

PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 20.234, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS IRREGULARES Y, RENUEVA SU VIGENCIA. (BOLETÍN N° 6.830-14).

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
Ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regulación de loteos irregulares. Artículo 1°.- Los loteos de bienes raíces que, a la fecha de publicación de la presente ley, reúnan las condiciones que en ésta se establecen, podrán, dentro del plazo de veinticuatro meses, acogerse por única vez al procedimiento de regularización que se señala más adelante, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.	"Artículo único.- Modifícase la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos irregulares, del modo siguiente: 1. Sustitúyense los artículos 1° a 8°, por los siguientes: "Artículo 1°.- Los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que a la fecha de publicación de esta ley no hubieren sido recibidos por las respectivas Direcciones de Obras Municipales y que cumplan además con los requisitos que aquí se establecen podrán, contados desde la entrada en vigencia de ésta, acogerse por una sola vez al procedimiento simplificado de regularización a que se refiere esta ley, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles. Para estos efectos, el Servicio de Vivienda y Urbanización a través de un decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, elaborará un listado de los loteos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2°, de acuerdo con la información proporcionada por la respectiva Dirección de Obras Municipales.
Artículo 2°.- Para acogerse a la presente ley, los loteos deberán cumplir las condiciones que se indican a continuación: 1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006. 2. Que no tengan recepción definitiva, sea que hayan obtenido o no permiso.	Artículo 2°.- Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley, los loteos que se encuentren en situación de irregularidad de conformidad a lo señalado en el artículo anterior, deberán dar cumplimiento a las condiciones y demás requisitos que a continuación se expresan: 1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006. 2. Que no tengan recepción definitiva municipal, sea que se les haya otorgado o no permiso de urbanización.

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
3. Que las viviendas del loteo tengan una tasación máxima de 1.000 unidades de fomento en promedio. 4. Que dichos inmuebles estén localizados en áreas urbanas, o en áreas rurales siempre que cuenten con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. 5. Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública. 6. Que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales al 31 de diciembre de 2006, por incumplimiento de normas urbanísticas.	3. Que en más del 40% de los lotes resultantes del loteo existan residentes, si está ubicado dentro del radio urbano, o un 30% en los demás casos. 4. Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública. Con todo, en las áreas de riesgo se podrá autorizar la regularización de loteos, siempre que se acompañe un estudio fundado que determine las acciones que deben ejecutarse para mitigar el riesgo y permitir su utilización, conforme a lo dispuesto en la normativa de urbanismo y construcciones. Tales acciones deberán estar materializadas antes de la recepción municipal definitiva. 5. Que no existan reclamaciones pendientes del propietario del bien raíz en que se emplaza el loteo al 31 de diciembre de 2006, ante la respectiva Dirección de Obras Municipales por incumplimiento de normas urbanísticas. Los loteos irregulares que no reúnan los requisitos mencionados para su regularización, deberán cumplir con la normativa que la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecen sobre la materia, relativa entre otros aspectos a subdivisión, urbanización, loteo, cesiones de espacios públicos, y cambio de uso de suelo, cuando corresponda.
Artículo 3º.- Para solicitar la regularización a que se refiere esta ley, los interesados deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud que establezca factores y responsabilidades que expliquen la conformación del loteo irregular, acompañada de los planos que a continuación se señalan, suscritos por un profesional competente:	Artículo 3º.- Para solicitar la regularización a que se refiere esta ley, se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva los siguientes antecedentes:

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
a) Plano del loteo a una escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, que grafique las viviendas existentes en cada lote resultante, vialidad y espacios públicos, y b) Plano de ubicación y emplazamiento. Para la confección de estos planos podrá considerarse el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas.	a) Una solicitud suscrita por el interesado, en que se indique el origen de la conformación del loteo irregular, señalando cómo se constituyó; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal; número de sitios; individualización del predio, indicando a qué título ocupan el respectivo predio. Para estos efectos se considerará interesado a la o las personas que acrediten la tenencia de los respectivos sitios al 31 de diciembre del 2006, mediante medios fidedignos tales como comprobantes de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por Carabineros de Chile o autoridades de la localidad. Se considerará interesado a los Servicios de Vivienda y Urbanización en los casos de loteos declarados en situación irregular conforme a la ley N° 16.741. b) Plano del loteo, suscrito por un profesional competente, a una escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, que grafique las viviendas existentes en cada lote resultante y su superficie, los accesos a bienes nacionales de uso público si los tuviere, las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las que deberán calcularse de acuerdo a la normativa respectiva, incorporando un cuadro con las normas urbanísticas faltantes a cumplir por el loteo. Sólo para los efectos de esta ley, y sin que ello importe alteración alguna en los títulos de dominio, de existir planos que se hayan elaborado con anterioridad, éstos deberán ajustarse a los nuevos planos que se elaboren para solicitar la regularización a que la misma se refiere. c) Plano de ubicación y emplazamiento. Para la confección de este plano podrá considerarse el apoyo de ortofotos o restituciones aereofotogramétricas.

