

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
RECAIDO EN EL PROYECTO QUE MODIFICA LA [LEY N° 20.234](#), QUE
ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE LOTEOS IRREGULARES Y RENUEVA SU
VIGENCIA.**

BOLETÍN N° 6830-14-1¹

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en un mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, en primer trámite constitucional y reglamentario, con urgencia calificada de simple.

I.- CONSTANCIAS PREVIAS.

**1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL
PROYECTO:**

Modificar la ley N° 20.234, con el propósito de establecer un nuevo plazo para acogerse al procedimiento de saneamiento y regularización de loteos irregulares allí previsto, simplificando, en términos generales, los procedimientos de aprobación y recepción de éstos.

**2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO
CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:**

Los incisos primero, tercero, quinto y sexto del artículo 4° del texto aprobado tienen el carácter de orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 inciso quinto de la Constitución Política.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA:

No requiere.

**4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN
GENERAL, POR UNANIMIDAD.**

VOTARON A FAVOR LAS DIPUTADAS SEÑORAS **CLAUDIA NOGUEIRA Y DENISE PASCAL** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **GONZALO URIARTE (PRESIDENTE), PEDRO BROWNE, RENÉ MANUEL GARCÍA, RODRIGO GONZÁLEZ (EN REEMPLAZO DEL SEÑOR PEPE AUTH), PATRICIO HALES, JUAN CARLOS LATORRE Y JUAN LOBOS.**

**5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL
SEÑOR GERMÁN BECKER ALVEAR.**

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de los señores Andrés Iacobelli, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo; doña Carolina Arrau, asesora jurídica de la señora Ministra de

¹ La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: <http://sil.congreso.cl/pags/index.html>

Vivienda y Urbanismo y Juan Pablo González, abogado asesor del Ministerio; doña María Francisca Cruz, Directora del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso; Pablo Olivares, arquitecto de la gestión de suelos y doña María Eliana Miño, de división jurídica de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Viña del Mar; Fernando Durán, asesor de la Alcaldesa, Jaime Miranda, arquitecto, y Jorge Hancke, abogado; Juan de Dios Fuentes, director jurídico de la I. Municipalidad de Temuco; David Morales Nordetti, Presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo de la Asociación Chilena de Municipalidades, Juan Esteban Millalonco, asesor jurídico; Jorge Pantoja, Presidente Regional en Iquique, Gonzalo Bustos, Fiscal y René Lardinois, Coordinador legal, en representación de la Cámara Chilena de la Construcción; doña Marisol Meza Navarro, Presidenta, junto a Janes León Valdebenito, Tomasa Roco Puño, María Medina Carrasco, María Navarrete Madariaga y Nayarette Quezada Kortman, representantes de la Coordinadora de pobladores en loteos irregulares; María Consuelo Figueroa Muñoz, Presidenta Villa Huilicura, Imperial; Jessica Ramírez Riquelme, Presidenta Villa Holanda, (camino a Chol Chol); Sonia Silva Tapia, Presidenta Villa Los Olivos, Imperial; Daniela Vera Rodríguez, Presidenta Villa Los Colonos, Labranza; Rosa Valenzuela Illanes, Secretaria Villa Los Colonos, Labranza y Soledad Gallardo Vásquez, Presidenta Loteos Irregulares; Marcela Aranda, asesora del Gobernador de Valparaíso; Raúl Aguirre, Presidente Junta de Vecinos Cardenal Caro; María Medina; doña María Eugenia Navarrete; María Jesús Jackey; Nayadeth Quezada; Tomasa Roco y Marisol Meza.

II.- ANTECEDENTES.-

Señala el Ejecutivo que la ley N° 20.234 tuvo su origen en una moción parlamentaria, presentada el año 2007 por un grupo de Diputados, que fue apoyada al constituir una herramienta para que muchas familias de escasos recursos, que tienen construidas sus viviendas dentro de los llamados “loteos irregulares”, pudieran lograr una solución definitiva a su problema.

Precisa que el plazo de veinticuatro meses que otorgó la ley para acogerse a sus beneficios comenzó a regir con su publicación el día 05 de enero del año 2008, por lo que a partir del 05 de enero de este año venció el plazo para acogerse a esta normativa especial. Del mismo modo, la presente iniciativa acoge la preocupación y puntos presentados por mociones del Diputado Rodrigo González y ex Diputado Eugenio Tuma.

La ley N° 20.234 ha representado un mecanismo de solución a muchos loteos que por diversas causas no lograron obtener todas las autorizaciones que la normativa exige, no obstante, se debe reconocer que durante su aplicación se presentaron diversas dificultades no vistas durante su tramitación, tanto para quienes solicitaron acogerse a sus beneficios, como para los organismos del Estado involucrados en la gestión de esta normativa, aspectos que no podían resolverse a través de actos administrativos, sino que requerían de modificaciones legales.

Explica que la presente iniciativa pretende solucionar dichas debilidades, lo que implica en primer lugar, establecer un nuevo plazo para la regularización prevista en la citada ley N° 20.234, de modo que aquellos casos que no pudieron resolver las observaciones atribuibles a las debilidades detectadas en la ley, puedan contar con un plazo adecuado para hacerlo, sin perjuicio de que se abra la posibilidad que otros loteos puedan acogerse a sus beneficios.

Las modificaciones que apuntan a perfeccionar la mencionada ley, dicen relación con precisar tanto las condiciones para acogerse al procedimiento de regularización como el contenido de los antecedentes que deben ser presentados ante la Dirección de Obras Municipales y, en definitiva, facilitar los procedimientos de aprobación y recepción de los loteos.

Agrega que se establece en la ley N° 20.234 un nuevo plazo de un año para el procedimiento de regularización citado. Para ello se reemplaza el plazo de 24 meses, ya vencido, por uno de 3 años -a contar de la fecha de publicación en el Diario Oficial de dicha ley-, esto es, desde el 5 de enero de 2008, con lo que, en definitiva, se fija un nuevo plazo que expirará el 5 de enero de 2011.

Añade que este proyecto de ley precisa las condiciones que deben reunir los loteos para acogerse al procedimiento de regularización, tales como acotar el impedimento de localizarse en áreas de riesgo, declaratoria que sólo se aplicará al lote afectado y no al loteo en su conjunto, así como incorporar la condición de que, a lo menos, en un 50% del loteo existan residentes.

