

**SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO**, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos.

**BOLETINES N°s 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14, refundidos.**

**HONORABLE SENADO:**

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar su segundo informe respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mociones -refundidas- de la Honorable Diputada señora Hernando, de la ex Diputada (y actual Senadora) señora Carvajal y de los Honorables Diputados señores Calisto, Espinoza, González Torres, Jarpa, Mellado Pino, Paulsen, Santana Tirachini y Sepúlveda (Boletín N° 12.756-14); del Honorable Diputado señor Urrutia Soto, Honorable Diputada señora Olivera y Honorables Diputados señores Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Kast, Norambuena y Pardo (Boletín N° 12.871-14); del Honorable Diputado señor González Torres, Honorable Diputada señora Castillo y Honorables Diputados señores Jarpa, Mellado Pino y Teillier (Boletín N° 12.872-14), y del Honorable Diputado señor Espinoza, Honorables Diputadas señoras Hernando y Olivera y Honorables Diputados señores Jarpa, Monsalve y Paulsen (Boletín N° 12.899-14).

A una o más de las sesiones en que se estudió el proyecto concurren quienes se identifican a continuación. Los Honorables Senadores señores Juan Ignacio Latorre y Juan Pablo Letelier. Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: los asesores legislativos, señores Gonzalo Gazitúa y Nicolás Gálvez. Del Ministerio de Agricultura: la asesora legislativa, señora Ivette Avaria. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores DC: el asesor, señor Ricardo Herrera. Asesores parlamentarios: del Senador señor Montes, doña Lía Arroyo y doña Jeannette Tapia; del Senador señor Castro, don Óscar Fernández, don Sergio Mancilla y don Daniel Quiroga; del Senador señor Navarro, don Héctor Testa; del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anaconda, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck; del Senador señor Soria, don Cristián Beltrán; del Senador señor Latorre, don Cristián Miquel y doña Fernanda Valencia, y del Senador señor Letelier, doña Beatriz Valenzuela. También estuvieron presentes don Pablo Rojas, asesor técnico de la Mesa Social por la Vivienda Digna y la Ciudad Justa de Antofagasta y miembro de la ONG Fractal, y doña Miriam Quintanilla, del Colectivo Civitas de Chile y la Mesa Rural de Laguna Verde.

Asistieron, especialmente invitadas, las siguientes personas. La Honorable Diputada señora Patricia Rubio. El Alcalde de la Municipalidad de El Quisco, señor José Jofré, y el Director de Obras Municipales de dicha corporación, señor Antonio Paredes.

Los respectivos documentos con sus opiniones fueron debidamente considerados por los miembros de la Comisión y se encuentran a disposición de las señoras y señores Senadores en la Secretaría de la misma e incorporados, en lo pertinente, en la página web institucional.

- - -

### **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL**

El párrafo cuarto del numeral 5, contenido en la letra f) del número 2; la oración final del párrafo final de la letra a), contenida en la letra a) del número 3; la letra a), la letra c), el inciso séptimo propuesto por la letra d), y la letra f) del número 4, y el número 6, todos del artículo único, tienen carácter orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución Política de la República, en relación con el inciso segundo del artículo 66 de la misma Carta Fundamental.

- - -

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

- 1.- Artículos que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: artículo único, número 9 -que pasa a ser 10- y número 10 -que pasa a ser 12-, y artículos primero y tercero transitorios.
- 2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: números 7, 12, 19, 20, 31, 32, 33, 45, 46, 47 y 52.
- 3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: números 1, 2, 4, 5, 8, 9, 11, 15, 16, 16 bis, 17, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 39, 40, 41, 43, 48, 49, 51, 54, 55 y 56.
- 4.- Indicaciones rechazadas: número 14.
- 5.- Indicaciones retiradas: números 3, 6, 10, 13, 18, 21, 25, 36, 37, 38, 42, 44, 50 y 53.
- 6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: ninguna.

- - -

## DEBATE PREVIO Y CONSIDERACIONES GENERALES

En forma previa al examen pormenorizado de las indicaciones presentadas a esta iniciativa legal, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, expuso el sentido de aquellas que surgieron del trabajo conjunto llevado a cabo con diversos asesores parlamentarios y la analista sectorial de BCN.

Recordó que el proyecto busca perfeccionar el procedimiento de regularización de loteos, mecanismo existente desde hace varios años, el cual se ve enfrentado a numerosas dificultades prácticas, porque no se contemplan normas procedimentales de recepciones parciales o de garantía de las obras o por otros factores que hacen que no sea suficientemente expedito o que impiden que algunos asentamientos puedan acogerse al mismo.

Subrayó que el objetivo de la normativa es permitir el saneamiento de las obras de urbanización de un asentamiento, en tanto la regularización del dominio de los lotes, propiamente tales, es más compleja, aplicándose otro tipo de disposiciones. Advirtió que, muchas veces, el SERVIU termina expropiando los terrenos y, luego, transfiriendo los lotes individuales, una vez hechas las obras de urbanización.

Insistió en la importancia de sanear los asentamientos, pues sin estas obras -con su recepción definitiva- tampoco se pueden regularizar las edificaciones pertinentes, impidiendo a los residentes acceder a subsidios de mejoramiento.

Por otra parte, resaltó que el Programa de Campamentos del MINVU utiliza intensivamente este mecanismo para una de sus tres estrategias, cual es la radicación con obras de urbanización, especialmente en los cerros de Valparaíso y Viña del Mar y otros sectores, donde el problema central, más que la calidad de la vivienda, es que no hay obras de urbanización, no están pavimentadas las calles, no hay acceso a agua potable y alcantarillado ni electricidad de manera formal, y a eso apunta este proyecto de ley.

Respecto del contenido de las indicaciones de que se trata, señaló que, en el artículo 1º, se hace una precisión en cuanto al alcance y ámbito de aplicación de la ley, clarificándose que este procedimiento busca lograr la recepción definitiva de las obras de urbanización de asentamientos de diverso origen, que se detallan.

Expresó que, en el primer trámite, se mencionó algunas normativas especiales, como la ley N° 16.282 o la ley N° 16.741, acerca de las cuales se realizaban precisiones a lo largo del proyecto. En la indicación respectiva, en cambio, se dispone de un listado pormenorizado con todos los tipos de asentamientos que podrían acogerse a este mecanismo, con la mención específica a las leyes del caso, remitiéndose, el resto de las normas, a esta disposición.

Puntualizó que el artículo 1°, aprobado por la Cámara de Diputados, contenía una exclusión absoluta respecto de los asentamientos que tuvieran afectaciones de utilidad pública. Diversos invitados observaron que ello podía impedir la aplicación de este procedimiento excepcional a muchos loteos por afectaciones de menor entidad, lo que se aparta de la finalidad del texto. En cambio, las indicaciones buscan, más que excluir asentamientos, conseguir que, cuando se acojan al procedimiento de regularización, se cumpla con las exigencias en esta materia.

Precisó que, entre las diversas situaciones que se regulan, se cuentan los casos de asentamientos que pudieron tener permiso de loteos, pero que nunca obtuvieron la recepción definitiva, por ejemplo, porque las obras de urbanización no se concluyeron. Incluso, existen asentamientos que tienen formalmente un documento de recepción definitiva, sin embargo, en los hechos, las calles no están pavimentadas, vale decir, solo hay una recepción formal que no les permite acogerse a la actual ley.

En estos casos, la nueva normativa que se propone, a través de las enmiendas en examen, señala que, si hay una inconsistencia entre la realidad y esa recepción formal, también podrían acogerse para revertir tal situación.

Aludió, posteriormente, al caso de los asentamientos irregulares emplazados en el área rural. La ley vigente da a entender que podrían someterse al procedimiento, pero no queda clara la situación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las indicaciones autorizan su aplicación, pero exigen el cumplimiento de los supuestos que dicha norma establece, debiendo obtenerse las autorizaciones sectoriales.

Anticipó que, en caso de aprobarse tal fórmula, pudiera generarse alguna discusión con la Cámara de Diputados, porque en el primer trámite no se hizo una mención especial al citado artículo 55. Sin embargo, remarcó que se trata de una materia que debe analizarse en detalle, atendidas las dudas que habitualmente genera todo lo relacionado a esa disposición.

En lo relativo al artículo 2°, en primer término, se realizan precisiones de redacción para compatibilizarlo con el artículo 1°. Asimismo, se aclara el rol del Ministerio de Bienes Nacionales respecto de los lotes que no tengan ocupantes. Observó que dicha cartera no puede transferir o disponer de bienes que no sean fiscales, lo que parecería desprenderse del texto aprobado en general. La indicación pertinente precisa que, en cuanto a los lotes sin ocupantes, solo puede intervenir tratándose de terrenos fiscales o que no tienen dueño inscrito, los que se reputan fiscales, según el artículo 590 del Código Civil.

Apuntó, luego, que la ley vigente exige que las viviendas existentes en los loteos a regularizar tengan un monto máximo de tasación de 2.000 unidades de fomento, de costo unitario de construcción, lo que pretende evitar que, por esta vía, se regularicen asentamientos de segunda vivienda o de alto valor. Sin embargo, requerir una tasación individual cuando se trata de un campamento no tiene mayor sentido y resulta extremadamente engorroso. Además, dicho tope es prácticamente imposible de alcanzar por una vivienda de un asentamiento irregular.

En primer trámite, entonces, se estableció que tal exigencia no sería aplicable cuando los campamentos tengan un 90% de habitantes que integren el 60% -más vulnerable- de acuerdo al Registro Social de Hogares, lo que tampoco pareciera ser una buena solución. Por eso se contempla una disposición que señala que el requisito de la tasación no será aplicable cuando se esté ocupando este procedimiento para la radicación de un campamento. Es decir, tratándose de campamentos del catastro del MINVU, no es necesaria la tasación individual de las viviendas, entendiéndose que tienen un valor inferior a 2.000 unidades de fomento.

Seguidamente, abordó un tema que estimó muy importante, como son las áreas de riesgo, cuestión que motivó bastante controversia en la discusión en general. Se busca establecer, con claridad, que hay ciertos riesgos que no son mitigables, pues no hay obra que los pueda evitar. En ese caso, no se puede instalar ninguna vivienda, no siendo posible regularizar el loteo.

Sin embargo, existen otras áreas de riesgo en que, si se ejecutan ciertas medidas de mitigación, sí procede la regularización, lo que, si bien ya se reconoce en la ley vigente, se viene precisando aún más.

Sobre este particular, uno de los aspectos más discutidos en el primer trámite fue cómo abordar este asunto en el área rural expuesta a amenazas. Lo anterior, en tanto en la zona urbana existe un plan regulador que define áreas de riesgo e, incluso, en el área rural, podría detallarlas el plan intercomunal. Sin embargo, hay comunas que no son parte de este instrumento de planificación territorial, en las cuales hay

antecedentes históricos o técnicos que acreditan que un determinado sector está expuesto a amenazas.

A través de la respectiva indicación, se hacen aplicables a estos casos las mismas exigencias que operarían si se tratara de asentamientos ubicados en el área urbana, esto es, acompañar un estudio fundado, elaborado por un especialista en la materia y validado por el organismo competente, dependiendo del tipo de riesgo, que acredite que hay riesgos mitigables, estableciéndose las obras necesarias para regularizar el loteo. Evidentemente, si no es posible conseguir dicho estudio y visación, es claro que el asentamiento no se puede regularizar.

En lo referido a restricciones según emplazamiento, manifestó que en las diversas leyes de la especie se ha planteado la problemática de los loteos irregulares ubicados en tierras indígenas. La pregunta al respecto es hasta dónde puede ocuparse este procedimiento y cuándo no es aplicable. En el primer trámite constitucional, se exigió la desafectación regulada en el inciso penúltimo del artículo 13 de la ley N° 19.253, lo que pudiera parecer un contrasentido, pues de este modo dejan de ser tierras indígenas.

Consideró que, en este punto, lo relevante es mantener la protección legal, en orden a no permitir la enajenación de tales tierras a terceros, de forma de que permanezcan bajo el dominio de comunidades o personas que pertenezcan a estas etnias.

Por ello, en la indicación correspondiente, se deja claro que las comunidades y personas indígenas, propietarias de esas tierras, podrán acceder a las obras de urbanización, pero, en caso alguno, la recepción de éstas dejará sin efecto las prohibiciones, las que siguen plenamente vigentes. Así, los lotes resultantes no podrán enajenarse a terceros ajenos a la etnia.

Posteriormente, en el numeral 6 del artículo 2°, se aborda lo referido a las reclamaciones pendientes. La ley vigente exige que éstas no existan a una determinada fecha, más se estima que no debe haber reclamaciones pendientes al momento en que se solicita la regularización. Asimismo, a través de la indicación respectiva, se prohíbe utilizar este procedimiento cuando hay juicios pendientes, que es otra forma de reparo que no estaba previsto.

Luego, respecto de la letra d) del artículo 3°, explicó que, en el primer trámite, se incorporó la exigencia de acompañar una declaración jurada de la voluntad de ceder, para bienes nacionales de uso público, las vialidades y áreas verdes resultantes del loteo y de constituir las servidumbres. Ello, acotó, es de toda lógica cuando el solicitante es el propietario del predio, pero tiene escaso valor si el declarante no es el titular.

La indicación pertinente, entonces, reformula la disposición para que, en caso de que el declarante sea el propietario, la declaración efectivamente contenga su voluntad de ceder las vialidades y áreas verdes para bien nacional de uso público y constituir las servidumbres, mientras, en caso de no ser el titular del dominio, la declaración jurada tendrá el sentido de obligarse a respetar esas vialidades, evitando que en el futuro los ocupantes puedan solicitar la regularización de estos terrenos, alterando las urbanizaciones.

En el artículo 4°, se detallan las exigencias mínimas de urbanización, en materia de pavimentación, agua potable, alcantarillado y electricidad, distinguiendo entre las aplicables al área urbana y rural, ya que, en esta última, pueden no existir las redes pertinentes, por lo que la solución podría ser diversa, con la visación de la autoridad sectorial correspondiente. Agregó que esto se complementa con la eliminación, en otros artículos, de las referencias a las obras mínimas de urbanización, concentrando su regulación en una sola norma.

Mencionó, seguidamente, que se ha buscado aprovechar la facultad con que cuenta la SEREMI para autorizar excepciones, por ejemplo, respecto del ancho de las calzadas, con el objeto de que en aquellos asentamientos que tienen una recepción formal, pero en que existan varios planos de un mismo loteo que no coincidan, ese organismo pueda permitir un único plano definitivo que normalice la situación. En caso de que ello afecte a algún propietario con título inscrito, éste deberá prestar su autorización.

Se refirió, posteriormente, a las disposiciones sobre el plazo para concretar el procedimiento excepcional en examen, que se espera pueda ejecutarse rápidamente, fijándose un término para pasar de la recepción provisoria a la definitiva, con una posibilidad de prórroga. En la discusión en general se consultó qué pasaba si vencía la prórroga y las obras estaban en ejecución, por lo que en una indicación se aclara que podrá existir una segunda prórroga solo para el cierre de las obras que ya se encuentren en construcción.

También se añade una norma para determinar la forma en que las obras se incorporan como bien nacional de uso público, lo que resulta consecuencial a su recepción. Se reitera la idea de la declaración jurada y la voluntad de cesión, estableciéndose hipótesis de presunción de la voluntad del dueño de ceder los terrenos respectivos para bien nacional de uso público.

Acotó que estas disposiciones resultan más aplicables a los denominados "loteos brujos", en que existe un proyecto de loteo, se ofrecieron de este modo y se adquirieron, pero el vendedor

desapareció y, por tanto, no se puede culminar la urbanización. En este caso, se consagran presunciones de cesión, que derivan, precisamente, de esta oferta en que se proyectaron calles y áreas verdes, que cuando se realizan las obras de urbanización pasan a ser un bien nacional de uso público. Precisó que lo anterior no obsta a que el propietario afectado por las presunciones, posteriormente, pueda exigir indemnizaciones por los terrenos que ha debido ceder a vialidad, pero ello es una discusión distinta que se dará, probablemente, en paralelo a la denuncia por loteo irregular.

Hizo especial hincapié, a partir de dicha situación, en que esta normativa no pretende resolver todas las situaciones posibles, sino especialmente lo referido a las obras de urbanización, en tanto hay otras materias, más complejas, que deben debatirse, caso a caso, en los tribunales de justicia.

Se refirió, enseguida, a la posibilidad de regularizar el dominio de lotes individuales desde la recepción definitiva de las obras de urbanización. En este punto, expresó que el Ministerio de Bienes Nacionales advirtió que, si la norma se redacta de esa forma, el trámite del decreto ley N° 2.695 va a extenderse en demasía.

Se sugirió, por tanto, que los ocupantes puedan iniciar la regularización del dominio de su lote individual con la recepción provisoria de las obras de urbanización, si bien el título solo lo obtendrán una vez otorgada la recepción definitiva de éstas, con el objeto de que coincidan los deslindes de cada lote con los bienes nacionales de uso público o con lo que es bien privado. Resaltó que retardar la regularización del sitio implica demorar, también, el saneamiento del dominio y, por otra parte, de las edificaciones.

El artículo 5°, a su turno, se refiere a la postulación a financiamiento. Señaló que, en el primer trámite, se aprobó una norma que pudiera resultar difícil de entender, la cual dispone que con la recepción provisoria se incorporan como bienes nacionales de uso público los terrenos destinados a vialidades, con el objeto de que el Estado pueda ejecutar obras en ellos. Se trata, entonces, de una ficción, que declara ciertos espacios como un bien nacional de uso público cuando, en estricto rigor, aún no lo son, en tanto no se han concluido las obras de urbanización.

Sin embargo, se consideró que lo que debiera hacer el precepto -y es lo que propone la correspondiente indicación- es autorizar al Estado para ejecutar obras en un terreno que todavía no es bien nacional de uso público, pero que está graficado en el proyecto de regularización como una futura calle, vale decir, está destinado a transformarse en un bien de ese carácter al concluir este procedimiento. Ello es jurídicamente más apropiado que darle a la recepción provisoria, que es más bien un permiso, una consecuencia que no le es propia.

Posteriormente, abordó la posibilidad de constituir servidumbres con el fin de traer redes al asentamiento a través de caminos públicos. En esta materia se realiza, además, una precisión, reemplazándose la mención a los servicios sanitarios por una más genérica que involucre a todo tipo de suministros.

En cuanto al artículo 8°, por su parte, se formula una indicación vinculada con el hecho de que la ley N° 16.741 contempla una prohibición relacionada con la falta de recepción de las obras de urbanización, inscrita en el conservador de bienes raíces, que se debe alzar una vez recibidas las obras. Aquella busca precisar el mecanismo para efectuar ese alzamiento.

El asesor del MINVU se ocupó, posteriormente, del artículo 15, en que se imponen ciertas obligaciones a los conservadores de bienes raíces, señalándoles criterios para denegar las inscripciones, con el objeto de evitar los denominados “loteos brujos”. Se parte del principio de que debe existir especial celo con la transferencia de derechos sobre un predio de mayor extensión, porque ese es el germen de este tipo de irregularidades.

La indicación respectiva reitera las prohibiciones contenidas en los artículos 55 y 136 de la LGUC. Sin embargo, se asume que, en muchos casos, los conservadores de bienes raíces se ven enfrentados a hacer las inscripciones, porque no tienen cómo distinguir cuándo es un loteo irregular y cuándo se trata de una situación ajustada a la normativa aplicable. Por ello, se les entrega criterios para rechazar una inscripción, sin afectar los casos en que sí resulta procedente dar lugar a la misma, como en la partición de una sucesión hereditaria. Enfatizó en que, a diferencia del resto del texto, la disposición en análisis tiene carácter permanente.

Resaltó que, si bien estas normas de regularización se orientan a reconocer una realidad resultante de estos “loteos brujos”, también es necesario evitar subdivisiones irregulares que vulneren la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por último, respecto del artículo segundo transitorio, destacó que se precisa su redacción para hacerlo concordante con el resto del proyecto, incluida la idea del nuevo plano que autorice la SEREMI.

En la siguiente sesión, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, resumió el contexto de la discusión.

Recordó que, hace algún tiempo, se prorrogó la vigencia de la ley N° 20.234, dejándose para un análisis posterior las modificaciones más permanentes, que se orientan a solucionar aspectos operativos, entre los que mencionó la posibilidad de permitir recepciones parciales y el establecimiento de garantías para las obras de urbanización.

Resaltó que la presente iniciativa también se ocupa del tema de las áreas de riesgo en forma más detallada que la actual regulación, dejando claro qué se entiende por obras mínimas de urbanización y contemplando reglas respecto de los conservadores de bienes raíces, con el objeto de evitar la inscripción de derechos, que es el germen del loteo irregular.

Manifestó que un punto relevante abordado por el texto es que busca solucionar el problema que afecta a algunos loteos irregulares que no han podido utilizar este procedimiento, porque se han acogido a otras leyes especiales, como la N° 16.282 o la N° 16.741. De este modo, tienen un certificado de recepción definitiva, lo que motiva que los directores de obras los excluyan, aunque en la práctica no cuentan con urbanización. El proyecto faculta a esos asentamientos, acogidos a leyes especiales o que solo han logrado regularizaciones parciales por parte de algunos propietarios, para utilizar este procedimiento y generar un ordenamiento de todo el loteo, incluyendo, si fuera necesario, la elaboración de un único plano -nuevo- del mismo.

Remarcó que esta normativa persigue la ejecución de las obras de urbanización, permitiendo que los asentamientos ubicados en el radio urbano tengan calles pavimentadas y acceso a suministros básicos, pero no pretende el saneamiento del dominio de los lotes individuales, lo que se realiza mediante otras herramientas.

**El Honorable Senador señor Sandoval** explicó que, de las indicaciones de su autoría, la mayoría son más bien formales, en tanto las restantes contienen aspectos de contenido y requerirán más debate. **Observó que, pese a que es el único suscriptor, ellas derivan de un trabajo conjunto de prácticamente todos los asesores de los integrantes de la Comisión, cuestión de la que dejó expresa constancia.**

**El Honorable Senador señor Latorre** procedió a reseñar, en forma general, sus indicaciones. Agregó que ellas surgen a partir del diálogo con organizaciones que no siempre son convocadas a estos espacios más técnicos.

Señaló que, en lo fundamental, sus propuestas buscan dar viabilidad al proceso de regularización desde el punto de vista administrativo y brindar una solución a la problemática habitacional, sobre todo en una situación de crisis como la que estamos viviendo. En cuanto al tenor de las mismas, sostuvo que hay algunas que son formales, en tanto otras apuntan a una discusión más sustantiva.

A su juicio, las indicaciones principales se orientan a dar cierta flexibilidad al SERVIU para encontrar soluciones, evitando excluir de antemano a los asentamientos emplazados, incluso parcialmente, en áreas cuyo destino sea equipamiento comunitario, áreas verdes o vialidad, lo que afectaría a muchas familias.

Asimismo, se quiere evitar la exclusión de los asentamientos irregulares ubicados en zonas de riesgo. Por ello, se faculta al SERVIU para determinar, caso a caso, si un área considerada de riesgo puede ser adaptada con obras posteriores, como ha ocurrido en Valparaíso.

Apuntó que otra restricción existente es aquella que limita la aplicación de la ley solo a los campamentos bajo estrategia de radicación vía urbanización. En cambio, sus indicaciones extienden tal aplicación a otras estrategias, ampliando con ello las posibilidades del SERVIU para buscar la solución más viable a las familias carentes de vivienda.

Otra observación, de carácter formal, corrige la redacción respecto de las razones por las cuales un asentamiento conformado bajo una ley especial no puede acogerse a este procedimiento, de forma de evitar individualizaciones taxativas, al tiempo de eliminar la mención a cuerpos normativos específicos, buscando no restringir su aplicación solo a los casos descritos.

Respecto del requisito que exige un porcentaje de residentes permanentes para acogerse a la normativa, en su opinión, debe mantenerse un distingo entre lo urbano y lo rural, pues los asentamientos irregulares de este último tipo tienen un origen y condiciones totalmente distintas a los ubicados en zonas urbanas o en su periferia. Así, su propuesta fija en 70% y 30%, respectivamente, la exigencia de que se trata. Hizo presente que en las zonas rurales muchos de los lotes son utilizados con fines agrícolas, forestales o ganaderos, por lo que exigir un 90% de residentes permanentes, como lo hace el proyecto, tiene un efecto contrario a la mantención del suelo rural.

Explicó que otra propuesta de modificación se relaciona con el requisito de que las viviendas existentes en el loteo tengan una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento, lo que, a su

parecer, no se ajusta a la realidad, en tanto no existirían campamentos con inmuebles de esos valores. Argumentó que, en este punto, la normativa incurre en un error conceptual al vincular un criterio de pobreza absoluta con un problema de precariedad habitacional, que son dos cosas distintas. Por ello, plantea eliminar la disposición pertinente.

Respecto del formulario único de postulación que el proyecto establece, la innovación propuesta apunta a exigir que se acompañe una minuta explicativa que aporte más antecedentes a las direcciones de obras, en torno al origen del loteo y sus características.

Asimismo, en lo tocante a la comprobación de la tenencia material del lote, se agrega la información del Registro Social de Hogares como un medio fidedigno para acreditarla, al tiempo que se otorga carácter referencial a los mecanismos incorporados.

Subrayó, posteriormente, que la declaración jurada contenida en la nueva letra d) del artículo 3° resulta contradictoria con la modificación al artículo 5°, que permite considerar afectados ciertos terrenos como bienes nacionales de uso público, desde la emisión del certificado de recepción provisoria, con el objeto de ejecutar las obras de urbanización.

Añadió que, en los hechos, muchos propietarios se niegan a ceder gratuitamente, o bien, el loteador irregular retiene para sí derechos sobre las vías o áreas destinadas a urbanización, exigiendo un pago por expropiación. Para evitarlo, se propone obligar a ceder sin cobros o reclamaciones, cuestión que reconoció pudiera resultar más controversial.

Explicó que otra indicación apunta a generar alternativas para cumplir con las obras mínimas de urbanización en asentamientos que no puedan disponer de conexiones con las concesionarias de servicios del sector, obligando a las direcciones de obras a reconocer y aceptar sistemas autorizados por los organismos especializados. En el caso específico de la electricidad, se busca ampliar el tipo de fuentes posibles, evitando problemas derivados de interpretaciones restrictivas.

Por último, expresó que propone eliminar el artículo 15, que establece diversos criterios y obligaciones para los conservadores de bienes raíces, en el entendido de que aquella disposición ya está contenida en la ley común y se refiere a la conformación de nuevos asentamientos o loteos. Resaltó que incorporar este tópico en una normativa que pretende ir en ayuda de loteos ya constituidos se presta para confusiones y puede ser malinterpretado en las direcciones de obras o los conservadores, en caso de loteos conformados por la compra de derechos.

Enseguida, **el señor Pablo Rojas, asesor técnico de la Mesa Social por la Vivienda Digna y la Ciudad Justa de Antofagasta y miembro de la ONG Fractal**, señaló que estas agrupaciones han venido participando desde el inicio de la discusión del proyecto de ley.

Respecto de las indicaciones a que se refirió el Senador señor Latorre, explicó que ellas permitirían garantizar que muchas familias puedan utilizar el procedimiento. Acotó, asimismo, que las enmiendas planteadas buscan destrabar algunos procesos administrativos en relación, por ejemplo, a las facultades de las SEREMI de Vivienda y Urbanismo de eliminar algunos requisitos, otorgando, además, flexibilidad a las direcciones de obras para que observen y no solamente aprueben o rechacen los expedientes.

Agregó que, para las organizaciones que representa, la ley de que se trata resulta muy importante, pues en diversas regiones ha permitido regularizar decenas de campamentos, por lo tanto, todo lo que signifique mantenerla, profundizarla y clarificarla es positivo. En ese sentido, expuso que hay cuestiones que son fundamentales y que tienen que ver con la posibilidad de que las comunidades puedan acogerse al procedimiento.

Explicó que el texto aprobado por la Cámara de Diputados, de antemano, excluía de la aplicación de esta normativa a miles de personas. Puntualizó que, de las aproximadamente 1.500 familias que residen en campamentos en Antofagasta, unas 1.300 tienen las condiciones para avanzar en un proceso de radicación con urbanización, pero no podrían acogerse a esta ley debido a que el artículo 1° excluye a aquellos asentamientos irregulares en que alguna parte de los lotes se encuentre total o parcialmente emplazada en zonas de afectación para utilidad pública.

Recordó que, cuando se votó ese precepto en la Cámara de Diputados, se discutió acerca de lo arbitrario que resulta excluir de la regularización a un campamento en que alguna vivienda está ocupando mínimamente un área afectada como equipamiento comunitario. La propuesta que han trabajado, en conjunto con el Senador señor Latorre, elimina dicha exclusión.

Acerca de la indicación del Senador señor Sandoval sobre el mismo punto, explicó que, a diferencia de lo expuesto anteriormente, propone que será factible acceder a la regularización si se acredita que las obras de saneamiento y regularización contemplan la desocupación de tales vialidades, espacios públicos o equipamientos o la

materialización e incorporación al dominio público de las referidas afectaciones a utilidad pública.

Señaló que, en subsidio de la propuesta del Senador señor Latorre, lo planteado por el Senador señor Sandoval también es un avance respecto de lo aprobado por la Cámara de Diputados. En cualquier caso, estimó que los proyectos, sobre todo al alero de SERVIU, van a incorporar esas afectaciones.

Advirtió, sin embargo, una dificultad adicional que se producirá en las comunas que se encuentran en proceso de actualización de los planes reguladores comunales, como es el caso de Antofagasta, pues ello supone que esas afectaciones puedan cambiar.

Reiteró, entonces, la relevancia de la propuesta del Senador señor Latorre, de eliminar ese aspecto, evitando que las familias de que se trata queden excluidas de este procedimiento, lo que, a su juicio, podría considerarse una discriminación arbitraria.

Se refirió, seguidamente, a la norma que exige que un porcentaje de los residentes del asentamiento se encuentre en el 60% más vulnerable del Registro Social de Hogares (esto, en relación con los preceptos sobre tasación de las viviendas). Llamó la atención acerca de que se asimile la precariedad habitacional o la falta de vivienda con la vulnerabilidad socioeconómica. En este punto, consideró que la pandemia ha sido especialmente reveladora de que el Registro Social de Hogares no recoge la precariedad socioeconómica; además, y particularmente en el caso de este proyecto, enfatizó en que ella no es sinónimo de habitar en un asentamiento irregular.

Resaltó que es importante desvincular ambas cuestiones, pues no cabe confundir una situación de pobreza, en términos absolutos, con la falta de acceso al suelo.

Planteó, a continuación, la necesidad de eliminar el requisito de que las viviendas de los campamentos no superen las 2.000 unidades de fomento, en tanto no resulta aplicable y, además, burocratiza el procedimiento, haciéndolo más largo y costoso. Hizo presente que, en la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, los directores de obras manifestaron que no querían hacerse cargo de la tasación y, probablemente, el SERVIU tampoco quiera hacerlo.

En lo relativo a las áreas de riesgo, opinó que debería mantenerse lo prescrito en la ley actual, a saber, que, en el caso de asentamientos irregulares ahí emplazados, se realicen los estudios

pertinentes y se establezcan las medidas de mitigación que resultan necesarias para solicitar el saneamiento.

Seguidamente, expresó su inquietud respecto de una indicación del Senador señor Sandoval, que plantea que para acceder a la regularización no deben existir reclamaciones, denuncias, demandas o querellas pendientes, ni haberse dictado sanción administrativa ni judicial en contra de los residentes del asentamiento irregular, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística, con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que éste se emplaza o con el delito de usurpación referido en el Párrafo 6° del Título Noveno del Libro Segundo del Código Penal.

Apuntó que, en la Comisión de Seguridad Pública del Senado, hay un proyecto de ley que busca modificar dicho Código para consagrar la usurpación como delito, que actualmente constituye una falta. Subrayó que, en la generalidad de los asentamientos irregulares, existe una situación de precariedad habitacional, de imposibilidad de acceso al suelo, más que elementos de tipo delictivo.

Sostuvo que, si se quiere discutir una modificación de esa naturaleza, resultaría más adecuado hacerlo en otras iniciativas específicas, pero abocarse a ello en este proyecto de ley podría detener procesos de regularización, permitiendo a particulares y a algunos entes estatales actuar de manera discrecional y arbitraria para evitar el saneamiento de asentamientos que, muchas veces, datan de años.

Concluyó remarcando que, a su juicio, las indicaciones propuestas por el Senador señor Latorre van en una línea adecuada, garantizando el acceso a la regularización a familias que están en una situación de precariedad habitacional, como en los campamentos.

**El Honorable Senador señor Sandoval** consideró posible encontrar puntos de acuerdo respecto de gran parte de las observaciones que se han presentado.

En relación a lo planteado sobre la existencia de reclamaciones o juicios pendientes, reconoció que el punto puede ser objeto de una mayor revisión y análisis. Aclaró, en todo caso, que se busca, básicamente, evitar la colisión de derechos y distinguir entre las ocupaciones pacíficas de terrenos y las que se hubieren generado con violencia.

Recalcó que hay aspectos coincidentes, como la necesidad de eliminar el requisito de que las viviendas no superen un valor de 2.000 unidades de fomento, lo que obliga a la tasación individual

de los inmuebles y supone una complicación innecesaria. Estuvo de acuerdo en que es muy infrecuente que en un campamento haya viviendas de estas características.

**El señor Gonzalo Gazitúa** coincidió con la visión anterior, en torno a las similitudes de los planteamientos, particularmente en algunas materias, como lo relativo a afectaciones de utilidad pública o el tema de la tasación de las viviendas de los campamentos.

Respecto de las inquietudes por las reclamaciones y juicios pendientes, manifestó que resulta posible buscar algún acercamiento.

Advirtió que el único aspecto en que aprecia mayor distancia se refiere al requisito de residencia permanente en área rural. Explicó que lo que se busca al exigir un porcentaje un poco más alto es abordar el problema de los loteos irregulares de segunda vivienda.

Posteriormente, **el Honorable Senador señor Montes** expuso algunas preocupaciones generales en torno a la iniciativa.

En primer término, resaltó que el objetivo de la ley de que se trata -y de todas las anteriores sobre el mismo asunto- es que no haya loteos irregulares, lo que ha sido una constante histórica.

Ya el Presidente Eduardo Frei Montalva fue categórico en esto y detuvo los denominados "loteos brujos", implementando una normativa muy drástica que sancionaba con privación de libertad al promotor de estas subdivisiones ilegales, porque provocan daño a la ciudad.

Añadió que, luego de los años setenta y ochenta, Chile terminó siendo uno de los países con menos loteos irregulares, aunque, acotó, no siempre con buenas prácticas, como las políticas de erradicación forzada, en que se trasladaba a familias en forma obligada para instalarlas en otro lugar.

Agregó que, en estos últimos 30 años, los loteos irregulares han ido aumentando, lo que debe llamar a una reflexión y análisis. Hizo hincapié en que no se está refiriendo a las tomas de terreno, que es otro tipo de situación, sino a los loteos irregulares.

Consultó, seguidamente, si en algún momento se hizo una cierta tipología de asentamientos irregulares, en tanto, en lo que se ha expuesto, surgen algunas diferencias bien nítidas.

**El señor Gonzalo Gazitúa**, precisó que, a propósito del artículo 1°, una de las indicaciones del Senador señor Sandoval, establece una definición genérica, referida, principalmente, a asentamientos sin permiso o recepción definitiva o que tuvieron permiso y no tuvieron recepción, lo que luego se concreta en un listado con diversos literales, que detallan distintas leyes específicas, los campamentos del catastro y una regla de cierre de tipo residual.

**El Honorable Senador señor Montes** consideró conveniente recoger los casos de un modo amplio, de forma de abarcar la mayor cantidad de situaciones posibles.

Relevó, seguidamente, la necesidad de reforzar las disposiciones que regulan y sancionan las transferencias de derechos, toda vez que son el origen principal del problema. En ocasiones anteriores, ya se han establecido prohibiciones a las notarías y conservadores para no realizar ni inscribir este tipo de actos, pero siguen ocurriendo.

Respecto del Registro Social de Hogares, estimó que, como consecuencia del Ingreso Familiar de Emergencia, se incorporarán casi todas las familias al mismo, quedando un porcentaje muy bajo no registrado. En ese sentido, subrayó que tal instrumento debiera tener una adaptación para distintas políticas sectoriales, una forma diversa de ponderar los factores, lo que algunos ministerios hacen y otros no.

Sostuvo que, en la materia en examen, la casuística es muy fuerte, existiendo muchas realidades ante las cuales la ley puede fijar criterios generales, pero debe haber una autoridad que tome decisiones a partir de ellos.

Indicó que, si bien esto siempre estuvo radicado en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podría considerarse la posibilidad de darle alguna facultad a los nuevos gobernadores regionales, en conjunto con los municipios, de forma de tener mayor flexibilidad y poder recoger las diversas particularidades de los territorios.

En esa línea, planteó que, al menos durante un período de transición, alguna autoridad podría tener la responsabilidad de tomar ciertas decisiones y resolver situaciones puntuales, recogiendo las características específicas de los territorios, más aún en el marco de la instalación de las aludidas autoridades regionales.

**El Honorable Senador señor Soria** reiteró su visión en torno a que la experiencia en todo el mundo apunta a que las

ciudades y las políticas territoriales están a cargo del alcalde y las autoridades locales, mientras el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe tener un rol sectorial, especialmente orientado a la construcción de viviendas.

Recordó sus períodos como edil y destacó que al municipio le cupo un importante rol en el desarrollo de proyectos habitacionales. Incluso, añadió que la municipalidad de Iquique implementó, recientemente, una unidad encargada de la Vivienda.

Concluyó insistiendo en la necesidad de fortalecer el sistema cooperativo para abordar en forma rápida y con bajo gasto público el déficit habitacional.

En una nueva sesión, **el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de El Quisco, señor José Jofré**, expuso la experiencia de su comuna en la aplicación de la ley N° 20.234, indicando que la anterior modificación de dicho texto resultó insuficiente para que cumpliera cabalmente sus fines.

Reveló algunas estadísticas que demuestran la importancia de esta problemática. En El Quisco hay 15 comunidades recepcionadas, 15 con recepción caducada, 22 con recepción vigente, 51 acogidas a la ley N° 20.234 y 71 irregulares que potencialmente podrían sujetarse al citado cuerpo legal.

Señaló, seguidamente, los principales aspectos que, en su opinión, deberían ser perfeccionados a fin de facilitar la aplicación del mecanismo de regularización.

Apuntó, en primer lugar, a la necesidad de eliminar la mención que la ley realiza en el sentido de que el procedimiento se aplica “por una sola vez”, reconociendo, por el contrario, la posibilidad de renovar o extender el respectivo plazo de 10 años, hasta por dos períodos adicionales de un lustro cada uno, totalizando 20 años, con el objeto de poder aplicar los fondos públicos, puesto que, en ocasiones, éstos se consiguen encontrándose próxima la expiración del término, quedando interrumpidas las obras, sin poder ejecutarse.

Postuló, también, la pertinencia de que la modificación de la ley vigente considere aplicar el procedimiento a los asentamientos o campamentos que se encuentren materializados de hecho al 31 de diciembre del 2021, de manera de incluir a las comunidades constituidas después de la prórroga anterior y a aquellas en que ya operó el mecanismo.

Sostuvo, además, la necesidad de no innovar en el requisito de 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. Argumentó que restringirlo complicaría la aplicación de la normativa.

Por último, requirió modificar la exigencia de que la solicitud sea suscrita por interesados que, en su conjunto, representen, al menos, el 30 por ciento de los residentes permanentes del asentamiento irregular o loteo, indicando, en cambio, que sea suscrita por los interesados, sin expresar un número o porcentaje, acompañando una minuta explicativa.

Estimó que las enmiendas reseñadas facilitarían la regularización, cumpliéndose así el espíritu del texto y posibilitando que puedan acogerse a ella más comunidades.

**El Honorable Senador señor Montes** solicitó al edil describir más pormenorizadamente el proceso de regularización y la postulación a recursos para materializar las obras de urbanización.

**El Alcalde señor Jofré** ilustró el asunto, relatando la situación de los vecinos de la localidad de Punta de Tralca, que han impulsado por largos años un proyecto de alcantarillado que no ha podido concluir por haberse vencido el plazo previsto en la ley.

**Don Antonio Paredes, Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de El Quisco**, complementó lo dicho, mencionando que en Punta de Tralca debe realizarse una obra integral de alcantarillado. Acotó que ya se hizo una primera etapa, cuyo costo alcanzó unos US\$ 3 millones, en tanto la segunda etapa requiere de una planta aceleradora y las obras pasan por loteos irregulares que no cuentan con recepción, lo que no permite la aplicación de fondos públicos.

Añadió que, en tanto está vencido el plazo de 10 años previsto en la ley, y existiendo la mención a que el procedimiento se aplique por una sola vez, no resulta posible continuar con el proyecto, pese a contarse con el financiamiento correspondiente, perjudicando a todo el sector.

**El Honorable Senador señor Montes** inquirió más detalles acerca de la situación de la regularización del loteo en comento.

**Don Antonio Paredes** informó que los vecinos se acogieron a la ley N° 20.234, elaborándose un proyecto de loteo y cumpliéndose los respectivos requisitos, como las tasaciones de las viviendas, tras lo cual la DOM otorgó una recepción provisoria, que permitió llevar adelante proyectos de ingeniería para la pavimentación y alcantarillado, solicitándose el financiamiento correspondiente al Gobierno

Regional, a través de SECPLAC. Algunos de esos proyectos han logrado ejecutarse y otros han quedado interrumpidos.

Recalcó, en consecuencia, la relevancia de modificar el texto vigente con el objeto de permitir la ampliación del plazo y la posibilidad de reanudar las obras de urbanización pendientes.

**El Honorable Senador señor Montes** consultó si estas construcciones están obligadas al pago del impuesto territorial y los derechos de aseo.