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
Artículo 4º.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de ciento ochenta días, a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, a pronunciarse respecto a los factores y responsabilidad que explican la conformación del loteo irregular, a verificar el cumplimiento de las condiciones de urbanización y de las exigidas en los artículos precedentes, como asimismo de las normas urbanísticas aplicables al predio establecidas en los instrumentos de planificación territorial y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las condiciones de urbanización antes mencionadas estarán referidas a las siguientes obras: dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y electricidad, alumbrado público y gas, cuando corresponda, pavimentación y sus obras complementarias, obras de defensa del terreno, cuando corresponda, aprobadas y recibidas por los servicios competentes. El Director de Obras Municipales determinará las obras de urbanización faltantes, pudiendo eximir, en casos calificados, del cumplimiento de una o más normas urbanísticas establecidas en los instrumentos de planificación territorial y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar la rebaja de las condiciones y exigencias de pavimentación, así como permitir excepciones a las normas urbanísticas, antecedente que formará parte integrante del legajo de documentos que conforma el expediente. El Director de Obras Municipales, si procediere, otorgará un certificado de recepción provisoria del loteo, en el cual deberá indicar las condiciones de urbanización y urbanísticas que éste deberá cumplir dentro del plazo de 5	Artículo 4º.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días, a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por el artículo precedente, a verificar en el loteo el cumplimiento de las condiciones de urbanización y de los requisitos exigidos en esta ley, como asimismo de las normas urbanísticas aplicables al predio, establecidas en los instrumentos de planificación territorial y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las condiciones de urbanización antes mencionadas estarán referidas a las siguientes obras: dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y electricidad, alumbrado público y gas, cuando corresponda, pavimentación y sus obras complementarias, obras de defensa del terreno, si procediere, aprobadas y recibidas por los servicios competentes. La dotación de servicios se podrá demostrar, entre otros, mediante informe de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado o electricidad. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar la rebaja de las exigencias de pavimentación y de las cesiones referidas a áreas verdes y equipamiento, señaladas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como permitir excepciones a las normas urbanísticas, antecedente que formará parte integrante del legajo de documentos que conforma el expediente. El Director de Obras Municipales, si procediere, otorgará, dentro del plazo señalado en el inciso primero de este artículo, la recepción provisoria del loteo, indicando las condiciones de urbanización y normas urbanísticas que

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
años renovable por una sola vez, para obtener la recepción definitiva. En dicho certificado deberá dejar constancia expresa de la prohibición de enajenar o efectuar adjudicaciones de los sitios del loteo. Esta prohibición deberá inscribirse en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Si expirado el plazo fijado en el inciso primero, el Director de Obras Municipales no se pronunciare, se podrá recurrir a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, la cual deberá resolver en el plazo de noventa días, aplicando el mismo procedimiento antes señalado. Si no hubiese pronunciamiento en el plazo referido, se entenderán aprobadas. Cumplidas las condiciones fijadas para obtener la recepción definitiva, se deberá presentar una solicitud firmada por un profesional competente, acompañada de los documentos que acrediten el cumplimiento de las condiciones antes mencionadas. Una vez obtenido el certificado de recepción definitiva podrá requerirse la regularización de las edificaciones en conformidad a las normas generales. Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo o su prórroga, en caso que se haya concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para obtener la recepción definitiva, caducará automáticamente la recepción provisoria y se procederá a hacer efectiva la responsabilidad de conformidad al artículo 138 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.	éste deberá cumplir dentro del plazo de cinco años, renovable por una sola vez por igual período, para otorgar la recepción definitiva. Asimismo, en la misma recepción deberán indicarse las acciones a que se refiere el N° 4 del artículo 2°, las que deberán materializarse antes de la recepción definitiva del loteo. En dicho documento deberá dejarse constancia expresa de la prohibición para el loteador de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo. Esta prohibición deberá inscribirse y anotarse al margen de la inscripción de dominio dentro del plazo de treinta días hábiles, en el registro correspondiente del conservador de bienes raíces respectivo, cuando el loteador sea a su vez propietario del inmueble. Para efectos del otorgamiento de la recepción provisoria, a que se refiere el inciso precedente, los lotes que deban considerarse bienes nacionales de uso público en aquellos loteos materializados en terrenos indígenas de conformidad a la ley N° 19.253, mantendrán esta última calidad. No obstante lo anterior, se les considerará bienes nacionales de uso público sólo para efectos de materializar las obras de urbanización. En todo caso, deberán en el plazo de treinta días hábiles gravarse con servidumbre de tránsito previa autorización del Director de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena a requerimiento del Director de Obras Municipales. Si expirado el plazo fijado en el inciso primero, no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, o la recepción provisoria del loteo fuere denegada, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de treinta días, contado desde el vencimiento del término indicado o desde la notificación administrativa del reclamante. La Secretaría Regional Ministerial, dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el informe correspondiente en el caso de denegación. La respectiva Dirección dispondrá de un plazo de quince días hábiles para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. En este último caso y vencido este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
	entenderá denegada la recepción provisoria. Denegada la recepción provisoria del loteo por la Dirección de Obras Municipales, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional, dentro del plazo de treinta días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente, ordenará que se otorgue la recepción provisoria. Cumplidas las condiciones señaladas por la Dirección de Obras Municipales para otorgar la recepción definitiva, se deberá presentar a la misma Dirección una solicitud firmada por el interesado, acompañada de los documentos que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones de urbanización, normas urbanísticas y demás requisitos antes mencionados. Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo o su prórroga, en caso que se haya concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva, caducará por el solo ministerio de la ley la recepción provisoria, y se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del loteador y del urbanizador, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Una vez otorgada la recepción definitiva del loteo, podrá requerirse la regularización de las edificaciones en conformidad a las normas generales, como asimismo el alzamiento de la prohibición a que se refiere el inciso cuarto de este artículo.
Artículo 5°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular de conformidad con la ley N° 16.741 que, en su totalidad o parte de los mismos cuenten con urbanización suficiente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá solicitar la recepción definitiva, parcial o total.	Artículo 5°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular en conformidad con la ley N° 16.741, que en su totalidad o parte de los mismos cuenten con urbanización suficiente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá solicitar la recepción definitiva, parcial o total.