Precisa también el contenido de los antecedentes que deben ser presentados ante la Dirección de Obras Municipales. Se detalla la información que debe contener la solicitud, indicando a qué se refiere con que ella debe establecer los “factores y responsabilidades que explique la conformación del loteo irregular”, y se incorpora como antecedente una tasación que se calculará sobre la base de la tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de modo de uniformar cómo se demuestra el cumplimiento del requisito de que las viviendas del loteo no superan una tasación máxima promedio de 1.000 unidades de fomento.

Simplifica la demostración de la existencia de dotación de los servicios con que cuenta el loteo, la que sólo se podrá hacer incluso con un comprobante de pago de cuentas emitido por la empresa respectiva, sin que se requiera obligatoriamente con la presentación de un certificado de dotación, que implica un trámite mucho más complejo.

Otorga la facultad al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, no sólo para rebajar las exigencias de pavimentación, sino también para eliminarlas cuando existan razones fundadas para ello.

Precisa las responsabilidades administrativas en el otorgamiento de las recepciones definitivas que se otorguen,

eximiendo el tipo de responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Faculta a los municipios para convenir con otros organismos la dotación de los servicios básicos o urbanización faltante. Para celebrar convenios con otros organismos de la Administración del Estado para efectos de dotar de los servicios básicos faltantes o urbanización faltante, de modo que una vez efectuada la recepción provisoria, los municipios puedan apoyar a los beneficiarios de la ley, para conseguir recursos destinados al financiamiento estatal de las obras.

Señala, por último, que se faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre aplicación de la ley. Se espera con ello agilizar la aclaración de los aspectos de la aplicación de la ley, las que implicarán instrucciones a las que deben someterse los actores involucrados.

DESCRIPCIÓN DEL MENSAJE.-

Consta de un artículo único, que contiene siete números.

Su N° 1, que modifica el artículo 1° de la ley, aumenta en un año el plazo en ella contemplado para acogerse al procedimiento de regularización de loteos irregulares.

Su N° 2, que modifica el artículo 2° de la ley, precisa las condiciones que deben cumplirse para acceder al procedimiento simplificado de regularización.

Su N° 3, que modifica el artículo 3° de la ley, precisa el contenido de los antecedentes que se deben acompañar a la Dirección de Obras Municipales.

Su N° 4, que modifica el artículo 4° de la ley, simplifica la forma de demostrar la existencia de dotación de los servicios con que cuenta el loteo, faculta al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, no sólo para rebajar las exigencias de pavimentación, sino también para eliminarlas cuando existan razones fundadas para ello, y establece la exención de responsabilidad a que alude el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Su N° 5, que modifica el artículo 5° de la ley, reemplaza la palabra “certificado de pago” por “comprobante de pago”, para los efectos de determinar el concepto de urbanización suficiente.

Su N° 6, que modifica el artículo 6° de la ley, autoriza a los municipios a celebrar convenios con otros organismos para la dotación de los servicios básicos o urbanización faltante.

Su N° 7, que modifica el artículo 7° de la ley, faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que imparta las instrucciones necesarias en la aplicación de la ley.

III.- INTERVENCIONES

Don **Andrés Iacobelli**, Subsecretario de Vivienda, señaló que la iniciativa viene a renovar la vigencia de la ley N° 20.234, darle mayor efectividad en su aplicación y solucionar las condiciones de vida de los pobladores de loteos irregulares.

Explicó que existen algunas experiencias de regularización de éstos. La ley N° 16.741, que establece normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular. La diferencia fundamental entre ambos sistemas de saneamiento radica en que la segunda - ley N° 20.234, a diferencia de la primera, pretendió regularizar o sanear toda clase de loteos, no sólo de aquéllos que hubieren sido declarados por decreto supremo del Ministerio en esa categoría, como lo obliga, al efecto, la ley N° 16.741.

La ley N° 16.741 exige que se trate de aquellos loteos que hubieren sido declarados por decreto supremo del Ministerio en esa categoría -urbanizaciones sin garantizar con actos de dominio, o garantizadas pero insuficientes, o no realizaron dentro de plazo o pasaron más de 2 años sin realizarse. Garantizadas o ejecutadas las obras de urbanización el loteador no transfirió el dominio-. Se lleva el proceso judicialmente y se resuelve el problema de los loteos irregulares en sus dos dimensiones: el de la propiedad de los lotes y el de la urbanización del loteo.

La ley N° 20.234 enfrenta sólo el tema de la urbanización, sin considerar el tema del dominio del terreno y de los pobladores. Estas regularizaciones benefician a toda clase de loteos, tasados en un máximo de 1000 unidades de fomento y con una antigüedad pre definida (2006). El procedimiento de saneamiento se realiza ante la Dirección de Obras Municipales -debe postularse a fondos para financiar-. En la ley N° 16.741 se plantea un procedimiento judicial más largo, pero una vez declarado el loteo como irregular, le confiere al Servicio la administración del proceso de regularización, lo que facilita su materialización efectiva y compromiso de fondos.

Agregó que durante los 24 meses que estableció dicha ley para regularizar los problemas de urbanización de loteos mediante un procedimiento simplificado, tuvo poca aplicación y en muchos casos se suscitaron problemas derivados de la dificultad que presentaba a las Direcciones de Obras Municipales su implementación. También, ante la dificultad de financiamiento de los planos elaborados por profesionales que constituían uno de los requisitos del procedimiento. En otros casos surgió la preocupación de los títulos de dominio de los lotes, situación que no regula la ley N° 20.234.

Explicó que la presente iniciativa pretende solucionar dichas debilidades, lo que implica, en primer lugar, establecer un nuevo plazo para la regularización prevista en la citada ley N° 20.234, de modo que aquellos casos que no pudieron resolver las observaciones atribuibles a las debilidades detectadas en la ley, puedan contar con un plazo adecuado para hacerlo, sin perjuicio de que se abra la posibilidad que otros loteos puedan acogerse a sus beneficios.

Las modificaciones que apuntan a perfeccionar la mencionada ley dicen relación con precisar, tanto las condiciones para acogerse al procedimiento de regularización, como el contenido de los antecedentes que deben ser presentados ante la Dirección de Obras Municipales y, en definitiva, facilitar los procedimientos de aprobación y recepción de los loteos.