**El señor Antonio Paredes** expresó que el pago de contribuciones está asociado al rol respectivo y a la comunidad, cooperativa o sociedad a cuyo nombre se encuentre el terreno. Agregó que hay casos distintos, existiendo algunas comunidades que cuentan con roles independientes, mientras otras están exentas.

En cuanto a los derechos de aseo, respondió que se cobran según el registro a cargo del Departamento de Aseo y Ornato, estando muchos de estos vecinos exentos, por carecer de rol individual. En otros casos, se asigna un rol adicional, con el objeto de propiciar el pago.

**El Honorable Senador señor Montes** preguntó si persiste la conformación de loteos irregulares en la comuna de El Quisco.

**Don Antonio Paredes** expresó que se trata de un hecho reiterado, siendo habitual que los fines de semana se observen movimientos de tierra, ante lo cual, si son advertidos, se dispone la presencia de equipos de seguridad de la comuna para verificar la situación. Relevó que este fenómeno es consecuencia de las dificultades existentes en materia de vivienda.

**El Honorable Senador señor Montes** recordó que en el gobierno del ex Presidente Frei Montalva se aprobaron sanciones drásticas para los responsables de "loteos brujos". Requirió el parecer del Director de la DOM de El Quisco, en torno a las medidas que deberían adoptarse para evitar estos actos.

A juicio de **don Antonio Paredes**, la principal carencia en la materia radica en la información que tienen los pobladores. Advirtió que este desconocimiento, por ejemplo, de la diferencia que hay entre la propiedad de un bien raíz y un derecho sobre el mismo, los lleva a ser víctimas de los loteadores. Destacó que la municipalidad ha buscado evitar estos abusos, instalando letreros que alerten acerca de estos actos y sugiriendo contar con la asesoría del propio municipio antes de adquirir derechos, pero ellos son destruidos por los mismos vendedores.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,** afirmó que algunas indicaciones incorporadas al trámite legislativo de este proyecto de ley permitirían resolver las observaciones expuestas por el Alcalde señor Jofré.

En ese sentido, si bien la ley vigente dispone que el procedimiento se aplicará “por una sola vez”, en las enmiendas propuestas dicha frase se elimina, lo que posibilitaría que pudiera volver a utilizarse, más aún en asentamientos de gran extensión que podrían postularse como sectores diversos.

Asimismo, acotó que entre las modificaciones que se han sugerido se plantea permitir las recepciones parciales, lo que facilitaría la regularización en el caso de proyectos de gran envergadura, en que no se cuente con los recursos para realizar las obras íntegramente en el plazo previsto.

Recordó, además, que otra indicación apunta a habilitar una prórroga excepcional, destinada a finalizar las obras de urbanización que estén en ejecución. Si bien el lapso previsto es breve, pudiera ampliarse, recogiendo la inquietud expresada por el Alcalde, en orden a evitar que aquéllas queden interrumpidas.

Hizo presente que otros asuntos planteados por la autoridad comunal son más controvertidos, como el porcentaje de residentes permanentes requerido, que constituyó un motivo de intenso debate en la Cámara de Diputados, donde se propuso elevar las exigencias actuales a fin de focalizar la aplicación del mecanismo en asentamientos de primera vivienda.

**El Honorable Senador señor Montes** subrayó la pertinencia de distinguir entre la regularización del loteo, a que se refieren las normas en comento, y la de la propiedad raíz, que se realiza normalmente a través del decreto ley N° 2.695, de 1979. Sostuvo que, habitualmente, el Ministerio de Bienes Nacionales no se coordina con los municipios para que ambos procesos se realicen simultáneamente.

**Doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes,** concordó con la existencia de dificultades para que ambos mecanismos operen paralelamente. Manifestó que, en su experiencia, en un caso, ocurrido en Viña del Mar y desarrollado a través del Programa de Campamentos del MINVU, se suscribió un acuerdo entre dicha cartera y el Ministerio de Bienes Nacionales, con el objeto de avanzar al mismo tiempo en la regularización del loteo y de la propiedad de los lotes. Ello requirió, además, el compromiso de los vecinos, quienes aceptaron que ambas reparticiones rediseñaran el sector, cediendo los terrenos necesarios para

contar con los bienes nacionales de uso público y el equipamiento comunitario.

Expuso que, a su juicio, esa es una fórmula adecuada para que el decreto ley N° 2.695 opere, recogiendo la experiencia del Ministerio de Bienes Nacionales en procesos de regularización masiva. Remarcó que ello resulta más conveniente y funcional que las regularizaciones individuales, que solo constituyen una demarcación, sin que se asegure la viabilidad del trazado vial y otras cesiones indispensables para la urbanización.

Respaldó, en último término, la extensión de los plazos involucrados en los procesos de regularización y, especialmente, la pertinencia de habilitar claramente una excepción que permita culminar obras que estén en ejecución y se encuentren financiadas con recursos públicos.

**Doña Verónica de La Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional**, puntualizó que, en muchos casos, como los derivados de cooperativas, una vez resuelta la urbanización, suele existir documentación que permite resolver la delimitación de cada unidad y los bienes comunes o de uso público.

**El Alcalde señor Jofré** insistió en que el proyecto en debate considere a todos los asentamientos constituidos hasta diciembre de 2021, particularmente teniendo en cuenta las consecuencias de la pandemia. Señaló que, recogiendo la experiencia de la vecina comuna de El Tabo, en El Quisco se han suscrito convenios con el Ministerio de Bienes Nacionales para la regularización de propiedades.

**La Honorable Diputada señora Patricia Rubio** recalcó que esta problemática aqueja a miles de familias a lo largo de todo Chile y, particularmente, de la Región de Ñuble. Relevó que se trata de un tema transversal y generalizado y descartó que afecte exclusivamente a asentamientos o familias vulnerables, puesto que alcanza también a muchos hogares de clase media, atendidas las dificultades existentes para acceder a una vivienda, que se han agudizado con la pandemia.

Lamentó, asimismo, el desconocimiento de las personas en torno a las implicancias legales de la compra de derechos, lo que, posteriormente, genera las dificultades que se han expuesto para la regularización de los loteos y las propiedades. Añadió que a ello se suma que se han creado verdaderos condominios que tampoco poseen vías o servidumbres regularizadas y que, por tanto, al constituir recintos privados, no pueden ser objeto de inversiones públicas. Resaltó que todo ello produce grandes dificultades y decepción en los vecinos.

Agregó que este tipo de situaciones deriva, en su concepto, de una larga cadena de desidias. En primer término, apuntó a la estafa en que incurre el supuesto primer dueño del terreno, quien sabe que no transferirá el dominio al comprador. Luego, llamó la atención respecto de que los notarios no tienen la obligación de informar al adquirente y verificar que, efectivamente, las compraventas correspondan a terrenos regulares. Por último, los conservadores de bienes raíces subentienden que la compraventa se trata de una cesión de derechos y, por tanto, ajustada a la ley.

Informó que, ante esta realidad, durante el pasado mes de enero, se reunió con el Presidente de la I. Corte de Apelaciones de Chillán, don Guillermo Arcos, quien acogió la solicitud de instruir a los notarios de la jurisdicción para no autorizar ni otorgar nuevas escrituras públicas de ventas irregulares de loteos, con la finalidad de procurar terminar con esta práctica.

Ello persigue la aplicación cabal de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que, en el inciso primero de su artículo 136, prescribe que: “Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.”.

Por su parte, el inciso final de la misma disposición indica: “No podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129.”.

Expuso, además, que ha sostenido reuniones con dirigentes de las Juntas de Vecinos de los sectores Pan de Azúcar, El Quillay y Valle Escondido, de la comuna de Chillán Viejo, que representan a unas 1.800 familias, quienes le han reseñado la situación que atraviesan, producto del engaño efectuado por inmobiliarias y particulares.

Enfatizó que dichas organizaciones se encuentran conectadas con entidades de otras regiones y comunas, como Temuco, con quienes comparten información, especialmente respecto de acciones y mecanismos que pueden utilizarse para lograr buenos resultados, tales como procedimientos de regularizaciones masivas.

Manifestó, finalmente, que es un imperativo avanzar, por una parte, en un mecanismo expedito que permita regularizar los loteos conformados hasta diciembre de 2021 y, por otra, detener las irregularidades que se cometen en contra de estos pobladores.

**El Honorable Senador señor Montes** consultó si los casos referidos se dan en el ámbito urbano o rural.

**La Honorable Diputada señora Patricia Rubio** explicó que se trata de terrenos rurales, aunque algunos de ellos se encuentran muy cercanos al límite urbano. Remarcó la gravedad de la situación, que obliga a conseguir recursos en forma privada, por ejemplo, para el mejoramiento de las vías de acceso, en tanto se trata de recintos particulares.

**El Honorable Senador señor Montes** observó que el artículo 55 de la LGUC, si bien es una disposición cuyas modificaciones no ha compartido, permite justamente regularizar situaciones localizadas en la periferia de las zonas urbanas, siguiendo los procedimientos que allí se señalan.

Sintetizó que los planteamientos de la Diputada señora Rubio se orientan, en forma muy significativa, a atacar las causas de este fenómeno, que están constituidas por ventas irregulares de derechos, carencia de información y deficiencias en el rol de los notarios, cuestión que redundaría en que las personas adquieran algo diverso a lo que creen.

Subrayó que lo anterior debería requerir, también, un esfuerzo para perseguir a quienes ejecutan estos actos, particularmente cuando los realizan en forma reiterada. Preguntó a la Diputada señora Rubio si tiene alguna sugerencia en ese sentido.

**La Honorable Diputada señora Patricia Rubio** señaló que se trata de una práctica absolutamente generalizada. En la Región de Ñuble han proliferado las parcelaciones, pese a que no cuentan con agua potable, alcantarillado y otros servicios. Consideró que este proyecto de ley podría constituir un instrumento adecuado para regularizar estas situaciones, más aún, a través de una coordinación con el Ministerio de Bienes Nacionales, que también permita resolver lo relativo al dominio de los predios.

Luego, **la señora Verónica de La Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional**, recordó que la iniciativa en examen apunta básicamente a dotar de urbanización para mejorar las condiciones de vida de quienes habitan en estos asentamientos. Advirtió que el texto no aborda lo tocante a la propiedad del suelo.

Resaltó que, en un seminario taller, organizado por la Comisión durante el 2021, se diagnosticaron las principales problemáticas referidas a la expansión urbana en el área rural, las que reseñó en la siguiente lámina:

- Ausencia de herramientas para abordar los problemas del área rural.
- Los problemas dicen relación tanto con las herramientas como con las atribuciones (municipios).
- Las respuestas disponibles son homogéneas y no consideran la multiplicidad de características de cada territorio.
- Existe una creciente presión por la ocupación del área rural.
- Problemas ambientales en el área rural (sostenibilidad).
- Escenario actual de gran fragmentación del territorio amparado en las excepciones al artículo 55 de la LGUC y por distintas expresiones de informalidad.

Enfatizó en la dificultad que significa que las respuestas disponibles para el área rural sean homogéneas, sin distinguir según su proximidad al radio urbano o su valor paisajístico o ambiental.

Posteriormente, destacó que, en la misma actividad aludida, se hicieron las siguientes recomendaciones en torno a la regulación que debería contenerse en este proyecto de ley para enfrentar adecuadamente esta situación:

- Abordar problemas de fondo que originan la informalidad.
- Definiciones que establecen los límites entre lo permitido y lo prohibido en el área rural.
- Equilibrio entre las medidas de regularización/prohibición de nuevas situaciones de informalidad.
- Fortalecimiento de los roles fiscalizadores de los órganos públicos.

Recordó, enseguida, que, de esos múltiples aspectos, la propuesta legislativa abordaría, en lo pertinente, solo las siguientes materias:

- Define alcance de los asentamientos a regularizar: aquellos emplazados en zonas urbanas o rurales sometidas al artículo 55° de la LGUC (Establece las excepciones para el uso del suelo rural para usos no rústicos)
- Exigencias de mitigación para asentamientos en zonas de riesgo identificadas en los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)
- Exigencias adicionales para evitar la regularización de asentamientos en zonas de riesgo fuera de los IPT.
- Restricciones a la localización en áreas no edificables ni en áreas de riesgo no mitigable y en áreas protección de recursos de valor patrimonial, cultural, natural, ni en fajas cortafuegos o caminos públicos.
- Voluntad de los interesados de cesión de suelo para urbanización.
- Estándar de exigencias de urbanización permite dotación individual.

Asimismo, añadió que el proyecto se ocupa de fortalecer las atribuciones de algunas entidades públicas. Específicamente, se faculta a los directores de obras municipales para establecer exigencias para regularizar en zonas rurales con riesgos potenciales y se reitera y precisa la prohibición expresa para que los conservadores de bienes raíces inscriban títulos que, directa o indirectamente, impliquen la formación de nuevos asentamientos, contemplando para ello algunas hipótesis indiciarias.

Expuso que, en su concepto, hay dos aspectos que podrían perfeccionarse. Por una parte, las definiciones y categorías contenidas en el artículo 55 de la LGUC, a fin de determinar con exactitud qué situaciones resultan permitidas en el ámbito rural y definir aquellas zonas en que ello puede tener lugar, particularmente cuando se encuentran cercanas al límite urbano o conforman algún tipo de conurbación con territorios aledaños. Por otro lado, debe fortalecerse el procedimiento de cambio de uso de suelo, con el objeto de que quienes se acojan a la disposición mencionada tengan claras las exigencias que les serán aplicables.

Subrayó, especialmente, que el D.L. N° 3.516, de 1980, se orienta a proteger un uso rústico potencial, pero no exige acreditar

que efectivamente el suelo se destinará a esos objetivos. Indicó que ello está superado en los hechos, constituyendo un estímulo para que personas adquieran paños de terreno de gran extensión que luego venden en parcelas, las que, posteriormente, se continúan subdividiendo.

A su juicio, ello exigiría avanzar, paralelamente, tanto en la regularización de la situación de quienes actualmente están en estos asentamientos y requieren mejorar sus condiciones habitacionales y urbanísticas, que es lo abordado por el proyecto de ley, como en una revisión y reformulación de la protección del área rural, de manera de evitar que ésta siga subdividiéndose.

Informó, finalmente, que en la actualidad hay al menos 14 iniciativas legales que modifican, en diversos aspectos, el D.L. N° 3.516, de las cuales 6 se encuentran en trámite.

**El Honorable Senador señor Sandoval** llamó la atención en torno a los efectos de la proliferación de loteos y ventas de derechos, en el ámbito rural, que se aprecia en todo el país y que afecta a muchas familias modestas, que los adquieren con el objeto de resolver su problema habitacional, pero encontrando posteriormente numerosas dificultades como las que se han consignado.

Planteó que, en su concepto, hay al menos tres realidades claramente diferenciadas: la referida al sector urbano; las zonas periféricas o de transición, que se encuentran próximas al límite urbano, y las áreas netamente rurales. En este último caso, remarcó que la normativa obliga al SAG a evaluar y resguardar la finalidad agrícola de las subdivisiones, pese a lo cual reiteradas veces se autorizan siendo evidente que no tienen ese objetivo.

Reparó que el proyecto de ley surgió con un fin concreto, referido al sector urbano, pero el análisis se ha ido extendiendo, tratando de abordar el asunto íntegramente, dificultando su formulación.

**El Honorable Senador señor Castro** hizo presente la magnitud del problema existente en esta materia, especialmente respecto de las familias que, buscando una solución habitacional, son engañadas.

Anotó, con todo, que hay distintas realidades. A su juicio, la subdivisión en parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> tiene características particulares, en tanto en esos casos los actos se realizan formalmente por escritura pública, hay transferencia de dominio y resultan lotes individuales con rol e inscripción. Apuntó que, en esa situación, la dificultad radica en los efectos de la atomización de las áreas rurales.

Sostuvo, seguidamente, que otro caso es el que se refiere a la venta de derechos sobre terrenos de menor tamaño, que no se pueden regularizar y constituyen un problema grave para las municipalidades, que reciben, posteriormente, las solicitudes de urbanización que no pueden acometer por involucrar recintos privados.

Postuló que, en su concepto, la solución no pasa por establecer prohibiciones, sino por reforzar el rol de los auxiliares de la administración de justicia. Señaló que los notarios no deberían autorizar documentos en que se vendan derechos sobre propiedades rurales, en tanto, los conservadores de bienes raíces tampoco debieran inscribirlos.

Resaltó, además, la necesidad de fortalecer las sanciones para los loteadores, incorporando, por ejemplo, una prohibición absoluta para efectuar actos y contratos respecto de los bienes raíces que han sido objeto de sus acciones irregulares.

**El Honorable Senador señor Sandoval** compartió el planteamiento del municipio de El Quisco, en cuanto a que se hace necesaria una mayor información acerca de este tipo de situaciones y de la forma y requisitos para transferir el dominio de una propiedad raíz. Estimó que muchas personas, por desconocimiento, compran derechos, en tanto, otras, suscriben las correspondientes escrituras, pero no concurren a inscribirlas.

En torno al reforzamiento del rol de notarios y conservadores, aclaró que una indicación de su autoría mejora las actuales disposiciones, estableciendo ciertas hipótesis que permitirían a dichos funcionarios identificar estos casos.

**El Honorable Senador señor Montes** admitió que, en relación con el decreto ley N° 3.516, existen numerosas mociones, si bien se hace inviable incorporarlas en la presente iniciativa. Expresó que, en los próximos meses, desde su nuevo rol de Ministro de Vivienda y Urbanismo, buscará impulsar la conformación de una comisión interministerial que analice el tema y proponga un texto más consensuado, en un plazo breve, atendida la urgencia de una solución.

Al respecto, indicó que es fundamental contar con un registro por comuna de todas las propiedades en que tal normativa se ha aplicado y verificar, a través del Servicio de Impuestos Internos, en qué estado se encuentran, de forma de establecer su carácter agrícola o residencial. En este último caso, además de proceder el pago de contribuciones, habría que determinar las consecuencias de ese cambio de uso de suelo en lo relativo al cuerpo legal citado.

En cuanto al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, recordó que en una minuta elaborada por la BCN y la asesora señora Jeannette Tapia, se proponía precisar las condiciones para la aplicación de este precepto, de forma de evitar que se extienda a un excesivo número de casos.

Se refirió, seguidamente, a las atribuciones de las direcciones de obras municipales, considerando que deberían reforzar su rol en la regularización y autorización de ciertos loteos, dependiendo de las características de las zonas.

En su opinión, el proyecto de ley en estudio debería restringir su contenido a la regularización de los loteos en el área urbana, con algunas normas específicas vinculadas al sector rural, como prohibición de la venta de derechos, reforzamiento del rol de notarios y conservadores de bienes raíces e información a la comunidad en lo tocante a estas materias y las irregularidades existentes, a la espera de que, posteriormente, se elabore un planteamiento más integral acerca del área rural.

A este respecto, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval**, acordó oficiar a los Ministerios de Vivienda y Urbanismo y de Agricultura, a fin de expresar su preocupación por la expansión habitacional en zonas rurales mediante la utilización del D.L. N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos. Resaltan tanto la necesidad de proponer las modificaciones del caso, con el objeto de evitar que ello siga sucediendo, como la pertinencia de sancionar a quienes, a través de esta u otras acciones, propicien la conformación de loteos irregulares.

**El Honorable Senador señor Castro** expresó la necesidad de perfeccionar las normas vinculadas a la venta de derechos, para impedir que personas inescrupulosas lucren engañando a la gente y, al mismo tiempo, se genere una dificultad a las municipalidades y al Estado.

Postuló que ello debería constituir claramente un delito, de tal forma que el notario que advierta una situación de estas características deba informarlo, a la brevedad, con el objeto de investigar, aplicar las sanciones que correspondan y evitar que se persevere en estas subdivisiones.

**El señor Gonzalo Gazitúa** destacó la importancia de reforzar el rol de notarios y conservadores de bienes raíces para impedir la conformación de loteos irregulares, cuestión de la que se hace cargo una de las indicaciones presentadas, la que establece ciertos indicios que permiten presumir la existencia de este tipo de operaciones.

Coincidió con lo expuesto por el Senador señor Montes, en el sentido de que es factible construir un texto conformado por las disposiciones previstas para el ámbito urbano, complementadas con algunos preceptos específicos acerca del área rural, en los temas ya reseñados.

Asimismo, compartió la necesidad de abordar, con mayor profundidad y en forma conjunta con el Ministerio de Agricultura, una modificación al decreto ley N° 3.516. Recalcó que la superficie mínima establecida en dicho texto no resulta arbitraria, sino que tiene que ver con la viabilidad de desarrollar proyectos agrícolas.

**La Honorable Diputada señora Patricia Rubio** resaltó que la actual legislación permite a los presidentes de las cortes de apelaciones instruir a los notarios sobre la relevancia de aplicar el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- - -

### **DISCUSIÓN EN PARTICULAR**

Cabe señalar que la Comisión, por la unanimidad de sus miembros, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, atendido lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 123 del Reglamento de la Corporación, y para un cabal entendimiento de sus acuerdos, resolvió realizar la discusión en particular en base a textos relacionados con las indicaciones formuladas, los que se describen a continuación, junto a las resoluciones adoptadas a su respecto por la Comisión de Vivienda y Urbanismo:

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, antes de dar lectura a la propuesta en cuestión -que elaboró conjuntamente con los asesores parlamentarios y la analista de BCN, señora Verónica de la Paz-, advirtió que en ella hay diversas referencias a órganos y servicios públicos, como las direcciones de obras municipales y las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, que, sin embargo, no implican otorgarles nuevas funciones, sino solo precisar y detallar algunas ya existentes o asimilarlas al régimen general previsto en sus regulaciones institucionales.

Acto seguido, describió **el artículo 1°**:

**“Artículo 1°.-** La presente ley contempla un procedimiento simplificado para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren aquellos asentamientos poblados que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales

y que, además, cumplen con las características y demás requisitos exigidos por esta ley para acceder a esta herramienta excepcional.

Para efectos de esta ley, los asentamientos referidos en el inciso precedente se denominarán “asentamientos irregulares”. En esta categoría pueden encontrarse ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso o recepción definitiva correspondiente, así como otros asentamientos poblados que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización o para la adquisición del dominio sobre sitios, pero que no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles, o bien, que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.

Atendido lo señalado en los incisos precedentes, y sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que establece la presente ley, podrán acogerse a este procedimiento:

- a) Las poblaciones de tipo popular respecto de las cuales la municipalidad hubiere aprobado un plano de loteo o de subdivisión de predios, conforme a las disposiciones de la ley N° 16.282;
- b) Las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular, conforme a lo dispuesto en la ley N° 16.741;
- c) Los asentamientos en los que se hubiere constituido dominio sobre predios específicos mediante el procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979;
- d) Las poblaciones y loteos que hubieren sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o de sus antecesores legales, en los que se hubiere transferido el dominio de sitios conforme a las disposiciones del decreto ley N° 2.833, de 1979;
- e) Los loteos, subdivisiones de predios, poblaciones y edificaciones que se hubieren acogido a las disposiciones de la ley N° 18.138;
- f) Los campamentos que formen parte del catastro del año 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya estrategia sea de radicación;
- g) Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que, previo informe del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del director de obras municipales, si no contare con él, se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva. Lo anterior incluye aquellos casos en los que sobre un mismo asentamiento se hubieren aplicado diversas leyes especiales y sus respectivos planos no coincidan, u otros casos en los que

no hubiere sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público, existente o proyectado, y

h) Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que ahí se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que le fueren exigibles en atención a su ubicación concreta, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2° de esta ley.

Los asentamientos irregulares emplazados, total o parcialmente, sobre una vialidad, espacio público o equipamiento comunitario existentes y/o en sectores que se encuentran afectos a utilidad pública para nuevas vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, solo podrán acogerse a este procedimiento excepcional si acreditan que las obras de saneamiento y regularización contemplan la materialización de tales vialidades, espacios públicos o equipamientos comunitarios y la incorporación al dominio público de las referidas afectaciones a utilidad pública. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso sexto del artículo 4° de esta ley.”.

**El aludido asesor del MINVU** explicó que este precepto fija el ámbito de aplicación de la ley, clarificando los asentamientos a los que les será aplicable la normativa y que son, en lo fundamental, aquellos que no cuenten con permiso o recepción municipal y que cumplan con los requisitos exigidos.

Subrayó que se ha preferido utilizar la expresión “asentamientos”, que es más amplia que “loteos” que alude a un tipo específico de ellos, en que hay un permiso de loteo que no culminó en una recepción de obras. Ilustró que ello comprendería a campamentos que se han generado espontáneamente y a los regularizados a través de otras leyes, pero que tienen obras de urbanización pendientes o mal ejecutadas.

Añadió que se hace una mención expresa a ciertas leyes para dejar claro que, aun habiéndose acogido en su oportunidad a esos cuerpos legales, dichos asentamientos podrán utilizar estas disposiciones, evitando interpretaciones que los excluyan.

Expuso, detalladamente, la hipótesis aludida en la respectiva letra g), en que el asesor urbanista o el director de obras municipales, según el caso, consideren necesario regularizar un asentamiento irregular ubicado en el área urbana o de extensión urbana.

Asimismo, se refirió a la letra h), manifestando que resulta más restrictiva que la norma vigente, que no distingue loteos urbanos o rurales. La nueva redacción, en cambio, solo permite acogerse a esta ley a aquellos asentamientos ubicados en el área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales a que hace referencia el artículo 55 de la LGUC y obtengan las autorizaciones e informes que ahí se indican, además de los que este mismo texto exige en lo tocante a las áreas de riesgo.

Finalmente, el último inciso precisa que los asentamientos que estén en zonas afectas a utilidad pública podrán aplicar este procedimiento, si como resultado del mismo se materializan las vialidades, espacios públicos y equipamientos proyectados.

Resaltó que la redacción propuesta constituye un avance que detalla adecuadamente el ámbito de aplicación de la ley y expresa las orientaciones acordadas por la Comisión, en orden a restringirla a asentamientos localizados en sectores urbanos y, solo excepcionalmente, a aquellos ubicados en áreas rurales. Postuló que, en el caso de campamentos o asentamientos ubicados derechamente en predios rústicos, el MINVU debería rechazarlos por generar un núcleo urbano al margen de la planificación.

**El Honorable Senador señor Montes** expresó sus dudas respecto del literal c), del que parece desprenderse que debe estar constituido el dominio para acogerse a esta normativa, en circunstancias de que los procesos de regularización del caso podrían darse en forma simultánea.

**Don Gonzalo Gazitúa** aclaró que la letra c) más bien se pone en el supuesto de asentamientos en que algunos vecinos ya tuvieran títulos de dominio, obtenidos individualmente, pero no contaren con obras de urbanización. Resaltó que el artículo 4° asume que la regularización de la propiedad raíz podría ocurrir al mismo tiempo que la de dichas obras.

**- Puesto en votación el artículo 1°, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

Enseguida, **don Gonzalo Gazitúa**, se refirió al **artículo 2°**, que prescribe lo siguiente:

**“Artículo 2°.-** Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley, los asentamientos irregulares referidos en el artículo anterior deberán dar cumplimiento a todas las condiciones y demás requisitos que a continuación se expresan:

1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o formen parte del catastro de campamentos del año 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que atiende el Programa de Asentamientos Precarios, u otro que lo suceda, y cuya estrategia sea de radicación.
2. Que se trate de asentamientos irregulares que no tengan permiso de loteo o que, habiendo contado con tal permiso o habiéndose acogido a las leyes excepcionales referidas en el artículo 1°, no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización que requiere dicho asentamiento, o bien, que cuentan con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.
3. Que en más del 70 por ciento de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En caso de que el asentamiento se emplace en un bien fiscal, lo que incluye los bienes referidos en el artículo 590 del Código Civil, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá, conforme a la normativa aplicable, disponer de aquellos lotes en los que no haya residentes permanentes.
4. Que las viviendas existentes en el loteo tengan una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento en promedio, calculada conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo según el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Este requisito no será aplicable respecto de aquellos campamentos que sean atendidos por el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, u otro que lo suceda, a través de la estrategia de radicación.

El proyecto de plano del loteo que se ingrese en la Dirección de Obras Municipales en virtud de esta ley 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 primero. 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 conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción referida, dentro del plazo de sesenta días, contado desde la solicitud respectiva tratándose de loteos de inmuebles urbanos, y dentro 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.

5. Que no se encuentren localizados en zonas no edificables, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, en consideración a informes técnicos evacuados por organismos o servicios competentes que determinen alguna zona del país amenazada con riesgo inminente por alguna catástrofe natural o causada por el hombre. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural, tales como parques y reservas nacionales o monumentos naturales. Del mismo modo, no se admitirá la regularización de asentamientos localizados en fajas de caminos cortafuego ni en la faja vial de caminos públicos.

En el caso de asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo identificadas como tales en los respectivos instrumentos de planificación territorial, esto es, en el plan regulador comunal o intercomunal, únicamente podrá solicitarse su regularización si se acompaña un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente según el tipo de riesgo, que determine las acciones que deberán ejecutarse para autorizar la regularización de dicho asentamiento irregular, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente, conforme a la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando proceda.

El referido estudio fundado deberá señalar y describir las obras de ingeniería y/u otras medidas estructurales o no estructurales necesarias para mitigar los riesgos, incluyendo un plano topográfico, a una escala adecuada, en el que se identifique el área de riesgo y las referidas medidas de mitigación, las que deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización que contempla el proceso de regularización.

La Dirección de Obras Municipales también podrá requerir dicho estudio fundado, como requisito para ingresar una solicitud de regularización o como observación al momento de evaluar dicha solicitud, cuando se trate de asentamientos irregulares emplazados en un sector de área rural en que no exista instrumento de planificación territorial que establezca áreas de riesgo, pero respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas relacionadas con dicho emplazamiento, tales como peligro volcánico, remoción en masa, inundación, salida de mar, afloramiento de napas subterráneas o incendios forestales.

Los asentamientos irregulares emplazados en las áreas de riesgo identificadas en los instrumentos de planificación territorial o en los sectores rurales expuestos a amenazas naturales o antrópicas, referidos en los párrafos precedentes, podrán postular a recursos de organismos públicos para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de las obras y medidas de mitigación que permitan obtener la recepción de las obras de urbanización por parte de la Dirección de Obras Municipales. Dichos estudios podrán realizarse por los centros de investigación de universidades o institutos reconocidos por el Estado, tanto públicos como privados, y por los profesionales señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se encuentren acreditados o inscritos en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

6. Que no se hubiere dictado sanción administrativa o judicial ni existan denuncias, demandas o querellas pendientes presentadas ante la respectiva Dirección de Obras Municipales o los tribunales de justicia, según corresponda, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que se emplaza el asentamiento irregular.

Los asentamientos y loteos irregulares que no reúnan los requisitos mencionados para su regularización deberán cumplir con las normativas que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza establecen sobre la materia, relativas, entre otros aspectos, a subdivisión, urbanización, loteo, cesiones de espacios públicos y cambio de uso de suelo, cuando corresponda.”.

**El referido asesor** indicó que la disposición aclara, en el encabezamiento del inciso primero, que los requisitos exigidos en la normativa deben darse copulativamente, tras lo cual pasó a detallarlos.

Observó que el respectivo numeral 1 señala el ámbito temporal de aplicación, en tanto el 2 reseña las circunstancias que permiten acogerse al texto, habiéndose discutido ambas temáticas latamente en la Comisión.

El numeral 3, a su turno, tiene relación con lo planteado por el Alcalde de la I. Municipalidad de El Quisco, acerca de las exigencias de consolidación para acceder a este proceso. Recordó que la ley vigente exige un 40% de residentes permanentes si el loteo está ubicado en el área urbana y un 30% en los demás casos. Sin embargo, el proyecto, en los términos aprobados en la Cámara de Diputados, exige un 90% para ambas situaciones.

Estimó que se trata de requisitos extremos, siendo el actual muy bajo, favoreciendo incluso al loteador que conserve derechos sin vender, pero el 90%, que busca enfocar el mecanismo en asentamientos

de primera vivienda, parece excesivo. De lo anterior, se concluye que es adecuado unificar las exigencias, sin distinguir entre el ámbito urbano y rural, pero consagrando un porcentaje intermedio que se fijaría en 70%.

Se aclara, asimismo, la atribución del Ministerio de Bienes Nacionales para disponer de los lotes que se ubican en terrenos fiscales, lo que incluye a aquellos que no tienen dueño inscrito ni residentes.

A juicio del **Honorable Senador señor Montes** esa norma es especialmente relevante para Iquique. Consideró, por otra parte, que el numeral 4, en lugar de referirse a una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento, debería aludir a un avalúo fiscal de ese valor, de forma que el incremento en el precio de las propiedades no excluya a ciertos inmuebles.

**El Honorable Senador señor Navarro** coincidió en la necesidad de disponer de un criterio más flexible, con el objeto de solucionar la mayor cantidad de casos posibles, especialmente teniendo presente que, en algunos asentamientos, particularmente los más antiguos, hay edificaciones de mayor valor, no necesariamente por tener sus habitantes altos ingresos, sino por haber sido edificadas y mejoradas por largo tiempo.

**Doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes**, aclaró que el avalúo fiscal considera tanto el valor del suelo como de la edificación, en cambio la tasación, consignada en el numeral 4, solo incluye el valor de esta última, más aún, de acuerdo a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**El Honorable Senador señor Montes** manifestó que, de todas formas, la mención a la tasación ocasiona una complicación innecesaria respecto de su elaboración, lo que no se produce con el avalúo fiscal.

**El señor Gonzalo Gazitúa** advirtió que se trata de asentamientos irregulares, en los que las viviendas tampoco están regularizadas, por lo que los avalúos fiscales no reflejarán la realidad.

**La señora Jeannette Tapia** explicó que el procedimiento obliga al profesional que realiza el trámite a elaborar un plano, que identifica cada lote construido, señalando el tipo de construcción, los metros cuadrados edificados y el destino de la edificación, antecedentes con los que se aplica la tabla, mediante una operación bastante sencilla, que es revisada o corregida por el director de obras municipales. Remarcó que se ha tenido la precaución de excluir algunos casos que pudieran ser más complejos.

**Don Gonzalo Gazitúa** compartió lo dicho, ilustrando que, por ejemplo, a los campamentos atendidos por el Programa de Asentamientos Precarios del MINVU no les es exigible dicha tasación.

Sobre el particular, **el Honorable Senador señor Montes** hizo ver la conveniencia de enmendar la redacción del párrafo segundo del numeral 4 en examen, a fin de evitar la referencia a un programa específico, aludiendo, genéricamente, a cualquier programa público.

**El señor Gonzalo Gazitúa** prosiguió explicando el numeral 5, que reseña lugares en que no resulta posible la localización de asentamientos.

Sostuvo que, en esta materia, se consultaba un párrafo relativo a la aplicación de la normativa en tierra indígena, lo que se ha desestimado, en tanto generaría complicaciones adicionales innecesarias, pues ella se ubica principalmente en zonas rurales.

**El Honorable Senador señor Montes** confirmó que hay acuerdo en la Comisión respecto de excluir dicho tema, por las razones indicadas.

**Don Gonzalo Gazitúa** expresó que los párrafos siguientes abordan la forma en que podría regularizarse asentamientos ubicados en zonas de riesgos mitigables.

Finalmente, apuntó que el numeral 6 impide aplicar este procedimiento cuando se hubiere dictado sanción administrativa o judicial o existan denuncias, demandas o querellas pendientes presentadas ante la respectiva Dirección de Obras Municipales o los tribunales de justicia, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de perjuicios al propietario del terreno.

**El Honorable Senador señor Navarro** requirió aclarar si este efecto se produce cualquiera sea la naturaleza del juicio existente. Puntualizó que el procedimiento en trámite pudiera tener una causa distinta a la propiedad del inmueble, como la localización de viviendas en zonas de riesgo.

**El Honorable Senador señor Montes** sostuvo que este tipo de disposiciones es habitual en las leyes de regularización. Reconoció que podría motivar denuncias infundadas tendientes a evitar la aplicación del texto.

**Don Gonzalo Gazitúa** compartió la inquietud expresada por el Senador señor Navarro, afirmando que algunos juicios no deberían obstaculizar la regularización, como los vinculados a la generación del loteo brujo, que pudieran haber entablado los residentes, invocando el artículo 138 de la LGUC, en razón de sentirse perjudicados por haber comprado derechos.

**El Honorable Senador señor Montes** solicitó aclarar de qué forma ello se desprende de la redacción propuesta.

**El señor Gonzalo Gazitúa** acotó que hay que remitirse a la respectiva frase final que expresa que dichas acciones deben estar relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que se emplaza el asentamiento irregular. Agregó que, en el mismo punto, la ley vigente señala:

“6. Que no existan reclamaciones pendientes al 31 de diciembre de 2006 ante la respectiva Dirección de Obras Municipales por incumplimiento de normas urbanísticas, lo cual será verificado por la misma Dirección.”.

Reparó que, en tanto esta nueva normativa tendrá vigencia hasta el 2030, no cabe estipular una fecha, pues tales reclamaciones podrían iniciarse en cualquier oportunidad antes de dicho término, mientras sucedan en forma previa a la solicitud de regularización.

En relación al riesgo a que aludió el Senador señor Montes, respecto de denuncias infundadas para entorpecer la regularización, precisó que la redacción exige que tales acciones estén pendientes, por lo que una vez desestimadas podría aplicarse el mecanismo.

**El Honorable Senador señor Navarro** señaló que, probablemente, este tipo de asuntos deberá ser resuelto, en la práctica, con la colaboración de los alcaldes y el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Sometido a votación el artículo 2º, con la enmienda sugerida respecto del párrafo segundo del numeral 4 del inciso primero, fue aprobado, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

Luego, **don Gonzalo Gazitúa** se pronunció respecto del artículo 3º, cuyo tenor es el siguiente:

**“Artículo 3°.-** 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 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, diseñado para efectos de la aplicación de esta ley, suscrito por los interesados que en su conjunto representen, al menos, 30 por ciento de los residentes permanentes del asentamiento irregular o loteo, en que se explique el origen de la conformación del asentamiento irregular, señalando cómo se constituyó; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal, o por las cuales pese a tener recepción por las leyes N°s 16.282 o 18.138 deben ser modificados. Para estos efectos, se considerará interesados a quienes acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2018, por algún medio fidedigno como título de dominio, comprobantes de pago de cuentas de servicios o certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad.

También se considerarán interesados a quienes viven en campamentos que formen parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a los comités de viviendas u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo que cuenten con facultades suficientes y que representen, al menos, el porcentaje de residentes permanentes antes señalado.

En el caso de las áreas rurales en que se haya hecho transferencia de dominio, este se acreditará por el certificado de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo o por escritura pública otorgada ante notario.

Los Servicios de Vivienda y Urbanización solo podrán solicitar la regularización, en virtud de esta ley, en los casos de asentamientos irregulares bajo su competencia. También podrán solicitarla los municipios y las personas interesadas que acrediten residencia permanente de acuerdo a lo señalado en esta ley.

b) Plano del proyecto de regularización del asentamiento, suscrito por un profesional competente de los mencionados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico a escala adecuada que grafique la forma como se accede a él; las vialidades; el número de lotes incluidos con sus respectivas superficies y dimensiones, y el título mediante el que ocupan el respectivo predio; los lotes cuyo destino sea área verde y equipamiento comunitario, las viviendas existentes y su superficie.

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

d) En caso de que la solicitud de regularización fuere presentada por el o los propietarios del o los terrenos en que se emplaza el asentamiento irregular y/ o por quienes tengan derechos inscritos respecto de tales terrenos, deberán acompañarse las correspondientes declaraciones juradas simples, en las que se manifieste la voluntad de ceder al dominio público las superficies que se destinen a vialidades y áreas verdes y, en los casos que corresponda, la voluntad de constituir las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.

En caso de que quienes presenten la solicitud no tengan derechos inscritos sobre tales terrenos, sino únicamente sean residentes, igualmente deberán acompañar una declaración jurada simple, en la que manifiesten su voluntad de respetar la afectación al uso público de las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y la constitución de las referidas servidumbres.

Cuando la solicitud de regularización sea presentada por un órgano público respecto de un asentamiento emplazado en un bien inscrito a su nombre o bajo su administración, lo que incluye los terrenos que carecen de propietario inscrito y que se reputan fiscales por aplicación del artículo 590 del Código Civil, no se requerirá acreditar la voluntad de afectar al uso público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y de constituir las referidas servidumbres para el acceso de los servicios básicos.”.

**Dicho asesor** recordó que en el primer trámite constitucional se realizaron enmiendas, particularmente en la letra a), las que se estima pertinente mantener. Indicó que una de ellas consistió en reemplazar la mención al 20% de los derechos en el loteo por un 30% de los residentes permanentes, atendido que, tratándose de una ocupación irregular, no siempre existen derechos. Observó que la modificación que se propone en el párrafo segundo de dicho literal persigue la misma finalidad.

Además, en la letra b), se prefirió hablar de plano del proyecto de regularización del asentamiento, en tanto no siempre éstos derivan de un permiso de loteo.

Recalcó la relevancia de la modificación que se propone en la letra d), que obliga a los propietarios del terreno en que se emplaza el asentamiento a realizar una declaración jurada, en que comprometan la cesión de espacios para dar lugar a las afectaciones de utilidad pública o la constitución de servidumbres destinadas a la instalación de redes de servicios básicos. Añadió que, en el caso que los residentes no sean propietarios, igualmente deberán aportar una declaración jurada en que se comprometan a respetar las superficies destinadas a dichas obras de urbanización. En último término, se exime de tal declaración cuando la solicitud de regularización sea presentada por un órgano público respecto de

un asentamiento emplazado en un bien inscrito a su nombre o bajo su administración.

**- Puesto en votación el artículo 3º, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

Enseguida, **don Gonzalo Gazitúa** abordó el **artículo 4º**, que dispone lo siguiente:

**“Artículo 4º.-** La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por los artículos anteriores, a verificar las condiciones de urbanización existentes y los requisitos exigidos en esta ley, y otorgará la recepción provisoria o definitiva de las obras de urbanización, salvo que existan observaciones, en cuyo caso los interesados tendrán el plazo de treinta días corridos para subsanarlas. La Dirección de Obras Municipales tendrá idéntico plazo para otorgar la recepción provisoria de las obras de urbanización, salvo que pueda otorgar la recepción definitiva, total o parcial, si verifica que ya se cumplen las condiciones establecidas en esta ley para ello.