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
Para los efectos del presente artículo se entenderá por urbanización suficiente si el loteo cuenta, a lo menos, con un informe de dotación, conexión o certificado de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado y electricidad.	Para los efectos del presente artículo se entenderá por urbanización suficiente si el loteo cuenta, a lo menos, con un informe de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado y electricidad.
Artículo 6°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular de conformidad a la ley N° 16.741 que no contaren con urbanización suficiente de acuerdo al artículo precedente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos establecido en esta ley.	Artículo 6°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular en conformidad a la ley N° 16.741, que no contaren con urbanización suficiente de acuerdo al artículo precedente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos establecido en esta ley.
Artículo 7°.- En los casos a que se refieren los artículos 5° y 6°, una vez obtenida la recepción definitiva, total o parcial, deberá inscribirse el certificado de recepción definitiva al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y el Servicio de Vivienda y Urbanización requerirá el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afectos en virtud de la ley N° 16.741.	Artículo 7°.- En los casos a que se refieren los artículos 5° y 6° de esta ley, una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y el Servicio de Vivienda y Urbanización requerirá el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afectos en virtud de la ley N° 16.741.
Artículo 8°.- La recepción provisoria obtenida conforme a esta ley habilitará al interesado, sea o no el propietario, para optar a programas que cuenten con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización o saneamiento."	Artículo 8°.- La recepción provisoria otorgada conforme a esta ley habilitará al interesado, sea o no el propietario, para optar a programas que cuenten con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización o saneamiento del loteo. A partir de la recepción provisoria, en conformidad a lo dispuesto en la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, los municipios estarán facultados para celebrar convenios con otros órganos de la administración del Estado, o con empresas de servicios básicos, como electricidad, agua potable, alcantarillado y otros, para los efectos de dotar de servicios a los loteos objeto del procedimiento de regularización de esta ley o para ejecutar la urbanización faltante."

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO.
	2. Agrégase los siguientes artículos 9°, 10 y 11, nuevos: "Artículo 9°.- El que presentare o utilizare información falsa o maliciosamente incompleta para obtener la regularización a que se refiere esta ley, se entenderá que incurre en los delitos previstos y sancionados en los artículos 467 y 470 N° 8 del Código Penal. Artículo 10.- Los funcionarios municipales no tendrán la responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por las recepciones provisorias o definitivas que otorguen en cumplimiento de esta ley. Artículo 11.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley."
	3. Agréganse los siguientes artículos transitorios: "Artículo 1° transitorio.- Tratándose de loteos a que se refiere el artículo 1° y también en los casos contemplados en los artículos 5° y 6°, que se encuentren en trámite de regularización, les serán aplicables las nuevas disposiciones en todo aquello que les pudiere resultar favorable. Artículo 2° transitorio.- Esta ley tendrá una vigencia de 3 años a contar de su publicación en el Diario Oficial."