El procedimiento aplicado en virtud de la ley N° 20.234 llegó hasta la Recepción Provisoria del Loteo, indicando las condiciones de urbanización y urbanísticas que éste deberá cumplir dentro del plazo de 5 años, renovable por una sola vez, para obtener la recepción definitiva. Sin embargo, el proceso queda detenido allí por falta de recursos para completar las obras de urbanización faltantes.

La referida ley no contempla una sanción para el caso que pasados los 10 años no se completen esas obras de urbanización. Tampoco contempla una alternativa o solución para los casos de loteos que no cumplan los requisitos que establece para su aplicación, como lo son el estar localizados en áreas urbanas, o en áreas rurales que no cuenten con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, o que se encuentren localizados en áreas de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública, o bien en terrenos indígenas.

Enfatizó que, atendiendo a la urgente necesidad de mejorar la condición de vida de personas vulnerables, se propone solucionar efectivamente el problema de los Loteos Irregulares, mediante la indicación sustitutiva que se envía a trámite. Se tuvo en cuenta en su formulación la situación real de estos loteos: quién es el propietario del terreno en el que está emplazado, si esos terrenos están afectos a alguna limitación, como ser una zona de riesgo o terrenos indígenas, cómo se generó el loteo y en qué estado se encuentra actualmente en cuanto a la propiedad y a la urbanización. Esto es imprescindible, dijo, si se quiere dictar una ley que sea efectiva, sin generar nuevas propuestas que no resuelven las condiciones de vida de estos pobladores, aumentando el descontento de las comunidades y que, por el contrario, pudieren favorecer la existencia de loteos brujos.

Se efectuó por el Ministerio un catastro -por la vía de consulta a las regiones de los loteos irregulares-, fijándose en el texto como condición la descripción de las anteriores condiciones para su regularización, las que deben ser revisadas por el Servicio. Éste, mediante la dictación de un decreto, declara la existencia de estas condiciones que habilitan la regularización de los loteos, para que el interesado presente la solicitud ante la Dirección de Obras municipales. La Indicación tuvo el cuidado de no afectar el derecho del propietario del terreno, al que no se le impone ningún gravamen, así como no afectar la calidad de terrenos indígenas a los loteos que se saneen por este procedimiento.

Como se señaló, dijo por último, sólo se busca mejorar las condiciones de vida de grupos muy vulnerables, dejando a la Dirección de Obras Municipales como responsable para definir las normas urbanísticas y condiciones de urbanización que, en todo caso, podrán ser reducidas por la Secretaría Regional Ministerial.

Don **Gonzalo Bustos**, Fiscal de la Cámara Chilena de la Construcción, señaló que la ley N° 20.234, publicada en el Diario Oficial el 5 de enero de 2008, estableció un procedimiento de regularización de loteos que cumplieran con las siguientes condiciones: 1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006; 2. Que no tengan recepción definitiva, sea que hayan obtenido o no permiso; 3. Que las viviendas del loteo tengan una tasación máxima de 1.000 unidades de fomento en promedio; 4. Que dichos inmuebles estén localizados en áreas urbanas o en áreas rurales, siempre que cuenten con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo; 5. Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública, y 6. Que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales al 31 de diciembre de 2006, por incumplimiento de normas urbanísticas.

De acuerdo a lo indicado en la ley N° 20.234, los interesados dispondrían de un plazo de 24 meses a partir del día 5 de enero de 2008 para presentar, por única vez, la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, acompañando los documentos que exige este procedimiento, plazo que expiró el día 5 de enero de este año.

Al Director de Obras Municipales se le facultó para “eximir, en casos calificados, del cumplimiento de una o más normas urbanísticas establecidas en los instrumentos de planificación territorial y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

Asimismo, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, por razones fundadas “podrá autorizar la rebaja de las condiciones y exigencias de pavimentación, así como permitir excepciones a las normas urbanísticas, antecedente que formará parte integrante del legajo de documentos que conforma el expediente.”

A la Dirección de Obras le corresponde otorgar un certificado de recepción provisoria del loteo, debiendo indicar en él las condiciones de urbanización y urbanísticas que aquel deberá cumplir dentro del plazo de 5 años, renovable por una sola vez, para obtener la recepción definitiva.

Esta recepción provisoria habilita al interesado, sea el propietario o no, para optar a programas que cuenten con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización o saneamiento.

Para obtener la recepción definitiva, además de cumplir con las condiciones antes señaladas, debía presentarse una solicitud firmada por un profesional competente, acompañada de los documentos que acreditaran el cumplimiento de dichas condiciones.

Una vez obtenido el certificado de recepción definitiva podrá requerirse la regularización de las edificaciones en conformidad a las normas generales.

Expresó que en la exposición de motivos del mensaje se señala que, durante la aplicación de la ley N° 20.234, se presentaron diversas dificultades prácticas, tanto para quienes solicitaron acogerse a sus beneficios, como para los organismos del Estado involucrados en la gestión de esta normativa, aspectos que no podían resolverse a través de actos administrativos, sino que requieren de modificaciones a la ley.

Explicó que el proyecto en comento modifica la ley N° 20.234, en los siguientes términos:

1. Nuevo plazo para la regularización.-

Reemplaza el plazo de 24 meses, ya vencido, para acogerse al procedimiento especial, por uno de 3 años, a contar la fecha de publicación en el Diario Oficial de la ley N° 20.234. Por consiguiente, el plazo para acogerse al procedimiento de regularización de loteos vencerá el día 5 de enero de 2011.

2. Condiciones de loteos para acogerse al procedimiento de regularización.-

Precisa las condiciones que deben reunir los loteos para acogerse al procedimiento de regularización: El impedimento de localizarse en áreas de riesgo sólo se aplicará al lote afectado y no al loteo en su conjunto. Al menos en el 50% de los loteos existan residentes.-

3. Antecedentes que deben acompañar a la regularización.-

Precisa los antecedentes que deben ser presentados ante la Dirección de Obras Municipales: La solicitud debe establecer los “factores y responsabilidades que explique la conformación del “loteo irregular”. Incorpora como metodología de tasación para las viviendas del loteo la tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones). Simplifica la demostración de la existencia de dotación de servicios del loteo (por ejemplo, con un comprobante de pago de cuentas emitido por la empresa), sin que se requiera certificado de dotación. Facultades del Seremi de Vivienda y Urbanismo: el Seremi de Vivienda y Urbanismo podrá no sólo rebajar las exigencias de pavimentación, sino que también eliminarlas.