Para otorgar la recepción definitiva de las obras de urbanización que requiere un asentamiento emplazado en el área urbana o de extensión urbana, la Dirección de Obras deberá verificar el cumplimiento de las siguientes condiciones: dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad; alumbrado público, gas, cuando corresponda, y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en los artículos 3.2.6 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 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.

En el caso de aquellos asentamientos emplazados en el área rural que puedan acogerse a este procedimiento excepcional, se entenderá como urbanización suficiente si el asentamiento cuenta con: i) servicio de agua potable a través del Programa de Agua Potable Rural o cualquier otro sistema aprobado por la autoridad competente; ii) solución de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas servidas, aprobado por la autoridad sanitaria, y iii) conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente, o bien, con una solución a través de energías alternativas o renovables aprobada por la autoridad eléctrica.

En caso de que el proyecto de regularización tuviere modificaciones posteriores a la recepción provisoria, antes de solicitar la recepción definitiva

se deberá reingresar, ante la Dirección de Obras Municipales, el nuevo plano de regularización del asentamiento, para su revisión. La Dirección de Obras Municipales tendrá quince días corridos para pronunciarse respecto a la modificación del plano.

Con todo, el Director de Obras Municipales no podrá solicitar o requerir exigencias distintas a las señaladas en esta ley, ya sea que se encuentren establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza, o en el instrumento de planificación territorial respectivo.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Asimismo, esta Secretaría Regional Ministerial, por razones fundadas, podrá rebajar o eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

En ejercicio de la facultad contemplada en el inciso precedente, y previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, la mencionada Secretaría Regional Ministerial podrá autorizar que el procedimiento de regularización contemple la aprobación de un nuevo plano para todo el asentamiento, aun cuando existieren otros planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por otros órganos públicos producto del otorgamiento de certificados de recepción definitiva o la aplicación de las leyes especiales referidas en el artículo 1° de esta ley. Lo anterior, con el objeto de delimitar con claridad el espacio correspondiente a las obras de urbanización y el correspondiente a los lotes que contempla el asentamiento cuya regularización se solicita. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.

Las autorizaciones referidas en los incisos precedentes deberán ser otorgadas en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conformen el expediente. La Secretaría Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de sesenta días sobre la solicitud, contado desde que sea requerida por el interesado o por la Dirección de Obras.

Si expirado el plazo fijado en el inciso primero no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, o la recepción provisoria o definitiva del loteo, según corresponda, fuere denegada o se denegare la solicitud de prórroga, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El reclamo

deberá ser interpuesto dentro del plazo de noventa días, contado desde el vencimiento del término indicado o desde la notificación administrativa al solicitante. La Secretaría Regional Ministerial, dentro de los veinte días corridos 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, en el caso de denegación. La respectiva Dirección dispondrá de un plazo de veinte días corridos para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. En este último caso y vencido este plazo sin que hubiere pronunciamiento, la Secretaría Regional, dentro del plazo de treinta y cinco días corridos, deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente, otorgará la referida recepción provisoria o la recepción definitiva total o parcial, según corresponda.

Una vez obtenida la recepción provisoria del loteo, el interesado deberá cumplir con las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva dentro del plazo de cinco años, renovable por igual período, previa solicitud fundada del interesado. De igual manera, se podrán realizar recepciones definitivas parciales para este tipo de casos de acuerdo a lo prescrito en el inciso primero del artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Director de Obras Municipales dejará la constancia correspondiente en el certificado de recepción provisoria, así como de la prohibición de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo, mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización pendientes, de acuerdo al artículo 136 de la misma ley. Con todo, excepcionalmente la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar las ventas y adjudicaciones extendiendo el correspondiente certificado de urbanización garantizada, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129 de la referida ley, por el monto total de las obras de urbanización pendientes o previa exhibición de los actos administrativos que aprueben el financiamiento estatal para la ejecución de las obras de urbanización o saneamiento o de los convenios referidos en el artículo 9° de la presente ley.

Cumplidas las condiciones de urbanización señaladas en el certificado de recepción provisoria, necesarias para obtener la recepción definitiva, se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo de cinco años a que se refiere este artículo o su prórroga, una solicitud firmada por el interesado o quien lo represente, acompañada de los documentos y antecedentes que permitan verificar su cumplimiento, considerando las rebajas autorizadas en conformidad al inciso sexto. El Director de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos, a verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas y otorgará la recepción definitiva del loteo, si procediere. Si expirado este plazo no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, o la recepción definitiva del loteo fuere denegada, el interesado podrá reclamar

ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sujetándose al procedimiento señalado en el inciso noveno.

Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo, o su prórroga en caso de haberse concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva total, caducará la recepción provisoria, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar la recepción definitiva parcial de aquella parte del loteo que esté completamente urbanizada conforme a las condiciones señaladas en los incisos segundo y tercero de este artículo, no obstante la posibilidad de solicitar el otorgamiento de un plazo excepcional de prórroga destinado a finalizar aquellas obras de urbanización, financiadas con recursos públicos, que se encuentren en ejecución.

En caso de vencimiento del plazo señalado y de su prórroga, sin que se haya otorgado la recepción definitiva, total o parcial, se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del primer loteador, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, salvo aquellos loteos acogidos a la ley N° 16.741.

Una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, se entenderán incorporadas al dominio público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes, sin perjuicio de los derechos del propietario del terreno en que éstas se ubiquen, si no constare su voluntad de cederlas al uso público.

Se presumirá tal voluntad en caso de que el asentamiento se hubiere generado a partir de un permiso de loteo solicitado por el propietario del terreno, respecto del cual no se hubiere obtenido oportunamente el certificado de recepción definitiva. También se presumirá la voluntad de cesión de dichas superficies si el propietario hubiere realizado cualquier clase de actos o contratos que tuviere por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de dicho asentamiento, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal del propietario que hubiere efectuado tales actos o contratos, establecida en el artículo 138 de la referida ley.

Asimismo, una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes o de las edificaciones en conformidad a las normas generales y especiales que les sean aplicables y que estén vigentes, quedando sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso décimo, la que deberá ser alzada en caso de haberse inscrito.

Con todo, cuando se trate del procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979, excepcionalmente podrá solicitarse la regularización del dominio de lotes desde la recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio solo podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote y respetando los deslindes que contemple el plano definitivo de regularización del asentamiento. Estas dos condiciones para el otorgamiento del título de dominio también serán aplicables respecto de aquellas solicitudes de regularización de la pequeña propiedad raíz que se encontraren en trámite al ingresar la solicitud de regularización del asentamiento o al otorgarse la recepción provisoria.

Una vez otorgada la recepción provisoria, las personas que acrediten mediante las inscripciones de dominio correspondientes la propiedad de lotes podrán optar a la regularización de las edificaciones existentes en ellos, conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes, sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo para efectos de solicitar dicha regularización, pero sí como requisito para obtener la recepción definitiva de las edificaciones. Asimismo, podrán postular a los programas de subsidio habitacional.”.

**El aludido asesor del MINVU** expuso que la norma en examen regula la revisión que la dirección de obras municipales realiza de estas solicitudes. Relevó que, en la actualidad, no se prevé que ella pueda formular observaciones a la presentación, lo que se incorpora, pues se trata de una facultad generalizada en procedimientos de este tipo.

Asimismo, se detallan las condiciones mínimas de urbanización, distinguiendo entre asentamientos ubicados en el ámbito urbano o de extensión urbana y rural. Hizo presente que, en este último caso, se admite cierta flexibilidad.

**El Honorable Senador señor Montes** expresó su inquietud por la omisión de una exigencia alusiva a la necesidad de contar con vías de acceso. Acotó que el artículo 55 de la LGUC supone que éstas existen.

**El señor Gonzalo Gazitúa** respondió que ello se debe contemplar en la autorización otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que establecerá condiciones mínimas de urbanización adicionales, particularmente, la conexión con los bienes nacionales de uso público.

**El Honorable Senador señor Montes** subrayó que las condiciones mínimas de urbanización que consagra el presente

artículo deben entenderse complementarias de las que, en aplicación del artículo 55 de la LGUC, disponga la SEREMI respectiva.

**El Honorable Senador señor Navarro** hizo hincapié en que este texto legal requerirá contar con financiamiento suficiente, especialmente tratándose de asentamientos de gran tamaño, en que los costos de urbanización son elevados. Postuló que, en algunos casos, los proyectos de saneamiento básico podrían ejecutarse en forma progresiva.

**El Honorable Senador señor Montes** puntualizó que habitualmente se opera de ese modo, ejecutando obras parciales.

**Don Gonzalo Gazitúa** concordó con dicha aseveración, resaltando que el proyecto de ley contempla la posibilidad de una recepción provisoria, que permita postular los proyectos a financiamiento público. El inciso cuarto de este artículo complementa lo anterior, permitiendo que entre la recepción provisoria y la definitiva pueda reformularse el plano, con el objeto de hacer correcciones o adecuaciones en el trazado de las obras de urbanización.

Explicó que el inciso sexto habilita a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, por razones fundadas, a autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, lo que persigue compatibilizar las exigencias de conectividad y seguridad con las condiciones particulares de los asentamientos.

En el mismo sentido, se faculta a la citada entidad para la aprobación de un nuevo plano para todo el asentamiento, aun cuando existieren otros planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por otros órganos públicos, cuando éstos no permitieran delimitar claramente los espacios públicos y los lotes individuales. Remarcó que, si ello implicase la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de éstos.

Sostuvo que el inciso duodécimo persigue evitar que las obras de urbanización que se encuentren en ejecución y cuenten con financiamiento público, no puedan concluirse por la caducidad de la recepción provisoria, permitiendo que se otorgue un nuevo plazo para ello. Asimismo, se autoriza la recepción definitiva parcial de aquella parte del loteo que esté completamente urbanizada.

Además, se dispone que con la recepción definitiva se entenderán incorporadas al dominio público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes, sin perjuicio de los derechos del

propietario del terreno en que éstas se ubiquen, si no constare su voluntad de cederlas al uso público. Resaltó que, no obstante lo anterior, se contempla una presunción que posibilita suponer la voluntad de ceder al uso público dichos espacios en ciertos casos que den cuenta de la intención manifiesta de constituir un loteo, particularmente, cuando ello se refiera a subdivisiones irregulares. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades emanadas del artículo 138 de la LGUC.

**El Honorable Senador señor Sandoval** hizo presente que, en el inciso primero del artículo 4°, se utiliza la expresión “idéntico” plazo, pese a que el texto contempla dos términos distintos, debiendo entenderse que se alude al de treinta días.

Finalmente, **don Gonzalo Gazitúa** expresó que, en relación a la aplicación del D.L. N° 2.695, se incorpora un inciso que permite que, excepcionalmente, los procesos de regularización de las obras de urbanización y de la propiedad de los lotes se desarrollen paralelamente, a partir de la respectiva recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio solo podrá verificarse una vez concedida la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector.

**- Puesto en votación el artículo 4°, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**Don Gonzalo Gazitúa** describió, a continuación, **el artículo 5°:**

**“Artículo 5°.-** Como consecuencia de la recepción provisoria, los interesados podrán postular a diversas fuentes de financiamiento para la ejecución de las obras de urbanización faltantes. Respecto de las calles, pasajes y áreas verdes interiores, los interesados podrán postular al financiamiento público de las obras de urbanización y los órganos de la Administración del Estado podrán autorizar dicho financiamiento y ejecutar tales obras, aun cuando las superficies respectivas no correspondan a bienes fiscales o municipales ni tengan todavía la calidad de bienes nacionales de uso público. Asimismo, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.

Estas servidumbres se entenderán constituidas por el solo ministerio de la ley. El Conservador de Bienes Raíces respectivo, por razones de publicidad, deberá anotar marginalmente los gravámenes con la sola presentación del certificado de recepción provisoria y del correspondiente proyecto técnico aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva, donde conste la servidumbre en cuestión.

Las servidumbres legales constituidas bajo esta ley no se cancelarán por el transcurso del tiempo establecido en el decreto ley N° 2.695, de 1979.

En los casos en que existan obras sanitarias, eléctricas o de iluminación pública ejecutadas, en proceso de ejecución o con financiamiento aprobado, sin haberse materializado la recepción definitiva del loteo por razones ajenas a las empresas de servicios y para permitir el acceso a los servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública, no se eliminarán las servidumbres que permitan la conexión a estos servicios, a menos que se modifique el trazado de las redes mediante un nuevo diseño aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva.

Con el objeto de obtener la recepción definitiva, parcial o total, de lotes privados en que se haya aplicado la ley N° 18.138 u otra normativa relacionada con asentamientos irregulares establecidos en el artículo 1, y respecto de los cuales el propietario se negare a constituir servidumbre de paso para ejecutar o regularizar redes sanitarias, el Servicio de Vivienda y Urbanización podrá ejercer facultades expropiatorias por causa de utilidad pública, según el procedimiento señalado en el decreto ley N° 2.186, de 1978, siempre que exista un diseño de ingeniería de detalle, aprobado por la empresa de servicios básicos correspondiente, que dé cuenta del trazado de la red y de las servidumbres necesarias.

Asimismo, en caso de requerirse, y conforme a lo establecido en el artículo 26 del decreto con fuerza de ley N° 850, del Ministerio de Obras Públicas, de 1997, la municipalidad respectiva podrá autorizar la ejecución de obras de urbanización y/o la instalación o extensión de redes de servicios básicos en las vías exteriores que sirven de acceso al asentamiento y que correspondan a caminos que, según la referida normativa, se presumen públicos por estar o haber estado en uso público.”.

**El referido asesor del MINVU** explicó que en el inciso primero se alude al financiamiento público para la ejecución de obras de urbanización. Recordó que una de las dificultades planteadas consistía en la imposibilidad de aplicar tales recursos en terrenos privados, lo que se busca resolver.

En ese sentido, se indica que como consecuencia de la recepción provisoria los interesados podrán postular, incluso, a fuentes de financiamiento estatales, aun cuando las superficies no sean bienes fiscales ni municipales ni tengan aun la calidad de bienes nacionales de uso público. Argumentó que lo anterior se fundamenta en que, tras la recepción de las obras correspondientes, éstas serán demaniales. Con el mismo objeto, se entenderán constituidas las servidumbres para asegurar el acceso a las empresas de servicios para la instalación de las redes.

En el inciso final, se aborda la situación de las obras de urbanización y/o la instalación de redes de servicios básicos en las vías o caminos de acceso al asentamiento, permitiendo a las municipalidades autorizarlas. Observó que se trata de una facultad de la cual los municipios ya disponen y que se extiende al caso de estos asentamientos irregulares.

**- Puesto en votación el artículo 5°, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

Luego, **don Gonzalo Gazitúa** se refirió al **artículo 6°**, cuyo tenor es el siguiente:

**“Artículo 6°.-** Tratándose de asentamientos irregulares que, en su totalidad o parte, cuenten con urbanización suficiente conforme a las condiciones establecidas en los incisos segundo y tercero del artículo 4° de esta ley, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, o los interesados señalados en la letra a) del artículo 3° de la misma, podrán solicitar la recepción definitiva, parcial o total.”.

**El aludido asesor del MINVU** manifestó que esta disposición era más extensa, pero sus contenidos resultaban redundantes con otros artículos, por lo que se prefirió simplificarla, a través de la simple mención a diversas disposiciones de la ley.

**- Puesto en votación el artículo 6°, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

Enseguida, **don Gonzalo Gazitúa** describió el **artículo 7°**:

**“Artículo 7°.-** Tratándose de loteos declarados en situación irregular en conformidad a la ley N° 16.741, o de otros asentamientos irregulares o de campamentos bajo estrategia de radicación, 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.”.

**Dicho asesor** señaló que se realiza un ajuste menor, que pretende dar concordancia al texto, pues, en lo pertinente, ya se había acordado hablar de asentamientos irregulares o de campamentos “bajo estrategia de radicación”, prescindiendo de la expresión “vía urbanización”.

- Puesto en votación el artículo 7º, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

Luego, don Gonzalo Gazitúa abordó el artículo 8º:

**“Artículo 8º.-** En el caso de las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular conforme a la ley N° 16.741, una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y al margen de la inscripción de la prohibición referida en los incisos primero y segundo del artículo 60 de esa ley, entendiéndose efectuado el alzamiento de dicha prohibición desde el momento en que se realicen las referidas anotaciones marginales.”.

El citado asesor apuntó que esta disposición busca resolver un asunto procedimental y clarificar una norma confusa. Sostuvo que los asentamientos de la ley N° 16.741 están afectos a diversas prohibiciones que quedan anotadas al margen de las inscripciones de dominio y que, en lo sustantivo, impiden enajenarlos mientras no se encuentren ejecutadas las obras de urbanización. El texto señala que, otorgada la recepción definitiva, ésta se anotará al margen de la inscripción de dominio de los lotes respectivos y de la correspondiente prohibición, entendiéndose alzada esta última desde ese momento.

- Puesto en votación el artículo 8º, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

A continuación, don Gonzalo Gazitúa describió el artículo 9º:

**“Artículo 9º.-** 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.

Los programas con financiamiento estatal para la ejecución de obras de urbanización faltantes podrán considerar en sus reglamentos condiciones especiales que aseguren la elegibilidad de estas postulaciones, priorizando aquellos asentamientos con mayor porcentaje de vulnerabilidad y de residentes permanentes.

Asimismo, el certificado de recepción provisoria podrá ser presentado ante las empresas de servicios de distribución domiciliaria con la finalidad de obtener las conexiones a las redes correspondientes. En estos casos, los consumos de los servicios serán de cargo de los solicitantes.

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.

Asimismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 33 C del decreto con fuerza de ley N° 382, del Ministerio de Obras Públicas, promulgado el año 1988 y publicado el año 1989, que contiene la Ley General de Servicios Sanitarios, los municipios, en casos excepcionales y fundados, podrán celebrar convenios con las empresas sanitarias respecto de loteos que cuenten con certificado de recepción provisoria y estén emplazados dentro del límite urbano de acuerdo a los instrumentos de planificación territorial, con el propósito de obtener la documentación indispensable para iniciar el proceso de postulación a proyectos de urbanización.”.

**El aludido asesor del MINVU** relevó que, durante la revisión de este precepto con los asesores parlamentarios, se estimó pertinente consagrar una prioridad en la asignación de fondos públicos destinados a obras de urbanización en favor de aquellos asentamientos con mayor porcentaje de vulnerabilidad y de residentes permanentes.

**- Puesto en votación el artículo 9°, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**Luego, el asesor legislativo del MINVU, don Gonzalo Gazitúa,** detalló **los artículos 10, 11 y 12:**

**“Artículo 10.-** 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 11.-** Los funcionarios municipales y de las secretarías regionales ministeriales de Vivienda y Urbanismo no tendrán la responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por las recepciones provisionales o definitivas que otorguen en cumplimiento de esta ley.

**Artículo 12.-** El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartirá mediante circulares las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley.”.

- Puestos en votación los artículos 10, 11 y 12, fueron aprobados, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

Enseguida, **don Gonzalo Gazitúa** describió el **artículo 13:**

**“Artículo 13.-** Para todos los efectos legales, se entenderá que las viviendas que hubieren sido transferidas por los Servicios de Vivienda y Urbanización de conformidad al decreto ley N° 2.833, del Ministerio de Justicia, de 1979, cuentan con la recepción definitiva de sus obras.

Las ampliaciones y transformaciones ejecutadas con posterioridad podrán regularizarse conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes.”.

- Puesto en votación el artículo 13, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

Posteriormente, **don Gonzalo Gazitúa** detalló el **artículo 14:**

**“Artículo 14.-** Respecto a la accesibilidad universal, en casos fundados y excepcionales, será necesario buscar una alternativa de regularización acorde con la topografía y que responda a la idea que las cargas no sean desproporcionadas, cuando existan asentamientos que se materializaron de hecho. En los casos en que no exista alternativa viable se eximirá a las municipalidades y a los Servicios de Vivienda y Urbanización o a su sucesor legal del cumplimiento total o parcial de dichas exigencias, siempre que se presenten antecedentes fundados del caso y que con posterioridad a la recepción provisoria se desarrollen los estudios de especialidades e ingeniería de detalles respectivos.”.

- Puesto en votación el artículo 14, fue aprobado, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

Luego, **don Gonzalo Gazitúa** abordó el **artículo 15**, que es del siguiente tenor:

**“Artículo 15.-** Los Conservadores de Bienes Raíces, atendidas las prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que, directa o indirectamente, pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el

cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en los referidos artículos.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción, bastará que detecte en el título algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene como finalidad última o inmediata la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión mediante la transferencia parcial del dominio sobre un predio no urbanizado y/o la conformación de una comunidad sobre el mismo, aplicando a su respecto la presunción establecida en el inciso segundo del referido artículo 136, conforme a la cual se presume que dicho acto tiene por objeto la subdivisión del terreno sin la necesaria urbanización.

Tales indicios podrán corresponder a: i) la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55 de la referida ley; ii) la ausencia del certificado del Director de Obras Municipales que acredite que el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129 de la misma ley; iii) la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno; iv) la mención a una determinada superficie o ubicación específica al interior del mismo, distintas a la superficie total del predio sobre el que recae la inscripción y sus deslindes; v) la alusión a radicaciones o futuras adjudicaciones; vi) la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes; entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.

Lo señalado en los incisos precedentes es sin perjuicio de la posibilidad que el interesado desvirtúe dicha presunción legal, insertando en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad no implicaría la subdivisión de un terreno sin la necesaria urbanización, sino que tendría su origen en supuestos admitidos por la ley, tales como una partición hereditaria o la liquidación de una sociedad conyugal, entre otros.”.

**El aludido asesor del MINVU** indicó que se trata de una disposición muy relevante, que apunta a impedir la proliferación de los denominados “loteos brujos”, cuestión que concitó la preocupación de la Comisión. Resaltó que esta redacción fue revisada por los asesores parlamentarios, teniéndose a la vista documentos emanados de la propia asociación gremial que reúne a los conservadores de bienes raíces.

**El Honorable Senador señor Montes** consultó si la norma comprende la venta de derechos en nuevos loteos y la que se realiza en los ya constituidos, como sucede, por ejemplo, en el litoral central.

**El señor Gonzalo Gazitúa** precisó que lo que se regula, sustancialmente, es la situación en que hay un terreno cuya inscripción vigente en el conservador de bienes raíces contiene determinados deslindes y cabida y concurre una persona a inscribir derechos por un porcentaje del mismo y, más aún, en alguna parte del instrumento, éstos se radican en un determinado sector. Sostuvo que, en esos casos, lo más probable es que se trate de una subdivisión irregular y se proceda de esa forma a fin de vulnerar la normativa, por ejemplo, subdividiendo el terreno en porciones inferiores a las exigidas por el plan regulador o, tratándose de sectores rurales, porque no se ha dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 55 de la LGUC.

Hizo hincapié en que el objetivo es poner freno a este tipo de loteos irregulares en que se otorgan escrituras con una aparente legalidad, pero que constituyen un engaño, haciendo creer a las personas que están adquiriendo un sitio, en circunstancias de que solo formarán parte de una comunidad y sus derechos jurídicamente no estarán radicados en un espacio específico.

**El Honorable Senador señor Montes** insistió en que la disposición parece referirse solo al momento inicial del loteo, en que se venden lotes de un terreno común, pero no abordaría a los asentamientos que ya se han materializado. Enfatizó que es igualmente perjudicial, y constituye un engaño para los adquirentes, que se vendan derechos respecto de una nueva subdivisión o en relación con una que ya se verificó hace años.

**Doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes**, expresó que la disposición tiene por objeto, fundamentalmente, evitar que estas subdivisiones sigan dándose en el futuro, recogiendo las principales modalidades que adoptan. Señaló que situaciones como las del litoral central o de otros balnearios ocurrieron en el pasado, lo que dificulta regularlas retroactivamente.

**El señor Gonzalo Gazitúa** remarcó que, sin perjuicio de que la norma dispone hacia el futuro, esta ley permitirá regularizar la urbanización de los sectores en que se vendieron derechos y, una vez efectuada la recepción definitiva, los hasta entonces comuneros podrían radicar sus derechos en sitios específicos y, eventualmente, enajenarlos.

**El Honorable Senador señor Navarro** recalcó que deben distinguirse dos momentos. Uno, es el descrito, en que la persona concurre al conservador de bienes raíces a inscribir un derecho y, otro, que sucede con antelación, se da cuando se suscribe un instrumento ante un notario, ocasión en que, incluso, puede haberse realizado el pago. Apuntó que ocuparse solo de la inscripción no evitará el fraude, por lo que estimó

indispensable establecer alguna disposición que apunte al momento de la suscripción del contrato.

**El Honorable Senador señor Sandoval** compartió lo expuesto, teniendo presente que, muchos de los adquirentes, son familias modestas que suponen que la suscripción de un documento perfecciona todo lo obrado.

**El Honorable Senador señor Montes** consultó si se pensó en contemplar un precepto referido a los notarios.

**Doña Jeannette Tapia** manifestó que la norma propuesta obliga a los conservadores de bienes raíces, pues éstos deben estudiar los títulos y revisar su contenido, mientras los notarios no tienen la obligación legal de verificarlo, sino más bien acreditan la identidad de los contratantes.

**El señor Gonzalo Gazitúa** coincidió en que los conservadores de bienes raíces deben revisar el título antes de inscribirlo, pudiendo denegar la inscripción, mientras los notarios solo son ministros de fe y proceden a verificar la identidad de los intervinientes y circunstancias tales como la fecha y lugar en que se suscribe el documento, sin comprobar necesariamente la juridicidad del contenido.

**El Honorable Senador señor Castro** expresó que, si bien los notarios no han de examinar el contenido del contrato, pudiera considerarse obligarlos a recibir y retener el pago, hasta acreditarse la inscripción del título en el conservador de bienes raíces. Puntualizó que se trata de una práctica usual en las compraventas de inmuebles.

**El Honorable Senador señor Montes** inquirió en torno a la forma en que se compatibilizaría la aplicación de la norma en comento con las disposiciones vigentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que, en lo pertinente, obligan tanto a notarios como a conservadores de bienes raíces.

**La señora Jeannette Tapia** advirtió que el precepto en examen no implica, de ninguna manera, restar aplicación a dichas disposiciones de la LGUC, particularmente al artículo 138, que ha sido invocado por algunas víctimas de loteos irregulares e, incluso, por el Consejo de Defensa del Estado. En esa línea, consideró posible modificar la norma en análisis para que aquello quede de manifiesto.

En lo relativo a lo planteado por el Senador señor Castro, respecto de las instrucciones que se dan a los notarios para la retención del pago, reparó que se trata de prácticas entregadas a la voluntad

de las partes, propias del derecho común, que difícilmente podrían generalizarse por ley para todas las compraventas.

**La Comisión estuvo conteste en la conveniencia de perfeccionar el texto sugerido, obligando tanto a notarios como a conservadores de bienes raíces, en los términos expuestos, haciendo especial referencia, en lo pertinente, a los artículos 136, 137 y 138 de la LGUC.**

**- Sometido a votación el artículo 15, con la enmienda recién aludida, fue aprobado, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

Enseguida, **don Gonzalo Gazitúa** se explayó sobre **el artículo 16**, indicando que fue incorporado en la Cámara de Diputados, pero genera diversas dudas, lo que ha motivado que, en la lógica de precisar los contenidos fundamentales, más que contemplar nuevas materias, se venga proponiendo su eliminación. Apuntó, particularmente, al inciso tercero, que implicaría una reducción de los ingresos fiscales al condonar deudas eventualmente muy antiguas.

**El Honorable Senador señor Montes** sostuvo que el inciso primero le parece pertinente, en el sentido de favorecer que, cuando se autoricen subdivisiones, el Servicio de Impuestos Internos pueda, a la brevedad, asignar roles individuales para aplicar los tributos que procedan.

**El señor Gonzalo Gazitúa** llamó la atención en cuanto a la frase “tan pronto como tenga conocimiento de la inscripción de dominio de los sitios individuales”, contenida en el inciso primero. Planteó que pudiera resultar más adecuado señalar “tan pronto el Servicio tome conocimiento de la recepción definitiva de las obras”, pues en ese momento se consolidaría la existencia de los sitios.

**Doña Jeannette Tapia** coincidió con el señor Gazitúa, recordando que no es posible practicar una inscripción en el conservador de bienes raíces sin el correspondiente rol de avalúo.

A la luz de lo expuesto, se propuso que el artículo en examen disponga que el Servicio de Impuestos Internos, en el caso de los loteos irregulares acogidos a la ley N° 16.741, una vez que tenga conocimiento de la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, procederá a asignar un rol y avalúo separado para cada sitio respecto del cual se otorgue escritura y determinará la proporción del impuesto territorial que le correspondería pagar a contar de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura.

- Sometido a votación el artículo 16, en los términos recién consignados, fue aprobado, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

Luego, don Gonzalo Gazitúa detalló el artículo transitorio que se incorporaría en la ley N° 20.234, aclarando que el plazo de que se trata dice relación con el ingreso de las carpetas respectivas y no con la culminación del trámite:

**“Artículo transitorio.-** El procedimiento simplificado de regularización a que se refiere esta ley regirá hasta el 31 de diciembre de 2030.

Lo anterior es sin perjuicio que lo establecido en el artículo 15 de esta ley tendrá vigencia permanente, salvo que otra ley disponga lo contrario.”.

- Sometido a votación el artículo transitorio, fue aprobado, unánimemente, con enmiendas formales, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

Finalmente, don Gonzalo Gazitúa dio lectura a las disposiciones transitorias de la iniciativa en estudio:

**“Artículo primero.-** Los asentamientos irregulares que se encuentren en trámite de regularización a la fecha de publicación de esta ley y que no hayan obtenido la recepción definitiva, podrán acogerse a sus disposiciones, en todo aquello que les resulte favorable.

**Artículo segundo.-** Aquellos asentamientos irregulares referidos en el artículo 1° de la ley N° 20.234, que cuenten con certificado de recepción definitiva otorgado con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley, pero cuyos planos contengan errores o inconsistencias no subsanables mediante los mecanismos contemplados en la ley N° 19.880, podrán acogerse a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 4° de la ley N° 20.234. Lo anterior, con el objeto de obtener la autorización de un nuevo plano que permita delimitar con claridad el espacio correspondiente al dominio nacional de uso público y el relativo a los lotes que contempla el asentamiento. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.

**Artículo tercero.-** Derógase la ley N° 21.206, que prorrogó por cinco años, a contar del 31 de enero de 2020, el procedimiento simplificado de regularización de loteos a que se refiere el artículo 1° de la ley N° 20.234.”.

- Sometidas a votación las disposiciones transitorias descritas, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

- - -

A continuación, se efectúa una relación de las indicaciones presentadas al texto aprobado en general por el Honorable Senado, que se describen, y de los acuerdos adoptados a su respecto por la Comisión de Vivienda y Urbanismo:

### **Artículo único**

Introduce, a través de doce numerales, las siguientes modificaciones en la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos:

#### **Número 1**

Reemplaza el artículo 1° por el siguiente:

“Artículo 1.- Los asentamientos irregulares emplazados en áreas urbanas, de extensión urbana y rurales que, a la fecha de publicación de esta ley, no cuenten con el permiso o recepción de loteo de las respectivas Direcciones de Obras Municipales podrán acogerse, por una sola vez, al procedimiento simplificado de regularización de loteos, siempre que lo hagan durante su vigencia y cumplan con los requisitos que esta ley establece. Se excluyen aquellos asentamientos irregulares en que alguna parte de los lotes se encuentren total o parcialmente emplazados en zonas cuyo destino sea equipamiento comunitario, áreas verdes, vialidad recibida o proyectada, según lo establecido en los instrumentos de planificación territorial.

Para efectos de esta ley, se entenderá por asentamientos irregulares los campamentos bajo estrategia de radicación vía urbanización y los loteos regulados por la ley N° 16.741 y por los decretos leyes Nos 2.695 y 2.833 de 1979 y los loteos ubicados en áreas urbanas, de extensión urbana y rurales, que previo informe de asesoría urbana de la municipalidad respectiva, se consideren necesarios de regularizar con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva.

También podrán acogerse al procedimiento simplificado que establece esta ley los loteos regulados por las leyes Nos 16.282 y 18.138 en el entendido que, respecto de ellos, la aprobación se

produjo mediante un decreto alcaldicio. En este caso no será aplicable la excepción del inciso primero.”.

**La indicación número 1**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para sustituirlo por el siguiente:

“1. Reemplázase el artículo 1° por el siguiente:

“Artículo 1°.- La presente ley contempla un procedimiento simplificado para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren aquellos asentamientos poblados, emplazados en áreas urbanas, de extensión urbana o rurales, que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales y que, además, cumplen con las características y demás requisitos exigidos por esta ley para acceder a esta herramienta excepcional.

Para efectos de esta ley, los asentamientos referidos en el inciso precedente se denominarán “asentamientos irregulares”. En esta categoría pueden encontrarse ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso o recepción definitiva correspondiente, así como otros asentamientos poblados que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización o para la adquisición del dominio sobre sitios, pero que no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles, o bien, que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.

Atendido lo señalado en los incisos precedentes y sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que establece esta ley, se deja constancia que podrán acogerse a este procedimiento:

a) Las poblaciones de tipo popular respecto de las cuales la municipalidad hubiere aprobado un plano de loteo o de subdivisión de predios, conforme a las disposiciones de la ley N° 16.282;

b) Las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular, conforme a lo dispuesto en la ley N° 16.741;

c) Los asentamientos en los que se hubiere constituido dominio sobre predios específicos mediante el procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella;

d) Las poblaciones y loteos que hubieren sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o de sus antecesores legales, en los que se hubiere transferido el dominio de sitios conforme a las disposiciones del decreto ley N° 2.833, de 1979;

e) Los loteos, subdivisiones de predios, poblaciones y edificaciones que se hubieren acogido a las disposiciones de la ley N° 18.138, que facultó a las municipalidades para desarrollar programas de construcción de viviendas y de infraestructuras sanitarias;

f) Los campamentos que formen parte del catastro vigente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya estrategia de radicación sea exclusivamente de urbanización;

g) Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que, previo informe del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del director de obras municipales, si no contare con él, se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva. Lo anterior incluye aquellos casos en los que sobre un mismo asentamiento se hubieren aplicado diversas leyes especiales y sus respectivos planos no coincidan, u otros casos en los que no hubiere sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público, existente o proyectado; y

h) Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre que se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que allí se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que le fueren exigibles en atención a su ubicación específica, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2° de esta ley.

Los asentamientos irregulares emplazados, total o parcialmente, sobre una vialidad, espacio público o equipamiento comunitario existentes y/o en sectores que se encuentran afectos a utilidad pública para nuevas vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, solo podrán acogerse a este procedimiento excepcional si acreditan que las obras de saneamiento y regularización contemplan la desocupación de tales vialidades, espacios públicos o equipamientos comunitarios existentes y/o la materialización e incorporación al dominio público de las referidas afectaciones a utilidad pública. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en el inciso quinto del artículo 4° de esta ley.”.

En primer lugar, **el Honorable Senador señor Sandoval** expresó que, en términos generales, sus indicaciones recogen

muchas de las observaciones realizadas por la mesa técnica conformada, en su momento, por el MINVU y los asesores de los integrantes de la Comisión, así como también tienen en cuenta la opinión de los invitados.

Puntualmente, acerca de esta indicación expuso que se busca detallar más claramente la enumeración que el texto aprobado en general ya realiza, separando, en distintos literales, los cuerpos legales aludidos. Además, se pretende evitar la exclusión de los asentamientos que tienen afectaciones de utilidad pública del procedimiento excepcional de que se trata. En cambio, se propone que, a su respecto, se pueda aplicar la normativa, cumpliendo con la urbanización correspondiente.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,** remarcó que el artículo 1° constituye un aspecto central de la iniciativa, en tanto establece su ámbito de aplicación, siendo las restantes normas más bien procedimentales.

Explicó que, en lo sustantivo, los dos primeros incisos del precepto contenido en la indicación en análisis abordan la situación más genérica, que son los asentamientos que no tienen recepción definitiva, sea porque no tuvieron permiso o porque lo tuvieron y nunca se terminaron las obras, por cualquier causa.

A continuación, en el inciso tercero se incorporan una serie de literales, que detallan diversos cuerpos legales cuya aplicación motivó el otorgamiento de una recepción definitiva, pese a no contar, en los hechos, con las respectivas obras de urbanización. A consecuencia de esto, algunos asentamientos intentaron utilizar el procedimiento de regularización, siendo rechazados por los directores de obras, en tanto, por haberse acogido a cualquiera de estas leyes especiales, ya contaban con una recepción definitiva, aunque ella no se ajustara a la realidad.

Agregó que, en estos aspectos, la indicación en examen es coincidente, en lo medular, con las indicaciones números 2 y 3, del Senador señor Latorre.

Advirtió que, de las conversaciones sostenidas con los asesores de los parlamentarios e invitados, fluye que los puntos más controvertidos serían dos.

En primer lugar, respecto de las afectaciones de utilidad pública, el inciso final del precepto contenido en la indicación número 1 plantea que los asentamientos en cuestión no quedan excluidos del mecanismo, pero deben cumplir con la normativa durante la regularización, permitiéndose excepciones, como reducir el ancho de las vías, para evitar la demolición de edificaciones.

Añadió que dicho inciso también alude a los bienes públicos existentes, pues pudiera ser que el asentamiento no se haya emplazado en un terreno sujeto a afectación, sino derechamente en una calle o plaza, situación en que la regularización requiere la desocupación.

En este punto, indicó que algunos asesores parlamentarios han sugerido afinar la redacción, buscando un mejor equilibrio entre respetar la conformación actual del asentamiento con el cumplimiento de requisitos mínimos de urbanización. Una de las opciones analizadas consiste en compensar la afectación con otra, emplazada en un sector distinto, vale decir, recogiendo con mayor flexibilidad la realidad.

Recalcó, en todo caso, que lo que resulta especialmente relevante es la eliminación de la oración final del inciso primero del artículo 1° del texto aprobado en general, que excluye absolutamente a estos asentamientos de la posibilidad de regularizar.

Manifestó, a continuación, que el otro punto controversial se vincula con la letra h) del inciso tercero del precepto contenido en la indicación número 1, que se ocupa de los asentamientos irregulares emplazados en el área rural. La ley vigente permite que se regularicen, pero no es explícita en señalar si se requiere o no cumplir con el artículo 55 de la LGUC, lo que ha dado lugar a una interpretación en el sentido de que se podría sanear sin sujetarse a dicho precepto.

La indicación en examen, en cambio, propone que para acceder a la regularización se debe cumplir con el artículo 55, al igual que cualquier subdivisión que quisiera realizarse en el área rural, lo que se expresa en la frase “siempre que se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que allí se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que le fueren exigibles en atención a su ubicación específica, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2° de esta ley”, cuestión, esta última, que alude a las áreas de riesgo en el sector rural.

Indicó que, para algunos invitados y organizaciones, la exigencia de cumplir con el artículo 55 estaría restringiendo la aplicación de la ley.

Reconoció que se trata de un aspecto complejo, en tanto se refiere a la observancia de la citada norma, que busca evitar que se vulnere la planificación territorial, salvo que ello sea autorizado por los Ministerios de Agricultura, respecto al suelo que dejará de ser agrícola, y por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en lo tocante a la gestación de nuevos núcleos urbanos.

Enfatizó en que si se decidiera no aplicar el artículo 55 para los asentamientos irregulares en el área rural se estaría ante un tratamiento diferenciado en favor de éstos, respecto de las nuevas subdivisiones.

Seguidamente, hizo presente que las menciones a los decretos leyes N° 2.695 y N° 2.833, que permiten regularizar propiedades individuales, se explican en tanto en dichos casos persiste la falta de obras de urbanización, como calles y servicios básicos.

Añadió que, en este punto, las propuestas pertinentes contienen, además, una solución para los casos en que producto de estas regularizaciones sucesivas existan diversos planos contradictorios o superpuestos, facultándose a elaborar y archivar un único plano nuevo, que fije con claridad cuáles son los bienes públicos y privados del sector.

**El Honorable Senador señor Montes** consultó respecto de la fecha a la que deberán estar materializados los asentamientos para poder acogerse a este procedimiento.

**El señor Gonzalo Gazitúa** recordó que en la ley vigente se dispone que estén materializados con anterioridad al 31 de diciembre de 2006, en tanto en el proyecto dicha fecha se amplía hasta el 31 de diciembre de 2018. A ello, deben agregarse los campamentos incluidos en el catastro del MINVU, cuya estrategia de radicación sea de urbanización, a los que no se les limita según la fecha de emplazamiento. Anotó que una fórmula más rigurosa implicaría hacer referencia a algún catastro específico, como el del año 2019.

Destacó que el plazo para solicitar la regularización ya se había renovado por cinco años, esto es, hasta el 2025, en tanto el proyecto lo extiende hasta el 2030.

**El Honorable Senador señor Montes** advirtió que numerosos campamentos de la Región Metropolitana se han constituido en el último tiempo, por lo que la fecha debe apuntar a contener la localización irregular.

Sostuvo que los problemas de irregularidad son, fundamentalmente, de dos tipos. Por una parte, respecto de la propiedad individual y, por otra, en cuanto a la urbanización del asentamiento. De lo expuesto, aparece que existe una incipiente integración entre ambos procesos, lo que le parece acertado. A su juicio, el problema principal del decreto ley N° 2.695 radica en que solo se enfoca en la propiedad raíz, pero no se ocupa del loteo.

En su opinión, ambas regularizaciones deben aplicarse conjuntamente, pero al analizar el contenido del proyecto advierte que falta una mejor articulación entre tales asuntos, para lo cual algunos municipios han desarrollado acuerdos con el Ministerio de Bienes Nacionales.

