Modifica la ley N° 20.234, que Establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, para extender su plazo de vigencia y ajustar el procedimiento en ella contenido

Boletín N° 12899-14

En conformidad a lo establecido en el artículo Nº 65 de la Constitución Política de la República de Chile, y considerando que:

1. La ley Nº 20.234 viene a establecer un procedimiento de saneamiento y regularización de asentamientos humanos precarios que tienen su origen en subdivisiones de inmuebles al margen de lo dispuesto por la norma urbanística y de construcción, transformándose en loteos irregulares que, independiente de su situación de dominio, requieren acciones concretas para de esta manera brindar soluciones en el ámbito de viviendas y habitabilidad, y en consecuencia mejorar la calidad de vida de sus familias.

2. Durante el año 2012, la Ley Nº 20.234 fue modificada por la Ley 20.562 a fin de renovar su vigencia y perfeccionar su aplicación, tanto en las exigencias a los beneficiarios como respecto del funcionamiento de los organismos públicos que intervienen en el proceso.

3. En el año 2015, la Ley Nº 20.234 fue nuevamente modificada por la Ley 20.812 a fin de ampliar su plazo de vigencia, pero no amplia su cobertura.

4. La experiencia de la aplicación en este nuevo periodo ha dado cuenta de que las modificaciones introducidas han facilitado en parte la aplicación de la norma, por lo que subsisten nuevos aspectos que es necesario mejorar y/o corregir. A esto se suma que en la actualidad existen nuevos asentamientos que se han conformado con posterioridad al 31 de diciembre de 2006 así como nuevos campamentos incorporados al registro nacional estimado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que hoy están impedidos de acogerse a este procedimiento de regularización y por ende, quedan al margen de toda posibilidad para acceder a los beneficios que dicha norma establece.

5. La prórroga establecida en la Ley Nº 20.812 se encuentra próxima a vencer, razón por la cual, este proyecto de Ley propone no solo extender la vigencia de dicha norma estableciendo un nuevo plazo de 10 años a contar de su entrada en vigencia, sino que incorpora nuevos loteos conformados con posterioridad al 31 de diciembre de 2006 así como nuevos campamentos conformados con posterioridad al año 2011, otorgando a estas familias una solución real a la problemática habitacional que hoy se observa en nuestro país y de la cual se ven directamente afectados.

PROYECTO DE LEY:

Artículo 1º.-. Prorrogase por el plazo de 10 años, a contar de la entrada en vigencia de la presente ley, el procedimiento simplificado de regularización a que refiere el artículo 1° de la Ley Nº 20.234

Artículo 2º.-: Introdúcense, en la ley Nº 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, las siguientes modificaciones:

1) En el artículo 2º:

a) Sustituyese, el numeral 1 por el siguiente: “Que se encuentren materializados con viviendas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.”

b) Sustituyese en el numeral 2, la frase “o un 30% en los demás casos”, por la siguiente: “y un 30% o mas en los demás casos.”

c) Suprímase los incisos; segundo, tercero y cuarto en el numeral 4.

d) Reemplazase el numeral 5, del modo que sigue:

“Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o de valor patrimonial cultural establecidos en los instrumentos de planificación territorial respectivos.

Que no se encuentren emplazadas en áreas de protección de recursos de valor natural protegidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Que no se encuentren emplazados en fajas inscritas como caminos cortafuegos, en franja caminos públicos nacionales o en franjas con declaratoria de utilidad pública de acuerdo al instrumento de planificación territorial.
Que no se encuentren emplazados en tierra indígena y cuyos ocupantes no corresponden a personas o comunidades indígenas.

En el caso de los loteos irregulares emplazados en las áreas de riesgo establecidas en los instrumentos de planificación territorial respectivos, se podrá solicitar su regularización siempre que se acompañe un estudio de riesgo que determine las obras que deben ejecutarse para mitigarlo y permitir su utilización, conforme a lo dispuesto en la normativa de urbanismo y construcciones así como las normas sobre seguridad y riesgo civil que para tales efectos establezcan los organismo competentes. Tales obras deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva. Los interesados podrán postular a recursos de organismos o de fondos públicos o privados para la elaboración de los referidos estudios y para ejecutar las obras de mitigación.

En los casos de los loteos irregulares emplazados en tierra indígena podrán solicitar la regularización contemplada en esta ley, si previamente se acogen a la desafectación de tales predios, conforme a lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 13 de la ley Nº 19.253.
e) Suprímase en el inciso primero del numeral 6, la expresión “al 31 de diciembre de 2006”

2) Reemplázase el artículo 3º, del modo que sigue:
“Para solicitar la regularización a que se refiere esta ley se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva los siguientes antecedentes:

a) Formulario único nacional de regularización y urbanización a que hace referencia la presente ley. Para tales efectos el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá elaborar dichos formularios considerando se traten de; solicitud, resolución de aprobación y certificación, detallando los antecedentes que deberán presentarse, los que se constituyen como las únicas exigencias que serán requeridas y/o acompañadas de conformidad a lo señalado en la presente ley.

b) Minuta suscrita por los interesados en que se singularice el predio, indicando numero de rol o roles de avalúos, superficie en hectáreas físicas, ubicación georeferenciada, inscripción en el Registro de propiedad respectivo y señalamiento de deslindes, y donde se explique el origen de la conformación del loteo irregular, señalando cómo se constituyó éste; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal; número de sitios; individualización, y a qué título ocupan el respectivo predio.