4. Responsabilidades administrativas por otorgamiento de las recepciones definitivas.-

Exime de la responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones² para el otorgamiento de las recepciones definitivas.

5. Facultad de municipios para convenir con otros organismos dotación de los servicios básicos o urbanización faltante.-

² Artículo 22 Ley General de Urbanismo y Construcciones: “Los funcionarios fiscales y municipales serán civil, criminal y administrativamente responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que comentan en la aplicación de esta ley”.

Faculta a las Municipalidades para que, a partir de la recepción provisoria, puedan celebrar convenios con otros organismos de la Administración del Estado para dotar de los servicios básicos faltantes o para ejecutar la urbanización faltante. Faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre aplicación de la ley. Faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su División de Desarrollo Urbano, para reglamentar la aplicación de la ley N° 20.234.

La Cámara Chilena de la Construcción, dijo, es de la opinión que la ley N° 20.234 y su propuesta de modificación presentan los siguientes inconvenientes:

1.- No enfrenta las verdaderas causas del problema de los loteos irregulares, enfocándose a solucionar sólo sus consecuencias. No se busca resolver el problema de fondo de por qué se originan estos loteos irregulares, sino que sólo paliar sus efectos. Los esfuerzos debieran dirigirse a identificar y resolver las razones tras el fenómeno para que no siga ocurriendo. En efecto, es del caso recordar que la situación de saneamiento de poblaciones irregulares ha sido abordada, sólo parcialmente, desde el año 1968, en virtud de la ley N° 16.741, que estableció normas de saneamiento de los títulos de dominio y urbanización para poblaciones en situación irregular, la que fue modificada los años 1972, 1988 y 1991. Luego, la ley N° 20.234, hizo extensible la utilización del procedimiento de regularización.

2.- Incentivo perverso a los asentamientos irregulares.-

Perpetúa tanto las tomas de terreno como el incumplimiento de las normas de urbanización y construcción, con los consecuentes problemas asociados a la localización, seguridad, estabilidad (especialmente sísmica) y sanidad de dichas construcciones.

3.- Obstáculo a la planificación comunal integral.-

Los asentamientos originados de manera espontánea quedan al margen de la planificación comunal, constituyéndose en lugares desconectados del entorno, situación que es muy difícil de revertir.

4.- Potencial transgresión al derecho de propiedad.-

Al flexibilizar los requisitos de urbanización podrían afectarse los derechos de terceros propietarios de terrenos colindantes que sí han respetado todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y de los Planes Reguladores Comunes. Con esto se perpetúan las externalidades negativas que estos

loteos irregulares generan en el entorno, creando núcleos urbanos perjudiciales para el resto del barrio. Además, no contempla instancias de información al titular de dominio si éste fuere privado.

5. Obstáculo a la entrega de soluciones habitacionales dignas.-

Impedimento a la aplicación de programas habitacionales de radicación de las familias con soluciones habitacionales y de urbanización de mejor calidad.

Concluyó por las razones antes expuestas, y habida consideración que la ley N° 20.234 durante dos años entregó la posibilidad de acogerse al procedimiento excepcional de regularización, que no debe extenderse el plazo para seguir aplicando este mecanismo simplificado de regularización, y concentrar los esfuerzos en una solución de carácter definitiva que cumpla con la normativa de urbanismo y construcción.

A continuación, se transcribe un informe sobre el tema preparado por la Biblioteca del Congreso Nacional.-

A partir de la discusión suscitada en la aprobación en general del proyecto de modificación a la ley N° 20.234, se describen las características de los loteos irregulares y de las principales situaciones que dan origen a su ocurrencia. Esto debido principalmente a imperfecciones en el funcionamiento del mercado de suelo urbano.

Se señala que autores de relevancia, como los adscritos al Lincoln Institute, dan cuenta de la gravedad de esta situación, y cómo su atención requiere la coordinación tanto de medidas de regularización, como de aquellas que impidan su ocurrencia, en un marco de revisión de las políticas de suelo urbano y del rol de sus actores.

Situación de Loteos irregulares.-

Se entiende por loteo de terrenos, según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción³, al “proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.”.

En este sentido, antes de ser vendido a un tercero para su utilización, corresponde a un urbanizador aprobar un proyecto de loteo, la urbanización del suelo y la recepción de las urbanizaciones, por parte del organismo competente (Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, en el caso de los predios urbanos o Secretaria Ministerial de Agricultura, en el caso de los predios rurales).

En este escenario, se presentan distintas situaciones que dan origen a loteos irregulares, que surgen a propósitos de incumplimientos tanto en los procedimientos definidos como de las normas urbanísticas⁴ y condiciones de urbanización⁵, señalados en la

³ Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Artículo 1.1.2.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción para la aprobación de los proyectos de loteo y recepción de las urbanizaciones⁶.

Algunas situaciones que ejemplifican este tipo de situaciones son las siguientes⁷:

Terrenos que no cuentan con proyecto de loteo aprobado, y que fueron transferidos como venta de porcentajes de derechos sobre el terreno total (loteos clandestinos y/o piratas, en el área urbana como rural).

Terrenos que tuvieron un proyecto aprobado, que no se materializó (no se urbanizó), y en los que además hubo venta de los lotes aprobados. En estos casos es posible encontrar terrenos individuales que cuentan con roles independientes, pero sin servicios básicos, ni pavimentación, electricidad, o con sólo algunos de ellos.

Terrenos que tuvieron un proyecto aprobado, que se materializó pero no fue recepcionado, e incumple las actuales exigencias relativas a la urbanización, por lo que no puede realizarse el trámite. En estos casos también es posible encontrar predios transferidos que se encuentran enrolados.

Terrenos rurales que han sido divididos en porciones inferiores a la superficie mínima en el área rural (5.000 M²), que en su situación actual es indivisa.

Terrenos emplazados en áreas de riesgo, de protección o de utilidad pública.

Poblaciones declaradas como "población en situación irregular según la ley N° 16.741"⁸

Situación de los terrenos indígenas, su situación de indivisibilidad e incorporación al área urbana.