Se refirió, seguidamente, a los asentamientos rurales, resaltando la inconveniencia de incentivar su regularización, tanto en la propiedad de los sitios como en la urbanización. Agregó que observa una tendencia a sanear todo lo que está en la periferia de lo urbano, espacio en que tiene aplicación el artículo 55 de la LGUC, pero apuntó a que la implicancia de ello es diversa, según las características y dimensiones de las comunas.

Por último, consultó acerca de la existencia de límites de tamaño o valor en lo relativo a los inmuebles que integran los asentamientos susceptibles de sanearse por esta vía o la fijación de aranceles diferenciados por la regularización, dependiendo de las viviendas involucradas. Estimó que el saneamiento debe ser gratuito, siempre que se refiera a pequeña propiedad raíz vinculada a sectores vulnerables, pero pudiera existir un criterio diverso en caso de que se considere su aplicación a conjuntos de viviendas de mayor valor o tamaño.

**El señor Gonzalo Gazitúa**, en cuanto al límite en el valor de las viviendas, expresó que la actual ley lo fija en 2.000 unidades de fomento de valor de construcción, según las tablas de costos unitarios. Una de las modificaciones propuestas apunta a precisar que cuando se trate de campamentos no sea necesaria la tasación individual, pues difícilmente las viviendas de un loteo alcanzarán dicha suma. Puntualizó que ese monto pretende evitar que este procedimiento sea utilizado para regularizar segundas viviendas, lo que debería hacerse a través de los mecanismos generales, pagando los derechos y las multas correspondientes.

**El Honorable Senador señor Montes** anotó que el valor está referido al costo de construcción, lo que significa que agregando el precio del terreno se puede llegar a viviendas de alrededor de 4.000 unidades de fomento.

**El Honorable Senador señor Sandoval** precisó que hay propuestas que persiguen modificar tal monto, que parece innecesario, pues resulta prácticamente imposible que haya una vivienda de 2.000 unidades de fomento en un campamento.

**El señor Gonzalo Gazitúa** ratificó lo señalado, aunque hizo presente que las aludidas propuestas habrán de ser enmendadas en su redacción para alcanzar dicho fin.

En relación a la aplicación del decreto ley N° 2.695 y su vinculación con el saneamiento del asentamiento, resaltó que se faculta a los residentes para iniciar sus expedientes de regularización de la propiedad ante el Ministerio de Bienes Nacionales, dejando condicionado el otorgamiento de los títulos de dominio a la ejecución de las obras de urbanización, con el objeto de no producir discrepancias en los planos.

**El Honorable Senador señor Montes** acotó que actualmente esa vinculación es una mera sugerencia, no existiendo una obligación de ligar ambas regularizaciones, lo que, a su juicio, requiere la decisión de las municipalidades y ministerios involucrados.

Remarcó que el decreto ley N° 2.695 presenta riesgos, pero resulta muy útil, especialmente en las zonas rurales, y recalcó la necesidad de vincularlo con la regularización de los loteos para no generar inconsistencias.

Añadió que, en ocasiones, el SERVIU, al sanear un loteo, dispone del conjunto del terreno, fijando las características de la urbanización y los deslindes de los lotes, luego de lo cual asigna la propiedad sobre éstos, evitando de este modo la superposición de dominios. Esa forma de proceder permite, también, solucionar los problemas que se presentan respecto de los bienes públicos, especialmente en materia de vialidad secundaria, en que el SERVIU generalmente acomoda la situación existente a la normativa.

Consultó si este proyecto mantiene esas facultades que posibilitan avanzar en ambos saneamientos en forma paralela, evitando discrepancias y superposiciones.

Expresó, además, sus dudas respecto del ente regularizador en el ámbito rural, en tanto no aparece claro que haya un organismo que tenga las facultades del SERVIU ni que las municipalidades cuenten con atribuciones semejantes.

**El Honorable Senador señor Soria** enfatizó en el rol insustituible que le cabe al municipio en la planificación territorial de las comunas, mientras el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe enfocarse en favorecer la construcción de viviendas.

**El Honorable Senador señor Montes** compartió lo expuesto, en el sentido de reforzar el rol municipal, aunque con algunas salvaguardas.

Consultó acerca de las atribuciones para llevar adelante estos procesos en el área rural y, particularmente, sobre la posibilidad de que se radiquen en el municipio con alguna autorización de

otro organismo, como el nuevo Gobierno Regional, para evitar arbitrariedades y zanjar conflictos.

**El señor Gonzalo Gazitúa** recapituló, recordando que se trata de un procedimiento al que pueden acceder los residentes del loteo y también el SERVIU y las propias municipalidades, y se tramita ante las direcciones de obras municipales. En esta autorización también existen facultades de la SEREMI, que se mantienen en el proyecto, destinadas a permitir excepciones, por ejemplo, en la ubicación y dimensiones de las vías públicas.

En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, intervienen las mismas municipalidades, el SERVIU, otros organismos públicos y las empresas de servicios. En este punto, resultan importantes las servidumbres que se establecen para concretar la instalación de dichos suministros.

En torno a las facultades que se atribuyeron al SERVIU para desarrollar de un modo integral el proceso, puntualizó que cuando el programa de campamentos ocupa esta ley y el terreno es fiscal, efectivamente dicho servicio hace todo el diseño y luego transfiere el dominio de los lotes individuales. En caso contrario, tal entidad tiene la opción de expropiar el terreno, con el objeto de facilitar la delimitación.

Sin embargo, en otras situaciones coexisten diversos propietarios, puesto que algunos residentes han obtenido su título por la aplicación de los decretos leyes N° 2.695 o N° 2.833 o de leyes como la N° 18.138 o la N° 16.282. En esos eventos, esta ley busca hacer un solo plano y consensuar con los vecinos la forma de cumplir con las obras de urbanización.

Subrayó, entonces, que tanto la ley vigente como la modificación propuesta siguen manteniendo la idea de un procedimiento caso a caso, en que es posible autorizar excepciones en base a ciertos principios, como la existencia de vialidades razonables, que permitan los desplazamientos y, con ese fin, se entrega un rol a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, lo que se explica en que dichas afectaciones pueden provenir de planes reguladores intercomunales.

Resaltó que no se trata de menoscabar o minimizar el rol del municipio, sino que ello deriva de que las afectaciones provienen de instrumentos de planificación de mayor alcance.

**El Honorable Senador señor Sandoval** solicitó aclarar si la aplicación del artículo 55 de la LGUC, para la regularización en las zonas rurales, podría entorpecer el procedimiento, incorporando exigencias nuevas. Advirtió, con todo, que tampoco es adecuado dejar más

laxas las normas en dicho ámbito, en tanto no es conveniente estimular la construcción fuera del radio urbano, como ha ocurrido en muchas ciudades.

**El Honorable Senador señor Montes** denotó la importancia que tienen los municipios en el poblamiento del margen del radio urbano. Estimó que pudiera ser razonable que, al menos en ciudades de tamaño intermedio, se exigiera, en primer término, el cambio del plan regulador. De esta forma, posteriormente, podría practicarse la regularización en el marco de la normativa urbana, en lugar de impulsar mecanismos de excepción para ajustar situaciones del ámbito rural a exigencias que no le son propias.

Agregó que un caso similar es el que enfrentan las parcelas de agrado, muchas de las cuales tienen residentes permanentes. Afirmó que la manera de regularizarlas sería, en primer lugar, que transformen su figura jurídica, en vez de diseñar procedimientos que alteren todas las normas para solucionar casos puntuales.

**El Honorable Senador señor Sandoval**, si bien compartió la necesidad de reforzar el rol comunal en la materia, observó que la realidad actual ha sobrepasado al propio municipio. Advirtió la dificultad de entregar competencias de manera uniforme, atendido que hay municipalidades que ni siquiera tienen direcciones de obras y las funciones son realizadas por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. Recordó que en el proyecto de ley sobre integración social y urbana, de alguna forma, se abordan estas temáticas. Llamó a regular el asunto con suficiente flexibilidad, para asumir las distintas realidades existentes.

**El Honorable Senador señor Montes** coincidió en la pertinencia de normar la materia considerando la situación de los municipios y generando las excepciones e instrumentos necesarios para atender algunos casos puntuales. Sin embargo, descartó autorizar, en general, mecanismos que busquen enfrentar la irregularidad vulnerando la regulación vigente.

Respecto del artículo 55 de la LGUC, señaló que siempre fue contrario a la modificación que facilitó las construcciones fuera del radio urbano, lo que se hizo para resolver situaciones específicas de algunas ciudades, pero terminó alterando la planificación territorial en todo el país.

Consideró importante aclarar si el objetivo de las enmiendas en debate es consolidar las disposiciones vigentes, buscando minimizar las regulaciones de excepción, o seguir superponiendo normativas especiales.

**El señor Gonzalo Gazitúa** reiteró que la ley vigente permite regularizar los loteos urbanos o rurales, sin cumplir con lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC ni efectuar enmiendas al plan regulador; en cambio, en la indicación en examen, la respectiva letra h) del inciso tercero, sí exige someterse a las autorizaciones contempladas en aquel precepto, lo que, para algunos, significa una complicación adicional.

En lo relativo a la posibilidad de brindar una solución al problema modificando el plan regulador, ello pudiera ser pertinente para situaciones que se encuentran cerca del límite urbano, pero advirtió que también hay casos alejados del radio de ese carácter.

**El Honorable Senador señor Montes** acotó que ello se encuentra fuera del espíritu del artículo 55, que se pensó para casos cercanos al radio urbano.

**El señor Gonzalo Gazitúa** continuó su explicación, señalando que agregar a la aplicación del artículo 55 una modificación del plan regulador sería una exigencia aún mayor que la contenida en la indicación número 1. Preciso que, si se requiriera tal enmienda, esta ley podría aplicarse solo una vez que ella se verifique.

**El Honorable Senador señor Montes** observó que la normativa urbanística contemplaba el plan regulador y también un área de extensión, cuya regulación estaba a cargo de la SEREMI.

Consultó si se pidió la opinión del Ministerio de Bienes Nacionales sobre la iniciativa y, también, la del Ministerio de Agricultura, en lo referido a los asentamientos rurales. En este último aspecto, advirtió que la expansión de la ciudad que se realiza, por ejemplo, a través de las parcelas de agrado, y la regularización de los asentamientos, implica la pérdida de tierras agrícolas, que una buena planificación territorial debe preservar.

**La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional**, planteó que el encarecimiento del suelo urbano continuará presionando los bordes de la ciudad, utilizando terrenos periféricos para uso habitacional. Asimismo, explicó que, en tanto nuestra legislación no contempla formas de ocupar el suelo rural que permitan mantener ese carácter de manera compatible con cierto uso residencial, este tipo de asentamientos es una respuesta a esos problemas.

En relación con el artículo 55 de la LGUC, sostuvo que las direcciones de obras no tienen atribuciones para hacerse cargo de la situación del área rural, a menos que dicho suelo se regule de otra forma. Si bien la norma vigente no contempla la obligación de cumplir con dichas

condiciones, existió mucha dificultad en su aplicación, porque tales direcciones fueron cuidadosas en aprobar este tipo de proyectos.

Consideró que debe avanzarse hacia una figura que permita la ocupación armónica del suelo rural, como una solución para estos loteos que se encuentran en los bordes de las ciudades, pero también en zonas más alejadas. Asimismo, observó que se están instalando parcelaciones de agrado en áreas que deberían tener criterios de protección.

Destacó que esta situación afecta a las ciudades, pero también a otros sectores, como el borde costero, en que se producen fenómenos distintos, especialmente de segunda vivienda.

**El Honorable Senador señor Soria** reiteró la necesidad de tener claridad en torno al rol decisivo de los municipios en la planificación territorial de la ciudad, sin injerencias de organismos centrales. En este último aspecto, subrayó que en diversas ocasiones ha insistido en la conveniencia de recuperar el sistema cooperativo para lograr, en forma rápida y económica, la superación del agudo déficit habitacional existente.

**El Honorable Senador señor Sandoval** llamó a aprobar la ley sobre integración social y urbana, como medio para avanzar en lo planteado por el Senador señor Soria.

**El Honorable Senador señor Montes** compartió los planteamientos de fondo expuestos, pero advirtió la necesidad de considerar las características actuales de los municipios y sus dificultades para asumir determinadas responsabilidades. Añadió que grandes proyectos de construcción y urbanización ejecutados en el pasado, como la Remodelación San Borja, no hubieran sido posibles sin el impulso del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Concordó con la conveniencia de apuntar, en el mediano y largo plazo, a potenciar el rol del municipio, pero combinándolo, en el intertanto, con medidas que permitan asumir los problemas existentes, uno de los cuales es el déficit de viviendas en las grandes ciudades.

Añadió que la iniciativa legal sobre integración social y urbana se gestó a partir de reflexiones de este tipo y tuvo por objeto que el MINVU contara con atribuciones en determinados proyectos, pero luego se quiso transformar en algo sistémico, cuestión que la complicó en exceso.

A continuación, reflexionó en relación a las orientaciones del proyecto en debate, que deberían guiar el análisis de la Comisión. Postuló que el objetivo es disminuir significativamente las situaciones irregulares e impedir las en el futuro. Luego, reiteró la necesidad

de combinar el saneamiento de la propiedad individual y de los loteos. Además, mencionó que el texto trata de generar un procedimiento realista y simple, idealmente vinculado más a los municipios que a otros organismos.

Destacó la gran diversidad de situaciones existentes, algunas provenientes de la aplicación de normativas especiales, las que al ser mencionadas en el texto permanecerían vigentes, por lo que habría que determinar si se pretende continuar con la superposición de textos o más bien se quiere consolidar estos mecanismos en un solo cuerpo legal.

**La señora Verónica de la Paz** opinó que una de las principales complejidades de esta ley es, justamente, que aborda casos muy distintos, en cuanto a la legislación que los provoca y también a que los asentamientos se emplazan tanto en el área urbana como rural. Enfatizó en que tampoco se trata de una normativa integral, en tanto el foco estuvo puesto siempre en la urbanización, sin existir una vinculación clara con la determinación de la propiedad de los sitios.

En el caso de la observancia del artículo 55 de la LGUC, resaltó la complejidad de aplicar regulaciones pensadas para el ámbito urbano a las áreas rurales, lo que redundaría en una serie de excepciones como la regularización de los servicios básicos de un modo prácticamente individual, que se combina con otras respuestas colectivas, como las vinculadas a los accesos a los terrenos. Llamó la atención en torno a que se genera un híbrido que lleva a la resistencia de las direcciones de obras municipales, en tanto se ven obligadas a sanear situaciones que la ley siempre rechazó.

Lo anterior contrasta con el caso de los campamentos, donde hay una autoridad pública que se hace cargo del conjunto de los problemas y adopta decisiones integrales, mientras en el resto de las regularizaciones la voluntad recae principalmente en los propios pobladores, que son los que deben llevar adelante las gestiones y, por tanto, las lógicas son diferentes, influyendo en el resultado.

Remarcó que el procedimiento en cuestión lleva varios años de aplicación y ha ido perfeccionándose, pero tiene un problema en la base, pues solo soluciona los casos, mas no resuelve el tema de fondo.

**El señor Gonzalo Gazitúa** hizo hincapié en que se trata de una legislación excepcional, que busca hacerse cargo de una realidad existente en diversos territorios, en que la casuística es infinita. En ese contexto, persigue dar solución a familias que están viviendo sin servicios básicos ni condiciones mínimas de habitabilidad y urbanización.

Respecto de la vinculación entre la urbanización y la delimitación del dominio de los lotes, señaló, una vez más, que, en el caso de procesos impulsados desde el Estado en terrenos fiscales o expropiados por el SERVIU, la solución es completa y una vez efectuadas y recibidas las obras de urbanización, parte del proceso es asignar, posteriormente, los títulos correspondientes.

Como ya expresó previamente, el problema se da en los asentamientos localizados en terrenos privados, producto, por ejemplo, de la venta de derechos. En esos casos, se realiza la urbanización y se reciben las obras, pero el saneamiento del dominio es un proceso distinto, porque cada uno de los residentes ya tiene un título, pero que está constituido por un porcentaje en el predio mayor, por lo cual corresponde hacer la partición de la comunidad. Subrayó que en dichas situaciones la relación entre ambos procesos radica en que la urbanización deja a los residentes habilitados para posteriormente regularizar su caso particular.

En torno a los objetivos del proyecto, coincidió en que éste busca disminuir la irregularidad existente y evitarla en el futuro, para lo que se incorpora una norma más explícita dirigida a los conservadores de bienes raíces, que permitiría negar la inscripción de derechos parciales sobre predios de mayor extensión.

Recordó que el Ministerio de Bienes Nacionales asistió a la Comisión, no así el de Agricultura. Destacó que, precisamente, las observaciones de aquél permitieron habilitar un mecanismo tendiente a que con la recepción provisoria se puedan abrir los expedientes para regularizar la propiedad, condicionando la entrega del título respectivo a que las obras de urbanización ya estén definidas, a efectos de evitar duplicidad o superposiciones de planos, con las consiguientes dificultades.

**El Honorable Senador señor Sandoval** compartió lo expuesto, en cuanto al rol de los municipios, la urgencia de la materia y las complejidades para abordar las situaciones que ocurren en los bordes del radio urbano.

**El Honorable Senador señor Castro** estimó que una solución integral en estas materias resulta muy compleja. En esa línea, valoró las propuestas que se vienen planteando, ya que, a su entender, permiten resolver los casos más urgentes, resguardando que se respete la vialidad de las ciudades.

En una sesión posterior, **el Honorable Senador señor Montes** ahondó en las particularidades de los asentamientos en el área rural, resaltando que la complicación radica en que se trata de zonas a las que se les quiere aplicar una normativa propia del área urbana sin serlo y

sin tampoco incorporarlas al radio urbano por la vía habitual, que es la modificación de los planes reguladores comunales o intercomunales.

**El Honorable Senador señor Sandoval** expuso que, en muchas comunas del país, paulatinamente, ha ido poblándose el entorno hasta constituir una verdadera ciudad diversa.

A su juicio, ello se explica por el elevado valor del suelo al interior del radio urbano, lo que lleva a muchas familias a decidir radicarse en la periferia, donde una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> puede costar la mitad que un sitio de aquel carácter, reservándose recursos para la edificación posterior. Apuntó que, en reiteradas ocasiones, esto puede provenir de las propias condiciones impuestas por los planes reguladores.

Estimó que, en esta materia, deberían buscarse soluciones acotadas, con redacciones muy precisas, que eviten que esto pueda ser entendido como la posibilidad de sanear situaciones irregulares más allá de lo pertinente.

A juicio del **Honorable Senador señor Montes**, atendido que ya existen muchas personas instaladas fuera del radio urbano, surge la presión para generar vías de excepción para abordar esos casos.

Según su parecer, la solución pasa por agilizar, mediante una ley, la discusión de los planes reguladores. Reconoció que ello tiene dificultades, pero permite establecer un corte definitivo y evitar que se sigan produciendo expansiones.

Reflexionó, a continuación, en torno a que el tema del suelo hoy es un fenómeno global, debido a que los réditos del capital, a través de bonos o acciones, tienen una baja rentabilidad, lo que motiva que fondos de inversión especulativos adquieran suelo, vivienda o edificios en diversos países. Lamentó la ausencia de políticas claras para enfrentarlo.

**El señor Gonzalo Gazitúa** explicó que, recogiendo la solicitud planteada en el seno de la Comisión, en orden a elaborar -en conjunto con BCN y los asesores parlamentarios- una sistematización, particularmente en el ámbito rural, se ha estado analizando la situación de los loteos irregulares en esa zona y, también, lo referido a las afectaciones de utilidad pública.

Respecto de los loteos irregulares emplazados en el área rural, recalzó que la posición del Ejecutivo es aplicar el artículo 55 de la LGUC, como un mecanismo de revisión y control, atendido que establece, en general, una prohibición con excepciones muy acotadas.

Anotó que la complejidad radica en que se trata de situaciones ya existentes y, por tanto, han surgido diversos planteamientos acerca de si dicha norma se puede aplicar en los mismos términos en que fue concebida; si debía implementarse una excepción total, o bien, si es factible buscar una solución intermedia que establezca una forma de regularización similar, pero restringida estrictamente a los actuales residentes, para evitar la generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación.

**La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional**, compartió lo señalado, en el sentido de que una solución posible es elaborar, a partir del artículo 55 de la LGUC, una fórmula de equilibrio que, entendiendo que se trata de situaciones consolidadas, no signifique una regularización directa sin una revisión, sino que exija someterse a alguna fiscalización respecto del uso del suelo y busque, además, impedir nuevas ocupaciones en el área rural. Acotó que dicho mecanismo podría tener un carácter transitorio.

**El Honorable Senador señor Navarro** recordó que desde hace mucho tiempo viene escuchando opiniones sobre las problemáticas existentes en materia de suelo urbano, lo que se ha venido agravando.

Reparó, por tanto, en que las medidas que se están analizando resultan más bien una solución parcial y temporal, que eluden abordar la especulación del suelo y sus efectos.

Respecto a la planificación territorial, mencionó que hace décadas se ha venido planteando las consecuencias que tanto el artículo 55 de la LGUC, como las parcelas de agrado, tienen en la expansión de las urbes.

Planteó que resulta imprescindible contar con un catastro que detalle los casos de irregularidad en materia de suelo rural, por comuna, vale decir, las extensiones fuera de la planificación de las ciudades.

En su concepto, este tema ha venido siendo eludido por las diversas administraciones y el problema se ha ido agudizando. Agregó que se requiere una mayor coordinación de los ministerios y servicios públicos para actuar con rapidez en la regularización de muchos asentamientos.

A su juicio, el actual Gobierno tiene una escasa posibilidad de avanzar en la materia, en tanto su gestión está próxima a finalizar. Apuntó, además, que, probablemente, la nueva Constitución relevará el rol de los municipios en la gestión de sus territorios.

Concluyó remarcando que, más que una solución puntual, por ejemplo, a través del mismo artículo 55 -que puede servir transitoriamente para algunos casos-, lo que se requiere es resolver el tema de fondo, para abordar el asunto en el largo plazo.

**El Honorable Senador señor Sandoval** discrepó de que sea inconducente adoptar definiciones específicas, dedicándose exclusivamente a buscar respuestas más sustantivas. Asimismo, rebatió los argumentos que se fundan en que el actual Gobierno se encuentra al final de su mandato. Advirtió que dejar todas las decisiones entregadas al proceso constituyente llevaría a retardar por varios años la solución que esperan muchas familias. En su opinión, esta Comisión debiera concentrar los esfuerzos en los asuntos más complejos.

**El Honorable Senador señor Castro** coincidió en la inconveniencia de postergar las soluciones ante una situación tan urgente. A su parecer, las autoridades tienen las herramientas jurídicas para actuar.

Manifestó que el origen de los loteos irregulares es conocido; sin embargo, el Estado se ha desentendido. Para superar el problema habitacional hay que invertir recursos.

Añadió que, si bien es posible que la solución para determinados asentamientos sea regularizar, en definitiva, la forma de acometer este tema es con una fuerte inversión y con autoridades que ejerzan las atribuciones con que cuentan.

**El Honorable Senador señor Navarro** hizo hincapié en que soslayar una definición podría derivar en que, en el futuro, se juzgue estas dilaciones como fruto de conflictos de interés.

Advirtió el riesgo de que el tema inmobiliario y el acceso a la vivienda generen una fuerte conflictividad social. Ahondó en que también hay problemas con la calidad de las obras, muchas de las cuales deben repararse, porque el subsidio es bajo y la fiscalización es escasa.

Coincidió en buscar soluciones puntuales para resolver los problemas más urgentes, pero subrayó que es imperioso estudiar definiciones de fondo respecto del suelo urbano.

En esa línea, propuso considerar un artículo transitorio que establezca la creación de una comisión integrada por los Ministerios de Agricultura, Vivienda y Urbanismo, Obras Públicas y otras carteras involucradas, que elabore un informe que sirva de insumo para una discusión de mayor aliento sobre la gestión del suelo y sus implicancias.

**El Honorable Senador señor Soria** reiteró que, en estas materias, las soluciones pasan por las definiciones que adopten las municipalidades, a través de sus autoridades y el plan regulador.

Enfatizó que los municipios deben elaborar oportunamente sus IPT, asunto en que el gobierno central no debiera tener injerencia. Sostuvo que, en muchas ocasiones, las dilaciones en la planificación se originan en los intereses de quienes pueden verse afectados.

Sobre el particular, resaltó los problemas que ha enfrentado en su tramitación el Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá, tras alrededor de una década de análisis.

**El señor Gonzalo Gazitúa** manifestó que la iniciativa en trámite surge de un conjunto de mociones parlamentarias, que buscan modificar una ley, ya existente, de regularización de asentamientos.

Recalcó, por tanto, que el tema en debate es solucionar problemas actuales, saneando la situación de familias que están viviendo sin acceso a servicios básicos ni equipamiento. En ese sentido, al Ejecutivo le parece que el proyecto contribuye a la radicación de campamentos, mediante obras de urbanización, estrategia de amplia utilización.

Reconoció que, en ocasiones, la discusión de algunos aspectos particulares lleva al análisis de fondo. Por ello, si bien la iniciativa no tiene como finalidad principal referirse al área rural, atendido que existen loteos irregulares tanto en dicha área como en zonas urbanas, se genera un debate. Asimismo, el proyecto tampoco se ocupa esencialmente de la dictación de planes reguladores; no es ese su objetivo ni está en sus ideas matrices.

**El Honorable Senador señor Montes** advirtió que, en su criterio, existe acuerdo sobre la necesidad de avanzar en la solución de los problemas de irregularidad, en tanto ello genera complicaciones para la ciudad y es un fenómeno que ha venido en aumento.

En torno a las razones que explican este incremento, precisó que hay varias causas, una de las cuales es el desarrollo del país y la lentitud de la legislación para asumir las nuevas realidades. Estimó que procede compatibilizar algunas decisiones parciales con la necesidad de ocuparse de la discusión de fondo.

Recordó que para resolver estas anomalías fuera de los límites urbanos se han creado dos fórmulas legales, a su juicio, cuestionables, esto es, el decreto ley N° 3.516 y el artículo 55 de la LGUC,

que estuvo inicialmente orientado a los entornos del radio urbano, pero que se ha ido extendiendo a sectores más alejados.

Insistió en que el tema relativo a lo rural debe ser tratado de un modo más integral. Sostuvo que no es posible pretender que la ley solucione parcialmente cada una de las diversas situaciones existentes, cuando el problema real es de una zona que, en muchas ocasiones, involucra amplias extensiones fuera del radio urbano.

Indicó, asimismo, que se requiere conocer con precisión la tipología de los problemas actuales. Expresó su preocupación ante la posibilidad de trasladar mecánicamente fórmulas del ámbito urbano al rural, en circunstancias de que las figuras jurídicas de la propiedad en estos sectores presentan particularidades. Anotó, además, que en la zona rural también se dan tomas de terreno y es una problemática que requiere otro tipo de soluciones.

Asimismo, distinguió entre situaciones recientes y otras de larga data que ya no admiten otra posibilidad que no sea buscar una solución razonable para normalizar el asentamiento.

Llamó la atención, también, sobre la situación de algunas comunas costeras en que hay muchas propiedades irregulares sin urbanización básica, respecto de las cuales ni las municipalidades ni el SERVIU disponen de una solución. Apuntó que, en dichos casos, la única opción pareciera ser la extensión del radio urbano.

**Cabe hacer presente que la Comisión, por la unanimidad de sus miembros, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, acordó solicitar la opinión del Ministerio de Agricultura, del Colegio de Arquitectos de Chile y de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile, en torno a la situación actual de los asentamientos irregulares emplazados fuera del área urbana y la forma de abordar dicho fenómeno.**

**- Puesta en votación la indicación número 1, se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Artículo 1° propuesto**

##### **Inciso primero**

**La indicación número 2**, del Honorable Senador señor Latorre, elimina su segunda oración, que comienza con “Se excluyen”, hasta el punto final.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Incisos segundo y tercero**

**La indicación número 3**, del Honorable Senador señor Latorre, los reemplaza por el siguiente:

“Podrán acogerse a este procedimiento simplificado los loteos conformados o regulados por las leyes N° 16.741, N° 16.282, N° 18.138, y los decretos leyes N° 2.695 y 2.833 de 1979 y los loteos ubicados en áreas urbanas, de extensión urbana o rurales, que previo informe de asesoría urbana o de la Dirección de Obras Municipales, de la municipalidad respectiva, se consideren necesarios para regularizar con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva.”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

### **Número 2**

Enmienda el artículo 2° -que señala las condiciones y demás requisitos que deberán cumplir los loteos que se encuentren en situación de irregularidad para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley-.

#### **Letra a)**

Sustituye en el encabezado del inciso primero la frase “los loteos que se encuentren en situación de irregularidad, de conformidad con lo señalado” por “los asentamientos irregulares y loteos referidos”.

**La indicación número 4**, del Honorable Senador señor Sandoval, la reemplaza por la siguiente:

“a) Sustitúyese el encabezado del inciso primero, por el siguiente:

“Artículo 2.- Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley, los asentamientos irregulares referidos en el artículo anterior deberán dar cumplimiento a las condiciones y demás requisitos que a continuación se expresan:”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Letra b)**

Reemplaza el numeral 1 por el siguiente:

“1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o formen parte del catastro de campamentos vigente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que atiende el Programa de Asentamientos Precarios, u otro que lo suceda, y cuya estrategia de radicación sea exclusivamente de urbanización.”.

### **Numeral 1 propuesto**

**La indicación número 5**, del Honorable Senador señor Latorre, reemplaza la frase “y cuya estrategia de radicación sea exclusivamente de urbanización”, por la frase “cuya estrategia sea de radicación por urbanización, u otro de similar naturaleza”.

**Los Honorables Senadores señores Montes y Sandoval** solicitaron clarificar el sentido de la frase “u otro de similar naturaleza”.

**Don Cristián Miquel, asesor del Senador señor Latorre**, explicó que la indicación elimina la exclusividad de la aplicación de la estrategia de radicación vía urbanización, atendido que el Programa de Asentamientos Precarios podría modificar o agregar nuevas fórmulas en que fuera posible utilizar este procedimiento de regularización y que, con la redacción actual, pudieran quedar excluidas.

Agregó que, también, puede darse el caso de que en un mismo campamento se aplique más de una estrategia.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, recordó que cuando se contó con la presencia de los encargados del aludido programa para explicar este aspecto, aclararon que aborda soluciones vía urbanización; a través de generación de nuevos proyectos de vivienda, que pueden o no estar emplazados en el mismo lugar

en que se ubica el campamento, o mediante su erradicación, particularmente cuando se localizan en áreas de riesgo.

Precisó que la mención a la estrategia de radicación vía urbanización se funda en que el objeto de esta normativa es, precisamente, regularizar obras de urbanización, por tanto, resulta plenamente aplicable. En cambio, si la solución propuesta es de erradicación o construir un nuevo proyecto en un lugar distinto, no sería ésta la vía más idónea, sino otras normativas.

Resaltó que lo relevante es que la estrategia de radicación es definida por el Programa de Asentamientos Precarios en atención a numerosas variables, como áreas de riesgo, viabilidad de ejecutar obras de urbanización, etc.

Si se quisiera clarificar el texto, podría incorporarse una mención que indique que la estrategia de radicación requiera como elemento “principal” la ejecución de obras de urbanización, lo que permitiría dar una mayor flexibilidad, por ejemplo, a combinaciones de obras de urbanización y construcción de nuevas viviendas o regularización de éstas.

En lo demás, coincidió con la ambigüedad de la expresión “u otro de similar naturaleza”.

**El Honorable Senador señor Navarro** compartió el sentido de la indicación, en tanto permite ampliar la aplicación del procedimiento y resolver un mayor número de situaciones. Advirtió que, lamentablemente, en muchos casos, estos asuntos terminan complicándose por interpretaciones muy rigurosas de las direcciones de obras municipales

Expresó dudas respecto de la posibilidad de aplicar la ley, en caso de mantenerse el texto aprobado en general, a asentamientos que se encuentran en una zona de riesgo, pero que pueden obtener una solución en un terreno contiguo. Algo similar podría ocurrir con campamentos ubicados en el área rural donde la solución de urbanización pudiera no ser, por ejemplo, la instalación de alcantarillado, sino alguna alternativa.

Abogó por que las normas sean suficientemente flexibles y amplias, capaces de acoger la mayor cantidad de hipótesis posibles.

**El Honorable Senador señor Montes** compartió el sentido de flexibilidad que la indicación incorpora. Observó que establecer como única opción la estrategia de radicación vía urbanización puede ser muy rígido.

Ilustró que, en el caso de los loteos, éstos podrían tener distribuidos los sitios y definida una vialidad, pero, posteriormente, para regularizar puede ser necesaria una modificación completa a esas delimitaciones y trazados. También advirtió que podría llegar a reemplazarse la fórmula de sitios individuales en extensión por la construcción de un edificio, que es otra figura.

En ese sentido, estimó que habría coincidencia en contemplar una fórmula más flexible. Sugirió aprobar la indicación, pero que la frase que propone señale: “cuya estrategia sea de radicación”, lo que permite considerar esta figura, sin restringirla a la urbanización como única vía posible.

**El señor Gonzalo Gazitúa** respaldó que la frase culmine en “radicación”, que es, en definitiva, la definición fundamental, pudiendo ésta adoptar diversas opciones, según las características del campamento. Lo anterior conllevaría, además, la eliminación de la palabra “exclusivamente” que podría ser motivo de conflictos, en cuanto hay soluciones más integrales, donde a veces la radicación se acompaña de construcción posterior de viviendas, cuestión que podría entenderse excluida.

**El señor Cristián Miquel** indicó que dejar la frase hasta la expresión “radicación” cumple el objetivo propuesto de dar lugar a diversas estrategias, flexibilizando adecuadamente.

**El Honorable Senador señor Montes** precisó que la radicación efectivamente apunta a que las personas siguen residiendo en el mismo lugar, a diferencia de la erradicación, que es una estrategia diversa, en que son trasladadas. Afirmó que el cuerpo legal en examen solo tiene aplicación cuando las personas permanecen en el mismo sitio y, por tanto, es éste el que se regulariza.

**El Honorable Senador señor Navarro** manifestó su interés en que quede claro que las personas que no puedan radicarse en el mismo lugar, por ejemplo, por constituir un área de riesgo, puedan obtener una solución en otro sitio.

**El señor Gonzalo Gazitúa** explicó que la estrategia de erradicación, que permite entregar solución a muchos campamentos, se realiza mediante los programas de vivienda y con las facultades que ya tiene el Ministerio del ramo en su ley orgánica, por ejemplo, construyendo un proyecto nuevo en un lugar diverso, al que las familias del campamento se trasladan.

En otro orden de cosas, **el Honorable Senador señor Montes** consideró que la mención al catastro de campamentos, contenida en el numeral 1 propuesto, debe tener alguna limitación temporal, que podría ser 2019 -que es el último existente-, sin perjuicio de que, en lo que resta de tramitación, dicha fecha pueda ampliarse si se cuenta con alguna actualización más reciente.

Propuso, en consecuencia, incorporar el año 2019, tanto como plazo para que se hayan materializado los campamentos, como para la versión del catastro a utilizar.

**El Honorable Senador señor Sandoval** consultó acerca de si extender la fecha para materializar los campamentos implicaría eliminar la mención al catastro, porque la inclusión de éste tiene por objeto, precisamente, ampliar el ámbito temporal.

**El señor Gonzalo Gazitúa** expuso que, en el primer trámite constitucional, la fecha para el emplazamiento de los campamentos se fijó hasta el 31 de diciembre de 2018, de manera que la materialización fuera previa al inicio de la tramitación de este proyecto de ley, evitando que la iniciativa pudiera transformarse en un estímulo para generar nuevos loteos. Por tanto, modificar esa fecha pudiera tener consecuencias complejas.

En cuanto a la fecha del catastro, recordó que la ley vigente señala “o formen parte del catastro de campamentos que actualmente atiende el Programa de Campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo”. Puntualizó que con la palabra “actualmente” se buscó evitar tener que señalar una fecha específica para mantener la vigencia del texto respecto de nuevos campamentos que se incorporen a catastros posteriores.

Sugirió que, si se quiere dejar limitada la fecha a un momento determinado, se utilice la expresión “que actualmente atiende”, que quedaría referido a los incorporados en el último catastro, o bien indicar una versión específica del mismo, como el 2019, y verificar antes de despachar el proyecto si hay alguna actualización que pudiera incorporarse, corrigiendo el guarismo. Informó que existe una actualización del catastro en ejecución, junto con el BID.

**El Honorable Senador señor Navarro** hizo presente que en la comuna de Talcahuano existen campamentos que no han sido incorporados al Programa de Asentamientos Precarios. Remarcó que se trata de varios casos y expresó su preocupación en tanto una frase como la que se mencionó pudiera excluirlos.

Manifestó la conveniencia de saber cuántos de estos asentamientos urbanos no están incluidos en el aludido programa, ya sea porque los municipios no lo han hecho o porque el Ministerio ha presentado observaciones.

Resaltó que incorporar una fecha como el 2019 refleja el espíritu que anima a la Comisión, en el sentido de permitir la solución de la mayor cantidad posible de casos, lo que requiere una suficiente flexibilidad para que esta normativa sea aplicable. Sostuvo que no sería entendible que loteos de larga data que no figuren en el catastro queden excluidos.

**El señor Gonzalo Gazitúa** aclaró que no se trata de condiciones copulativas. Una posibilidad es que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o bien que formen parte del catastro, vale decir, si se considera una fecha posterior de este listado, podrían haberse materializado después. Asimismo, si es un campamento conformado hace muchos años, podrá acogerse a la ley por cumplir con la primera hipótesis, aunque no esté en el catastro.

**El Honorable Senador señor Montes** reiteró que debe pensarse en una fecha que permita la adecuada flexibilidad y la atención del mayor número de casos posible, pero destacó la importancia de que exista una fecha tope, para evitar que haya presiones sobre el Ministerio para incorporar nuevos loteos al catastro.

Propuso incorporar una mención que señale “o formen parte del catastro de campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2019”, en la línea de revisar, antes de culminar la tramitación del proyecto, la corrección de este guarismo.

Atendidos los planteamientos consignados, **la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria**, estimó pertinente acoger la indicación en análisis, enmendada en el sentido de reemplazar la frase “y cuya estrategia de radicación sea exclusivamente de urbanización”, por la frase “cuya estrategia sea de radicación”.

**- Puesta en votación la indicación número 5, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores precedentemente individualizados, modificada en la forma descrita.**

**- Por otra parte, y a propósito de las consideraciones expuestas, los mismos señores Senadores resolvieron, unánimemente, que el numeral 1 propuesto señale expresamente que el catastro de campamentos del Ministerio de**

**Vivienda y Urbanismo de que se trata será el correspondiente al año 2019.**

**- Reabierto el debate de esta materia, la indicación número 5 se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**Letra c)**

Sustituye el numeral 2 por el siguiente:

“2. Que no tengan permiso de loteo o recepción, o se trate de loteos acogidos a la ley N° 16.741 o modificados por los decretos leyes Nos 2.695 y 2.833 de 1979 o de loteos acogidos a las leyes Nos 16.282 y 18.138 en que no resulte posible la ejecución de las obras de urbanización necesarias para su recepción definitiva, o de casos en que no coincida la geometría entre los planos de los loteos acogidos a las diferentes normativas aplicadas sobre un mismo territorio, o de otros casos en que no sea posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público aprobado y proyectado.”.

**La indicación número 6, del Honorable Senador señor Latorre, la reemplaza por la siguiente:**

“c) Sustitúyese el numeral 2 por el siguiente:

“2. Que no tengan permiso o recepción de loteo, o el permiso deba ser modificado debido a superposición de normas sobre un mismo territorio, diferencias en la geometría del proyecto, dificultad para ejecutar las obras de urbanización, entre otras causales.”.

**La indicación número 7, del Honorable Senador señor Sandoval, la reemplaza por la siguiente:**

“c) Sustitúyese el numeral 2 por el siguiente:

“2. Que se trate de asentamientos irregulares que no tengan permiso de loteo o que, habiendo contado con dicho permiso o habiéndose acogido a las leyes excepcionales referidas en el artículo 1°, no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización que requiere dicho asentamiento, o bien, que cuentan con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que

no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.”.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, recordó que el proyecto permite la regularización de asentamientos ubicados en el área urbana, en la zona de extensión urbana y en el área rural.

Añadió que la disposición en examen alude a la inexistencia de algún permiso o recepción, lo que pudiera, por ejemplo, deberse al incumplimiento del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Con todo, reconoció que la normativa está más pensada para el ámbito urbano, que era el propósito original. Recordó que, en su momento, se amplió la aplicación de esta regularización al área rural.

Respecto de las indicaciones en análisis, mencionó que el texto aprobado en general reitera las leyes excepcionales referidas en el artículo 1°, pero no queda tan clara la incorporación del caso en que un asentamiento tenga recepción definitiva, pero se debe acoger al procedimiento para cambiar el certificado pertinente, porque está mal otorgado, al acreditar haberse recibido obras que, en los hechos, no existen.

Puntualizó que las dos indicaciones tienen ciertas diferencias, siendo, a juicio del Ejecutivo, más precisa la formulación contenida en la indicación número 7, toda vez que la número 6 solo hace mención a la posibilidad de modificar el permiso y no el certificado de recepción. Además, su frase final “entre otras causales” deja excesivamente abierta la aplicación de esta ley excepcional, lo que puede resultar complejo.

Remarcó que resulta mucho más adecuado establecer, con claridad, que pueden acogerse al procedimiento aquellos asentamientos que no hayan tenido nunca permiso, que teniéndolo no se materializó la recepción, o bien, que, incluso teniendo recepción, ésta debe modificarse por no ajustarse a la situación existente.

