

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

BOLETINES N°s 13.060-14 y 11.523-14, refundidos.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, que refunde una Moción de los Honorables Senadores señor Chahuán, señora Aravena, y señores Montes, Navarro y Sandoval (Boletín N° 13.060-14), con otra del Honorable Senador señor García y del ex Senador señor Tuma (Boletín N° 11.523-14). Lo anterior, en virtud de la autorización concedida por la Sala del Senado el día 26 de noviembre de 2019, atendido lo dispuesto en el artículo 17 A de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Se hace presente que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse, en definitiva, de un proyecto de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer al señor Presidente que sea considerada del mismo modo por la Sala.

- - -

Por otra parte, esta instancia, teniendo en cuenta la fusión de las dos iniciativas precedentemente mencionadas, resolvió proponer a la Sala que se sustituya sus denominaciones originales por la siguiente: "Proyecto de ley que prorroga la vigencia de la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos."

- - -

A la sesión en la que se trató este asunto, concurrieron quienes se individualizan a continuación. Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el asesor legislativo, señor Nicolás Gálvez. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores RN: el asesor, don Sebastián Amado. Asesores

parlamentarios: de la Senadora señora Aravena, don Eduardo Méndez, y del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Prorrogar el plazo de vigencia de la ley N° 20.234, por cinco años.

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1) Ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos; 2) ley N° 20.562, que modifica ley N° 20.234 y renueva su vigencia; 3) ley N° 20.812, que modifica ley N° 20.234 y amplía su plazo de vigencia; 4) Ley General de Urbanismo y Construcciones, y 5) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

Las Mociones que dan origen al presente proyecto destacan lo siguiente:

a) Boletín N° 13.060-14.

Sus autores expresan que con fecha 5 de enero de 2008 se publicó la ley N° 20.234 -originada en la iniciativa de diversos Diputados de la época- que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos.

Añaden que se tuvo como antecedente para elaborar dicha normativa que con el transcurso del tiempo se formaron numerosas poblaciones, en especial alrededor de los centros urbanos, sin contar con todas o algunas de las condiciones básicas de urbanización, vale decir, los servicios de luz, agua potable y alcantarillado. En su mayoría, tales asentamientos surgieron debido a loteos efectuados por propietarios que

dividieron de hecho sus terrenos y que, posteriormente, los traspasaron de manera irregular a personas de escasos recursos.

Señalan que los comuneros vivían con la incertidumbre de perder sus inmuebles por la falta de títulos de dominio y esa situación les impedía, además, obtener el financiamiento necesario para ejecutar las obras de urbanización faltantes.

Así, comentan que en algunos casos los ocupantes lograron hacerse de los servicios básicos, por acción directa o a través de órganos del Estado, especialmente, municipios. Pero, a pesar de ello, se encontraban igualmente impedidos de conseguir sus títulos de dominio, porque el loteo no se ajusta a otras normas de urbanización.

Mediante la ley N° 20.234 se permitió que los afectados puedan regularizar el loteo desde el punto de vista urbanístico, sin referirse al dominio del mismo ni a las edificaciones que estén emplazadas en él.

Cabe apuntar que el texto primitivo de su artículo 1° dispone que los loteos de bienes raíces que, a la fecha de publicación de la ley, reúnan las condiciones que en ella se establecen, podrán, dentro del plazo de veinticuatro meses, acogerse por única vez al procedimiento de regularización que se señala, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.

Luego, mediante la ley N° 20.562, publicada el 25 de enero de 2012, se sustituyó dicho precepto por otro que señala que los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que a la fecha de publicación de esta ley no cuenten con la recepción definitiva de las respectivas Direcciones de Obras Municipales y que cumplan, además, con los requisitos que en ésta se establecen, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde su entrada en vigencia, acogerse por una sola vez al procedimiento simplificado de regularización a que se refiere esta ley, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.

Posteriormente, la ley N° 20.812, publicada el 30 de enero de 2015, junto con introducir modificaciones en el texto precedente, prorrogó por cinco años, a contar de su entrada en vigencia, el plazo para acogerse al procedimiento simplificado de regularización.

En tal virtud, el lapso que se estableció expira en enero de 2020 y aún muchas personas no han podido realizar este trámite de tanta importancia para la regularización de sus predios, razón que fundamenta la presentación de esta Moción parlamentaria.

b) Boletín N° 11.523-14.

Sus autores consignan que la ley N° 20.234, que estableció un procedimiento para el saneamiento y regularización de loteos, ha ayudado a muchas familias a mejorar su calidad de vida, puesto que una vez acogidos sus sitios al mecanismo pueden acceder, por ejemplo, a obras de urbanización.

Agregan que mediante la ley N° 20.812 se introdujeron diversas modificaciones que perfeccionaron la referida normativa; sin embargo, en el inciso sexto del artículo 4°, se contempla una prohibición que impide al loteador enajenar los terrenos resultantes una vez otorgada la recepción provisoria por parte de la dirección de obras municipales respectiva.

Señalan que en muchas ocasiones los sitios del loteo pertenecen a comités que, por aplicación de la norma precitada, se encuentran imposibilitados de venderlos, generando inseguridad a las familias y vecinos, ya que mantenerlos en condición de eriazos y sin moradores promovería la comisión de delitos.

Sostienen que, en atención al nulo efecto que produce la prohibición mencionada, el proyecto de ley propone eliminarla, autorizando la enajenación de los lotes resultantes, luego de la recepción provisoria respectiva.