Es importante señalar que en la consideración de los loteos irregulares no se incluyen aquellas situaciones en que la propiedad del suelo está en discusión, y que abarcan situaciones de distinta índole: desde "tomas de terrenos" a situaciones hereditarias no resueltas.

⁴ "Normas urbanísticas": todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación". Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Artículo 1.1.2.

⁵ "Condiciones Urbanísticas": todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación, relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial" Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Artículo 1.1.2.

⁶ Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Título 2 capítulo 2 (Artículos 2.2.1 en adelante) y Título 3 capítulo 1 en adelante (Artículos 3.3.1 en adelante).

⁷ Los ejemplos reseñados corresponden a los casos típicos detectados a partir del análisis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

⁸ Ley 16.741. Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=28648> (Noviembre, 2010)

Asimismo, tampoco es viable limitar la ocurrencia de este tipo de situaciones sólo a determinados segmentos de la población, o a su condición de ocupación (edificados o eriazos), de manera de propiciar la incorporación al procedimiento a la mayor cantidad de personas, con el objetivo de solucionar el problema urbano que subyace en este conflicto.

En esta consideración es posible diferenciar la cobertura de regularización, del costo del procedimiento, y estableciendo que para los segmentos de menores ingresos el Estado proporcionará subsidios para su financiamiento, y para el resto de los casos, el costo deberá ser asumido por el propio particular, propietario del bien en comento. Según Clichevsky, “La irregularidad es un factor de ambigüedad pues se habita en una vivienda en que el poblador se comporta como propietario y en su entorno inmediato se le reconoce como tal; sin embargo no puede acceder a beneficios que la sociedad otorga a los propietarios”⁹.

Políticas de regularización del Suelo.-

La problemática de la tenencia del suelo, desde el punto de vista teórico, surge en el funcionamiento del mercado de suelo, y en la manera en que proporciona acceso a él a los distintos segmentos que constituyen la demanda¹⁰; y desde esta perspectiva cómo permiten la construcción de las relaciones sociales sobre ella y en definitiva de la ciudad.

Si no existe una oferta adecuada de predios en los precios y características que la demanda requiere, se producen las condiciones para la creación de mercados informales, en que se accede a suelo a menor precio inmediato, pero que no cumpla las exigencias básicas que establece la legislación, mediante prácticas ilegales con distintas figuras.

Según estudios realizados por Lincoln Institute - que se ha especializado en el estudio de los mercados de suelo¹¹- los problemas que surgen de las deficiencias del mercado de suelo no sólo involucran un tema de acceso y tenencia de él, sino que limitan las posibilidades de desarrollo de las ciudades latinoamericanas.

Además se ha señalado, por esta misma fuente, que el costo final de un predio en esta condición resulta mayor, ya que se

⁹ Clichevsky, Nora. Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización. Disponible en: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/0/14390/lci2025e.pdf> (Noviembre, 2010)

¹⁰ Clichevsky, Nora. Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización. Disponible en: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/0/14390/lci2025e.pdf> (Noviembre, 2010)

¹¹ Smolka, Martín y Mullahy, Laura. Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Disponible en: https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1180_635_Chapter%201.pdf (Noviembre, 2010)

le deben adicionar todos los costos que significa, tanto para las personas como para el Estado, su regularización.

Desde esta perspectiva, las políticas para abordar esta condición, además de buscar la regularización, podrían intentar resolverla de manera integral, para abordar la causa de este fenómeno urbano, y que conlleva un análisis del funcionamiento del mercado, la normativa vigente y el rol que el Estado juega en esta realidad.

Así, en relación al problema en América Latina, Smolka señala que “Cualquier propuesta para un nuevo equilibrio entre estados, mercados y ciudadanos para apoyar el proceso de reforma urbana, requiere no sólo cambios económicos y político-institucionales, sino también una completa reforma jurídica, especialmente la gestión jurídico-política de los derechos de propiedad”¹².

IV.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en el mensaje y lo expuesto por el señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Se estimó que esta iniciativa representa una herramienta eficaz para que numerosas familias de escasos recursos, que tienen construidas sus viviendas en los llamados “loteos irregulares”, puedan lograr una solución definitiva a su problema, no obstante reconocer el esfuerzo del legislador en tal sentido a partir del año 1968 en adelante.

De este modo, se contará con un nuevo plazo para la regularización, que vencerá el 5 de enero del año próximo; se acotan las exigencias para acogerse al procedimiento de regularización, considerándose sólo el impedimento de localizarse en áreas de riesgo - que se aplicará al lote afectado y no al loteo en su conjunto-, y que, a lo menos, en el 50% de los loteos existan residentes.-; se definen claramente los antecedentes que deben ser presentados ante la Dirección de Obras Municipales; se incorpora como metodología de tasación para las viviendas del loteo la tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones); se simplifica la demostración de la existencia de dotación de servicios del loteo (por ejemplo, con un comprobante de pago de cuentas emitido por la empresa), sin que se requiera certificado de dotación; se faculta al Seremi de Vivienda y Urbanismo para no sólo rebajar las exigencias de pavimentación, sino que también eliminarlas; se exime de responsabilidades administrativas por otorgamiento de las

¹²[12] Smolka, Martín y Mullahy, Laura. Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Disponible en: https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1180_636_Chapter%202.pdf (Noviembre, 2010)

recepciones definitivas, contempladas en el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; se faculta a los municipios para convenir con otros organismos la dotación de los servicios básicos o urbanización faltante, a partir de la recepción provisoria y, por último, se faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir las instrucciones necesarias sobre aplicación de la ley, considerando la dictación del reglamento respectivo.

Puesta en votación general la idea de legislar sobre la materia, **se APRUEBA por unanimidad.**

B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

El artículo único de la iniciativa en informe fue objeto de una indicación sustitutiva del Ejecutivo, y tuvo el siguiente tratamiento:

N° 1°

Este número, que establece un nuevo plazo de tres años para que aquellos loteos de inmuebles, sean urbanos o rurales, que a la fecha de publicación de esta ley no hubieren sido recibidos por las respectivas Direcciones de Obras Municipales, puedan acogerse al procedimiento simplificado de regularización que contempla, **fue objeto de una indicación complementaria del Diputado señor Becker**, que precisa que el referido plazo se cuenta a partir de la entrada en vigencia de esta iniciativa de ley.