**El Honorable Senador señor Sandoval** destacó que se pretende evitar la extensa enunciación de normas que tenía el texto aprobado en general, reemplazándolo por una descripción de las situaciones que justifican la aplicación del procedimiento.

**El Honorable Senador señor Montes** estimó que la indicación número 7 contiene una mejor descripción que la número 6. Sin embargo, subrayó que solo es partidario de aplicar el procedimiento en el área urbana y, eventualmente, en lo relativo al artículo 55 de la LGUC, en zonas periféricas, pero en ningún caso en el área rural como una forma de

regularizar dicho suelo. Consultó si el decreto ley N° 2.833 permitiría saneamiento de este último tipo.

**El señor Gonzalo Gazitúa** aclaró que dicho texto trata de la entrega de títulos directamente por parte de SERVIU, sin hacer mención a las áreas rurales. Además, se refiere a poblaciones de propiedad de aquel organismo y éstas se ejecutan en el área urbana.

**El Honorable Senador señor Montes** manifestó que esto hay que precisarlo, según lo que se resuelva respecto de las indicaciones números 1, 2 y 3.

**El señor Gonzalo Gazitúa** acotó que ese es el objeto de la decisión que debe recaer en la letra h) del artículo 1° (contenido en la indicación número 1).

**Los Honorables Senadores señores Sandoval y Castro** concordaron en que la materia en análisis ha de sujetarse a la discusión de la aludida letra h).

- **Puesta en votación la indicación número 6, fue rechazada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval.**

- **Sometida a votación la indicación número 7, se aprobó, por unanimidad, votando los señores Senadores recién individualizados.**

- **Reabierto el debate, la indicación número 6 fue retirada por su autor.**

- **Reabierto el debate, la indicación número 7 se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Letra d)**

Reemplaza el numeral 3 por el siguiente:

“3. Que en más del 90 por ciento de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En los restantes casos, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá redestinar los lotes que no cuenten con título debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

**La indicación número 8**, del Honorable Senador señor Latorre, la sustituye por la siguiente:

“d) Reemplázase el numeral 3 por el siguiente:

“3. Que en más del 70% de los lotes resultantes del loteo existan residentes permanentes, si está ubicado dentro del radio urbano, o un 30% en los demás casos.”.

### **Numeral 3 propuesto**

**La indicación número 9**, del Honorable Senador señor Sandoval, reemplaza la oración final “En los restantes casos, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá redestinar los lotes que no cuenten con título debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”, por la siguiente: “En caso que el asentamiento se emplace en un bien fiscal, lo que incluye los bienes referidos en el artículo 590 del Código Civil, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá, conforme a la normativa aplicable, disponer de aquellos lotes en los que no existan residentes permanentes.”.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, expresó que la legislación vigente exige que el loteo cuente con un porcentaje de residentes que supere un 40% en el área urbana y un 30% en los demás casos. Explicó que, en el primer trámite, se consideró que no debía haber distingos entre lo urbano y lo rural y, además, que el porcentaje de residentes exigido debería ser elevado -superior a un 90%- para comprender solo loteos consolidados y desincentivar la regularización de asentamientos que corresponderían más bien a casos de segunda vivienda.

Destacó que la indicación número 8 repone la distinción entre urbano y rural, pero reduciendo los porcentajes de residentes a 70% y 30%, respectivamente. En tanto, la indicación número 9 apunta a corregir una imperfección que fue observada por el Ministerio de Bienes Nacionales, pues el texto aprobado en general da a entender que pueden redestinarse sitios que, incluso, no fueran fiscales. Por eso, se aclara que ello, de acuerdo al decreto ley N° 1.939, se restringe a los bienes fiscales y a aquellos inmuebles no inscritos, que, según el artículo 590 del Código Civil, se reputan como tales.

**El Honorable Senador señor Sandoval** reafirmó que el objetivo de su indicación es recoger los planteamientos del Ministerio de Bienes Nacionales de forma de ajustar los términos a la normativa vigente.

**El señor Pablo Rojas, asesor técnico de la Mesa Social por la Vivienda Digna y la Ciudad Justa de Antofagasta y**

**miembro de la ONG Fractal**, comentó que en la Cámara de Diputados se propuso aumentar el porcentaje de residentes a un 90%, aun cuando, a su juicio, no existen indicios que permitan sostener que al reducirlo se incrementarían los asentamientos irregulares.

Manifestó que dicha exigencia resulta muy elevada, como también la del 70%, considerando que con las cesiones de equipamiento puede alcanzarse magnitudes cercanas al 30% de los lotes resultantes. Por ello, su organización ha solicitado reevaluar este guarismo y, eventualmente, mantenerlo en los términos de la ley vigente o incrementarlo solo hasta un 50%.

Puntualizó que la principal razón para establecer un porcentaje distinto para el ámbito rural radica en que, en dicha zona, hay lotes destinados a labores no habitacionales.

**El Honorable Senador señor Montes** discrepó con crear un mecanismo para regularizar propiedad rural. Reconoció que pudiera existir un sistema, pero cuestionó que éste, en que se define el asentamiento como irregular para luego establecer una excepción que permita tratarlo como urbano, dándole carácter habitacional a una parte del suelo, sea el más adecuado.

En cambio, no formuló reparos a la disposición que posibilita al Ministerio de Bienes Nacionales redestinar algunos terrenos, puesto que se trata de una facultad ya existente y que, muchas veces, opera al alero de la aplicación del decreto ley N° 2.695, pero que no significa cambiar el carácter rural de un terreno transformándolo en urbano.

**El señor Gonzalo Gazitúa** recalcó que la normativa en estudio no busca cambiar el uso de suelo del área rural, sino que, en el caso de que se aplique en dicha zona, los residentes de los asentamientos puedan acceder a obras de urbanización acordes a las características del área rural.

**El Honorable Senador señor Soria** señaló que transformar un área rural en urbana debe realizarse mediante la ampliación del radio urbano, lo que, en la práctica, ha sucedido.

**La señora Verónica de La Paz, analista de BCN**, resaltó que lo que se busca respecto de estos loteos rurales es regularizar la urbanización, pero, en algunos casos, quedarían en una situación anómala, atendido que el decreto ley N° 2.695 tiene una restricción en su aplicación en aquellos lotes en que haya algún tipo de título. Por tanto, las parcelaciones de 5.000 m<sup>2</sup> que han sido subdivididas mediante ventas de derechos quedarían con la urbanización más resuelta, pero sin poder regularizar el dominio.

Consideró que debe resolverse cada caso según las necesidades específicas, esto es, si solo se requiere urbanización o también regularizar la propiedad. Acotó que pudieran existir asuntos referidos al dominio que, quizás, habría que abordar al modo de las excepciones del decreto ley N° 3.516, más que asimilarlos a una situación urbana sin serlo.

**El Honorable Senador señor Sandoval** reafirmó lo señalado en el sentido de que la norma en análisis no pretende sanear ocupaciones de sitios rurales.

Hizo hincapié en que existe una situación real, en una zona intermedia entre lo rural y lo urbano, muy cercana al límite que fijan los planos, en donde muchas personas han empezado a vender derechos respecto de loteos originales de 5.000 m<sup>2</sup>, cuestión que debe resolverse, pero no pretende hacerse en este texto, pues nadie quiere transformar territorios rurales en nuevos núcleos urbanos sin una adecuada planificación.

Expresó que debe buscarse una estrategia para enfrentar esta realidad que, en muchos casos, tiene su origen en el elevado valor del suelo urbano.

**El Honorable Senador señor Navarro** sostuvo que resulta evidente que debe trabajarse en una solución técnica para que la gente viva sin mayores problemas, partiendo de hechos consumados de larga data.

Estimó que las decisiones, al respecto, se radican, principalmente, en el ente que debe definir la planificación de la ciudad. Si no hay medidas apropiadas, basadas en el bien común, que reduzcan la tensión permanente entre el precio del suelo y la especulación inmobiliaria, todo esto se organiza en base a decisiones inorgánicas de carácter grupal, que llevan a ocupar terrenos para reducir los costos de vida.

Lamentó que este tipo de normas, en lugar de establecer planificaciones y definiciones claras de largo plazo, tenga un carácter excepcional que solo resuelve algunas situaciones.

Anunció que no dará una opinión final hasta no tener una visión más profunda, con el objeto de no cometer errores de los que pudiera responsabilizarse a los parlamentarios, sea por beneficiar a algunos sectores o por excluir a quienes no logren acceder por las restricciones que se imponen. Juzgó necesario tener certeza de que lo que se apruebe resuelva problemas reales, se oriente al bien común y constituya un avance para el ordenamiento y la planificación urbana.

**El Honorable Senador señor Montes** resaltó que el punto en discusión es la necesidad de definir qué ocurrirá con terrenos que están en condición irregular en zonas rurales y que no se quiere transformarlos automáticamente en urbanos, materia en la que, desde su punto de vista, hay un vacío normativo.

**El Honorable Senador señor Soria** insistió en que las modificaciones a los planes reguladores tardan demasiado, lo que no permite acoger en forma dinámica las realidades que se van presentando.

**El señor Gonzalo Gazitúa** se refirió a algunas de las apreciaciones previas. Enfatizó que el proyecto de ley tiene un alcance bastante acotado, cual es perfeccionar un procedimiento de regularización ya existente, que se aplica a inmuebles urbanos y rurales.

Advirtió que no se trata de una regla general, sino de una medida excepcional que busca hacerse cargo de ciertas realidades existentes, en que, por diversas razones, se han materializado estos asentamientos sin acceso a servicios básicos. Subrayó que no se plantea que lo rural pase a ser urbano, sino que los asentamientos que están en aquel sector tengan condiciones básicas de urbanización y equipamiento.

Concordó con que lo central es la planificación urbana y los instrumentos de planificación territorial, los que deberían respetarse. Por ello, relevó la importancia de consagrar que esta ley solo podrá aplicarse a los asentamientos que se emplazaron con anterioridad a una determinada fecha y no a los nuevos, en tanto éstos deben cumplir con la normativa vigente.

Recordó que también se beneficia a asentamientos constituidos en el área urbana y materializados con infracción a los instrumentos de planificación territorial, respecto de los cuales se podría señalar que no debieran regularizarse por no cumplir la normativa. Sin embargo, subrayó que hay situaciones de hecho que ameritan soluciones excepcionales por parte del legislador, en lugar de la aplicación estricta de la ley que dejaría a muchas familias en una situación permanente de falta de acceso a servicios. Eso explica este tipo de normativas que, a su juicio, deben tener un alcance acotado.

**El Honorable Senador señor Montes** señaló que el tema principal es la situación del entorno de las ciudades, en que se han ido conformando núcleos urbanos. Afirmó que el problema no es cada loteo individualmente considerado, sino que se trata de un asunto más global.

Planteó que una vía de resolverlo es la que se ha consagrado en este proyecto, con respuestas excepcionales, que no generan una forma definitiva de construir ciudad. Otra opción puede ser crear una

especie de zona de extensión urbana que asuma el problema, con un conjunto de requisitos, a partir de lo cual esas propiedades, al regularizarse, tendrían que acogerse, entre otras cosas, a normas tributarias diferentes. Observó que, en este último punto, el tema es relevante, en tanto las propiedades que están fuera del radio urbano se encuentran, generalmente, en una situación impositiva anómala.

En resumen, sostuvo que existe un vacío para el cual debe encontrarse una solución, que no puede eludirse por la vía de abordar loteos particularmente, sino que debe reconocerse que hay un problema más general, aunque es posible que de esa reflexión se concluya que no existe una solución clara, lo que deberá evaluarse.

**La señora Miriam Quintanilla, del Colectivo Civitas de Chile y la Mesa Rural de Laguna Verde,** precisó que el porcentaje de campamentos catastrados, localizados en zonas rurales, es bajo en proporción al total.

Manifestó desconocer la fórmula para abordar esta situación, aunque reconoció que lo habitual es que se opte por la radicación. Reconoció, asimismo, que en ocasiones estos asentamientos se generan por cesión de derechos, pero igualmente están registrados en el catastro.

Afirmó que en el área rural el problema es complejo. Tanto en nuestro país como en otras naciones, las normas no son aplicables a priori y los Estados se demoran, en promedio, 20 años en reaccionar.

Acotó que muchos de estos asentamientos se conformaron en los años sesenta, donde las políticas en materia de planificación eran diversas. Ilustró el caso de Laguna Verde, comuna de Valparaíso, donde la casuística es muy variada. Es un sector antiguo que nace como un campamento laboral, en que también hay cesión de derechos, herencias, así como retazos de lotes que son tratados como forestales o agrícolas.

Reconoció que no es posible regularizar la totalidad de los casos, porque no todo está en condiciones de ser tratado del mismo modo. Preciso que no es lo mismo un asentamiento en la periferia de la ciudad que comunidades rurales que llevan 30 o más años, que tienen equipamiento, que viven de lo rural en términos turísticos, que pagan contribuciones y que su única problemática es que las vías de acceso siguen siendo privadas, lo que les impide obtener las obras de urbanización, pese a que las concesionarias están disponibles para aquello.

Agregó que, a su juicio, la solución no está en manos de esta Comisión ni de la iniciativa legal en examen. Añadió que la

problemática del desarrollo y planificación ha ido teniendo modificaciones a lo largo de estos años. El hábitat es parte de la agenda 2030, lo que abre una visión distinta de cómo tratar los asentamientos y las comunidades rurales, que no pretenden ser urbanas, sino que quieren seguir bajo su lógica de pequeñas comunidades agrícolas o ganaderas.

Estimó que este proyecto, aunque sea aprobado introduciendo las mejores enmiendas que puedan beneficiar a un loteo rural, debe considerar que la decisión, finalmente, es de las comunidades. Ahora, si la solución se imposibilita, ellas van a seguir existiendo, en muchos casos limitadas en cuanto a obras de urbanización, carentes de seguridad en materia de agua potable, con sistemas de desagüe inapropiados, contaminando el suelo, etc.

Comprendió que hay resistencia a esta realidad, particularmente por la situación que existe en la periferia de Santiago, en que la cesión de derechos ha sido perjudicial, afectando a un suelo rico, pero hay otras comunidades que no generan daño y que, incluso, son beneficiosas, alejadas del ámbito urbano, autosuficientes y que no reclaman aportes estatales.

Señaló que entiende que hay que discutir y comprender la realidad de los asentamientos rurales. También expresó que pudiera haber definiciones que permitan limitar aquellos más perjudiciales, pero remarcó que establecer restricciones no va a generar cambios, ya que solo se cierra una puerta para que dichos loteos mejoren sus condiciones de urbanización, especialmente en cuanto a los accesos.

Detalló que la aplicación del artículo 55 de la LGUC es muy onerosa para las familias vulnerables, en tanto se exigen más planos, mayores antecedentes, requisitos más elevados. En cambio, esta ley es una alternativa que, sin constituir una desregulación absoluta, permite a las familias tener un proceso simplificado.

A juicio del **Honorable Senador señor Castro**, la indicación número 8 es la que lleva a discutir la situación del ámbito rural, al distinguir entre dicha zona y la urbana, por lo que debería rechazarse para simplificar el debate, pues la redacción aprobada en general no hace dicha diferenciación.

**El Honorable Senador señor Sandoval** lamentó que la discusión siga entrampada en el mismo punto. Reiteró que este proyecto es una iniciativa parlamentaria para resolver una situación excepcional, que afecta a muchas familias modestas que se han instalado en las periferias.

En su concepto, las dificultades surgen cuando se trata de resolver con esta iniciativa todos los problemas, urbanos y rurales, y, además, vincularse con situaciones que nadie quiere, como sería regularizar las parcelas de agrado.

Llamó a enfocarse en el problema en discusión, que busca hacerse cargo de la realidad, no de las aludidas parcelas, sino de personas vulnerables que terminan instalándose en las periferias, con serias limitaciones de servicios y condiciones de precariedad.

Subrayó que, al extender el debate, se retrasa dar una respuesta a gente que la está esperando. Estimó pertinente reenfocar el tema hacia el objetivo general y, en caso de ser necesario, aclarar a quién no se aplica esta normativa y, de esa manera, dar sentido a la discusión.

**El Honorable Senador señor Navarro** inquirió cómo se armoniza un proyecto de esta naturaleza con los planes reguladores metropolitanos, como el de Concepción, respecto del cual hay una gran oposición, en tanto incorpora al área urbana zonas de protección ambiental, si bien con una densidad acotada, pero que muchos consideran inadecuada para el cuidado de humedales, lagunas y el buen vivir.

Para **el Honorable Senador señor Castro**, el problema en discusión se produce, en general, apegado a las ciudades, a través de tomas de terrenos o loteos que se crean en esos lugares.

Sostuvo que en caso de que se apruebe la indicación número 9 y se rechace la número 8, se está dando una posibilidad para que esos asentamientos se regularicen, en caso de que más del 90% de los lotes cuenten con residentes permanentes, pudiendo con ello optar a obras de urbanización e incorporando el loteo a la planificación urbana.

**El Honorable Senador señor Montes** observó que con este proyecto pudiera ocurrir lo mismo que con otras leyes de regularización, que han tenido diversas dificultades, como haber excluido algunos potenciales beneficiarios o haber favorecido situaciones que no se entendían incorporadas. Hizo presente que resulta indispensable asegurar que no se van a generar problemas adicionales, dada la situación normativa de las zonas no urbanas.

Propuso que, si se decidiera legislar mediante normas excepcionales para atender casos particulares, el texto señale directamente que existen campamentos en las zonas rurales, exponiendo expresamente la vía de solución específica que se les otorga, de forma que esto no sea extensivo a otro tipo de situaciones.

Bajo su mirada, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debiera generar un procedimiento muy particular, en que el gobierno regional o el municipio aprueben su aplicación, de forma de no habilitar un mecanismo individual que pudiera ser visto como un estímulo a estas situaciones irregulares.

Consideró que en esta materia debe tomarse una opción, que está muy ligada a la discusión pendiente de la letra h) del artículo 1° (contenido en la indicación número 1), que delimita el ámbito de aplicación de la normativa.

Estimó que las zonas de extensión urbana pudieran dar la posibilidad de abordar el tema desde una perspectiva más general y con procedimientos que incorporen a los organismos involucrados, como los municipios, ya que la experiencia demuestra que éstos han debido ir hacia una aplicación extensiva de la ley, incluso más allá de sus alcances, hasta que se produce un cambio de hecho del plan regulador.

**Doña Beatriz Valenzuela, asesora del Senador señor Letelier**, apuntó que, en los casos en que los asentamientos se encuentran en el límite, se han considerado incorporados en el radio urbano, permitiendo su regularización. Sin embargo, llamó la atención sobre la situación que se da en el área netamente rural y que, a su juicio, involucra una mayor precariedad, en tanto no hay siquiera agua potable cercana.

**El Honorable Senador señor Montes** planteó que lo señalado, en su momento, por doña Miriam Quintanilla se refiere a una realidad diversa, relativa a los villorrios rurales.

Observó que establecer hipótesis extremadamente abiertas genera el riesgo de que, por esta vía, puedan regularizarse situaciones improcedentes.

Advirtió que no está afirmando que haya que eliminar ese tipo de casos, sino que debe buscarse una fórmula enmarcada en la planificación territorial.

**El Honorable Senador señor Soria** expresó que el camino para solucionar este problema es a través de los instrumentos de planificación territorial, los que deben ir adaptándose al crecimiento de la ciudad y a circunstancias que, en muchas ocasiones, son muy rápidas.

**La señora Beatriz Valenzuela** valoró experiencias relativamente exitosas en la materia, como el programa Chile Barrio, donde hubo avances, aunque faltó, posteriormente, destinar los terrenos que se erradicaron, los que terminaron siendo reutilizados para nuevos campamentos.

Agregó que en este tipo de situaciones se producen comportamientos estratégicos, en que, por la expectativa de soluciones, los asentamientos aumentan en tamaño.

Sugirió revisar casos similares pretéritos, con el objeto de no cometer los mismos errores, que significan consolidar pobreza, al radicar en lugares que no tienen ningún tipo de equipamiento ni accesibilidad a servicios.

Abogó por caracterizar a las familias que están residiendo en los campamentos, pues, por lo menos en la Región de O´Higgins, predominan los inmigrantes que llegaron a trabajar al campo y que han ido aumentando con la pandemia.

**El señor Gonzalo Gazitúa**, respondiendo la inquietud en relación a los planes reguladores intercomunales, hizo hincapié en que la legislación urbanística es un sistema conformado por los instrumentos de planificación territorial y, también, por una serie de permisos que hay que obtener en las direcciones de obras.

Reseñó que, para algunos, la solución para regularizar estos asentamientos, que muchas veces se ubican en el borde del límite urbano, sería incorporarlos al plan regulador, lo que, a su juicio, es adecuado, pero es solo un primer paso, en tanto con ello no se modifican las circunstancias de habitabilidad. Destacó, entonces, que con posterioridad a la inclusión al plan regulador se requieren instrumentos de este tipo, que apuntan al saneamiento respectivo.

Sostuvo que, si el plan regulador metropolitano de una determinada ciudad incorpora un área de extensión urbana y, por ejemplo, establece afectaciones de utilidad pública para apertura o ensanche de vías, cuando un asentamiento, que se materializó de hecho en ese lugar, quiera acogerse a un procedimiento de regularización, deberá cumplir con tales afectaciones, pudiendo la SEREMI autorizar algunas excepciones.

Recalcó que la planificación territorial está por sobre estas normas y constituye el marco general que prima, pero posteriormente, se requiere este tipo de herramientas que son más casuísticas para resolver la implementación de las obras de urbanización.

**El señor Pablo Rojas** recordó que uno de los temas discutidos en la Cámara de Diputados fue el impacto real de la ley N° 20.234, lo que no estaba estimado, cuestión que llevó a elaborar un formulario único. Con todo, hizo presente que hay evidencia de que esta ley no fue suficientemente conocida. Por tanto, desestimó que el proyecto en

examen pueda constituir una norma muy amplia, más aún si establece una fecha límite.

Acerca de los campamentos, indicó que sería conveniente que se dé cuenta de la forma en que el Programa de Asentamientos Precarios aborda los procesos de regularización en el caso de aquellos catastrados que se ubiquen en el área rural.

Insistió en la necesidad de reevaluar el guarismo respecto de residentes en los lotes resultantes, pues en lo rural hay una serie de asentamientos en que el 90% es excesivo y puede generar dificultades. Sugirió que se acoja lo propuesto en la indicación del Senador señor Latorre o se mantenga lo estipulado en la ley vigente.

**El Honorable Senador señor Montes** expuso que la experiencia demuestra que la realidad siempre supera las fechas de corte. Llamó a recuperar el sentido de la planificación territorial y adelantarse a los procesos.

Propuso reflexionar en torno a qué hacer con el crecimiento de la ciudad hacia las zonas rurales y, a partir de eso, generar una fórmula de solución. Si ello no resulta concordante con este proyecto y se requiere que el Ejecutivo presente alguna fórmula distinta, dentro de sus facultades, debería hacerlo.

**El Honorable Senador señor Sandoval** indicó que, aun cuando al Gobierno le reste un tiempo breve de mandato, no es posible dilatar soluciones. Llamó a atender los problemas de quienes están demandando con urgencia una respuesta, la que, en su concepto, tampoco provendrá, en lo inmediato, del proceso constituyente.

**El Honorable Senador señor Soria** reforzó la necesidad de distinguir los roles, dejando la planificación territorial en manos de los municipios, en tanto el nivel central debe ocuparse de favorecer las soluciones habitacionales.

**Cabe señalar que la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, acordó oficiar al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, a fin de que informe acerca de la situación actual de los campamentos y asentamientos irregulares emplazados fuera del área urbana y la forma en que están siendo abordados, en lo pertinente, por el Programa de Asentamientos Precarios.**

En una sesión posterior, **la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz**, aludió a los

principales aspectos de un informe de su autoría, titulado "Uso del suelo en el área rural. Acercamiento a los casos existentes". Recordó que el propósito fue elaborar una caracterización de la situación en dicha área y los problemas que se advierten en ese ámbito.

Refirió que tuvo como antecedentes la Política Nacional de Desarrollo Urbano, la Política Nacional Rural, aprobada recientemente, y un informe de la OCDE sobre uso del suelo. A lo anterior, se agregó el análisis de las normas que se encuentran vigentes.

Manifestó, en primer término, que no hay una identidad propia de esa zona, la que se define más bien en contraposición a lo urbano, sin determinar las diversas necesidades en tales territorios, en los que se desarrollan actividades muy variadas.

En otro sentido, expresó que existen dificultades con los actuales instrumentos de planificación territorial, los que, si bien en algunos tópicos abordan cuestiones vinculadas al área rural, están principalmente enfocados al ámbito urbano.

Remarcó que tampoco se cuenta con un modelo de desarrollo territorial, vale decir, una idea clara en torno a cómo hacer convivir estas diversas realidades entre sí, considerando, además, la presión del uso inmobiliario de estos territorios.

Advirtió un fenómeno en que empieza a haber interés de las personas por vivir en la zona rural, generando con ello conflictos y dificultades para llevar adelante las actividades propias del rubro por la subdivisión del suelo en terrenos cada vez más pequeños. Asimismo, a raíz de lo anterior, se encarece la tierra, por lo que se hace cada vez menos atractivo hacerla productiva, en comparación al desarrollo inmobiliario.

Resaltó que todo lo consignado ocasiona que crecientemente más tierras de buena calidad vayan dejando el uso agrícola y transformándose en suelo urbano.

En este punto, subrayó que tampoco hay una protección del suelo y sus características específicas, como algunas actividades forestales o ganaderas. Observó que ya se aprecian conflictos derivados, por ejemplo, de que en lugares en que existe bosque nativo se están generando parcelaciones de 5.000 m<sup>2</sup>, las que repercuten tanto en el ámbito netamente rural, como en los límites urbanos.

Teniendo presente ese escenario, explicó que intentó hacer una aproximación de las categorías existentes en el suelo rural. Al respecto, informó que ocupó una clasificación que realiza la OCDE y que

distingue entre suelos rurales ubicados dentro de zonas planificadas, como podrían ser las áreas metropolitanas; áreas rurales que se encuentran en las proximidades de zonas urbanas, como las comunas que califican como rurales, pero están vinculadas a las áreas urbanas, y, por otra parte, las áreas rurales remotas, alejadas del sector urbano.

Junto con esas categorías, ubicó las zonas que distingue la normativa vigente, donde se encuentran las opciones de cambio de uso de suelo a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que ocurre, especialmente, en los sectores periféricos de las áreas urbanas. Asimismo, en ese grupo de situaciones, se hallan las subdivisiones del decreto ley N° 3.516, respecto de las cuales precisó la existencia de dos realidades. Por una parte, los lotes de 5.000 m<sup>2</sup>, como parcelaciones de agrado y que son primera vivienda en muchos casos, con caracteres casi urbanos, y, por otra, las parcelaciones de 5.000 m<sup>2</sup> en zonas más remotas, destinadas a segunda vivienda y fines turísticos.

También, en este acápite, ordenó las regularizaciones que produce el decreto ley N° 2.695, que, si bien no realiza una subdivisión, sana porciones de terreno que muchas veces no tienen ninguna normalización de los servicios.

Además, se dan todas las situaciones de informalidad que se han ido estudiando a propósito de la temática en examen.

Apuntó que, complementariamente a esta caracterización, en un anexo, incorporó los resultados de un informe que hizo el Instituto Nacional de Estadísticas, en base al censo 2017, en que se analizaron las parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> y sus principales usos y que constata que, en las áreas metropolitanas de La Serena, la V Región y Bío-Bío, estos sitios disponen de viviendas de mayor estándar que los sectores rurales en los que se insertan.

El texto expone las consecuencias de ello para la misma zona y en cuanto a la dependencia que se genera del área urbana, lo que ocasiona, entre otros inconvenientes, problemas de tráfico, de servicios y de acceso a suministros, ya que se recargan territorios que no están preparados para recibir esa cantidad de habitantes adicionales.

Informó que, como aporte adicional a su estudio, se encuentra elaborando un documento con legislación comparada, que podría ser útil para indagar cómo se está resolviendo esta problemática en otros países, en el entendido de que no es exclusiva de Chile.

**El Honorable Senador señor Montes** valoró la profundidad y pertinencia del informe, relevando la importancia de que la materia de que se trata sea asumida en su integridad.

**El Honorable Senador señor Sandoval** coincidió con lo señalado, en cuanto a que esta situación sucede en muchas comunas del país, lo que atribuyó al elevado valor del suelo urbano, cuestión que crea, en los hechos, una zona suburbana, en la que los municipios comienzan a asumir tareas, como retiro de residuos, y en que se empiezan a buscar soluciones para la instalación de servicios, a través de la constitución de comités de agua potable rural.

Sostuvo la necesidad de ocuparse, en paralelo, tanto de la problemática de fondo que se ha descrito, como de resolver situaciones puntuales. Remarcó que la falta de soluciones genera una presión para modificar el límite urbano.

Reiteró que no es posible detener la dictación de iniciativas en la materia en base al proceso constituyente, pues sus resultados tardarán aún varios años en materializarse en una nueva normativa.

**El Honorable Senador señor Castro** expuso que este asunto está comenzando a abordarse en la Comisión de Agricultura, a propósito de una iniciativa que pretende evitar el fenómeno de las parcelaciones de agrado, estableciendo que la subdivisión mínima en la zona rural sea de 5 hectáreas, lo que, a su juicio, minimizaría este tipo de prácticas al elevar los costos de los terrenos.

Planteó que, para impedir estos fenómenos y su impacto en el deterioro de las tierras agrícolas, deben focalizarse adecuadamente los incentivos. Preciso que, en otros países, éstos se orientan a la densificación y la construcción en altura.

**El Honorable Senador señor Montes** indicó que, a partir del informe expuesto por doña Verónica de la Paz, surgen dos temáticas. La primera, es qué hacer con las áreas semiurbanas que ya se encuentran ocupadas. La segunda, es cómo abordar la problemática hacia el futuro. En su opinión, se trata de asuntos que tienen ciertos aspectos relacionados, pero también una especificidad propia.

Resaltó la relevancia de examinar la situación de las tierras indígenas, en tanto se trata de un asunto que puede producir dificultades, pues en algunas zonas del país, como Puerto Varas o Llanquihue, ya se anuncia venta de suelo de ese carácter, probablemente utilizando la normativa sobre parcelas de agrado.

Sintetizó que la preocupación fundamental es qué hacer con la expansión urbana, espontánea e informal, hacia áreas rurales, a lo largo de Chile. Postuló que para ello hay diversas propuestas, una de las cuáles es rigidizar la aplicación del decreto ley N° 3.516, pero también debe buscarse una solución para lo que ya se encuentra ocupado.

**El Honorable Senador señor Soria** reiteró su convicción en torno a la relevancia del municipio en la planificación y desarrollo de las ciudades.

**El Honorable Senador señor Montes** advirtió que las particularidades actuales del mercado del suelo y su rentabilidad es lo que genera presiones en diversos sentidos, que la normativa vigente no es capaz de enfrentar.

Destacó que una cosa es el marco normativo y otra el rol ejecutivo que deben tener el municipio, el gobierno regional y otras instancias. Enfatizó que la responsabilidad del Parlamento es, al menos, objetivar los temas vinculados a aquel marco.

**El Honorable Senador señor Navarro** evidenció su preocupación por la situación existente en el sector Punta de Parra, comuna de Tomé, en que alrededor de 1.000 familias residen en un terreno ubicado en el borde del límite urbano y podrían verse beneficiadas con las modificaciones en los plazos y condiciones de regularización que propone la iniciativa en debate.

Con todo, resaltó que también resulta importante ocuparse del problema de fondo que se ha venido analizando, a fin de no perpetuar los inconvenientes. Apuntó que encuentra sentido a realizar un ordenamiento de la subdivisión de la tierra, que evite la especulación con el suelo.

A su juicio, se trata de un asunto en que está involucrado el interés general, más allá de los fines particulares de algunos propietarios de terrenos que se ven beneficiados por cualquier modificación a sus usos, generando grandes ganancias e inviabilizando soluciones para las problemáticas de vivienda.

Coincidió en que la labor de los municipios en este aspecto es fundamental, pero requieren un marco normativo claro y sencillo de aplicar.

En su opinión, el proyecto en análisis debe avanzar, por una parte, en contribuir a regularizar la situación de aquellos asentamientos conformados después del 2006, pero también dejar sentado

un ordenamiento que supere la especulación con la venta de terrenos en forma irregular, que luego deben ser saneados por el Estado.

**El Honorable Senador señor Castro** expresó que el texto en estudio constituye una solución puntual, mientras el problema del desarrollo urbano y el crecimiento de las ciudades es un tema más complejo que requiere una reforma profunda a la política pública en materia de vivienda.

Observó que, lamentablemente, estas temáticas se han abordado sin una perspectiva institucional ni objetivos de largo plazo. Sostuvo que, quizás, una solución en esta materia estaría dada por cambios drásticos en la política habitacional, dejando atrás fórmulas constructivas tradicionales, como las viviendas individuales, y enfocando los incentivos hacia otras opciones, como la edificación en altura, optimizando el uso del suelo.

**El Honorable Senador señor Montes** valoró la perspectiva expuesta, en cuanto a que el problema debe abordarse con una mirada más amplia, que, en todo caso, incluya los planteamientos de alcaldes y autoridades locales.

Según su punto de vista, se trata de un tema más complejo que el contenido en el proyecto y que, probablemente, no será resuelto en su integridad, pero es imprescindible avanzar, quizás con soluciones como la propuesta de modificar el decreto ley N° 3.516 o el congelamiento de las zonas semiurbanas en los alrededores del límite urbano.

**La señora Beatriz Valenzuela, asesora del Senador señor Letelier**, manifestó que, en América Latina y el Caribe, la integración de una mirada multiescalar y multinivel, que incluye los municipios, las regiones y los ministerios al desarrollo territorial, es reciente. Acotó que tanto CEPAL, como ILPES, han desarrollado investigaciones sobre la forma de resolver estas problemáticas y abordar las políticas públicas.

**El Honorable Senador señor Montes** consultó a la representante del Ministerio de Agricultura, acerca de la opinión de esa Cartera sobre esta temática, requerida, en su momento, por la Comisión.

**La señora Ivette Avaria, asesora legislativa del Ministerio de Agricultura**, indicó que la repartición emitirá sus comentarios en conjunto con los diversos servicios involucrados, a fin de que tengan la suficiente profundidad e integridad.

**El Honorable Senador señor Montes** resaltó la relevancia de que esa Secretaría de Estado manifieste una opinión clara sobre el particular, atendido que la expansión de la que se ha hablado genera un evidente impacto en tierras agrícolas de mucha calidad.

**El Honorable Senador señor Soria** subrayó la necesidad de abordar en forma técnica la planificación de las ciudades, para lo que se requiere contar con la perspectiva de arquitectos y otros especialistas.

Enfatizó que la normativa vigente implica demoras excesivas en la actualización de los respectivos instrumentos, que constituyen la oportunidad para ampliar las ciudades e incorporar nuevas áreas a las zonas urbanas.

**El Honorable Senador señor Montes** estimó insuficiente que el proyecto de ley contenga exclusivamente una solución a la problemática de los asentamientos, lo que exige atender la situación desde una perspectiva más global. Precisó que el concepto de expansión urbana, que fue usado en algunas oportunidades para connotar una cierta definición de la periferia de las ciudades, pudiera ser útil.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, puntualizó que en la discusión se han ido interrelacionando varias iniciativas en trámite, como el proyecto sobre integración social y urbana -en que se pretende dar un rol central al municipio en la planificación, a través de los instrumentos respectivos-.

Aclaró que las áreas de extensión urbana están contempladas en los planes reguladores intercomunales, lo que refuerza la necesidad de una planificación en que participen los municipios y los gobiernos regionales, como está consagrado en la legislación.

Subrayó que la realidad supera esas definiciones y se dan situaciones en que se han generado asentamientos irregulares tanto en el área urbana, como rural. Observó que, si bien la discusión se ha concentrado en el plano rural, en las zonas urbanas de las grandes ciudades también hay este tipo de asentamientos, cuyos residentes requieren acceder a servicios de urbanización.

Recalcó que abordar exclusivamente la problemática general no resuelve el caso de esos pobladores, por lo que se requiere complementar el tema de fondo con la búsqueda de soluciones a las situaciones de hecho.

**El Honorable Senador señor Montes** llamó la atención de que no existe una política relativa al crecimiento de ciudades

como Santiago, Valparaíso o Concepción, distinta al resto del país, pese a que presentan características diversas. Apuntó, además, a la falta de instrumentos que permitan a los municipios y a las direcciones de obras, especialmente de las ciudades con un crecimiento más acelerado, proyectar y pensar su desarrollo.

**- Puestas en votación las indicaciones números 8 y 9, se aprobaron, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Letra e)**

Introduce diversas modificaciones en el numeral 4, el cual exige, como requisito para acogerse al procedimiento simplificado de que se trata, que las viviendas existentes en el loteo tengan una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento en promedio, calculada conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo según el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### **Ordinal i**

Agrega el siguiente párrafo segundo, nuevo, pasando el actual segundo a ser tercero, y así sucesivamente:

“Este requisito no será aplicable en los casos de campamentos que tengan 90 por ciento de habitantes que integren un grupo familiar que se encuentre dentro del 60 por ciento más vulnerable, de acuerdo al Registro Social de Hogares u otro instrumento de medición que lo reemplace.”.

**La indicación número 10**, del Honorable Senador señor Latorre, lo elimina.

**La indicación número 11**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo reemplaza por el siguiente:

“i. Agrégase el siguiente párrafo segundo, nuevo, pasando el actual segundo a ser tercero, y así sucesivamente:

“Este requisito no será aplicable en aquellos campamentos respecto de los cuales el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo utilice el procedimiento

excepcional contemplado en esta ley para la implementación de una estrategia de radicación mediante obras de urbanización.”.”.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, relevó la inexactitud de la indicación número 10. Apuntó, asimismo, que es innecesario obligar a una tasación individual de las viviendas de un loteo, en tanto difícilmente alcanzarán el valor máximo establecido en la norma.

Sostuvo que el mecanismo aprobado por la Cámara de Diputados -para atenuar el requisito original- resulta engorroso, mientras la indicación número 11 es mucho más clara, pues derechamente excluye a los campamentos que se encuentren acogidos al Programa de Asentamientos Precarios del MINVU.

**El Honorable Senador señor Sandoval** remarcó que el requisito establecido en la ley no es realista, mientras la excepción aprobada en general sigue siendo difícil de aplicar. Señaló que la indicación de su autoría resulta más nítida y sencilla, al excluir expresamente a los campamentos de que se trata.

**- Puesta en votación la indicación número 10, fue rechazada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval.**

Enseguida, y atendidos los acuerdos adoptados en el curso del debate, respecto de propuestas analizadas con anterioridad, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval**, estimó pertinente acoger la indicación número 11, enmendada en el sentido de eliminar la frase “mediante obras de urbanización”.

**- Puesta en votación la indicación número 11, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores precedentemente individualizados, modificada en la forma descrita.**

**- Reabierto el debate, la indicación número 10 fue retirada por su autor.**

**- Reabierto el debate, la indicación número 11 se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Letra f)**

Efectúa las siguientes modificaciones en el numeral 5:

#### **Ordinal i**

Sustituye su párrafo primero por el siguiente:

“5. Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o en zonas no edificables, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ni en áreas de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural. Tampoco se admitirán asentamientos localizados en fajas de caminos de cortafuegos, en franjas de caminos públicos nacionales o en franjas con declaratoria de utilidad pública, ni en tierra indígena cuyos ocupantes no correspondan a personas o comunidades indígenas.”.

**La indicación número 12**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo reemplaza por el siguiente:

“i. Sustitúyese su párrafo primero por el siguiente:

“5. Que no se encuentren localizados en zonas no edificables conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, en consideración a informes técnicos evacuados por organismos o servicios competentes que determinen alguna zona del país amenazada con riesgo inminente por alguna catástrofe natural o causada por el hombre. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural, tales como parques y reservas nacionales o monumentos naturales. Del mismo modo, no se admitirá la regularización de asentamientos localizados en fajas de caminos cortafuego ni en la faja vial de caminos públicos.”.

#### **Numeral 5 propuesto**

**La indicación número 13**, del Honorable Senador señor Latorre, elimina la expresión “en áreas de riesgo o”.

**El Honorable Senador señor Sandoval** explicó que la indicación número 12 mejora la norma vigente y el texto aprobado en general, detallando con mayor precisión diversos tipos de áreas no edificables y de protección, tales como las fajas aledañas a elementos de infraestructura pública y, especialmente las áreas de conservación ambiental, como parques y reservas nacionales o monumentos naturales.

Respecto de las zonas expuestas a riesgos, observó que la regla actual es muy rígida, en circunstancias de que ellos pueden ser mitigables. Ilustró el caso de los faldeos del cerro Divisadero, en Coyhaique, en que se han realizado obras de contención y protección de laderas.

**El señor Pablo Rojas, asesor técnico de la Mesa Social por la Vivienda Digna y la Ciudad Justa de Antofagasta y miembro de la ONG Fractal**, expresó que los informes técnicos que la indicación número 12 exige para establecer el carácter mitigable de los riesgos, son de un valor normativo inferior a los instrumentos de planificación territorial y, por lo mismo, le parece cuestionable que sobre la base de ellos pueda negarse la posible radicación.

Añadió que, en regiones del norte, se ha visto que muchas veces aquellos informes no consideran estudios de riesgo contenidos en la actualización de los planes reguladores, impidiendo la utilización de dichas zonas con fines habitacionales. Mencionó, a vía ejemplar, los sitios que se encuentran bajo torres de alta tensión, los que ya están regulados en los instrumentos de planificación territorial.

Cuestionó, asimismo, la fórmula legislativa utilizada, que consiste en establecer, en primer término, una prohibición para luego disponer una excepción, vinculada a la existencia de estudios de riesgo, lo que pudiera llevar a las direcciones de obras a recoger con más fuerza la limitación inicial, minimizando la flexibilidad contenida en la parte restante de la disposición.