Además, se pretende establecer la obligación de subinscribir, al margen de la correspondiente inscripción de dominio, la recepción provisoria del loteo, con el objeto de hacer público el hecho de que el predio se encuentra sometido a un proceso de regularización.

Finalmente, y considerando lo beneficiosa que ha resultado esta regulación, en opinión de los autores se hace necesario prorrogar su vigencia con el objeto de que los loteos irregulares que aún no se han acogido al mecanismo puedan hacerlo.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR

En primer término, cabe señalar que, en vista de las consideraciones que se consignan oportunamente en este informe, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval, acordó realizar la discusión y posterior votación en base al texto del Boletín N° 13.060-14.

El proyecto en cuestión consta de un **artículo único**, que prorroga, por el plazo de cinco años, a contar del 1 de febrero de 2020, el procedimiento simplificado de regularización a que se refiere el artículo 1° de la ley N° 20.234.

Ese último precepto prescribe que los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que a la fecha de publicación de esa ley no cuenten con el permiso de loteo o recepción de loteo de las respectivas direcciones de obras municipales y que cumplan, además, con los requisitos que en ella se establecen, podrán, durante la vigencia de la misma, acogerse por una sola vez al procedimiento simplificado de regularización que consagra, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.

Es relevante subrayar que el artículo 1° de la ley N° 20.812, publicada el 30 de enero de 2015, prorrogó -por el plazo de cinco años- el procedimiento simplificado de regularización de que se trata.

Al comenzar el debate, el Honorable Senador señor Sandoval señaló que el próximo 30 de enero vence la posibilidad de acogerse al procedimiento simplificado para el saneamiento y regularización de loteos contenido en la ley N° 20.234, por eso la urgencia de prorrogar el plazo de vigencia, especialmente teniendo en cuenta que hay muchas situaciones pendientes.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, explicó que los Boletines N°s 13.060-14 y 11.523-14 son dos Mociones que tienen por objeto modificar la mencionada normativa en el sentido de prolongar su vigor y, en el caso del último proyecto de ley apuntado, además, permitir la enajenación de sitios que cuenten con la recepción provisoria de las obras de urbanización necesarias.

Hizo presente que, actualmente, en la Cámara de Diputados existen otros cuatro Boletines (N°s 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14, refundidos) que tienen como finalidad incorporar ciertas enmiendas procedimentales en la ley N° 20.234, dentro de las que se contempla la propuesta (contenida en el Boletín N° 11.523-14) de autorizar la enajenación de los lotes contando solo con la recepción provisoria de la dirección de obras municipales respectiva.

Sostuvo que el último punto ha sido objeto de análisis, porque el certificado de recepción provisoria no asegura la urbanización del sitio en particular, trasladando la carga de regularizar al eventual adquirente, por lo que anotó que se ha considerado establecer la facultad de enajenar previa garantía de las obras correspondientes.

En base a lo expresado, indicó que el Ejecutivo sugiere, en esta ocasión, solo prorrogar la vigencia del procedimiento de regularización a contar del 31 de enero de 2020 y por los cinco años que se proponen, dejando lo demás para un examen más acabado.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó cuántas personas se encuentran en la circunstancia de requerir la regularización de los loteos, a nivel nacional.

El referido asesor informó que, actualmente, hay 76 campamentos o asentamientos precarios con obras iniciadas y otros 69 -que involucran a 6.905 familias- que podrían acogerse a la ley N° 20.234.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su interés en conocer tales antecedentes desagregados por Región, a lo que **el señor Nicolás Gálvez** accedió y comprometió su oportuno envío, detallando que se basan en el catastro del año 2018.

Finalmente, **el Honorable Senador señor Sandoval** recalcó que la urgencia es prorrogar la vigencia de que se trata para acogerse al procedimiento de regularización, ya que, de no hacerlo, todos los campamentos mencionados se verán impedidos de la posibilidad de solicitar su normalización.

- Puesto en votación el proyecto, en general y en particular, se aprobó, con una enmienda de carácter referencial, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

TEXTO DEL PROYECTO

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponer la aprobación del proyecto de ley en informe, en general y en particular, en los siguientes términos:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Prorrógase por el plazo de cinco años, a contar del 31 de enero de 2020, el procedimiento simplificado de regularización a que se refiere el artículo 1° de la ley N° 20.234.”.

Acordado en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2019, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señora Carmen Gloria Aravena Acuña y señor Alejandro Navarro Brain.

Sala de la Comisión, a 27 de noviembre de 2019.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que prorroga la vigencia de la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos. (BOLETINES N°s 13.060-14 y 11.523-14, refundidos).

- I. **OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** prorrogar el plazo de vigencia de la ley N° 20.234, por cinco años.
- II. **ACUERDOS:** aprobado en general y en particular (3x0).
- III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único.
- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. **URGENCIA:** no tiene.
- VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Mociones de los Honorables Senadores señor Chahuán, señora Aravena, y señores Montes, Navarro y Sandoval (Boletín N° 13.060-14), y del Honorable Senador señor García y del ex Senador señor Tuma (Boletín N° 11.523-14), refundidas.
- VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.
- VIII. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** Boletín N° 11.523-14: 5 de diciembre de 2017, y Boletín N° 13.060-14: 19 de noviembre de 2019.
- IX. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general y en particular.

- X. 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 modifica ley N° 20.234 y renueva su vigencia; 3) ley N° 20.812, que modifica ley N° 20.234 y amplía su plazo de vigencia; 4) Ley General de Urbanismo y Construcciones, y 5) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, 27 de
noviembre de 2019.

Smith

Jorge Jenschke
Secretario de la Comisión