El número, con la indicación, **fue aprobado por mayoría de votos.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**. Se abstuvo el Diputado señor **Latorre**.

N° 2°

Este número, que indica las condiciones que se deberán cumplir para acogerse a este procedimiento simplificado, **fue objeto de una indicación complementaria de los Diputados señores Becker y Tuma**, que agrega (como condición adicional) que en más del 40% de los lotes resultantes de los loteos urbanos existan residentes, y de un 30% en los demás casos.

El número, con la indicación, **fue aprobado por mayoría de votos.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**. Se abstuvo el Diputado señor **Latorre**.

N° 3°

Este número, que especifica los antecedentes que se deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales para solicitar la regularización a que se refiere, **fue aprobado, por mayoría de votos, en iguales términos.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**. Se abstuvo el Diputado señor **Latorre**.

N° 4°

Este número, que contempla las diversas etapas del procedimiento de regularización de loteos irregulares por parte de la Dirección de Obras Municipales y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, **fue aprobado, por unanimidad, sin cambios.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 5°

Este número que autoriza a obtener, a través del Servicio de Vivienda y Urbanización, la recepción definitiva -parcial o total-, de loteos irregulares contemplados en la ley N° 16.741, contando sólo con urbanización suficiente -se define en el artículo-, **fue aprobado por asentimiento unánime, sin cambios.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 6°

Este número, que permite al Servicio de Vivienda y Urbanización aplicar este procedimiento de regularización a loteos irregulares contemplados en la ley N° 16.741, que no cuenten con urbanización suficiente, **fue aprobado por unanimidad, sin alteración.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 7°

Este número que ordena que una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, de loteos contemplados en la ley N° 16.741, con urbanización suficiente o no, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y el Servicio de Vivienda y Urbanización requerirá el alzamiento de los gravámenes y

prohibiciones existentes, **fue aprobado por unanimidad, de igual manera.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 8°

Este número, que permite postular a programas de financiamiento estatal, destinados a urbanización y saneamiento, a aquellos loteos que hayan obtenido recepción provisoria de conformidad a esta ley, **fue aprobado por unanimidad, de igual manera.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 9° (nuevo)

Este número que hace aplicable el delito de estafa, previsto y sancionado en los artículos 467 y 470 N°8 del Código Penal, a quien presente o utilice información falsa o maliciosamente incompleta para obtener la regularización establecida en esta ley, **fue aprobado por unanimidad, sin cambios.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 10 (nuevo)

Este número que exime a los funcionarios municipales, por las recepciones provisionales o definitivas que concedan en conformidad con esta ley, de la aplicación de lo preceptuado en el artículo 22 la ley General de Urbanismo y Construcciones, **fue aprobado por unanimidad, sin alteración.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 11 (nuevo)

Este número que permite que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, imparta las instrucciones necesarias para la aplicación de las disposiciones de esta ley, **fue aprobado por unanimidad, sin cambios.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

N° 12 (nuevo)

Este número, que permite que se les aplique las nuevas disposiciones, en todo aquello que les pudiere resultar favorable, a los loteos a que se refiere el artículo 1° de esta ley y los que contempla la ley N° 16.741 -que se encuentren en trámite de regularización a la fecha de su entrada en vigencia-, **fue aprobado por unanimidad, sin variación.**

Votaron a favor los Diputados señores **Becker** (en reemplazo del Diputado señor Browne), **Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Vargas), **Vilches** (en reemplazo de la Diputada señora Nogueira) y **Uriarte**.

C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.

El artículo único del mensaje **fue rechazado por unanimidad**. Su texto es el siguiente:

“ARTÍCULO ÚNICO.- Modifícase la ley N° 20.234, en la siguiente forma:

1) Reemplázase en el inciso primero del artículo 1°, la expresión “veinticuatro meses”, por “tres años a contar desde la fecha de publicación de la presente ley”.

2) Modifícase el artículo 2°, en la siguiente forma:

a) Intercálase el siguiente numeral 3, nuevo, pasando los actuales numerales 3, 4, 5 y 6, a ser 4, 5, 6 y 7, respectivamente:

“3. Que a lo menos en el 50% de los lotes a regularizar existan residentes.”.

b) Agrégase la siguiente expresión al actual numeral 3, que ha pasado a ser número 4, reemplazando previamente por una coma el punto con que éste finaliza: “calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo conforme al artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

c) Agrégase la siguiente expresión al actual numeral 4, que ha pasado a ser numeral 5, reemplazando previamente por una coma el punto con que éste finaliza: “el que debe referirse a lo establecido en el inciso segundo del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

d) Agrégase la siguiente oración al actual numeral 5, que ha pasado a ser numeral 6: “Esta limitación sólo se aplicará a los lotes que se encuentren afectados por algunas de las áreas o declaratorias señaladas. Con todo, en las áreas de riesgo se podrá

autorizar construcciones, siempre que se acompañe un estudio fundado que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, conforme a lo dispuesto en la normativa de urbanismo y construcciones.”.

e) Reemplázase el actual numeral 6, que ha pasado a ser numeral 7, por el siguiente:

“7. Que al momento de otorgarse la recepción parcial o total no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales por incumplimiento de normas urbanísticas.”.

3) Reemplázase el artículo 3°, por el siguiente:

“Artículo 3°.- Para solicitar la regularización a que se refiere esta ley, se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva lo siguiente:

a) Una solicitud suscrita por los interesados, en que se explique la conformación del loteo irregular y cómo se constituyó éste; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción; número de sitios; individualización y a qué título ocupan el respectivo predio. Para estos efectos se considerará interesados las personas que acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2006, mediante medios fidedignos tales como comprobantes de pago de cuentas de servicios de luz, agua, gas, etc., certificado de residencia emitido por la Junta de Vecinos, Carabineros u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad. Asimismo se considerará interesados a los Servicios de Vivienda y Urbanización en los casos de loteos declarados en situación irregular conforme a la ley N° 16.741;

b) Plano del loteo, suscrito por un profesional competente, a una escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, que grafique las viviendas existentes en cada lote resultante y su superficie, las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones las que deberán calcularse de acuerdo a la superficie de los lotes a regularizar;

c) Plano de ubicación y emplazamiento. Para la confección de estos planos podrá considerarse el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas, y

d) Tasación promedio de todas las viviendas existentes en el loteo, calculada por un profesional competente conforme al numeral 4 del artículo 2° de esta ley.”.