**El Honorable Senador señor Sandoval** subrayó que el precepto contiene un principio general que apunta a la protección de las personas, por lo que comienza con una prohibición, que luego relativiza, pero para ello exige los informes técnicos de los servicios públicos competentes.

**El Honorable Senador señor Castro** expresó que hay diversas áreas, como las riberas de ríos, en que la instalación de asentamientos es peligrosa, a menos que se cuente con estudios técnicos que establezcan condiciones para que ello pueda realizarse en forma segura.

**El Honorable Senador señor Montes** advirtió que muchas veces las zonas de riesgo sísmico o de inundación en caso de tsunami no están consideradas en nuestra normativa. Mencionó, por ejemplo, la situación de la falla de San Ramón y, en general, otras áreas similares, que resultaría muy importante incorporar, como también la situación de las quebradas.

Destacó, entonces, que la indicación número 12 recoge distintos casos, como las zonas no edificables señaladas en la ley y la ordenanza y, también, las áreas expuestas a riesgos no mitigables, según lo determinen los informes técnicos respectivos, solución que permite una mayor flexibilidad para abordar problemáticas particulares. Expuso que, si bien podría haber aprehensiones en orden a que los informes técnicos sean poco rigurosos, no estima conveniente prejuizar en la materia.

**El señor Gonzalo Gazitúa** precisó que la aludida indicación se refiere solo a un párrafo del numeral, siendo los restantes fundamentales para comprender cabalmente su sentido. Agregó que, si bien pudiera darse la lectura que indicó don Pablo Rojas en términos de hacer primar la prohibición, la revisión completa del numeral permite advertir que la regulación apunta a distinguir, siguiendo las recomendaciones efectuadas por la ONEMI, los riesgos no mitigables de los mitigables, lo que favorece una mejor comprensión del texto.

Destacó que la redacción le da flexibilidad a la disposición, permitiendo que se consideren riesgos que no están contemplados en la normativa, pero existen y pueden ser advertidos en los informes técnicos exigidos.

**El Honorable Senador señor Montes** llamó la atención acerca de que muchas veces no es posible sancionar a autoridades y funcionarios que permiten que se construya en estas áreas de riesgo.

En todo caso, enfatizó que la discusión que se está haciendo se refiere a las áreas urbanas, entendiendo que la situación de las zonas rurales está pendiente para definirla posteriormente.

**- Puesta en votación la indicación número 12, fue aprobada, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval.**

**- Sometida a votación la indicación número 13, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval.**

**- Reabierto el debate, la indicación número 12 se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**- Reabierto el debate, la indicación número 13 fue retirada por su autor.**

### **Ordinal ii**

Incorpora el siguiente párrafo segundo, nuevo, pasando el actual segundo a ser tercero y así sucesivamente:

“Respecto de los asentamientos irregulares emplazados en tierra indígena, se podrá solicitar la regularización contemplada en esta ley si previamente se acogen a la desafectación de tales predios conforme al inciso penúltimo del artículo 13 de la ley N° 19.253.”.

**La indicación número 14**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo reemplaza por el siguiente:

“ii. Incorpórase el siguiente párrafo segundo, nuevo, pasando el actual segundo a ser tercero y así sucesivamente:

“Respecto de los asentamientos irregulares emplazados en tierra indígena, las comunidades o personas indígenas propietarias de la misma podrán acogerse a este procedimiento excepcional, con el único objeto que puedan acceder a soluciones de agua potable, tratamiento de aguas servidas y energía eléctrica. En caso alguno la recepción de tales obras de urbanización implicará la subdivisión del terreno ni una autorización para enajenar o gravar predios a personas que no pertenezcan a dicha etnia, manteniéndose plenamente vigentes las prohibiciones establecidas en el artículo 13 de la ley N° 19.253.”.

**El Honorable Senador señor Montes** propuso dejar esta materia sujeta a la discusión más general referida a las áreas rurales. Consideró, además, que, eventualmente, la redacción pudiera hacer pertinente una consulta indígena. Añadió que se observa que en dichas tierras ha ido aumentando el poblamiento, existiendo serios reparos tanto en la titularidad del dominio de los predios como en las autorizaciones para edificar.

**El Honorable Senador señor Sandoval** hizo presente, asimismo, que en algunas ciudades se están adquiriendo terrenos para comunidades indígenas en zonas periféricas.

**El Honorable Senador señor Montes** expresó una preocupación especial en lo relativo a las áreas lacustres, en que se ha expandido el poblamiento en las riberas, utilizando incluso tierras indígenas adquiridas a valores muy por debajo del precio de mercado. Sostuvo que, en su opinión, este tipo de sitios no responden a una lógica ni urbana ni rural.

**El Honorable Senador señor Sandoval** coincidió con la inquietud planteada acerca de las áreas lacustres.

**- Esta indicación se rechazó, unánimemente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Ordinal iii**

Reemplaza sus párrafos segundo y tercero, que han pasado a ser tercero y cuarto, respectivamente, por los siguientes:

“En el caso de asentamientos 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 identifique las zonas de riesgo en un plano topográfico a una escala adecuada. En dicho plano se deberán señalar y describir las obras de ingeniería necesarias para mitigar los riesgos, las que deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva.

Los asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo podrán postular a recurso de organismos públicos para la elaboración de estudios, diseños y ejecución de las obras de mitigación que permitan obtener la recepción por parte de la Dirección de Obras Municipales. Dichos estudios podrán realizarse por los centros de investigación de universidades o institutos reconocidos por el Estado, tanto públicos como privados, y por profesionales señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se encuentren acreditados o inscritos en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.

**La indicación número 15**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para reemplazarlo por el siguiente:

“iii. Reemplázanse sus párrafos segundo y tercero, que han pasado a ser tercero y cuarto, respectivamente, por los siguientes párrafos tercero, cuarto, quinto y sexto:

“En el caso de asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo identificadas como tales en los respectivos instrumentos de planificación territorial, esto es, en el plan regulador comunal o intercomunal, únicamente podrá solicitarse su regularización si se acompaña un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente según el tipo de riesgo, que determine las acciones que deberán ejecutarse para autorizar la regularización de dicho asentamiento irregular, incluida la Evaluación de

Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda.

El referido estudio fundado deberá señalar y describir las obras de ingeniería y/u otras medidas estructurales o no estructurales necesarias para mitigar los riesgos, incluyendo un plano topográfico, a una escala adecuada, en el que se identifique el área de riesgo y las referidas medidas de mitigación, las que deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización que contempla el proceso de regularización.

La Dirección de Obras Municipales también podrá requerir dicho estudio fundado, como requisito para ingresar una solicitud de regularización o como observación al momento de evaluar dicha solicitud, cuando se trate de asentamientos irregulares emplazados en un sector de área rural en que no exista instrumento de planificación territorial que establezca áreas de riesgo, pero respecto del cual existan antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas relacionadas con dicho emplazamiento, tales como peligro volcánico, remoción en masa, inundación, afloramiento de napas subterráneas, incendios forestales, entre otros.

Los asentamientos irregulares emplazados en las áreas de riesgo identificadas en los instrumentos de planificación territorial o en los sectores rurales expuestos a amenazas naturales o antrópicas, referidos en los párrafos precedentes, podrán postular a recursos de organismos públicos para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de las obras y medidas de mitigación que permitan obtener la recepción de las obras de urbanización por parte de la Dirección de Obras Municipales. Dichos estudios podrán realizarse por los centros de investigación de universidades o institutos reconocidos por el Estado, tanto públicos como privados, y por profesionales señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se encuentren acreditados o inscritos en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.”.

Cabe señalar que **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval**, acordó discutir y votar, primeramente, los párrafos tercero y cuarto propuestos en la indicación en examen, para, con posterioridad, pronunciarse acerca de los párrafos quinto y sexto.

**El Honorable Senador señor Sandoval** relevó que en la elaboración de esta indicación se han recogido opiniones tanto de la ONEMI, como del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, planteó que los aludidos párrafos tercero y cuarto tienen una redacción más clara y adecuada que la ley vigente y el texto aprobado en general.

**- Sometidos a votación los párrafos tercero y cuarto propuestos en la indicación número 15, fueron aprobados, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval.**

**- Reabierto el debate, esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Letra g)**

Modifica el numeral 6, el cual exige, como requisito para acogerse al procedimiento simplificado de que se trata, que no existan reclamaciones pendientes al 31 de diciembre de 2006 ante la respectiva Dirección de Obras Municipales por incumplimiento de normas urbanísticas, lo cual será verificado por la misma Dirección.

La citada letra g) sustituye el guarismo “2006” por “2018” y la expresión “loteos irregulares” por “asentamientos irregulares” (esta segunda enmienda, en rigor, recae en el inciso segundo del artículo 2°).

**La indicación número 16**, del Honorable Senador señor Sandoval, la reemplaza por la siguiente:

“g) Sustitúyese el numeral 6, por el siguiente:

“6. Que no existan reclamaciones, denuncias, demandas o querellas pendientes ni se hubiere dictado sanción administrativa ni judicial en contra de los residentes del asentamiento irregular, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística, con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que éste se emplaza o con el delito de usurpación referido en el Párrafo VI del Título Noveno del Libro Segundo del Código Penal.”.

**El Honorable Senador señor Montes** consultó por el alcance de las expresiones “reclamaciones” y “denuncias”, en tanto aparecen más informales e imprecisas que una demanda o querella.

Expuso que es habitual que en estas situaciones haya propietarios aledaños que no quieren que se regularice el loteo y que,

eventualmente, pueden efectuar ese tipo de presentaciones para evitar el saneamiento, por lo que sería pertinente establecer una fórmula para que este aspecto sea regulado adecuadamente.

**El señor Gonzalo Gazitúa** aclaró que la ley vigente solo se refiere a reclamaciones administrativas pendientes ante la dirección de obras municipales. Sostuvo que se viene planteando la eliminación de la fecha, dado que se estima que la constatación debe hacerse al momento de la presentación de la solicitud de regularización. Reconoció, sin embargo, que con el objeto de evitar maniobras que pretendan impedir el saneamiento pudiera resultar aconsejable señalar una fecha específica.

Agregó, asimismo, que la indicación busca reforzar la normativa vigente, incorporando posibles acciones que entable el propietario del terreno en defensa de sus derechos, como son las demandas y querellas. Advirtió, en todo caso, que se han expresado dudas en torno a la redacción sugerida, particularmente en lo referido a la incorporación del delito de usurpación, lo que pudiera ser innecesario.

**El Honorable Senador señor Montes** recordó que otras leyes de regularización han tenido este tipo de disposiciones. Estimó razonable que se recoja la posibilidad de que algún afectado, como el dueño del terreno, ejerza legítimamente sus derechos, pero recalcó que ello no puede ser motivo para impedir, en forma indefinida, el proceso de que se trata, particularmente en lo relativo a la reclamación administrativa, que, a su juicio, debiera tener un plazo de resolución.

Indicó que esto también ha sucedido en las denominadas “leyes del mono”, en que muchas personas no han podido regularizar por reclamaciones de los vecinos, pese a que, incluso, en ocasiones se logran acuerdos entre ellos, pero la mera presentación constituye una causal para evitar el saneamiento. Solicitó al Ejecutivo buscar una fórmula para mejorar la redacción y así evitar que algunos asentamientos queden excluidos del proceso de regularización.

**La señora Miriam Quintanilla, del Colectivo Civitas de Chile y la Mesa Rural de Laguna Verde**, expresó que uno de los casos más frecuentes, y que origina muchas denuncias y querellas, dice relación con los loteos irregulares vinculados a la compra de derechos, asociado a la ley N° 16.741. Cuestionó, en ese sentido, que una reclamación, denuncia o querella pueda dar lugar al rechazo a priori de la regularización. Asimismo, puntualizó que la ley actual establece una fecha límite para las reclamaciones. Añadió que la existencia de denuncias o reclamaciones no significa necesariamente que haya una falta o delito.

- Puesta en votación la indicación número 16, se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

ooooo

#### Letra nueva

**La indicación número 16 bis**, del Honorable Senador señor Sandoval, introduce la siguiente letra h), nueva:

“h) Sustitúyese, en el inciso segundo, la expresión “loteos irregulares” por “asentamientos irregulares”.”.

Cabe señalar que el aludido inciso segundo dispone que los loteos irregulares que no reúnan los requisitos mencionados para su regularización deberán cumplir con las normativas que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza establecen sobre la materia, relativas, entre otros aspectos, a subdivisión, urbanización, loteo, cesiones de espacios públicos y cambio de uso de suelo, cuando corresponda.

ooooo

ooooo

#### Letra nueva

**La indicación número 17**, del Honorable Senador señor Latorre, agrega una letra h), nueva, del siguiente tenor:

“h) Intercálase, en el inciso segundo, después de la palabra “loteos” y antes de la palabra “irregulares”, la expresión “y asentamientos”.”.

**El Honorable Senador señor Montes** expuso que la expresión “asentamientos” es más genérica, por lo que incluye a los loteos.

En opinión del **Honorable Senador señor Castro**, la voz “loteo” puede entenderse referida a un sitio no habitado, mientras que la palabra “asentamiento” está vinculada a residir en el lugar, por lo que deberían incorporarse ambos conceptos.

**El Honorable Senador señor Navarro** apoyó lo recién expresado.

Atendidos los planteamientos consignados, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval**, estimó pertinente acoger las indicaciones en análisis, enmendadas en el sentido de reemplazar, en el inciso segundo de que se trata, la expresión “loteos irregulares” por “asentamientos y loteos irregulares”.

- **Puestas en votación las indicaciones números 16 bis y 17, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores precedentemente individualizados, modificadas en la forma descrita.**

- **Reabierto el debate, estas indicaciones se aprobaron, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

ooooo

### **Número 3**

Enmienda el artículo 3° -que señala los antecedentes que se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva para solicitar la regularización a que se refiere esta ley-.

#### **Letra a)**

Reemplaza sus letras a) y b) por las siguientes:

“a) Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, diseñado para efectos de la aplicación de esta ley, suscrito por los interesados que en su conjunto representen, al menos, 30 por ciento de los residentes permanentes del asentamiento irregular o loteo, en que se explique el origen de la conformación del asentamiento irregular, señalando cómo se constituyó; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal, o por las cuales pese a tener recepción por las leyes Nos 16.282 o 18.138 deben ser modificados. Para estos efectos, se considerará interesados a quienes acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2018, por algún medio fidedigno como título de dominio, comprobantes de pago de cuentas de servicios o certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad.

También se considerarán interesados a quienes viven en campamentos que formen parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a los comités de viviendas u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo que cuenten con facultades suficientes y que representen, al menos, el porcentaje de derechos señalado.

En el caso de las áreas rurales en que se haya hecho transferencia de dominio, este se acreditará por el certificado de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo o por escritura pública otorgada ante notario.

Los Servicios de Vivienda y Urbanización solo podrán solicitar la regularización, en virtud de esta ley, en los casos de asentamientos irregulares bajo su competencia. También podrán solicitarla los municipios y las personas interesadas que acrediten residencia permanente de acuerdo a lo señalado en esta ley.

b) Plano del proyecto de loteo suscrito por un profesional competente de los mencionados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico a escala adecuada que grafique la forma como se accede a él; las vialidades; el número de lotes incluidos con sus respectivas superficies y dimensiones, y el título mediante el que ocupan el respectivo predio; los lotes cuyo destino sea área verde y equipamiento comunitario, las viviendas existentes y su superficie.”.

**La indicación número 18**, del Honorable Senador señor Latorre, la sustituye por la siguiente:

“a) Reemplázanse las letras a) y b) por las siguientes:

“a) Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo diseñado para efectos de la aplicación de esta ley, suscrito por los interesados y acompañado de una minuta explicativa donde se señale cómo se constituyó el asentamiento; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal o por las cuales debe ser modificada; número de sitios; individualización, y a que título ocupan el respectivo predio. Para estos efectos se considerará interesados a quienes en su conjunto representen, al menos, el 30% de los derechos en el asentamiento o loteo, y que acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2018, por algún medio fidedigno tales como título de dominio, escritura pública, comprobante de pago de cuentas, certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile, u otras organizaciones comunitarias y/o registro social de hogares. También se considerarán interesados a los campamentos que formen parte del catastro que atiende el

Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los comités de viviendas u organizaciones comunitarias constituidas en el asentamiento o loteo que cuenten con facultades suficientes y que representen, al menos, el porcentaje de derechos señalados. Los Servicios de Vivienda y Urbanización así como los municipios podrán solicitar la regularización a que hace referencia esta ley en los casos de asentamientos o loteos bajo su competencia.

b) Plano del proyecto de loteo suscrito por un profesional competente de los mencionados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico a una escala adecuada que grafique; la forma como se accede a él, las vialidades, y el título mediante el que ocupan el respectivo predio, los lotes de uso común y las áreas destinadas a bienes nacionales de uso público y áreas verdes o equipamiento si tuviere.”.”.

#### **Literal a) propuesto**

##### **Párrafo segundo**

**La indicación número 19**, del Honorable Senador señor Sandoval, reemplaza la frase “y que representen, al menos, el porcentaje de derechos señalado” por “y que representen, al menos, el porcentaje de residentes permanentes antes señalado”.

#### **Literal b) propuesto**

**La indicación número 20**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para reemplazar la frase “Plano del proyecto de loteo suscrito por” por “Plano del proyecto de regularización del asentamiento, suscrito por”.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, apuntó que, en lo relativo al porcentaje de interesados, la ley actual, al referirse a “derechos”, es diversa al texto aprobado en general, que alude a “residentes permanentes”; la indicación número 18 retorna al concepto vigente. A su juicio, la formulación de la ley en vigor -que dicha indicación pretende reponer- da la impresión de que en estos casos existen derechos inscritos en algún lugar o que se pueden acreditar, mientras la expresión “residentes permanentes” alude a una situación de hecho más fácil de verificar.

En el mismo sentido, precisó que, en el respectivo párrafo segundo del texto aprobado en general, se señala que también se considerarán interesados a quienes viven en campamentos que formen parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mientras la indicación número 18 se

refiere a los campamentos en general, lo que sería una impropiedad, pues la solicitud debe ser suscrita por personas individualizadas.

Hizo presente que, para acreditar la tenencia material del lote, la indicación número 18 agrega, como medio de prueba, el registro social de hogares.

Añadió, asimismo, que se realizan otras precisiones de redacción, como ocurre con la indicación número 20, que sugiere referirse al plano del proyecto de regularización, más que al plano del proyecto de loteo.

**El Honorable Senador señor Montes** consideró que la indicación número 18 agrupa, al menos, tres materias que, en su opinión, deberían formularse en forma separada.

En primer término, el formulario, señalando sus contenidos y estableciendo la obligación del MINVU de su elaboración.

En segundo lugar, quién presenta la solicitud, respecto de lo cual hay varias opciones, a saber, un grupo de residentes, el municipio y el SERVIU.

Por último, el plano. Al respecto, manifestó que resulta complejo exigirlo en esta instancia, pues, precisamente, una de las principales dificultades de estos mecanismos de regularización es la superposición entre el plano existente y la realidad, para lo cual la intervención del Estado es fundamental para rediseñarlo, lo que ocurre al finalizar el trámite.

**El Honorable Senador señor Sandoval** compartió la necesidad de una mejor redacción que facilite la comprensión de la norma. Recogió la inquietud planteada en el sentido de que muchas veces el formulario es muy acotado y la minuta explicativa resulta un complemento indispensable.

**El Honorable Senador señor Navarro** insistió en la pertinencia de extender el plazo de materialización del loteo al 2019, con el objeto de considerar asentamientos de reciente instalación.

**El Honorable Senador señor Sandoval** sostuvo que también se ha planteado eliminar la fecha.

**El Honorable Senador señor Navarro** señaló que esa última opción resultaría más adecuada, recordando, además, que existen campamentos no registrados.

- La indicación número 18 fue retirada por su autor.

- Puestas en votación las indicaciones números 19 y 20, fueron aprobadas, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.

### Letra b)

Incorpora la siguiente letra d):

“d) Declaración jurada simple del propietario o de quienes suscriban la solicitud del proyecto de loteo, manifestando su voluntad de cesión de las vialidades y áreas verdes resultantes del loteo y las servidumbres necesarias para hacer factible la urbanización:

En caso de que las áreas a ceder carezcan de propietario inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo con la sola emisión del certificado de recepción definitiva, parcial o total, y el certificado de dominio vigente, el Director de Obras Municipales afectará dichas áreas como bien nacional de uso público, siempre que el asentamiento cumpla con los demás requisitos establecidos en esta ley.”.

**La indicación número 21**, del Honorable Senador señor Latorre, la reemplaza por la siguiente:

“b) Incorpórase la siguiente letra d):

“d) Declaración jurada simple del propietario o quienes suscriban la solicitud del proyecto de loteo, manifestando su voluntad de cesión de las vialidades y áreas verdes resultantes del loteo y las servidumbres necesarias para hacer factible la urbanización.

En aquellos casos en que el propietario de las áreas a ceder no sea habido o correspondan a cuotas de derechos del propietario loteador, con la sola emisión de la recepción provisoria, el Director de Obras afectará dichas áreas como bien nacional de uso público, la que deberá ser inscrita por el o los interesados en el respectivo Conservador de Bienes Raíces y al margen de la escritura matriz del propietario loteador. En caso de oposición escrita por parte del loteador, el o los interesados podrán hacer efectiva la responsabilidad de éste de conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

**La indicación número 22**, del Honorable Senador señor Sandoval, la reemplaza por la siguiente:

“b) Incorpórase la siguiente letra d):

“d) En caso que la solicitud de regularización fuere presentada por el o los propietarios del o los terrenos en que se emplaza el asentamiento irregular y/o por quienes tengan derechos inscritos respecto de tales terrenos, deberán acompañarse las correspondientes declaraciones juradas simples, en las que se manifieste la voluntad de ceder al dominio público las superficies que se destinen a vialidades y áreas verdes y, en los casos que corresponda, la voluntad de constituir las servidumbres necesarias en favor de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.

En caso que quienes presenten la solicitud no tengan derechos inscritos sobre tales terrenos, sino únicamente sean residentes permanentes, igualmente deberán acompañar una declaración jurada simple, en la que manifiesten su voluntad de respetar la afectación al uso público de las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y las referidas servidumbres. Lo anterior, a efectos de resguardar el uso público de tales superficies y la efectividad del señalado gravamen, frente a las gestiones que pudieren realizar tales residentes, destinadas a adquirir o regularizar el dominio sobre los respectivos lotes.

Cuando la solicitud de regularización sea presentada por un órgano público respecto de un asentamiento emplazado en un bien inscrito a su nombre o bajo su administración, lo que incluye los terrenos que carecen de propietario inscrito y que se reputan fiscales por aplicación del artículo 590 del Código Civil, no se requerirá acreditar la voluntad de afectar al uso público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y de constituir las referidas servidumbres para el acceso de los servicios básicos.”.”.

**El Honorable Senador señor Montes** manifestó que, según entiende, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando es requerido a través del SERVIU u otra instancia para regularizar un determinado asentamiento, asume, por ese solo hecho, la facultad de redefinir, incluso, los lotes individuales, que a veces están superpuestos. Consultó si estas redacciones son concordantes o no con ese mecanismo.

**El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, sostuvo que la ley contempla un trámite ante la dirección de obras municipales en que, eventualmente, el SERVIU puede tener una participación activa, siendo el impulsor del proceso, que es lo que ocurre en el caso de los campamentos, pero puntualizó que también podrían acogerse residentes permanentes de un territorio, efectuando la solicitud directamente.

Remarcó que esto tiene por objeto que se realicen las obras de urbanización. Sin embargo, la ley no clarifica en qué momento, en lo pertinente, ellas pasan a ser bienes nacionales de uso público. Al respecto, la regla general es que ello sucede con la recepción definitiva de aquéllas, lo que constituye una diferencia entre ambas indicaciones.

Explicó que la Cámara de Diputados estableció, en el primer párrafo de la letra d) de que se trata, que uno de los antecedentes que debe ingresarse a la dirección de obras, al inicio del proceso, es una declaración jurada de quien tenga título inscrito sobre todo o parte del terreno en que exista alguna afectación proyectada, manifestando su voluntad de ceder dichas zonas a bienes nacionales de uso público.

En cambio, el segundo párrafo se refiere a las áreas que carezcan de propietario inscrito, en que bastaría la recepción definitiva para incorporarlas como bienes nacionales de uso público, cuestión que, aunque se omitiera, resultaría de aplicar el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, además señala que bastará para ello la sola emisión del certificado de dominio vigente, lo que es inexacto, en tanto, en caso de no haber título inscrito, no podrá emitirse certificado alguno. Apuntó, asimismo, que estos inmuebles sin propietario inscrito se reputan fiscales, por lo que el párrafo final de la indicación número 22 advierte que no es necesario declarar la voluntad de ceder, pues si el terreno es público y la regularización la está impulsando un órgano estatal, como el SERVIU, una vez efectuada la recepción definitiva se aplicará el citado artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pasando a ser de dominio público.

La indicación número 21, por su lado, plantea que la sola emisión de la recepción provisoria permitiría gravar esas franjas, incorporándolas al dominio público. Resaltó que ello genera un problema porque al momento de dicha recepción no existe urbanización alguna, tratándose más bien de una suerte de permiso de edificación, por lo que darle valor para incorporarlas al dominio público es un riesgo que puede derivar en que esas obras nunca lleguen a materializarse, pese a haberse incorporado tales superficies como demaniales.

Enfatizó que al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le parece más pertinente que la incorporación como bien nacional de uso público sea siempre una consecuencia de la recepción definitiva de una obra de urbanización, lo que establece una diferencia importante entre ambas indicaciones.

Agregó que la indicación número 22 contempla un distingo importante, ya que la declaración jurada de la voluntad de ceder solo la puede realizar el propietario, mientras el residente no podría

comprometerse a ceder algo que no es de su dominio. Por ello, dicho texto, en su párrafo segundo, modifica el tenor de la declaración en este último caso, exigiendo que ella consigne solo la voluntad de respetar las afectaciones al momento en que se busque regularizar la propiedad del lote individual.

En opinión del **Honorable Senador señor Montes**, un loteo irregular se define por la falta de determinación de los límites entre lo público y lo privado, o porque están superpuestos los deslindes entre los sitios colindantes. Ejemplificó que, en algunos casos, las diferencias entre el plano y la realidad son tales que no es posible hacer modificaciones. En otros, se pide la intervención de un órgano público para regularizar el trazado de calles y áreas verdes.

En cambio, hizo presente que en el texto aprobado en general y en las indicaciones aparece como que la declaración y solicitud, formulada por los residentes, se harían ante la dirección de obras municipales, lo que, a su juicio, tendría sentido en algunas situaciones, en tanto, en otras, podría resultar cuestionable, pues los errores que se busca corregir, eventualmente, derivan de esa misma entidad.

**La señora Miriam Quintanilla, del Colectivo Civitas de Chile y la Mesa Rural de Laguna Verde**, advirtió que eso se aborda en el artículo 5° del texto aprobado en general. Recordó que, en la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, expuso un ex director de obras que analizó toda la casuística que puede darse en esta materia, oportunidad en que afirmó que el nudo que impide que las familias realicen las obras de urbanización es la calidad privada de las vías.

Expresó que un camino se declara como público solo con la recepción definitiva. Mientras ello no ocurre, sigue siendo privado, lo que impide que las concesionarias ingresen, transformándose en una situación imposible de superar y, por la cual, las obras de urbanización no se pueden efectuar.

Añadió que, en su intervención, el aludido ex funcionario planteó que la solución en la materia, para las direcciones de obras, sería que al momento de emitir la recepción provisoria se incorporen tales áreas al dominio público, lo que liberaría las trabas para que las concesionarias puedan ingresar al lugar y realizar las obras de urbanización.

**Don Gonzalo Gazitúa** compartió el diagnóstico realizado por la señora Quintanilla, reconociendo que el nudo en la materia lo constituye la prohibición que tienen los órganos públicos de efectuar inversiones en terrenos privados. Lo mismo ocurre para las concesionarias, dado que no pueden ingresar a ellos sin la autorización de su dueño.

Acotó que el artículo 5° de la ley N° 20.234 señala que: “Al momento de la recepción provisoria, y para efectos de obtener la documentación requerida para iniciar el proceso de postulación a proyectos de urbanización de las diversas fuentes de financiamiento estatal, se entenderá que las calles, pasajes y áreas verdes interiores que forman parte del plano de loteo a que hace referencia la letra b) del artículo 3° tienen el carácter de bienes nacionales de uso público. Asimismo, para asegurar el acceso a los servicios básicos, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias en favor de los lotes que conformen el predio.”.

Remarcó que la norma no incorpora tales áreas como bienes nacionales de uso público, sino que utiliza la expresión “se entenderá”, vale decir, se dispone una ficción, lo que ha generado algunos conflictos, porque órganos públicos han interpretado que no se puede realizar inversiones en esas áreas y, también, empresas concesionarias han asumido que no pueden efectuar obras en esos lugares.

Pues bien, a partir de ese diagnóstico, la Cámara de Diputados tomó una decisión que, en su opinión, no es la más adecuada para resolver el problema, cual es incorporar las fajas al dominio público al momento de otorgar la recepción provisoria, por el tiempo que dure la misma, aunque a esa época no se haya ejecutado obra alguna. Además, el precepto dispone que, para la ejecución de las obras de instalación de servicios básicos, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias.

Puntualizó que, como alternativa de solución a este problema, se presentó la indicación número 43, que consulta el siguiente texto:

“Artículo 5.- Como consecuencia de la recepción provisoria, los interesados podrán postular a diversas fuentes de financiamiento para la ejecución de las obras de urbanización faltantes. Los órganos de la Administración del Estado podrán autorizar dicho financiamiento y ejecutar tales obras, aun cuando las correspondientes superficies no correspondan a bienes fiscales o municipales ni tengan aún la calidad de bienes nacionales de uso público. Asimismo, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias en favor de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.”.

Relevó que, en su concepto, la forma de resolver la ejecución de obras públicas en terrenos privados no es transformarlos en bienes nacionales de uso público cuando no lo son, sino autorizar a ejecutar aquellas obras en tales terrenos, en el entendido de que, una vez recibidas, sí pasarán a tener carácter público, bajo administración municipal.

**El Honorable Senador señor Sandoval** recordó su experiencia como alcalde, en la que pudo constatar situaciones muy diversas, que generan problemas de interpretación que muchas veces no encuentran cabida en las disposiciones o requieren negociaciones con los residentes para habilitar vías públicas. Resaltó que debe procurarse dejar el menor espacio posible a la interpretación, para evitar decisiones equivocadas de los directores de obras.

**El Honorable Senador señor Montes** planteó que, a su juicio, si existe un loteo irregular, la ley debe ser clara en cómo se le pide al ente público, por parte de los residentes, que se regularice. Posteriormente, el organismo requerido debiera hacer una propuesta sujeta a revisión o algún tipo de apelación.

Estimó indispensable que el procedimiento de saneamiento sea breve y preciso, minimizando el margen de interpretaciones, lo que significa fundamentalmente que el servicio público defina el plano, que se transforma en un mandato para todos los interesados. Apuntó que lo consignado es independiente del financiamiento y las obras.

A su parecer, hacerlo sobre la base de una definición provisoria implica el riesgo de que, posteriormente, ello pueda ser dejado sin efecto. Expresó ciertas dudas en torno a los casos en que correspondería que este procedimiento sea efectuado por la dirección de obras. Reiteró que, quizás, podría contemplarse algún mecanismo de apelación ante otro servicio.

**La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional**, ratificó que el espíritu de la iniciativa está en línea con la descripción que realizó el Senador señor Montes, pero la dificultad surge porque muchos de estos loteos se emplazan en terrenos privados y la norma no da la potestad de transformar ese suelo en público, por lo que los distintos proyectos han generado ficciones para intentar resolver ese problema y facilitar las intervenciones que pueden realizarse sobre los sitios.

Advirtió que, en caso de acogerse que el terreno se entienda público con la recepción provisoria, se estaría dando lugar a intervenciones y, luego, si no se concreta el proyecto, quedarían en una calidad indefinida. Opinó que no debe perderse de vista que lo que se persigue es, exclusivamente, ejecutar obras de urbanización y no se intenta resolver el dominio.

A juicio del **Honorable Senador señor Montes**, lo expuesto está determinado por quién sea el propietario privado, pues si éste es uno de los que está solicitando la regularización debería facultar al ente público para sanear. En caso de que se trate de un tercero distinto, ello

debería quedar resuelto mediante cesión, venta, permuta u otra figura jurídica, antes de proceder a cualquier intervención.

**La señora Verónica de la Paz** apuntó que ese es, precisamente, el objeto de la declaración de los involucrados al formular la respectiva solicitud.

**El Honorable Senador señor Castro** manifestó su respaldo al trabajo llevado a cabo por la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, que se recoge en las indicaciones suscritas por el Senador señor Sandoval.

Por otro lado, estimó que cuando existen estos loteos o tomas que se prolongan por muchos años, probablemente, al momento de intentar regularizar, puede existir un principio de acuerdo o solución entre las partes concernidas.

**El señor Gonzalo Gazitúa** relevó la complejidad del tema en discusión. En cuanto a la declaración jurada, observó que es una gestión que apunta tanto a obtener la voluntad del propietario de ceder los terrenos de que se trata, antes de que se ejecuten obras, como a que éstas se transformen en bienes nacionales de uso público al momento de concluirse.

Expuso que cuando el terreno es de un tercero existen, en general, dos mecanismos. En primer término, si interviene el SERVIU, habitualmente se busca la expropiación total del inmueble para luego ejecutar las obras, lo que resulta ser la fórmula más clara para realizar la regularización y evitar complejidades posteriores. Sin embargo, hay otros casos en que esa no es la solución por la que se opta, sino que los interesados solicitan que se hagan obras de urbanización para poder contar con acceso a servicios básicos.

Sobre el particular, resaltó que la indicación número 40 dispone que, una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, se entenderán incorporadas al dominio público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes, sin perjuicio de los derechos del propietario del terreno en que éstas se ubiquen, si no constare su voluntad de cederlas al dominio público.

En todo caso, en dicha indicación se consagran presunciones de esa voluntad, cuando el asentamiento se hubiera generado a partir de un permiso de loteo que quedó inconcluso o cuando el propietario ejecutó cualquier clase de actos tendientes a la subdivisión de un terreno sin la urbanización necesaria.

A juicio del **Honorable Senador señor Montes**, tal razonamiento resulta confuso. Insistió en su planteamiento de favorecer la determinación de la propiedad del terreno, previo al inicio del proceso de regularización. En caso de que todo o una parte del sitio sea de un tercero, ajeno a los solicitantes, ello debiera dar lugar a una expropiación, especialmente cuando no es habido el titular, o bien, a una cesión u otras figuras jurídicas, en caso de que él exista.

Remarcó que el financiamiento y las obras son posteriores y subrayó que la ejecución de éstas no es lo que transforma en bien público a las afectaciones, sino que ello ocurre con la definición del plano aprobado por una entidad estatal.

**La señora Miriam Quintanilla** indicó que hay dos elementos relevantes. En primer término, que quienes tienen dominio sobre el predio, incluso a través de cesión de derechos, al momento de solicitar la regularización, deben ceder en forma gratuita las fajas correspondientes a bienes nacionales de uso público. En segundo lugar, coincidió en que este carácter no depende de la ejecución de las obras de urbanización. Manifestó que, en definitiva, el paso fundamental para el saneamiento de un loteo es la declaración como bien público de su vía de acceso, sin lo cual todo el resto de la urbanización resulta imposible de realizar.

**El Honorable Senador señor Montes** relevó la necesidad de tener en vista no solo las ocupaciones, sino también los casos en que la irregularidad surge de la venta de derechos.

Para **el Honorable Senador señor Castro**, este debate desvía la discusión hacia un aspecto más complejo, relacionado con el derecho de propiedad, que, a su juicio, excede al proyecto, que solo se limita a autorizar a los entes públicos a intervenir y sanear loteos irregulares, incorporando servicios básicos, luego de lo cual las áreas pertinentes se transforman en bienes nacionales de uso público.

**La señora Verónica de la Paz** recordó que cada vez que se ha discutido esta materia se ha tratado de establecer fórmulas y ficciones para acoger en los procesos de regularización a terrenos que no tienen propietario habido o en que éste es un tercero, suponiéndoles cierta voluntad de que el proyecto se consolidara en una urbanización.

Añadió que, de no existir esa posibilidad, solo podrían requerir la regularización quienes tengan el dominio saneado, lo que significaría consagrar una barrera de acceso, excluyendo muchos asentamientos.

Enfatizó, además, que, en el modo regular, la transformación del suelo privado en bien nacional de uso público se produce una vez que está urbanizado.

**Don Gonzalo Gazitúa** subrayó que permitir que terrenos que no cuentan con obras de urbanización se transformen en bienes nacionales de uso público es una inconsistencia que puede implicar que la irregularidad de algunos asentamientos se prolongue en el tiempo.

Coincidió en que el principal conflicto está dado cuando el propietario no forma parte del procedimiento.

**El Honorable Senador señor Montes** resaltó la complejidad del asunto, particularmente en el caso de ocupaciones de terrenos por largo tiempo, lo que, a su juicio, cuando el titular no sea habido, debería facultar al ente público encargado de la regularización para considerar alguna figura de naturaleza similar a la prescripción. Añadió que ello ocurre normalmente cuando se vendieron derechos.

La misma situación podría darse en conjuntos muy antiguos, que se fueron poblando espontáneamente, cuyos lotes nunca se regularizaron, lo que obligaría a la dirección de obras a establecer los límites de cada uno y los deslindes que separan lo privado de las vías públicas.

Si existió un loteador que vendió derechos y luego desapareció, en su concepto, el Estado debería declarar la prescripción en favor de los residentes, más aún si en dichas enajenaciones se cometieron delitos.

Recalcó que el asunto en cuestión no es la regularización en sí, sino definir la propiedad.

**El Honorable Senador señor Castro** sugirió considerar la incorporación de un artículo referido al saneamiento del dominio, atendido que éste ha sido un tema relevante del debate.

**El señor Gonzalo Gazitúa** precisó que hay indicaciones que apuntan a la regularización de la propiedad, después del saneamiento de las obras de urbanización. Advirtió, en todo caso, que, en esta materia, la casuística es bastante amplia.

**El Honorable Senador señor Castro** estimó que lo consignado pudiera originar algún tipo de prescripción, lo que permitiría dar por establecido el dominio del inmueble, con el objeto de seguir adelante con la regularización de la urbanización.

**La señora Verónica de la Paz** expuso que, en la legislación comparada latinoamericana, los casos que tienen mejores resultados para solucionar de manera efectiva la irregularidad son los que articulan dominio y urbanización. En las restantes situaciones, se dan los mismos problemas que se advierten en esta discusión.

Por otro lado, observó que, cuando nos encontramos ante venta de derechos, en la ley vigente no es posible aplicar, luego, la regularización contemplada en el decreto ley N° 2.695, en tanto hay un dictamen de la Contraloría General de la República que señala que, al tener derechos, se dispone de parte de la propiedad, por lo que no aplica el saneamiento. Adicionalmente, muchos de esos casos se dan en el área rural.

Postuló que, quizás, hay que separar esos casos y dar una solución que resuelva el tema de la propiedad, eventualmente abordando situaciones de excepcionalidad del decreto ley N° 3.516, de forma que la urbanización se ejecute luego sobre un terreno del que se pueda disponer adecuadamente, o estableciendo alguna norma en el sentido de que un loteador que se reserva un porcentaje de los lotes, si no se hizo cargo de los costos de urbanización, de algún modo renuncia al dominio.

Para **el Honorable Senador señor Montes**, el objetivo fundamental es que la ley contribuya a resolver la mayor cantidad de casos de loteos irregulares, simplificando los procedimientos.

Concordó con una fórmula en que se busque solucionar, a través de la ley, el tema de la propiedad en el caso de la venta de derechos y no dejarlo pendiente por años, en que los residentes no saben qué hacer porque el loteador desapareció.

**- La indicación número 21 fue retirada por su autor.**

**- Puesta en votación la indicación número 22, se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Número 4**

Modifica el artículo 4°.

#### **Letra a)**

Enmienda su inciso primero, que dispone que la Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días

contado desde de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por los artículos anteriores, a verificar las condiciones de urbanización y los requisitos exigidos en esta ley, y otorgará la recepción provisoria del loteo, salvo que éste cumpla con las condiciones establecidas en el inciso siguiente, en cuyo caso deberá otorgar la recepción definitiva del mismo.

#### **Ordinal i**

Intercala, entre la expresión “salvo que” y el vocablo “éste”, la frase “existan observaciones o”.

#### **Ordinal ii**

Incorpora, a continuación del punto y aparte, que pasa a ser seguido, las siguientes oraciones: “En el caso de existir observaciones al proyecto de loteo, el interesado tendrá el plazo de treinta días corridos para subsanarlas. La Dirección de Obras Municipales tendrá idéntico plazo para otorgar la recepción provisoria del loteo, salvo que pueda otorgar la recepción definitiva de acuerdo a lo señalado.”.

**La indicación número 23**, del Honorable Senador señor Sandoval, reemplaza la letra a), por la siguiente:

“a) Sustitúyese el inciso primero por el siguiente:

“Artículo 4.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días contado desde de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por los artículos anteriores, a verificar las condiciones de urbanización existentes y los requisitos exigidos en esta ley, y otorgará la recepción provisoria o definitiva de las obras de urbanización, salvo que existan observaciones. En tal caso, los interesados tendrán el plazo de treinta días corridos para subsanarlas y la Dirección de Obras Municipales tendrá idéntico plazo para revisar las subsanaciones y otorgar la recepción provisoria, si fuere procedente, salvo que pueda otorgar la recepción definitiva, total o parcial, si verifica que ya se cumplen las condiciones establecidas en esta ley para ello.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### Letra b)

Agrega en el inciso segundo, a continuación del punto y aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente oración: “En el caso de los loteos emplazados en el área rural, se considerará como urbanizaciones mínimas la dotación de agua potable y alcantarillado debidamente certificada por la autoridad sanitaria respectiva.”.