Para estos efectos se considerará interesados las personas que en su conjunto representen, al menos, el 20% de los derechos en el loteo y que acrediten la tenencia material de los respectivos sitios por medios fidedignos tales como certificado de dominio; escritura publica de venta o cesión de derechos, donaciones; posesión efectiva, entre otros, que acrediten la transferencia parcial o total del dominio o alguno de los atributos que recaen sobre el predio sujeto a regularización. También se considerarán interesados los campamentos que formen parte del catastro que actualmente atiende el Programa de Campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Así mismo se considerarán interesados a los comités de vivienda u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo, con facultades suficientes y que representen, al menos, el 40% de los derechos en el loteo. Para tales efectos la minuta deberá ser suscrita por el presidente, adjuntando los documentos fundantes de su representación, así como copia del acta respectiva en que la asamblea acuerda acogerse al procedimiento de regularización que dispone la presente ley.
A su vez, podrá solicitarse la regularización por los Servicios de Vivienda y Urbanización en los casos de loteos declarados o regulados por otras disposiciones legales vigentes.

c) Plano del loteo con graficación de la subdivisión predial existente, suscrito por un profesional competente de aquellos a que se refiere el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley Nº 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado el año 1975 y publicado el año 1976, a una escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico que grafique la forma como se accede a él, las viviendas existentes y su superficie, los lotes de uso común y las áreas destinadas a bienes nacionales de uso público.

El plano del loteo deberá indicar los lotes que se encuentren edificados señalando, en cada caso, el número aproximado de metros construidos, el destino de las edificaciones y la clasificación y categoría que se aplique conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción a que se refiere el párrafo anterior. En ningún caso la incorporación de estos antecedentes en el plano mencionado constituirá regularización de las edificaciones existentes.
La Dirección de Obras Municipales deberá efectuar la tasación dentro del plazo de sesenta días contado desde la solicitud respectiva tratándose de loteos de inmuebles urbanos, y de noventa días en el caso de inmuebles rurales, vencidos los cuales, sin que se haya evacuado el informe correspondiente, se entenderá cumplido el requisito.

Sin perjuicio de lo anterior, la tasación de los inmuebles podrá ser efectuada por el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, cuando la regularización sea solicitada como parte de un proyecto habitacional financiado por dicho Servicio.

d) Plano de ubicación y emplazamiento. Para la confección de este plano podrá considerarse el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas."

3) Modificase el artículo 4º, como sigue:

a) Remplazase el inciso segundo, del modo que sigue:
"Para otorgar la recepción definitiva del loteo, la Dirección de Obras deberá considerar las condiciones mínimas de urbanización de acuerdo a lo establecido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en su articulo 6.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción para los loteos emplazados en el área urbana o de extensión urbana; y de acuerdo a lo señalado en el articulo 6.3.4. de la referida Ordenanza en los loteos emplazados en el área rural. Para estos efectos se deberá presentar el Certificado de Informes Previos emitido por el municipio, el que deberá adjuntarse a los demás antecedentes que conformen el expediente. La dotación de servicios a que se refiere este inciso se podrá demostrar, entre otros, mediante alguno de los siguientes antecedentes: informe de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva entidad prestadora del servicio, así como también la autorización emitida por la autoridad sanitaria correspondiente."

b) Remplazase el inciso noveno, del modo que sigue:
"Una vez otorgada la recepción definitiva, parcial o total, del loteo, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes, o de las edificaciones en conformidad a las normas generales, quedando sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso sexto, la que deberá ser alzada, en caso de que haya sido inscrita."

4) Modificase el artículo 5º, como sigue:

a) Remplazase en el inciso primero, la expresión: "a que hace referencia la letra b)" por "a que hace referencia la letra c)"

b) Agregase el siguiente inciso final, nuevo:
"Así también se entenderá que las calles, pasajes o vías de acceso exteriores necesarias para acceder al loteo y que se grafican en plano referido en el inciso anterior, tienen el carácter de caminos públicos conforme a lo establecido en el articulo 26 del DFL Nº 850 de 1979."

5) Reemplazase en el inciso primero, del artículo 6º, la expresión "de conformidad con la ley Nº 16.741" por la siguiente: "de conformidad a otras normas legales"

6) Agregase en el artículo 10º, el siguiente inciso final, nuevo:

"Así también, el loteador o urbanizador que ha dejado para si, una cuota de derechos que recaen en calles, pasajes, áreas verdes o áreas comunes del predio sometido al proceso de regularización establecido en la presente ley."

Fidel Espinoza Sandoval
H. Diputado de la República