4) Modifícase el artículo 4°, en la siguiente forma:

a) Suprímese en el inciso primero, la expresión “a pronunciarse respecto a los factores y responsabilidades que expliquen la conformación del loteo irregular” y la coma que le sigue.

b) Agrégase al inciso segundo, la siguiente oración: “La dotación de servicios a que se refiere este inciso se podrá

demostrar mediante alguno de los siguientes antecedentes: informe de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado y electricidad.”.

c) Reemplázase en el inciso cuarto, la expresión “podrá autorizar la rebaja de las condiciones y exigencias de pavimentación” por la locución “podrá autorizar la rebaja o eliminar las exigencias de pavimentación y de las cesiones exigidas por el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

d) Sustitúyese en el inciso quinto, la expresión “plazo de cinco años renovable por una sola vez” por la locución “plazo de cinco años renovable por una sola vez por igual período”; y agrégase a dicho inciso lo siguiente, reemplazando previamente por una coma el punto con que éste finaliza: “al margen de la o las respectivas inscripciones de dominio, a solicitud del Director de Obras Municipales.”.

e) Reemplázase en el inciso sexto, la frase “Si no hubiese pronunciamiento en el plazo referido, se entenderán aprobadas.”, por la siguiente frase: “Si no hubiese pronunciamiento en el plazo referido, se entenderá aprobada la recepción y el Director de Obras Municipales deberá otorgar, sin más trámite, el certificado de recepción provisoria del loteo, en un plazo máximo de 5 días.”.

f) Agrégase el siguiente inciso final, nuevo:

“Las recepciones provisionarias o definitivas que se otorguen en cumplimiento de esta ley, eximen de la responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

5) Reemplázase en el artículo 5°, en su inciso segundo, la expresión “certificado de pago” por “comprobante de pago”.

6) Agrégase en el artículo 8°, el siguiente inciso segundo, nuevo:

“A partir de la recepción provisoria, los Municipios estarán facultados para celebrar convenios con otros órganos de la administración del Estado, o con empresas de servicios básicos, como electricidad, agua y alcantarillado y otros, para los efectos de dotar de servicios a los loteos objetos de esta ley, o para ejecutar la urbanización faltante.”.

7) Agrégase el siguiente artículo 9°, nuevo:

“Artículo 9°.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley.”.

D) INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES

No hay.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

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 irregulares:

1. Reemplázase su artículo 1°, por el siguiente:

“Artículo 1°.- Los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que a la fecha de publicación de esta ley no hubieren sido recibidos por las respectivas Direcciones de Obras Municipales y que cumplan además con los requisitos que aquí se establecen podrán, dentro del plazo de tres años contados desde la entrada en vigencia de ésta, acogerse por una sola vez al procedimiento simplificado de regularización a que se refiere esta ley, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles. Para estos efectos, el Servicio de Vivienda y Urbanización a través de un decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, elaborará un listado de los loteos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2°, de acuerdo con la información proporcionada por la respectiva Dirección de Obras Municipales.”.

2. Reemplázase su artículo 2°, por el siguiente:

“Artículo 2°.- Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley, los loteos que se encuentren en situación de irregularidad de conformidad a lo señalado en el artículo anterior, deberán dar cumplimiento a las condiciones y demás requisitos que a continuación se expresan:

1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.

2. Que no tengan recepción definitiva municipal, sea que se les haya otorgado o no permiso de urbanización.

3. Que en más del 40% de los lotes resultantes del loteo existan residentes, si está ubicado dentro del radio urbano, o un 30% en los demás casos.

4. Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública. Con todo, en las áreas de riesgo se podrá autorizar la regularización de loteos, siempre que se acompañe un estudio fundado que determine las acciones que deben ejecutarse para mitigar el riesgo y permitir su utilización, conforme a lo dispuesto en la normativa de urbanismo y construcciones. Tales acciones deberán estar materializadas antes de la recepción municipal definitiva.

5. Que no existan reclamaciones pendientes del propietario del bien raíz en que se emplaza el loteo al 31 de diciembre de 2006, ante la respectiva Dirección de Obras Municipales por incumplimiento de normas urbanísticas.

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

3. Remplázase su artículo 3°, por 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) Una solicitud suscrita por el interesado, en que se indique el origen de la conformación del loteo irregular, señalando cómo se constituyó; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal; número de sitios; individualización del predio, indicando a qué título ocupan el respectivo predio. Para estos efectos se considerará interesado a la o las personas que acrediten la tenencia de los respectivos sitios al 31 de diciembre del 2006, mediante medios fidedignos tales como comprobantes de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por Carabineros de Chile o autoridades de la localidad. Se considerará interesado a los Servicios de Vivienda y Urbanización en los casos de loteos declarados en situación irregular conforme a la ley N° 16.741.

b) Plano del loteo, suscrito por un profesional competente, a una escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, que grafique las viviendas existentes en cada lote resultante y su superficie, los accesos a bienes nacionales de uso público si los tuviere, las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las que deberán calcularse de acuerdo a la normativa respectiva, incorporando un cuadro con las normas urbanísticas faltantes a cumplir por el loteo.

Sólo para los efectos de esta ley, y sin que ello importe alteración alguna en los títulos de dominio, de existir planos que se hayan elaborado con anterioridad, éstos deberán ajustarse a los nuevos planos que se elaboren para solicitar la regularización a que la misma se refiere.

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

4. Reemplázase su artículo 4°, por el siguiente:

“Artículo 4°.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días, a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por el artículo precedente, a verificar en el loteo el cumplimiento de las condiciones de

urbanización y de los requisitos exigidos en esta ley, como asimismo de las normas urbanísticas aplicables al predio, establecidas en los instrumentos de planificación territorial y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las condiciones de urbanización antes mencionadas estarán referidas a las siguientes obras: dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y electricidad, alumbrado público y gas, cuando corresponda, pavimentación y sus obras complementarias, obras de defensa del terreno, si procediere, aprobadas y recibidas por los servicios competentes. La dotación de servicios se podrá demostrar, entre otros, mediante informe de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado o electricidad.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar la rebaja de las exigencias de pavimentación y de las cesiones referidas a áreas verdes y equipamiento, señaladas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como permitir excepciones a las normas urbanísticas, antecedente que formará parte integrante del legajo de documentos que conforma el expediente.