**La indicación número 24**, del Honorable Senador señor Sandoval, la sustituye por la siguiente:

“b) Reemplázase el inciso segundo, por el siguiente:

“Para otorgar la recepción definitiva de las obras de urbanización que requiere un asentamiento emplazado en el área urbana o de extensión urbana, la Dirección de Obras deberá verificar el cumplimiento de las siguientes condiciones: dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad; alumbrado público, gas cuando corresponda y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en los artículos 3.2.6 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La dotación de servicios a que se refiere este inciso se podrá demostrar, entre otros, mediante alguno de los siguientes antecedentes: certificado de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva entidad prestadora del servicio. En el caso de los asentamientos emplazados en el área rural, se entenderá como urbanización suficiente si el asentamiento cuenta con: i) servicio de agua potable a través del Programa de Agua Potable Rural o cualquier otro sistema aprobado por la autoridad competente; ii) solución de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas servidas, aprobado por la autoridad sanitaria; y iii) conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente, o bien, con una solución a través de energías alternativas o renovables aprobada por la autoridad eléctrica.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**La indicación número 25**, del Honorable Senador señor Latorre, es para reemplazarla por la siguiente:

“b) Agrégase en el inciso segundo, a continuación del punto y aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente oración: “En el caso de los loteos emplazados en zonas rurales o en áreas donde no sea posible acceder a los servicios de agua potable y alcantarillado, se deberá

considerar el suministro de agua potable, tratamiento de aguas servidas y conexión al sistema eléctrico nacional o de otras fuentes, sean estas soluciones individuales o colectivas, públicas o privadas, debidamente certificadas por la autoridad sanitaria o eléctrica respectiva.”.”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

#### **Letra c)**

Incorpora el siguiente inciso tercero, nuevo, pasando el actual tercero a ser cuarto, y así sucesivamente:

“En caso de que el proyecto de loteo haya sufrido modificaciones posteriores a la recepción provisoria durante la ejecución de las obras de urbanización, antes de la solicitud de la recepción definitiva, se deberá reingresar el nuevo plano de loteo para su revisión. La Dirección de Obras Municipales tendrá quince días corridos para emitir un pronunciamiento.”.

**La indicación número 26**, del Honorable Senador señor Sandoval, la reemplaza por la siguiente:

“c) Incorpórase el siguiente inciso tercero, nuevo, pasando el actual tercero a ser cuarto, y así sucesivamente:

“Si el proyecto de regularización tuviere modificaciones posteriores a la recepción provisoria, se deberá reingresar ante la Dirección de Obras Municipales un nuevo plano de regularización del asentamiento, para su revisión. La Dirección de Obras Municipales tendrá quince días corridos para emitir un pronunciamiento.”.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Letra d)**

Modifica el inciso cuarto, que ha pasado a ser quinto, el cual dispone que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, esta Secretaría Regional Ministerial, por razones fundadas, podrá eximir al loteo de la

obligación de cesiones contempladas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones. Todas estas autorizaciones deberán ser otorgadas en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conformen el expediente. La Secretaría Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de sesenta días sobre la solicitud, contado desde que sea requerida por el interesado o por la Dirección de Obras.

#### **Ordinal i**

Intercala entre las palabras “podrá” y “eximir” la expresión “rebajar o”.

#### **Ordinal ii**

Intercala entre la expresión “Construcciones.” y la palabra “Todas” las siguientes oraciones: “Así también, en caso de que se superpongan regulaciones, la misma Secretaría, previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, decidirá sobre la aplicación en el territorio de las leyes Nos 16.282, 16.741 y 18.138, y los decretos leyes Nos 2.695 y 2.833 de 1979 para dar solución a problemas que resulten de la imposibilidad de materializar los asentamientos acogidos a las referidas normativas, por condiciones topográficas existentes, geometría o a la ocupación territorial existente. En caso de afectarse derechos de terceros, estos deberán presentar su autorización solo respecto de aquello que los afecte de alguna manera. En todo lo que no afecte derechos de terceros, podrá ser solucionado en virtud de lo señalado anteriormente.”.

**La indicación número 27**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para reemplazar la letra d), por la siguiente:

“d) Reemplázase el inciso cuarto, que ha pasado a ser quinto, por los siguientes incisos quinto, sexto y séptimo:

“La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Asimismo, esta Secretaría Regional Ministerial, por razones fundadas, podrá rebajar o eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

En ejercicio de la facultad de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de autorizar excepciones y previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, la referida

autoridad ministerial podrá autorizar que el procedimiento de regularización contemple la aprobación de un nuevo plano para todo el asentamiento, aun cuando existieren otros planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por otros órganos públicos producto del otorgamiento de certificados de recepción definitiva o la aplicación de las leyes especiales referidas en el artículo 1° de esta ley. Lo anterior, con el objeto de delimitar con claridad el espacio correspondiente a las obras de urbanización y el espacio correspondiente a los lotes que contempla el asentamiento cuya regularización se solicita. Si el nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, al ingresar la solicitud de aprobación de dicho plano ante la Secretaría Regional Ministerial deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.

La autorización de excepciones y/o la aprobación de un nuevo plano por parte de la Secretaría Regional Ministerial, referidas en los incisos precedentes, deberán ser otorgadas en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conformen el expediente. La Secretaría Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de sesenta días sobre la solicitud, contado desde que sea requerida por el interesado o por la Dirección de Obras.”.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Letra e)**

Modifica el inciso quinto, que ha pasado a ser sexto, el cual prescribe que si expirado el plazo fijado en el inciso primero no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, o la recepción provisoria o definitiva del loteo, según corresponda, fuere denegada, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El reclamo deberá ser interpuesto dentro del plazo de noventa días, contado desde el vencimiento del término indicado o desde la notificación administrativa al solicitante. 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, 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 plazo sin que hubiere pronunciamiento, la Secretaría Regional, dentro del plazo de treinta días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere

procedente, otorgará la referida recepción provisoria o definitiva, según corresponda.

### **Encabezamiento**

**La indicación número 28**, del Honorable Senador señor Sandoval, reemplaza la frase “que ha pasado a ser sexto”, por la siguiente: “que ha pasado a ser octavo”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Ordinal i**

Intercala, entre el vocablo “denegada” y la coma que le sigue, la expresión “o se denegare la solicitud de prórroga”.

**La indicación número 29**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo reemplaza por el siguiente:

“i. Intercálase, a continuación del vocablo “denegada” y de la coma que le sigue, la expresión “o bien, si se denegare la solicitud de prórroga,”.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Letra f)**

Reemplaza el inciso sexto, que ha pasado a ser séptimo, por el siguiente:

“Una vez obtenida la recepción provisoria del loteo, el interesado deberá cumplir con las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva dentro del plazo de cinco años, renovable por igual período, previa solicitud fundada del interesado. De igual manera, se podrán realizar recepciones definitivas parciales para este tipo de casos de acuerdo a lo prescrito en el inciso primero del artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Director de Obras dejará la constancia correspondiente en el certificado de recepción, así como de la prohibición de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del

loteo, mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización pendientes, de acuerdo al artículo 136 de la misma ley. Con todo, la Dirección de Obras Municipales solo, y en casos excepcionales, podrá autorizar las ventas y adjudicaciones extendiendo el correspondiente certificado de urbanización garantizada, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129 de la referida ley, por el monto total de las obras de urbanización pendientes o previa exhibición de los actos administrativos que aprueben el financiamiento estatal para la ejecución de las obras de urbanización o saneamiento o de los convenios referidos en el artículo 9° de dicho cuerpo legal.”.

### **Encabezamiento**

**La indicación número 30**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para reemplazar la frase “que ha pasado a ser séptimo” por “que ha pasado a ser noveno”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Inciso propuesto como inciso sexto, que pasa a ser séptimo**

**La indicación número 31**, del Honorable Senador señor Sandoval, reemplaza la frase “Para ello, el Director de Obras dejará la constancia correspondiente en el certificado de recepción”, por la siguiente: “Para ello, el Director de Obras Municipales dejará la constancia correspondiente en el certificado de recepción provisoria”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**La indicación número 32**, del Honorable Senador señor Sandoval, sustituye la frase “Con todo, la Dirección de Obras Municipales solo, y en casos excepcionales, podrá autorizar”, por la siguiente: “Con todo, excepcionalmente la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**La indicación número 33**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para sustituir la frase “referidos en el artículo 9° de dicho cuerpo legal”, por la siguiente: “referidos en el artículo 9° de la presente ley”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Letra g)**

Reemplaza en el inciso séptimo, que ha pasado a ser octavo, los vocablos “cuarto” y “quinto” por “quinto” y “sexto”, respectivamente.

Cabe señalar que el referido inciso dispone que cumplidas las condiciones de urbanización señaladas en el certificado de recepción provisoria, necesarias para obtener la recepción definitiva, se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo de cinco años a que se refiere este artículo o su prórroga, una solicitud firmada por el interesado o quien lo represente, acompañada de los documentos y antecedentes que permitan verificar su cumplimiento, considerando las rebajas autorizadas en conformidad al inciso cuarto. El Director de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos, a verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas y otorgará la recepción definitiva del loteo, si procediere. Si expirado este plazo no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, o la recepción definitiva del loteo fuere denegada, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sujetándose al procedimiento señalado en el inciso quinto.

**La indicación número 34**, del Honorable Senador señor Sandoval, la sustituye por la siguiente:

“g) Reemplázanse en el inciso séptimo, que ha pasado a ser décimo, los vocablos “cuarto” y “quinto” por “quinto” y “octavo”, respectivamente.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### Letra h)

Sustituye el inciso octavo, que ha pasado a ser noveno, por el siguiente:

“Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo, o su prórroga en caso de haberse 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 podrá otorgarse la recepción definitiva parcial de la parte del loteo que esté completamente urbanizada según lo señalado en el artículo 6.”.

**La indicación número 35**, del Honorable Senador señor Sandoval, la reemplaza por la siguiente:

“h) Sustitúyese el inciso octavo, que ha pasado a ser undécimo, por el siguiente:

“Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo, o su prórroga en caso de haberse concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva total, caducará la recepción provisoria, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar la recepción definitiva parcial de aquella parte del loteo que esté completamente urbanizada conforme a las condiciones señaladas en el inciso segundo de este artículo y sin perjuicio de la posibilidad de solicitar el otorgamiento de un plazo excepcional de prórroga, de un año, destinado a finalizar las obras de urbanización que se encuentren en ejecución.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Inciso propuesto como inciso octavo, que pasa a ser noveno**

**La indicación número 36**, del Honorable Senador señor Latorre, sustituye la frase “sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva”, por la siguiente: “sin que se haya solicitado la recepción definitiva parcial o total”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

**La indicación número 37**, del Honorable Senador señor Latorre, es para reemplazar la frase “y podrá otorgarse la recepción

definitiva parcial de la parte del loteo que esté completamente urbanizada según lo señalado en el artículo 6”, por la siguiente: “otorgada, y el Director de Obras Municipales procederá a emitir una nueva recepción provisoria en la cual sólo se modificarán las condiciones de urbanización faltantes de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

#### **Letra i)**

Intercala el siguiente inciso décimo, nuevo, pasando el actual noveno a ser undécimo, y así sucesivamente:

“En caso de vencimiento del plazo señalado y de su prórroga, sin que se haya otorgado la recepción definitiva, total o parcial, se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del primer loteador, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, salvo aquellos loteos acogidos a la ley N° 16.741.”.

**La indicación número 38**, del Honorable Senador señor Latorre, la elimina.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

#### **Encabezamiento**

**La indicación número 39**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo reemplaza por el siguiente:

“i) Intercálase el siguiente inciso duodécimo, nuevo:”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Letra j)**

Sustituye el inciso noveno, que ha pasado a ser undécimo, por el siguiente:

“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 y especiales que les sean aplicables y que estén vigentes, quedando sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso séptimo, la que deberá ser alzada en caso de haberse inscrito.”.

**La indicación número 40**, del Honorable Senador señor Sandoval, la reemplaza por la siguiente:

“j) Sustitúyese el inciso noveno, que ha pasado a ser décimo tercero, por los siguientes incisos décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto:

“Una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, se entenderán incorporadas al dominio público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes, sin perjuicio de los derechos del propietario del terreno en que éstas se ubiquen, si no constare su voluntad de cederlas al dominio público.

Se presumirá tal voluntad en caso que el asentamiento se hubiere generado a partir de un permiso de loteo solicitado por el propietario del terreno, respecto del cual no se hubiere obtenido oportunamente el certificado de recepción definitiva. También se presumirá la voluntad de cesión al dominio público de dichas superficies si el propietario hubiere realizado cualquier clase de actos o contratos que tuviere por finalidad última o inmediata la subdivisión de un terreno sin la necesaria urbanización, tales como transferencias parciales de dominio, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de dicho asentamiento, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal del propietario que hubiere efectuado tales actos o contratos, establecida en el artículo 138 de la referida ley.

Asimismo, una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes o de las edificaciones en conformidad a las normas generales y especiales que les sean aplicables y que estén vigentes, quedando sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso noveno, la que deberá ser alzada en caso de haberse inscrito.

Con todo, cuando se trate del procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979, excepcionalmente podrá solicitarse la regularización del dominio de lotes desde la recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio sólo

podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote y respetando los deslindes que contemple el plano definitivo de regularización del asentamiento. Estas dos condiciones para el otorgamiento del título de dominio también serán aplicables respecto de aquellas solicitudes de regularización de la pequeña propiedad raíz que se encontraren en trámite al ingresar la solicitud de regularización del asentamiento o al otorgarse la recepción provisoria.”.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Letra k)**

Agrega en el inciso final, a continuación de la palabra “Ordenanza”, la expresión “o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes”.

Es del caso consignar que el aludido inciso dispone que, una vez otorgada la recepción provisoria, las personas que acrediten mediante las inscripciones de dominio correspondientes la propiedad de lotes podrán optar a la regularización de las edificaciones existentes en ellos, conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo. Asimismo, podrán postular a los programas de subsidio habitacional.

**La indicación número 41, del Honorable Senador señor Sandoval, la sustituye por la siguiente:**

“k) Reemplázase, en el inciso final, la frase “conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo”, por la frase “conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes, sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo para efectos de solicitar dicha regularización”.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

ooooo

### **Letra nueva**

**La indicación número 42**, del Honorable Senador señor Latorre, introduce una letra l), nueva, del siguiente tenor:

“l) Agrégase el siguiente inciso final, nuevo:

“En los asentamientos fuera de los límites urbanos, se entenderá concedido el cambio de uso de suelo para las edificaciones graficadas en el proyecto de plano de loteo.”.”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

ooooo

### **Número 5**

Modifica el artículo 5°.

#### **Letra a)**

Reemplaza su inciso primero por el siguiente:

“Artículo 5.- En el momento de otorgar la recepción provisoria y con el fin de obtener la documentación requerida para iniciar el proceso de postulación a proyectos de urbanización de las diversas fuentes de financiamiento públicas, la Dirección de Obras Municipales procederá a incorporar al dominio nacional de uso público las calles, avenidas y áreas verdes contempladas como tales en el plano de loteo a que se refiere la letra b) del artículo 3 por el tiempo que dure la recepción provisoria. Asimismo, para asegurar el acceso a los servicios básicos se entenderán constituidas las servidumbres necesarias en favor de los lotes que conformen el predio.”.

**La indicación número 43**, del Honorable Senador señor Sandoval, la sustituye por la siguiente:

“a) Reemplázase su inciso único por el siguiente, que pasa a ser inciso primero:

“Artículo 5.- Como consecuencia de la recepción provisoria, los interesados podrán postular a diversas fuentes de financiamiento para la ejecución de las obras de urbanización faltantes. Los órganos de la Administración del Estado podrán autorizar dicho

financiamiento y ejecutar tales obras, aun cuando las correspondientes superficies no correspondan a bienes fiscales o municipales ni tengan aún la calidad de bienes nacionales de uso público. Asimismo, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias en favor de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.”.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Inciso primero propuesto**

**La indicación número 44**, del Honorable Senador señor Latorre, elimina la palabra “públicas”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

#### **Letra b)**

Introduce los siguientes incisos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto:

“Esta servidumbre se entenderá constituida por el solo ministerio de la ley. El Conservador de Bienes Raíces respectivo, por razones de publicidad, deberá anotar marginalmente el gravamen con la sola presentación del certificado de recepción provisoria y del proyecto sanitario aprobado por la empresa sanitaria donde conste la servidumbre en cuestión.

Las servidumbres legales constituidas bajo esta ley no se cancelarán por el transcurso del tiempo establecido en el decreto ley N° 2.695, de 1979.

En los casos en que existan obras sanitarias, eléctricas o de iluminación pública ejecutadas, en proceso de ejecución o con financiamiento aprobado, sin haberse materializado la recepción definitiva del loteo por razones ajenas a las empresas de servicios y para permitir el acceso a los servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública, no se eliminarán las servidumbres que permitan la conexión a estos servicios, a menos que se modifique el trazado de las redes mediante un nuevo diseño aprobado por la empresa sanitaria respectiva.

Con el objeto de obtener la recepción definitiva, parcial o total, de lotes privados en que se haya aplicado la ley N° 18.138 u

otra normativa relacionada con asentamientos irregulares establecidos en el artículo 1, y respecto de los cuales el propietario se negare a constituir servidumbre de paso para ejecutar o regularizar redes sanitarias, el Servicio de Vivienda y Urbanización podrá ejercer facultades expropiatorias por causa de utilidad pública, según el procedimiento señalado en el decreto ley N° 2.186, de 1978, siempre que exista un diseño de ingeniería de detalle, aprobado por la empresa sanitaria correspondiente, que dé cuenta del trazado de la red y de las servidumbres necesarias.

Asimismo, se entenderá que las vías de acceso exteriores necesarias para acceder al loteo y que se grafican en el plano referido en el inciso anterior tienen el carácter de caminos públicos, conforme al artículo 26 del decreto con fuerza de ley N° 850, de 1997, del Ministerio de Obras Públicas.”.

#### **Inciso segundo propuesto**

**La indicación número 45**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo reemplaza por el siguiente:

“Estas servidumbres se entenderán constituidas por el solo ministerio de la ley. El Conservador de Bienes Raíces respectivo, por razones de publicidad, deberá anotar marginalmente los gravámenes con la sola presentación del certificado de recepción provisoria y del correspondiente proyecto técnico aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva, donde conste la servidumbre en cuestión.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

#### **Inciso cuarto propuesto**

**La indicación número 46**, del Honorable Senador señor Sandoval, sustituye la frase “aprobado por la empresa sanitaria respectiva” por “aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Inciso quinto propuesto**

**La indicación número 47**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para remplazar la frase “aprobado por la empresa sanitaria correspondiente” por “aprobado por la empresa de servicios básicos correspondiente”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Inciso sexto propuesto**

**La indicación número 48**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo sustituye por el siguiente:

“Asimismo, en caso de requerirse y conforme a lo establecido en el artículo 26 del decreto con fuerza de ley N° 850, de 1997, del Ministerio de Obras Públicas, la Municipalidad respectiva podrá autorizar la ejecución de obras de urbanización y/o la instalación o extensión de redes de servicios básicos en las vías exteriores que sirven de acceso al asentamiento y que correspondan a caminos que, conforme a la referida normativa, se presumen públicos por estar o haber estado en uso público.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Número 6**

Modifica el artículo 6°, que, en su inciso primero, establece que, 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.

Su inciso segundo expresa que 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.

**Letra a)**

Sustituye su inciso primero por el siguiente:

“Artículo 6.- Tratándose de asentamientos irregulares que, en su totalidad o parte, cuenten con urbanización suficiente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo o el o los interesados podrán solicitar la recepción definitiva, parcial o total.”.

**Letra b)**

Intercala en el inciso segundo, entre las palabras “loteo” y “cuenta”, la frase “emplazado en área urbana”.

**Letra c)**

Agrega el siguiente inciso tercero:

“Respecto de loteos en zonas rurales, se entenderá como urbanización suficiente si el proyecto de loteo o asentamiento irregular cuenta con servicios de agua potable a través del Programa de Agua Potable Rural o con cualquier otro sistema alternativo aprobado por la autoridad competente, solución de alcantarillado aprobado por la autoridad sanitaria competente y con conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente o con una solución a través de energías alternativas aprobada por la autoridad eléctrica competente.”.

**La indicación número 49**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para reemplazar el número 6, por el siguiente:

“6. Sustitúyese el artículo 6°, por el siguiente:

“Artículo 6.- Tratándose de asentamientos irregulares que, en su totalidad o parte, cuenten con urbanización suficiente conforme a las condiciones establecidas en el inciso segundo del artículo 4° de esta ley, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo o los interesados señalados en la letra a) del artículo 3° de la misma, podrán solicitar la recepción definitiva, parcial o total.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**La indicación número 50**, del Honorable Senador señor Latorre, es para reemplazar la letra c), por la siguiente:

“c) Agrégase el siguiente inciso tercero:

“En las zonas de extensión urbana o rural, se entenderá como urbanización suficiente si el proyecto de loteo o asentamiento irregular cuenta a lo menos, con informe de dotación, conexión o resolución sanitaria de solución de agua potable y tratamiento de aguas servidas, sea esta individual o colectiva, otorgada por la autoridad sanitaria respectiva.”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

### **Número 8**

Sustituye el artículo 8° por el siguiente:

“Artículo 8.- Solo en los casos de los loteos irregulares regulados en la ley N°16.741, otorgada la recepción definitiva, total o parcial, 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 los que estuvieren afectos en virtud de dicha ley.

Efectuada la anotación marginal, bastará con informar al tribunal que realizó el alzamiento en virtud de esta ley y se deberá rendir cuenta de los fondos administrados y de los lotes transferidos. Con estos antecedentes, el tribunal cerrará la causa del loteo; sin embargo, el alzamiento se entenderá realizado desde la anotación marginal previa que realice el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.

**La indicación número 51**, del Honorable Senador señor Sandoval, lo reemplaza por el siguiente:

“8. Sustitúyese el artículo 8°, por el siguiente:

“Artículo 8.- En el caso de las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular conforme a la ley N° 16.741, una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y al margen de la inscripción de la prohibición referida en los incisos primero y segundo del artículo 60° de dicha ley, entendiéndose efectuado el alzamiento de dicha prohibición desde el momento en que se efectúen las referidas anotaciones marginales.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto**

**correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**ooooo**

#### **Número nuevo**

**La indicación número 52**, del Honorable Senador señor Sandoval, intercala, a continuación del número 9, un número 10, nuevo, del siguiente tenor:

“10. Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 13, la frase “según las disposiciones de la ley N° 20.671 y las normas generales” por la frase “conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes”.”.

Cabe señalar que el aludido artículo 13, en su inciso primero, dispone que, para todos los efectos legales, se entenderá que las viviendas que hubieren sido transferidas por los Servicios de Vivienda y Urbanización de conformidad al decreto ley N° 2.833, del Ministerio de Justicia, de 1979, cuentan con la recepción definitiva de sus obras.

Su inciso segundo prescribe que las ampliaciones y transformaciones ejecutadas con posterioridad podrán regularizarse según las disposiciones de la ley N° 20.671 y las normas generales.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**ooooo**

#### **Número 11**

Introduce los siguientes artículos 15 y 16:

“Artículo 15.- Los Conservadores de Bienes Raíces no inscribirán derechos ni acciones en terrenos que sean conducentes a la conformación de un loteo y que no cumplan con lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 16.- El Servicio de Impuestos Internos en el caso de los loteos irregulares acogidos a la ley N° 16.741, tan pronto como tenga conocimiento de la inscripción de dominio de los sitios individuales, procederá a asignar un rol y avalúo separado para cada sitio respecto del cual se otorgue escritura y determinará la proporción del impuesto territorial que le correspondería pagar a contar de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura.

Dicho impuesto deberá ser pagado por el adquirente del sitio en el plazo de seis meses, contado desde la fecha en que se ponga en cobro los boletines respectivos en los roles de reemplazo que confeccione el Servicio de Impuestos Internos, los que en ningún caso podrán consultar intereses penales, sanciones, multas o derechos de recaudación.

A contar del momento de la asignación del rol y avalúo individual del sitio, se extinguirá la obligación del adquirente de pagar la deuda proporcional correspondiente al rol matriz, sin que pueda ser rematado el sitio ni realizados los bienes del adquirente por esa causa.

Tampoco podrán ser rematados los lotes regulados por la ley N° 16.741, mientras sigan bajo administración del Servicio de Vivienda y Urbanización, aun cuando no cuenten con un rol individual asignado.”.

**La indicación número 53**, del Honorable Senador señor Latorre, lo reemplaza por el siguiente:

“11. Introdúcese el siguiente artículo 15:

“Artículo 15.- El Servicio de Impuestos Internos en el caso de los loteos irregulares acogidos a la ley N° 16.741, tan pronto como tenga conocimiento de la inscripción de dominio de los sitios individuales, procederá a asignar un rol y avalúo separado para cada sitio respecto del cual se otorgue escritura y determinará la proporción del impuesto territorial que le correspondería pagar a contar de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura.

Dicho impuesto deberá ser pagado por el adquirente del sitio en el plazo de seis meses, contado desde la fecha en que se ponga en cobro los boletines respectivos en los roles de reemplazo que confeccione el Servicio de Impuestos Internos, los que en ningún caso podrán consultar intereses penales, sanciones, multas o derechos de recaudación.

A contar del momento de la asignación del rol y avalúo individual del sitio, se extinguirá la obligación del adquirente de pagar

la deuda proporcional correspondiente al rol matriz, sin que pueda ser rematado el sitio ni realizados los bienes del adquirente por esa causa.

Tampoco podrán ser rematados los lotes regulados por la ley N° 16.741, mientras sigan bajo administración del Servicio de Vivienda y Urbanización, aun cuando no cuenten con un rol individual asignado.”.

**- Esta indicación fue retirada por su autor.**

### **Artículo 15 propuesto**

**La indicación número 54,** del Honorable Senador señor Sandoval, lo sustituye por el siguiente:

“Artículo 15.- Los Conservadores de Bienes Raíces, atendidas las prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que, directa o indirectamente, pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en los referidos artículos.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción, bastará que detecte en el título algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene como finalidad última o inmediata la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión mediante la transferencia parcial del dominio sobre un predio no urbanizado y/o la conformación de una comunidad o sociedad sobre el mismo, aplicando a su respecto la presunción establecida en el inciso segundo del referido artículo 136, conforme a la cual se presume que dicho acto tiene por objeto la subdivisión del terreno sin la necesaria urbanización.

Tales indicios podrán corresponder a la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55 de la referida ley; la ausencia del certificado del Director de Obras Municipales que acredite que el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129 de la misma ley; la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno; la mención a una determinada superficie o ubicación específica al interior del mismo, distintas a la superficie total del predio sobre el que recae la inscripción y sus deslindes; la alusión a radicaciones o futuras adjudicaciones; la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes; entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.

Lo señalado en los incisos precedentes es sin perjuicio de la posibilidad que el interesado desvirtúe dicha presunción legal, insertando en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad no implicaría la subdivisión de un terreno sin la necesaria urbanización, sino que tendría su origen en supuestos admitidos por la ley, tales como una partición hereditaria o la liquidación de una sociedad conyugal, entre otros.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

### **Número 12**

Incorpora el siguiente artículo transitorio:

“Artículo transitorio.- El procedimiento simplificado de regularización a que se refiere esta ley regirá hasta el 31 de diciembre de 2030.”.

### **Artículo transitorio propuesto**

**ooooo**

### **Inciso nuevo**

**La indicación número 55, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega el siguiente inciso segundo, nuevo:**

“Lo anterior es sin perjuicio que lo establecido en el artículo 15 de esta ley tendrá vigencia permanente, salvo que otra ley disponga lo contrario.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

**ooooo**

## Disposiciones transitorias

### Artículo segundo

Prescribe que los loteos irregulares acogidos a la ley N° 16.741 que cuenten con recepción definitiva otorgada con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley, que tenga errores no subsanables por la vía de la invalidación o la revocación regulados en la ley N° 19.880, podrán ser subsanados mediante modificación del plano de loteo. En los casos en que se afecten derechos de terceros, estos deberán presentar su autorización solo respecto de aquello que los afecte. En todo lo que no afecte derechos de terceros podrán ser modificados y se regirá por las disposiciones de la ley N° 20.234, en especial por su artículo 4.

**La indicación número 56**, del Honorable Senador señor Sandoval, es para sustituirlo por el siguiente:

“Artículo segundo.- Aquellos asentamientos irregulares referidos en el artículo 1° de la ley N° 20.234, que cuenten con certificado de recepción definitiva otorgado con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley, pero cuyos planos contengan errores o inconsistencias no subsanables mediante los mecanismos contemplados en la ley N° 19.880, podrán acogerse a lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 4° de la ley 20.234. Lo anterior, con el objeto de obtener la autorización de un nuevo plano que permita delimitar con claridad el espacio correspondiente al dominio nacional de uso público y el espacio correspondiente a los lotes que contempla el asentamiento. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.”.

**- Esta indicación se aprobó, unánimemente, con enmiendas, en los términos de que da cuenta el debate del texto correspondiente, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria.**

- - -

## MODIFICACIONES

En conformidad a los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros las siguientes modificaciones al proyecto de ley aprobado en general por el Honorable Senado:

## **Artículo único**

### **Número 1**

#### **Artículo 1 propuesto**

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 1º.- La presente ley contempla un procedimiento simplificado para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren aquellos asentamientos poblados que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales y que, además, cumplen con las características y demás requisitos exigidos por esta ley para acceder a esta herramienta excepcional.

Para efectos de esta ley, los asentamientos referidos en el inciso precedente se denominarán “asentamientos irregulares”. En esta categoría pueden encontrarse ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso o recepción definitiva correspondiente, así como otros asentamientos poblados que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización o para la adquisición del dominio sobre sitios, pero que no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles, o bien, que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.

Atendido lo señalado en los incisos precedentes, y sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que establece la presente ley, podrán acogerse a este procedimiento:

a) Las poblaciones de tipo popular respecto de las cuales la municipalidad hubiere aprobado un plano de loteo o de subdivisión de predios, conforme a las disposiciones de la ley N° 16.282;

b) Las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular, conforme a lo dispuesto en la ley N° 16.741;

c) Los asentamientos en los que se hubiere constituido dominio sobre predios específicos mediante el procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979;

d) Las poblaciones y loteos que hubieren sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o de sus antecesores legales, en los que se hubiere transferido el dominio de sitios conforme a las disposiciones del decreto ley N° 2.833, de 1979;

e) Los loteos, subdivisiones de predios, poblaciones y edificaciones que se hubieren acogido a las disposiciones de la ley N° 18.138;

f) Los campamentos que formen parte del catastro del año 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya estrategia sea de radicación;

g) Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que, previo informe del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del director de obras municipales, si no contare con él, se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva. Lo anterior incluye aquellos casos en los que sobre un mismo asentamiento se hubieren aplicado diversas leyes especiales y sus respectivos planos no coincidan, u otros casos en los que no hubiere sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público, existente o proyectado, y

h) Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que ahí se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que le fueren exigibles en atención a su ubicación concreta, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2° de esta ley.

Los asentamientos irregulares emplazados, total o parcialmente, sobre una vialidad, espacio público o equipamiento comunitario existentes y/o en sectores que se encuentran afectos a utilidad pública para nuevas vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, solo podrán acogerse a este procedimiento excepcional si acreditan que las obras de saneamiento y regularización contemplan la materialización de tales vialidades, espacios públicos o equipamientos comunitarios y la incorporación al dominio público de las referidas afectaciones a utilidad pública. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso sexto del artículo 4° de esta ley.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicaciones números 1 y 2).**

**Número 2**

**Letra a)**

Sustituirla por la siguiente:

“a) Sustitúyese el encabezamiento del inciso primero, por el siguiente:

“Artículo 2°.- Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley, los asentamientos irregulares referidos en el artículo anterior deberán dar cumplimiento a todas las condiciones y demás requisitos que a continuación se expresan:”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 4).**

**Letra b)**

**Numeral 1 propuesto**

Reemplazarlo por el siguiente:

“1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o formen parte del catastro de campamentos del año 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que atiende el Programa de Asentamientos Precarios, u otro que lo suceda, y cuya estrategia sea de radicación.”.

**(Unanimidad 5x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado, e indicación número 5).**

**Letra c)**

**Numeral 2 propuesto**

Sustituirlo por el siguiente:

“2. Que se trate de asentamientos irregulares que no tengan permiso de loteo o que, habiendo contado con tal permiso o habiéndose acogido a las leyes excepcionales referidas en el artículo 1°, no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización que requiere dicho asentamiento, o bien, que cuentan con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 7).**

**Letra d)****Numeral 3 propuesto**

Reemplazarlo por el siguiente:

“3. Que en más del 70 por ciento de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En caso de que el asentamiento se emplace en un bien fiscal, lo que incluye los bienes referidos en el artículo 590 del Código Civil, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá, conforme a la normativa aplicable, disponer de aquellos lotes en los que no haya residentes permanentes.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicaciones números 8 y 9).**

**Letra e)****Ordinal i****Párrafo segundo propuesto**

Sustituirlo por el siguiente:

“Este requisito no será aplicable respecto de aquellos campamentos considerados por los programas públicos destinados a atender a asentamientos precarios, a través de la estrategia de radicación.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 11).**

**Letra f)**

Sustituirla por la siguiente:

“f) Reemplázase el numeral 5, por el siguiente:

“5. Que no se encuentren localizados en zonas no edificables, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, en consideración a informes técnicos evacuados por organismos o servicios competentes que determinen alguna zona del país amenazada con riesgo inminente por alguna catástrofe natural o causada por el hombre. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural, tales como parques y reservas nacionales o monumentos naturales. Del mismo modo,

no se admitirá la regularización de asentamientos localizados en fajas de caminos cortafuego ni en la faja vial de caminos públicos.

En el caso de asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo identificadas como tales en los respectivos instrumentos de planificación territorial, esto es, en el plan regulador comunal o intercomunal, únicamente podrá solicitarse su regularización si se acompaña un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente según el tipo de riesgo, que determine las acciones que deberán ejecutarse para autorizar la regularización de dicho asentamiento irregular, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente, conforme a la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando proceda.

El referido estudio fundado deberá señalar y describir las obras de ingeniería y/u otras medidas estructurales o no estructurales necesarias para mitigar los riesgos, incluyendo un plano topográfico, a una escala adecuada, en el que se identifique el área de riesgo y las referidas medidas de mitigación, las que deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización que contempla el proceso de regularización.

La Dirección de Obras Municipales también podrá requerir dicho estudio fundado, como requisito para ingresar una solicitud de regularización o como observación al momento de evaluar dicha solicitud, cuando se trate de asentamientos irregulares emplazados en un sector de área rural en que no exista instrumento de planificación territorial que establezca áreas de riesgo, pero respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas relacionadas con dicho emplazamiento, tales como peligro volcánico, remoción en masa, inundación, salida de mar, afloramiento de napas subterráneas o incendios forestales.

Los asentamientos irregulares emplazados en las áreas de riesgo identificadas en los instrumentos de planificación territorial o en los sectores rurales expuestos a amenazas naturales o antrópicas, referidos en los párrafos precedentes, podrán postular a recursos de organismos públicos para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de las obras y medidas de mitigación que permitan obtener la recepción de las obras de urbanización por parte de la Dirección de Obras Municipales. Dichos estudios podrán realizarse por los centros de investigación de universidades o institutos reconocidos por el Estado, tanto públicos como privados, y por los profesionales señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se encuentren acreditados o inscritos en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado, e indicaciones números 12 y 15).**

**Letra g)**

Reemplazarla por la siguiente:

“g) Sustitúyese el numeral 6, por el siguiente:

“6. Que no se hubiere dictado sanción administrativa o judicial ni existan denuncias, demandas o querellas pendientes presentadas ante la respectiva Dirección de Obras Municipales o los tribunales de justicia, según corresponda, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que se emplaza el asentamiento irregular.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 16).**

**o o o**

**Letra h), nueva**

Consultar la siguiente letra h), nueva:

“h) Sustitúyese, en el inciso segundo, la expresión “loteos irregulares” por “asentamientos y loteos irregulares”.

**(Unanimidad 5x0. Indicaciones números 16 bis y 17).**

**o o o**

**Número 3**

**Letra a)**

**Literal a) propuesto**

**Párrafo segundo**

Reemplazar la frase “el porcentaje de derechos señalado” por “el porcentaje de residentes permanentes antes señalado”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 19).**

**Literal b) propuesto**

Sustituir la expresión “Plano del proyecto de loteo” por “Plano del proyecto de regularización del asentamiento,”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 20).**

**Letra b)**

**Literal d) propuesto**

Reemplazarlo por el siguiente:

“d) En caso de que la solicitud de regularización fuere presentada por el o los propietarios del o los terrenos en que se emplaza el asentamiento irregular y/o por quienes tengan derechos inscritos respecto de tales terrenos, deberán acompañarse las correspondientes declaraciones juradas simples, en las que se manifieste la voluntad de ceder al dominio público las superficies que se destinen a vialidades y áreas verdes y, en los casos que corresponda, la voluntad de constituir las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.

En caso de que quienes presenten la solicitud no tengan derechos inscritos sobre tales terrenos, sino únicamente sean residentes, igualmente deberán acompañar una declaración jurada simple, en la que manifiesten su voluntad de respetar la afectación al uso público de las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y la constitución de las referidas servidumbres.

Cuando la solicitud de regularización sea presentada por un órgano público respecto de un asentamiento emplazado en un bien inscrito a su nombre o bajo su administración, lo que incluye los terrenos que carecen de propietario inscrito y que se reputan fiscales por aplicación del artículo 590 del Código Civil, no se requerirá acreditar la voluntad de afectar al uso público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y de constituir las referidas servidumbres para el acceso de los servicios básicos.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 22).**

## Número 4

### Letra a)

Sustituirla por la siguiente:

“a) Reemplázase el inciso primero, por el siguiente:

“Artículo 4°.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por los artículos anteriores, a verificar las condiciones de urbanización existentes y los requisitos exigidos en esta ley, y otorgará la recepción provisoria o definitiva de las obras de urbanización, salvo que existan observaciones, en cuyo caso los interesados tendrán el plazo de treinta días corridos para subsanarlas. La Dirección de Obras Municipales tendrá idéntico plazo para otorgar la recepción provisoria de las obras de urbanización, salvo que pueda otorgar la recepción definitiva, total o parcial, si verifica que ya se cumplen las condiciones establecidas en esta ley para ello.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 23).**

### Letra b)

Sustituirla por la siguiente:

“b) Reemplázase el inciso segundo por los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos:

“Para otorgar la recepción definitiva de las obras de urbanización que requiere un asentamiento emplazado en el área urbana o de extensión urbana, la Dirección de Obras deberá verificar el cumplimiento de las siguientes condiciones: dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad; alumbrado público, gas, cuando corresponda, y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en los artículos 3.2.6 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 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.

En el caso de aquellos asentamientos emplazados en el área rural que puedan acogerse a este procedimiento excepcional, se entenderá como urbanización suficiente si el asentamiento cuenta con: i)

servicio de agua potable a través del Programa de Agua Potable Rural o cualquier otro sistema aprobado por la autoridad competente; ii) solución de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas servidas, aprobado por la autoridad sanitaria, y iii) conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente, o bien, con una solución a través de energías alternativas o renovables aprobada por la autoridad eléctrica.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 24).**

**Letra c)**

Reemplazarla por la siguiente:

“c) Intercálase el siguiente inciso cuarto, nuevo:

“En caso de que el proyecto de regularización tuviere modificaciones posteriores a la recepción provisoria, antes de solicitar la recepción definitiva se deberá reingresar, ante la Dirección de Obras Municipales, el nuevo plano de regularización del asentamiento, para su revisión. La Dirección de Obras Municipales tendrá quince días corridos para pronunciarse respecto a la modificación del plano.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 26).**

**Letra d)**

Sustituirla por la siguiente:

“d) Reemplázase el inciso cuarto, que ha pasado a ser sexto, por los siguientes incisos sexto, séptimo y octavo, nuevos:

“La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Asimismo, esta Secretaría Regional Ministerial, por razones fundadas, podrá rebajar o eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

En ejercicio de la facultad contemplada en el inciso precedente, y previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, la mencionada Secretaría Regional Ministerial podrá autorizar que el procedimiento de regularización contemple la aprobación de un nuevo plano para todo el asentamiento, aun cuando existieren otros planos

aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por otros órganos públicos producto del otorgamiento de certificados de recepción definitiva o la aplicación de las leyes especiales referidas en el artículo 1° de esta ley. Lo anterior, con el objeto de delimitar con claridad el espacio correspondiente a las obras de urbanización y el correspondiente a los lotes que contempla el asentamiento cuya regularización se solicita. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.

Las autorizaciones referidas en los incisos precedentes deberán ser otorgadas en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conformen el expediente. La Secretaría Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de sesenta días sobre la solicitud, contado desde que sea requerida por el interesado o por la Dirección de Obras.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 27).**

**Letra e)**

**Encabezamiento**

Sustituir la voz “sexto” por “noveno”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 28).**

**Letra f)**

Sustituirla por la siguiente:

“f) Reemplázase el inciso sexto, que ha pasado a ser décimo, por el siguiente:

“Una vez obtenida la recepción provisoria del loteo, el interesado deberá cumplir con las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva dentro del plazo de cinco años, renovable por igual período, previa solicitud fundada del interesado. De igual manera, se podrán realizar recepciones definitivas parciales para este tipo de casos de acuerdo a lo prescrito en el inciso primero del artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Director de Obras Municipales dejará la constancia correspondiente en el certificado de recepción provisoria, así como de la prohibición de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo, mientras no se hubieren

ejecutado todos los trabajos de urbanización pendientes, de acuerdo al artículo 136 de la misma ley. Con todo, excepcionalmente la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar las ventas y adjudicaciones extendiendo el correspondiente certificado de urbanización garantizada, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129 de la referida ley, por el monto total de las obras de urbanización pendientes o previa exhibición de los actos administrativos que aprueben el financiamiento estatal para la ejecución de las obras de urbanización o saneamiento o de los convenios referidos en el artículo 9° de la presente ley.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicaciones números 30, 31, 32 y 33).**

**Letra g)**

Sustituirla por la siguiente:

“g) Reemplázanse en el inciso séptimo, que ha pasado a ser undécimo, los vocablos “cuarto” y “quinto” por “sexto” y “novenos”, respectivamente.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 34).**

**Letra h)**

Reemplazarla por la siguiente:

“h) Sustitúyese el inciso octavo, que ha pasado a ser duodécimo, por el siguiente:

“Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo, o su prórroga en caso de haberse concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva total, caducará la recepción provisoria, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar la recepción definitiva parcial de aquella parte del loteo que esté completamente urbanizada conforme a las condiciones señaladas en los incisos segundo y tercero de este artículo, no obstante la posibilidad de solicitar el otorgamiento de un plazo excepcional de prórroga destinado a finalizar aquellas obras de urbanización, financiadas con recursos públicos, que se encuentren en ejecución.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 35).**

**Letra i)****Encabezamiento**

Sustituirlo por el siguiente:

“i) Intercálase el siguiente inciso décimo tercero, nuevo:”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 39).**

**Letra j)**

Reemplazarla por la siguiente:

“j) Sustitúyese el inciso noveno, que ha pasado a ser décimo cuarto, por los siguientes incisos décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto y décimo séptimo, nuevos:

“Una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, se entenderán incorporadas al dominio público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes, sin perjuicio de los derechos del propietario del terreno en que éstas se ubiquen, si no constare su voluntad de cederlas al uso público.

Se presumirá tal voluntad en caso de que el asentamiento se hubiere generado a partir de un permiso de loteo solicitado por el propietario del terreno, respecto del cual no se hubiere obtenido oportunamente el certificado de recepción definitiva. También se presumirá la voluntad de cesión de dichas superficies si el propietario hubiere realizado cualquier clase de actos o contratos que tuviere por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de dicho asentamiento, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal del propietario que hubiere efectuado tales actos o contratos, establecida en el artículo 138 de la referida ley.

Asimismo, una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes o de las edificaciones en conformidad a las normas generales y especiales que les sean aplicables y que estén vigentes, quedando sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso décimo, la que deberá ser alzada en caso de haberse inscrito.

Con todo, cuando se trate del procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979, excepcionalmente podrá solicitarse la regularización del dominio de lotes desde la recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio solo podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote y respetando los deslindes que contemple el plano definitivo de regularización del asentamiento. Estas dos condiciones para el otorgamiento del título de dominio también serán aplicables respecto de aquellas solicitudes de regularización de la pequeña propiedad raíz que se encontraren en trámite al ingresar la solicitud de regularización del asentamiento o al otorgarse la recepción provisoria.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 40).**

**Letra k)**

Sustituirla por la siguiente:

“k) Reemplázase el inciso final, por el siguiente:

“Una vez otorgada la recepción provisoria, las personas que acrediten mediante las inscripciones de dominio correspondientes la propiedad de lotes podrán optar a la regularización de las edificaciones existentes en ellos, conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes, sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo para efectos de solicitar dicha regularización, pero sí como requisito para obtener la recepción definitiva de las edificaciones. Asimismo, podrán postular a los programas de subsidio habitacional.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 41).**

**Número 5**

**Letra a)**

Reemplazarla por la siguiente:

“a) Reemplázase su inciso único, que pasa a ser inciso primero, por el siguiente:

“Artículo 5°.- Como consecuencia de la recepción provisoria, los interesados podrán postular a diversas fuentes de

financiamiento para la ejecución de las obras de urbanización faltantes. Respecto de las calles, pasajes y áreas verdes interiores, los interesados podrán postular al financiamiento público de las obras de urbanización y los órganos de la Administración del Estado podrán autorizar dicho financiamiento y ejecutar tales obras, aun cuando las superficies respectivas no correspondan a bienes fiscales o municipales ni tengan todavía la calidad de bienes nacionales de uso público. Asimismo, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 43).**

**Letra b)**

**Inciso segundo propuesto**

Sustituirlo por el siguiente:

“Estas servidumbres se entenderán constituidas por el solo ministerio de la ley. El Conservador de Bienes Raíces respectivo, por razones de publicidad, deberá anotar marginalmente los gravámenes con la sola presentación del certificado de recepción provisoria y del correspondiente proyecto técnico aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva, donde conste la servidumbre en cuestión.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 45).**

**Inciso cuarto propuesto**

Sustituir la frase “aprobado por la empresa sanitaria respectiva” por “aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 46).**

**Inciso quinto propuesto**

Reemplazar la frase “aprobado por la empresa sanitaria correspondiente” por “aprobado por la empresa de servicios básicos correspondiente”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 47).**

**Inciso sexto propuesto**

Sustituirlo por el siguiente:

“Asimismo, en caso de requerirse, y conforme a lo establecido en el artículo 26 del decreto con fuerza de ley N° 850, del Ministerio de Obras Públicas, de 1997, la municipalidad respectiva podrá autorizar la ejecución de obras de urbanización y/o la instalación o extensión de redes de servicios básicos en las vías exteriores que sirven de acceso al asentamiento y que correspondan a caminos que, según la referida normativa, se presumen públicos por estar o haber estado en uso público.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 48).**

**Número 6**

Reemplazarlo por el siguiente:

“6. Sustitúyese el artículo 6°, por el siguiente:

“Artículo 6°.- Tratándose de asentamientos irregulares que, en su totalidad o parte, cuenten con urbanización suficiente conforme a las condiciones establecidas en los incisos segundo y tercero del artículo 4° de esta ley, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, o los interesados señalados en la letra a) del artículo 3° de la misma, podrán solicitar la recepción definitiva, parcial o total.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 49).**

**Número 7**

Suprimir la expresión “vía urbanización”.

**(Unanimidad 5x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).**

**Número 8****Artículo 8 propuesto**

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 8°.- En el caso de las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular conforme a la ley N° 16.741, una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y al margen de la inscripción de la prohibición referida en los incisos primero y segundo del artículo 60 de esa ley, entendiéndose efectuado el alzamiento de dicha prohibición desde el momento en que se realicen las referidas anotaciones marginales.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 51).**

**o o o**

**Número 9, nuevo**

Consultar el siguiente número 9, nuevo:

“9. Agrégase, en el inciso segundo del artículo 9°, a continuación del punto aparte, que pasa a ser coma, la siguiente frase: “priorizando aquellos asentamientos con mayor porcentaje de vulnerabilidad y de residentes permanentes.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).**

**o o o**

**Número 9**

Pasa a ser número 10, sin enmiendas.

**o o o**

**Número 11, nuevo**

Intercalar el siguiente número 11, nuevo:

“11. Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 13, la frase “según las disposiciones de la ley N° 20.671 y las normas generales” por “conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes”.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 52).**

o o o

### **Número 10**

Pasa a ser número 12, sin enmiendas.

### **Número 11**

Pasa a ser número 13, reemplazado por el siguiente:

“13. Introdúcense los siguientes artículos 15 y 16:

“Artículo 15.- Atendidas las prohibiciones establecidas en los artículos 55, 136 y 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que, directa o indirectamente, pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en los referidos artículos. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal del propietario que hubiere efectuado tales actos o contratos, establecida en el artículo 138 de la referida ley.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción, bastará que detecte en el título algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene como finalidad última o inmediata la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión mediante la transferencia parcial del dominio sobre un predio no urbanizado y/o la conformación de una comunidad sobre el mismo, aplicando a su respecto la presunción establecida en el inciso segundo del referido artículo 136, conforme a la cual se presume que dicho acto tiene por objeto la subdivisión del terreno sin la necesaria urbanización.

Tales indicios podrán corresponder a: i) la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55 de la referida ley; ii) la falta del certificado del Director de Obras Municipales que acredite que el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129 de la misma ley; iii) la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno; iv) la mención a una determinada superficie o ubicación específica al interior del mismo, distintas a la superficie total del predio sobre el que recae la inscripción y sus deslindes; v) la alusión a radicaciones o futuras adjudicaciones; vi) la existencia de algún plano o listado de sitios o

lotes; entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.

Lo señalado en los incisos precedentes es sin perjuicio de la posibilidad de que el interesado desvirtúe dicha presunción legal, insertando en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad no implicaría la subdivisión de un terreno sin la necesaria urbanización, sino que tendría su origen en supuestos admitidos por la ley, tales como una partición hereditaria o la liquidación de una sociedad conyugal, entre otros.

Artículo 16.- El Servicio de Impuestos Internos, en el caso de los loteos irregulares acogidos a la ley N° 16.741, una vez que tenga conocimiento de la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, procederá a asignar un rol y avalúo separado para cada sitio respecto del cual se otorgue escritura y determinará la proporción del impuesto territorial que le correspondería pagar a contar de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura.”.”.

**(Unanimidad 5x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado, e indicación número 54).**

## **Número 12**

Pasa a ser número 14.

### **Artículo transitorio propuesto**

**o o o**

#### **Inciso segundo, nuevo**

Contemplar el siguiente inciso segundo, nuevo:

“Lo anterior, sin perjuicio de que lo establecido en el artículo 15 tendrá vigencia permanente.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 55).**

**o o o**

## Disposiciones transitorias

### Artículo segundo

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo segundo.- Aquellos asentamientos irregulares referidos en el artículo 1° de la ley N° 20.234, que cuenten con certificado de recepción definitiva otorgado con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley, pero cuyos planos contengan errores o inconsistencias no subsanables mediante los mecanismos contemplados en la ley N° 19.880, podrán acogerse a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 4° de la ley N° 20.234. Lo anterior, con el objeto de obtener la autorización de un nuevo plano que permita delimitar con claridad el espacio correspondiente al dominio nacional de uso público y el relativo a los lotes que contempla el asentamiento. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.”.

**(Unanimidad 5x0. Indicación número 56).**

- - -

### TEXTO DEL PROYECTO:

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

### PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos:

1. Reemplázase el artículo 1 por el siguiente:

**“Artículo 1°.- La presente ley contempla un procedimiento simplificado para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren aquellos asentamientos poblados que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales y que, además, cumplen con las características y demás requisitos exigidos por esta ley para acceder a esta herramienta excepcional.**

Para efectos de esta ley, los asentamientos referidos en el inciso precedente se denominarán “asentamientos irregulares”. En esta categoría pueden encontrarse ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso o recepción definitiva correspondiente, así como otros asentamientos poblados que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización o para la adquisición del dominio sobre sitios, pero que no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles, o bien, que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.

Atendido lo señalado en los incisos precedentes, y sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que establece la presente ley, podrán acogerse a este procedimiento:

a) Las poblaciones de tipo popular respecto de las cuales la municipalidad hubiere aprobado un plano de loteo o de subdivisión de predios, conforme a las disposiciones de la ley N° 16.282;

b) Las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular, conforme a lo dispuesto en la ley N° 16.741;

c) Los asentamientos en los que se hubiere constituido dominio sobre predios específicos mediante el procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979;

d) Las poblaciones y loteos que hubieren sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o de sus antecesores legales, en los que se hubiere transferido el dominio de sitios conforme a las disposiciones del decreto ley N° 2.833, de 1979;

e) Los loteos, subdivisiones de predios, poblaciones y edificaciones que se hubieren acogido a las disposiciones de la ley N° 18.138;

f) Los campamentos que formen parte del catastro del año 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya estrategia sea de radicación;

g) Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que, previo informe del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del director de obras municipales, si no contare con él, se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva.

Lo anterior incluye aquellos casos en los que sobre un mismo asentamiento se hubieren aplicado diversas leyes especiales y sus respectivos planos no coincidan, u otros casos en los que no hubiere sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público, existente o proyectado, y

h) Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que ahí se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que le fueren exigibles en atención a su ubicación concreta, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2° de esta ley.

Los asentamientos irregulares emplazados, total o parcialmente, sobre una vialidad, espacio público o equipamiento comunitario existentes y/o en sectores que se encuentran afectos a utilidad pública para nuevas vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, solo podrán acogerse a este procedimiento excepcional si acreditan que las obras de saneamiento y regularización contemplan la materialización de tales vialidades, espacios públicos o equipamientos comunitarios y la incorporación al dominio público de las referidas afectaciones a utilidad pública. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso sexto del artículo 4° de esta ley.”.

2. En el artículo 2:

a) Sustitúyese el encabezamiento del inciso primero, por el siguiente:

“Artículo 2°.- Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley, los asentamientos irregulares referidos en el artículo anterior deberán dar cumplimiento a todas las condiciones y demás requisitos que a continuación se expresan:”.

b) Reemplázase el numeral 1 por el siguiente:

“1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o formen parte del catastro de campamentos del año 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que atiende el Programa de Asentamientos Precarios, u otro que lo suceda, y cuya estrategia sea de radicación.”.

c) Sustitúyese el numeral 2 por el siguiente:

**“2. Que se trate de asentamientos irregulares que no tengan permiso de loteo o que, habiendo contado con tal permiso o habiéndose acogido a las leyes excepcionales referidas en el artículo 1º, no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización que requiere dicho asentamiento, o bien, que cuentan con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.”.**

d) Reemplázase el numeral 3 por el siguiente:

**“3. Que en más del 70 por ciento de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En caso de que el asentamiento se emplace en un bien fiscal, lo que incluye los bienes referidos en el artículo 590 del Código Civil, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá, conforme a la normativa aplicable, disponer de aquellos lotes en los que no haya residentes permanentes.”.**

e) Introdúcense los siguientes cambios en el numeral 4:

i. Agrégase el siguiente párrafo segundo, nuevo, pasando el actual segundo a ser tercero, y así sucesivamente:

**“Este requisito no será aplicable respecto de aquellos campamentos considerados por los programas públicos destinados a atender a asentamientos precarios, a través de la estrategia de radicación.”.**

ii. Reemplázase su párrafo segundo, que ha pasado a ser tercero, por el siguiente:

**“El proyecto de plano del loteo que se ingrese en la Dirección de Obras Municipales en virtud de esta ley 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 primero. En ningún caso la incorporación de estos antecedentes en el plano mencionado constituirá regularización de las edificaciones existentes.”.**

iii. Sustitúyese su párrafo tercero, que ha pasado a ser cuarto, por el siguiente:

**“La Dirección de Obras Municipales deberá efectuar la tasación conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción referida, dentro del plazo de sesenta días, contado desde la**

solicitud respectiva tratándose de loteos de inmuebles urbanos, y dentro 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.”.

**f) Reemplázase el numeral 5, por el siguiente:**

**“5. Que no se encuentren localizados en zonas no edificables, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, en consideración a informes técnicos evacuados por organismos o servicios competentes que determinen alguna zona del país amenazada con riesgo inminente por alguna catástrofe natural o causada por el hombre. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural, tales como parques y reservas nacionales o monumentos naturales. Del mismo modo, no se admitirá la regularización de asentamientos localizados en fajas de caminos cortafuego ni en la faja vial de caminos públicos.**

En el caso de asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo identificadas como tales en los respectivos instrumentos de planificación territorial, esto es, en el plan regulador comunal o intercomunal, únicamente podrá solicitarse su regularización si se acompaña un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente según el tipo de riesgo, que determine las acciones que deberán ejecutarse para autorizar la regularización de dicho asentamiento irregular, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente, conforme a la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando proceda.

El referido estudio fundado deberá señalar y describir las obras de ingeniería y/u otras medidas estructurales o no estructurales necesarias para mitigar los riesgos, incluyendo un plano topográfico, a una escala adecuada, en el que se identifique el área de riesgo y las referidas medidas de mitigación, las que deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización que contempla el proceso de regularización.

La Dirección de Obras Municipales también podrá requerir dicho estudio fundado, como requisito para ingresar una solicitud de regularización o como observación al momento de evaluar dicha solicitud, cuando se trate de asentamientos irregulares emplazados en un sector de área rural en que no exista instrumento de planificación territorial que establezca áreas de riesgo, pero respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas relacionadas con dicho emplazamiento,

tales como peligro volcánico, remoción en masa, inundación, salida de mar, afloramiento de napas subterráneas o incendios forestales.

Los asentamientos irregulares emplazados en las áreas de riesgo identificadas en los instrumentos de planificación territorial o en los sectores rurales expuestos a amenazas naturales o antrópicas, referidos en los párrafos precedentes, podrán postular a recursos de organismos públicos para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de las obras y medidas de mitigación que permitan obtener la recepción de las obras de urbanización por parte de la Dirección de Obras Municipales. Dichos estudios podrán realizarse por los centros de investigación de universidades o institutos reconocidos por el Estado, tanto públicos como privados, y por los profesionales señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se encuentren acreditados o inscritos en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.

**g) Sustitúyese el numeral 6, por el siguiente:**

**“6. Que no se hubiere dictado sanción administrativa o judicial ni existan denuncias, demandas o querellas pendientes presentadas ante la respectiva Dirección de Obras Municipales o los tribunales de justicia, según corresponda, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que se emplaza el asentamiento irregular.”.**

**h) Sustitúyese, en el inciso segundo, la expresión “loteos irregulares” por “asentamientos y loteos irregulares”.**

**3. En el artículo 3:**

**a) Reemplázanse sus letras a) y b) por las siguientes:**

**“a) Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, diseñado para efectos de la aplicación de esta ley, suscrito por los interesados que en su conjunto representen, al menos, 30 por ciento de los residentes permanentes del asentamiento irregular o loteo, en que se explique el origen de la conformación del asentamiento irregular, señalando cómo se constituyó; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal, o por las cuales pese a tener recepción por las leyes Nos 16.282 o 18.138 deben ser modificados. Para estos efectos, se considerará interesados a quienes acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2018, por algún medio fidedigno como título de dominio, comprobantes de pago de cuentas de servicios o certificado de residencia**

emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad.

También se considerarán interesados a quienes viven en campamentos que formen parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a los comités de viviendas u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo que cuenten con facultades suficientes y que representen, al menos, **el porcentaje de residentes permanentes antes señalado.**

En el caso de las áreas rurales en que se haya hecho transferencia de dominio, este se acreditará por el certificado de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo o por escritura pública otorgada ante notario.

Los Servicios de Vivienda y Urbanización solo podrán solicitar la regularización, en virtud de esta ley, en los casos de asentamientos irregulares bajo su competencia. También podrán solicitarla los municipios y las personas interesadas que acrediten residencia permanente de acuerdo a lo señalado en esta ley.

**b) Plano del proyecto de regularización del asentamiento**, suscrito por un profesional competente de los mencionados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico a escala adecuada que grafique la forma como se accede a él; las vialidades; el número de lotes incluidos con sus respectivas superficies y dimensiones, y el título mediante el que ocupan el respectivo predio; los lotes cuyo destino sea área verde y equipamiento comunitario, las viviendas existentes y su superficie.”.

b) Incorporase la siguiente letra d):

**“d) En caso de que la solicitud de regularización fuere presentada por el o los propietarios del o los terrenos en que se emplaza el asentamiento irregular y/o por quienes tengan derechos inscritos respecto de tales terrenos, deberán acompañarse las correspondientes declaraciones juradas simples, en las que se manifieste la voluntad de ceder al dominio público las superficies que se destinen a vialidades y áreas verdes y, en los casos que corresponda, la voluntad de constituir las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.**

**En caso de que quienes presenten la solicitud no tengan derechos inscritos sobre tales terrenos, sino únicamente sean residentes, igualmente deberán acompañar una declaración jurada simple, en la que manifiesten su voluntad de respetar la afectación al uso**

público de las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y la constitución de las referidas servidumbres.

Cuando la solicitud de regularización sea presentada por un órgano público respecto de un asentamiento emplazado en un bien inscrito a su nombre o bajo su administración, lo que incluye los terrenos que carecen de propietario inscrito y que se reputan fiscales por aplicación del artículo 590 del Código Civil, no se requerirá acreditar la voluntad de afectar al uso público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y de constituir las referidas servidumbres para el acceso de los servicios básicos.”.

4. En el artículo 4:

a) Reemplázase el inciso primero, por el siguiente:

“Artículo 4°.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por los artículos anteriores, a verificar las condiciones de urbanización existentes y los requisitos exigidos en esta ley, y otorgará la recepción provisoria o definitiva de las obras de urbanización, salvo que existan observaciones, en cuyo caso los interesados tendrán el plazo de treinta días corridos para subsanarlas. La Dirección de Obras Municipales tendrá idéntico plazo para otorgar la recepción provisoria de las obras de urbanización, salvo que pueda otorgar la recepción definitiva, total o parcial, si verifica que ya se cumplen las condiciones establecidas en esta ley para ello.”.

b) Reemplázase el inciso segundo por los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos:

“Para otorgar la recepción definitiva de las obras de urbanización que requiere un asentamiento emplazado en el área urbana o de extensión urbana, la Dirección de Obras deberá verificar el cumplimiento de las siguientes condiciones: dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad; alumbrado público, gas, cuando corresponda, y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en los artículos 3.2.6 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 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.

En el caso de aquellos asentamientos emplazados en el área rural que puedan acogerse a este procedimiento excepcional, se entenderá como urbanización suficiente si el asentamiento cuenta con: i) servicio de agua potable a través del Programa de Agua Potable Rural o cualquier otro sistema aprobado por la autoridad competente; ii) solución de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas servidas, aprobado por la autoridad sanitaria, y iii) conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente, o bien, con una solución a través de energías alternativas o renovables aprobada por la autoridad eléctrica.”.

c) Intercálase el siguiente inciso cuarto, nuevo:

“En caso de que el proyecto de regularización tuviere modificaciones posteriores a la recepción provisoria, antes de solicitar la recepción definitiva se deberá reingresar, ante la Dirección de Obras Municipales, el nuevo plano de regularización del asentamiento, para su revisión. La Dirección de Obras Municipales tendrá quince días corridos para pronunciarse respecto a la modificación del plano.”.

d) Reemplázase el inciso cuarto, que ha pasado a ser sexto, por los siguientes incisos sexto, séptimo y octavo, nuevos:

“La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Asimismo, esta Secretaría Regional Ministerial, por razones fundadas, podrá rebajar o eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

En ejercicio de la facultad contemplada en el inciso precedente, y previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, la mencionada Secretaría Regional Ministerial podrá autorizar que el procedimiento de regularización contemple la aprobación de un nuevo plano para todo el asentamiento, aun cuando existieren otros planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por otros órganos públicos producto del otorgamiento de certificados de recepción definitiva o la aplicación de las leyes especiales referidas en el artículo 1° de esta ley. Lo anterior, con el objeto de delimitar con claridad el espacio correspondiente a las obras de urbanización y el correspondiente a los lotes que contempla el asentamiento cuya regularización se solicita. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá

acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.

Las autorizaciones referidas en los incisos precedentes deberán ser otorgadas en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conformen el expediente. La Secretaría Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de sesenta días sobre la solicitud, contado desde que sea requerida por el interesado o por la Dirección de Obras.”.

e) Modifícase el inciso quinto, que ha pasado a ser **noveno**, en el siguiente sentido:

i. Intercálase, entre el vocablo “denegada” y la coma que le sigue, la expresión “o se denegare la solicitud de prórroga”.

ii. Sustitúyense la expresión “quince días hábiles”, las dos veces que figura, por “veinte días corridos”.

iii Sustitúyese la expresión “treinta días hábiles”, por “treinta y cinco días corridos”.

iv. Reemplázase la frase “otorgará la referida recepción provisoria o definitiva” por “otorgará la referida recepción provisoria o la recepción definitiva total o parcial.”.

**f) Reemplázase el inciso sexto, que ha pasado a ser décimo, por el siguiente:**

“Una vez obtenida la recepción provisoria del loteo, el interesado deberá cumplir con las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva dentro del plazo de cinco años, renovable por igual período, previa solicitud fundada del interesado. De igual manera, se podrán realizar recepciones definitivas parciales para este tipo de casos de acuerdo a lo prescrito en el inciso primero del artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Director de Obras Municipales dejará la constancia correspondiente en el certificado de recepción provisoria, así como de la prohibición de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo, mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización pendientes, de acuerdo al artículo 136 de la misma ley. Con todo, excepcionalmente la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar las ventas y adjudicaciones extendiendo el correspondiente certificado de urbanización garantizada, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129 de la referida ley, por el monto total de las obras de urbanización pendientes o previa exhibición de los actos

administrativos que aprueben el financiamiento estatal para la ejecución de las obras de urbanización o saneamiento o de los convenios referidos en el artículo 9° de la presente ley.”.

g) Reemplázanse en el inciso séptimo, que ha pasado a ser undécimo, los vocablos “cuarto” y “quinto” por “sexto” y “noveno”, respectivamente.

h) Sustitúyese el inciso octavo, que ha pasado a ser duodécimo, por el siguiente:

“Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo, o su prórroga en caso de haberse concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva total, caducará la recepción provisoria, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar la recepción definitiva parcial de aquella parte del loteo que esté completamente urbanizada conforme a las condiciones señaladas en los incisos segundo y tercero de este artículo, no obstante la posibilidad de solicitar el otorgamiento de un plazo excepcional de prórroga destinado a finalizar aquellas obras de urbanización, financiadas con recursos públicos, que se encuentren en ejecución.”.

i) Intercálase el siguiente inciso décimo tercero, nuevo:

“En caso de vencimiento del plazo señalado y de su prórroga, sin que se haya otorgado la recepción definitiva, total o parcial, se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del primer loteador, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, salvo aquellos loteos acogidos a la ley N° 16.741.”.

j) Sustitúyese el inciso noveno, que ha pasado a ser décimo cuarto, por los siguientes incisos décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto y décimo séptimo, nuevos:

“Una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, se entenderán incorporadas al dominio público las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes, sin perjuicio de los derechos del propietario del terreno en que éstas se ubiquen, si no constare su voluntad de cederlas al uso público.

Se presumirá tal voluntad en caso de que el asentamiento se hubiere generado a partir de un permiso de loteo solicitado por el propietario del terreno, respecto del cual no se hubiere obtenido oportunamente el certificado de recepción definitiva. También

se presumirá la voluntad de cesión de dichas superficies si el propietario hubiere realizado cualquier clase de actos o contratos que tuviere por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de dicho asentamiento, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal del propietario que hubiere efectuado tales actos o contratos, establecida en el artículo 138 de la referida ley.

Asimismo, una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes o de las edificaciones en conformidad a las normas generales y especiales que les sean aplicables y que estén vigentes, quedando sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso décimo, la que deberá ser alzada en caso de haberse inscrito.

Con todo, cuando se trate del procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979, excepcionalmente podrá solicitarse la regularización del dominio de lotes desde la recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio solo podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote y respetando los deslindes que contemple el plano definitivo de regularización del asentamiento. Estas dos condiciones para el otorgamiento del título de dominio también serán aplicables respecto de aquellas solicitudes de regularización de la pequeña propiedad raíz que se encontraren en trámite al ingresar la solicitud de regularización del asentamiento o al otorgarse la recepción provisoria.”.

k) Reemplázase el inciso final, por el siguiente:

“Una vez otorgada la recepción provisoria, las personas que acrediten mediante las inscripciones de dominio correspondientes la propiedad de lotes podrán optar a la regularización de las edificaciones existentes en ellos, conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes, sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo para efectos de solicitar dicha regularización, pero sí como requisito para obtener la recepción definitiva de las edificaciones. Asimismo, podrán postular a los programas de subsidio habitacional.”.

5. En el artículo 5:

a) Reemplázase su inciso único, que pasa a ser inciso primero, por el siguiente:

**“Artículo 5°.- Como consecuencia de la recepción provisoria, los interesados podrán postular a diversas fuentes de financiamiento para la ejecución de las obras de urbanización faltantes. Respecto de las calles, pasajes y áreas verdes interiores, los interesados podrán postular al financiamiento público de las obras de urbanización y los órganos de la Administración del Estado podrán autorizar dicho financiamiento y ejecutar tales obras, aun cuando las superficies respectivas no correspondan a bienes fiscales o municipales ni tengan todavía la calidad de bienes nacionales de uso público. Asimismo, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.”.**

b) Introdúcense los siguientes incisos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto:

**“Estas servidumbres se entenderán constituidas por el solo ministerio de la ley. El Conservador de Bienes Raíces respectivo, por razones de publicidad, deberá anotar marginalmente los gravámenes con la sola presentación del certificado de recepción provisoria y del correspondiente proyecto técnico aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva, donde conste la servidumbre en cuestión.**

Las servidumbres legales constituidas bajo esta ley no se cancelarán por el transcurso del tiempo establecido en el decreto ley N° 2.695, de 1979.

En los casos en que existan obras sanitarias, eléctricas o de iluminación pública ejecutadas, en proceso de ejecución o con financiamiento aprobado, sin haberse materializado la recepción definitiva del loteo por razones ajenas a las empresas de servicios y para permitir el acceso a los servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública, no se eliminarán las servidumbres que permitan la conexión a estos servicios, a menos que se modifique el trazado de las redes mediante un nuevo diseño **aprobado por la empresa de servicios básicos respectiva.**

Con el objeto de obtener la recepción definitiva, parcial o total, de lotes privados en que se haya aplicado la ley N° 18.138 u otra normativa relacionada con asentamientos irregulares establecidos en el artículo 1, y respecto de los cuales el propietario se negare a constituir servidumbre de paso para ejecutar o regularizar redes sanitarias, el Servicio de Vivienda y Urbanización podrá ejercer facultades expropiatorias por causa de utilidad

pública, según el procedimiento señalado en el decreto ley N° 2.186, de 1978, siempre que exista un diseño de ingeniería de detalle, **aprobado por la empresa de servicios básicos correspondiente**, que dé cuenta del trazado de la red y de las servidumbres necesarias.

**Asimismo, en caso de requerirse, y conforme a lo establecido en el artículo 26 del decreto con fuerza de ley N° 850, del Ministerio de Obras Públicas, de 1997, la municipalidad respectiva podrá autorizar la ejecución de obras de urbanización y/o la instalación o extensión de redes de servicios básicos en las vías exteriores que sirven de acceso al asentamiento y que correspondan a caminos que, según la referida normativa, se presumen públicos por estar o haber estado en uso público.”.**

**6. Sustitúyese el artículo 6°, por el siguiente:**

**“Artículo 6°.- Tratándose de asentamientos irregulares que, en su totalidad o parte, cuenten con urbanización suficiente conforme a las condiciones establecidas en los incisos segundo y tercero del artículo 4° de esta ley, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, o los interesados señalados en la letra a) del artículo 3° de la misma, podrán solicitar la recepción definitiva, parcial o total.”.**

7. Intercálase en el artículo 7, entre el guarismo “16.741” y la coma que la sigue, la frase “, o de otros asentamientos irregulares o de campamentos bajo estrategia de radicación”.

**8. Sustitúyese el artículo 8 por el siguiente:**

**“Artículo 8°.- En el caso de las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular conforme a la ley N° 16.741, una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y al margen de la inscripción de la prohibición referida en los incisos primero y segundo del artículo 60 de esa ley, entendiéndose efectuado el alzamiento de dicha prohibición desde el momento en que se realicen las referidas anotaciones marginales.”.**

**9. Agrégase, en el inciso segundo del artículo 9°, a continuación del punto aparte, que pasa a ser coma, la siguiente frase: “priorizando aquellos asentamientos con mayor porcentaje de vulnerabilidad y de residentes permanentes.”.**

**10. Agrégase en el artículo 11, a continuación de la palabra “municipales”, la expresión “y de las secretarías regionales ministeriales de Vivienda y Urbanismo”.**

**11. Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 13, la frase “según las disposiciones de la ley N° 20.671 y las normas generales” por “conforme a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes”.**

**12. Incorpórase el siguiente artículo 14:**

“Artículo 14.- Respecto a la accesibilidad universal, en casos fundados y excepcionales, será necesario buscar una alternativa de regularización acorde con la topografía y que responda a la idea que las cargas no sean desproporcionadas, cuando existan asentamientos que se materializaron de hecho. En los casos en que no exista alternativa viable se eximirá a las municipalidades y a los Servicios de Vivienda y Urbanización o a su sucesor legal del cumplimiento total o parcial de dichas exigencias, siempre que se presenten antecedentes fundados del caso y que con posterioridad a la recepción provisoria se desarrollen los estudios de especialidades e ingeniería de detalles respectivos.”.

**13. Introdúcense los siguientes artículos 15 y 16:**

“Artículo 15.- Atendidas las prohibiciones establecidas en los artículos 55, 136 y 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que, directa o indirectamente, pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en los referidos artículos. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal del propietario que hubiere efectuado tales actos o contratos, establecida en el artículo 138 de la referida ley.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción, bastará que detecte en el título algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene como finalidad última o inmediata la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión mediante la transferencia parcial del dominio sobre un predio no urbanizado y/o la conformación de una comunidad sobre el mismo, aplicando a su respecto la presunción establecida en el inciso segundo del referido artículo 136, conforme a la cual se presume que dicho acto tiene por objeto la subdivisión del terreno sin la necesaria urbanización.

Tales indicios podrán corresponder a: i) la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55

de la referida ley; ii) la falta del certificado del Director de Obras Municipales que acredite que el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129 de la misma ley; iii) la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno; iv) la mención a una determinada superficie o ubicación específica al interior del mismo, distintas a la superficie total del predio sobre el que recae la inscripción y sus deslindes; v) la alusión a radicaciones o futuras adjudicaciones; vi) la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes; entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.

Lo señalado en los incisos precedentes es sin perjuicio de la posibilidad de que el interesado desvirtúe dicha presunción legal, insertando en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad no implicaría la subdivisión de un terreno sin la necesaria urbanización, sino que tendría su origen en supuestos admitidos por la ley, tales como una partición hereditaria o la liquidación de una sociedad conyugal, entre otros.

**Artículo 16.-** El Servicio de Impuestos Internos, en el caso de los loteos irregulares acogidos a la ley N° 16.741, una vez que tenga conocimiento de la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, procederá a asignar un rol y avalúo separado para cada sitio respecto del cual se otorgue escritura y determinará la proporción del impuesto territorial que le correspondería pagar a contar de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura.”.

**14.** Incorpórase el siguiente artículo transitorio:

“Artículo transitorio.- El procedimiento simplificado de regularización a que se refiere esta ley regirá hasta el 31 de diciembre de 2030.

**Lo anterior, sin perjuicio de que lo establecido en el artículo 15 tendrá vigencia permanente.”.**

Disposiciones transitorias

Artículo primero.- Los asentamientos irregulares que se encuentren en trámite de regularización a la fecha de publicación de esta ley y que no hayan obtenido la recepción definitiva, podrán acogerse a sus disposiciones, en todo aquello que les resulte favorable.

**Artículo segundo.-** Aquellos asentamientos irregulares referidos en el artículo 1° de la ley N° 20.234, que cuenten con certificado de recepción definitiva otorgado con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley, pero cuyos planos contengan errores o inconsistencias no subsanables mediante los mecanismos contemplados en la ley N° 19.880, podrán acogerse a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 4° de la ley N° 20.234. Lo anterior, con el objeto de obtener la autorización de un nuevo plano que permita delimitar con claridad el espacio correspondiente al dominio nacional de uso público y el relativo a los lotes que contempla el asentamiento. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.

Artículo tercero.- Derógase la ley N° 21.206, que prorrogó por cinco años, a contar del 31 de enero de 2020, el procedimiento simplificado de regularización de loteos a que se refiere el artículo 1 de la ley N° 20.234.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 1, 15, 22 y 29 de junio; 6, 20 y 27 de julio, y 3 de agosto de 2021; y 1 y 8 de marzo de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señores Carlos Montes Cisternas (Presidente), Juan Castro Prieto, Alejandro Navarro Brain, David Sandoval Plaza y Jorge Soria Quiroga.

Sala de la Comisión, a 23 de marzo de 2022.



JORGE JENSCHKE SMITH  
Abogado Secretario de la Comisión

## RESUMEN EJECUTIVO

**SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos. (BOLETINES N°s 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14, refundidos).**

---

- I. OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:**  
extender la vigencia del procedimiento especial de saneamiento y regularización de loteos contemplado en la ley N° 20.234, con particular énfasis en lo relativo a la urbanización; realizar diversos ajustes en los requisitos para acogerse al mismo, y hacerlo aplicable a otras tipologías, recurriéndose, al efecto, al concepto de asentamientos irregulares.
- II. ACUERDOS:** Indicaciones:  
Números:
1. Aprobada con enmiendas (5x0).
  2. Aprobada con enmiendas (5x0).
  3. Retirada.
  4. Aprobada con enmiendas (5x0).
  5. Aprobada con enmiendas (5x0).
  6. Retirada.
  7. Aprobada (5x0).
  8. Aprobada con enmiendas (5x0).
  9. Aprobada con enmiendas (5x0).
  10. Retirada.
  11. Aprobada con enmiendas (5x0).
  12. Aprobada (5x0).
  13. Retirada.
  14. Rechazada (5x0).
  15. Aprobada con enmiendas (5x0).
  16. Aprobada con enmiendas (5x0).
  - 16 bis. Aprobada con enmiendas (5x0).
  17. Aprobada con enmiendas (5x0).
  18. Retirada.
  19. Aprobada (5x0).
  20. Aprobada (5x0).
  21. Retirada.
  22. Aprobada con enmiendas (5x0).

23. Aprobada con enmiendas (5x0).
24. Aprobada con enmiendas (5x0).
25. Retirada.
26. Aprobada con enmiendas (5x0).
27. Aprobada con enmiendas (5x0).
28. Aprobada con enmiendas (5x0).
29. Aprobada con enmiendas (5x0).
30. Aprobada con enmiendas (5x0).
31. Aprobada (5x0).
32. Aprobada (5x0).
33. Aprobada (5x0).
34. Aprobada con enmiendas (5x0).
35. Aprobada con enmiendas (5x0).
36. Retirada.
37. Retirada.
38. Retirada.
39. Aprobada con enmiendas (5x0).
40. Aprobada con enmiendas (5x0).
41. Aprobada con enmiendas (5x0).
42. Retirada.
43. Aprobada con enmiendas (5x0).
44. Retirada.
45. Aprobada (5x0).
46. Aprobada (5x0).
47. Aprobada (5x0).
48. Aprobada con enmiendas (5x0).
49. Aprobada con enmiendas (5x0).
50. Retirada.
51. Aprobada con enmiendas (5x0).
52. Aprobada (5x0).
53. Retirada.
54. Aprobada con enmiendas (5x0).
55. Aprobada con enmiendas (5x0).
56. Aprobada con enmiendas (5x0).

**III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único, que contiene catorce numerales, y tres disposiciones transitorias.

**IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** el párrafo cuarto del numeral 5, contenido en la letra f) del número 2; la oración final del párrafo final de la letra a), contenida en la letra a) del número 3; la letra a), la letra c), el inciso séptimo propuesto por la letra d), y la letra f) del número 4, y el número 6, todos del artículo único, tienen carácter orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución Política de la República, en relación con el inciso segundo del artículo 66 de la misma Carta Fundamental.

**V. URGENCIA:** no tiene.

**VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Cámara de Diputados. Mociones (refundidas):

Boletín N° 12.756-14: Honorable Diputada señora Hernando y ex Diputada (y actual Senadora) señora Carvajal y Honorables Diputados señores Calisto, Espinoza, González Torres, Jarpa, Mellado Pino, Paulsen, Santana Tirachini y Sepúlveda.

Boletín N° 12.871-14: Honorable Diputado señor Urrutia Soto, Honorable Diputada señora Olivera y Honorables Diputados señores Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Kast, Norambuena y Pardo.

Boletín N° 12.872-14: Honorable Diputado señor González Torres, Honorable Diputada señora Castillo y Honorables Diputados señores Jarpa, Mellado Pino y Teillier.

Boletín N° 12.899-14: Honorable Diputado señor Espinoza, Honorables Diputadas señoras Hernando y Olivera y Honorables Diputados señores Jarpa, Monsalve y Paulsen.

**VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.

**VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** 104 votos a favor (unanimidad).

**IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 13 de mayo de 2020.

**X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe.

**XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos; 2) ley N° 20.562, que modificó la anterior y renovó su vigencia; 3) ley N° 20.812, que modificó la primera y amplió su plazo de vigencia; 4) ley N° 21.206, que prorrogó la vigencia de la ley N° 20.234; 5) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; 6) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 7) decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos; 8) ley N° 16.282, que fija disposiciones para casos de sismos o catástrofes, establece normas para la reconstrucción de la zona afectada por el sismo de 28 de marzo de 1965 y modifica la ley N° 16.250; 9) ley N° 18.138, que faculta a las municipalidades para desarrollar programas de construcción de viviendas y de infraestructuras

sanitarias; 10) decreto ley N° 2.833, de 1979, que simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización; 11) decreto ley N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella; 12) ley N° 16.741, que establece normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular; 13) ley N° 19.253, que establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas, y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena; 14) decreto ley N° 2.186, de 1978, que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones; 15) decreto con fuerza de ley N° 850, del Ministerio de Obras Públicas, promulgado en 1997 y publicado en 1998, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 15.840, de 1964, y del D.F.L. N° 206, de 1960; 16) ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; 17) decreto con fuerza de ley N° 382, del Ministerio de Obras Públicas, promulgado en 1988 y publicado en 1989, Ley General de Servicios Sanitarios; 18) ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; 19) Código Penal; 20) Código Civil; 21) ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y 22) ley N° 20.671, que renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251.

Valparaíso, 23 de marzo de 2022.



JORGE JENSCHKE SMITH  
Abogado Secretario de la Comisión

---

**ÍNDICE**

	<b>PÁGINA</b>
Asistentes e invitados	1
Normas de quórum especial	2
Cuadro relacionado con el artículo 124 del Reglamento del Senado	2
Debate previo y consideraciones generales	3
Discusión en particular	30
Modificaciones	150
Texto del proyecto de ley	169
Sesiones celebradas y asistencia de miembros	185
Resumen ejecutivo	186