El Director de Obras Municipales, si procediere, otorgará, dentro del plazo señalado en el inciso primero de este artículo, la recepción provisoria del loteo, indicando las condiciones de urbanización y normas urbanísticas que éste deberá cumplir dentro del plazo de cinco años, renovable por una sola vez por igual período, para otorgar la recepción definitiva. Asimismo, en la misma recepción deberán indicarse las acciones a que se refiere el N° 4 del artículo 2°, las que deberán materializarse antes de la recepción definitiva del loteo. En dicho documento deberá dejarse constancia expresa de la prohibición para el loteador de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo. Esta prohibición deberá inscribirse y anotarse al margen de la inscripción de dominio dentro del plazo de treinta días hábiles, en el registro correspondiente del conservador de bienes raíces respectivo, cuando el loteador sea a su vez propietario del inmueble.

Para efectos del otorgamiento de la recepción provisoria, a que se refiere el inciso precedente, los lotes que deban considerarse bienes nacionales de uso público en aquellos loteos materializados en terrenos indígenas de conformidad a la ley N° 19.253, mantendrán esta última calidad. No obstante lo anterior, se les considerará bienes nacionales de uso público sólo para efectos de materializar las obras de urbanización. En todo caso, deberán en el plazo de treinta días hábiles gravarse con servidumbre de tránsito previa autorización del Director de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena a requerimiento del Director de Obras Municipales.

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

treinta días, contados desde el vencimiento del término indicado o desde la notificación administrativa del reclamante. La Secretaría Regional Ministerial, dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el informe correspondiente en el caso de denegación. La respectiva Dirección dispondrá de un plazo de quince días hábiles para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. En este último caso y vencido este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegada la recepción provisoria.

Denegada la recepción provisoria del loteo por la Dirección de Obras Municipales, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional, dentro del plazo de treinta días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente, ordenará que se otorgue la recepción provisoria.

Cumplidas las condiciones señaladas por la Dirección de Obras Municipales para otorgar la recepción definitiva, se deberá presentar a la misma Dirección una solicitud firmada por el interesado, acompañada de los documentos que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones de urbanización, normas urbanísticas y demás requisitos antes mencionados.

Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo o su prórroga, en caso que se haya concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva, caducará por el solo ministerio de la ley la recepción provisoria, y se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del loteador y del urbanizador, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Una vez otorgada la recepción definitiva del loteo, podrá requerirse la regularización de las edificaciones en conformidad a las normas generales, como asimismo el alzamiento de la prohibición a que se refiere el inciso cuarto del artículo 4° de la presente ley.”.

5. Reemplázase su artículo 5°, por el siguiente:

“Artículo 5°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular en conformidad con la ley N° 16.741, que en su totalidad o parte de los mismos cuenten con urbanización suficiente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá solicitar la recepción definitiva, parcial o total.

Para los efectos del presente artículo se entenderá por urbanización suficiente si el loteo cuenta, a lo menos, con un informe de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado y electricidad.”.

6. Reemplázase su artículo 6°, por el siguiente:

“Artículo 6°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular en conformidad a la ley N° 16.741, que no contaren con urbanización suficiente de acuerdo al artículo precedente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos establecido en esta ley.”.

7. Reemplázase su artículo 7°, por el siguiente:

“Artículo 7°.- En los casos a que se refieren los artículos 5° y 6° de esta ley, una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y el Servicio de Vivienda y Urbanización requerirá el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afectos en virtud de la ley N° 16.741.”.

8.- Reemplázase su artículo 8°, por el siguiente:

“Artículo 8°.- La recepción provisoria otorgada conforme a esta ley habilitará al interesado, sea o no el propietario, para optar a programas que cuenten con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización o saneamiento del loteo.

A partir de la recepción provisoria, en conformidad a lo dispuesto en la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, los municipios estarán facultados para celebrar convenios con otros órganos de la administración del Estado, o con empresas de servicios básicos, como electricidad, agua potable, alcantarillado y otros, para los efectos de dotar de servicios a los loteos objeto del procedimiento de regularización de esta ley o para ejecutar la urbanización faltante.”.

9. Agrégase los siguientes artículos 9°, 10 y 11, nuevos:

“Artículo 9°.- El que presentare o utilizare información falsa o maliciosamente incompleta para obtener la regularización a que se refiere esta ley, se entenderá que incurre en los delitos previstos y sancionados en los artículos 467 y 470 N° 8 del Código Penal.

Artículo 10.- Los funcionarios municipales no tendrán la responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por las recepciones provisionarias o definitivas que otorguen en cumplimiento de esta ley.

Artículo 11.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley.”.

10. Agrégase el siguiente artículo transitorio:

“Artículo transitorio.- Tratándose de loteos a que se refiere el artículo 1° y también en los casos contemplados en los artículos 5° y 6°, que se encuentren en trámite de regularización a la fecha de entrada en vigencia de esta ley, les serán aplicables las nuevas disposiciones en todo aquello que les pudiere resultar favorable.”.

SALA DE LA COMISIÓN, a 01 de diciembre de 2010.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 14, 21 de abril, 5 y 12 de mayo, 30 de junio, 7 de julio, 17 de noviembre y 01 de diciembre de 2010, con asistencia de las Diputadas señoras Cristina Girardi, Claudia Nogueira y Denise Pascal y los Diputados señores Uriarte (Presidente), Pepe Auth, Pedro Browne, René Manuel García, Patricio Hales, Carlos Abel Jarpa, Juan Carlos Latorre, Juan Lobos, Roberto León, Claudia Nogueira, Iván Normabuena y Pedro Velásquez.

Los Diputados señores Germán Becker en reemplazo del Diputado Pedro Browne. Joaquín Tuma, en reemplazo de don Orlando Vargas y también de Pepe Auth, Carlos Vilches en reemplazo de doña Claudia Nogueira.

Asisten además los Diputados señores Cristián Campos, Rodrigo González y Carlos Montes.

ROBERTO FUENTES INNOCENTI
Secretario de la Comisión