

**MENSAJE DE S.E. LA PRESIDENTA
DE LA REPÚBLICA CON EL QUE
INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE
MODIFICA LA LEY N° 20.234 QUE
ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE
SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN
DE LOTEOS IRREGULARES Y
RENUEVA SU VIGENCIA.**

SANTIAGO, 14 de enero de 2010

M E N S A J E N° 1819-357/

Honorable Cámara de Diputados:

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADOS.**

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que modifica la ley N° 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de lotes irregulares, con el objeto de renovar su vigencia y perfeccionar sus disposiciones.

I. ANTECEDENTES DE LA INICIATIVA.

La ley N° 20.234, nació de una moción parlamentaria, presentada el año 2007 por un grupo de Diputados, iniciativa que fue apoyada por el Ejecutivo, por constituir una herramienta para que muchas familias de escasos recursos, que tienen construidas sus viviendas dentro de "lotes irregulares", pudieran lograr una solución definitiva a su problema.

El plazo de veinticuatro meses que otorgó la ley para acogerse a sus beneficios, comenzó a regir con la publicación de la mencionada ley en el Diario Oficial el día 05 de enero del año 2008, con lo que se desprende que a partir el 05 de enero del presente año, venció el plazo para acogerse a esta normativa especial.

Del mismo modo, la presente iniciativa acoge la preocupación y puntos presentados por mo-

ciones de los H. diputados Eugenio Tuma y Rodrigo González.

II. FUNDAMENTOS DEL PROYECTO DE LEY.

1. Dificultades en la aplicación de la ley N° 20.234

Sin duda 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, debemos reconocer que durante su aplicación se presentaron diversas dificultades no vistas en la tramitación de esta ley, 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 a la ley.

2. Necesidad de perfeccionar y renovar plazo para regularización

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.

Por otra parte, 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 a facilitar los procedimientos de aprobación y recepción de los loteos.

III. CONTENIDOS DEL PROYECTO.

1. Nuevo plazo para la regularización

Como ya se indicó, el primero de los aspectos que trata la presente iniciativa, es la de establecer 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 la fecha de publicación en el Diario Oficial de dicha ley, esto es desde el 5 de enero de 2007, con lo que en definitiva se fija un nuevo plazo que expirará, de aprobarse el presente proyecto de ley, el 5 de enero de 2011.

2. Condiciones de loteos para acogerse al procedimiento de regularización

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

3. Antecedentes que deben acompañar regularización

También precisa el contenido de los antecedentes que deben ser presentados ante la Dirección de Obras Municipales. Se detalla la información que debe contener la solicitud, precisando 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 unitario 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.

4. Facultades del Seremi de Vivienda y Urbanismo

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.

5. Responsabilidades administrativas por otorgamiento de las recepciones definitivas

Precisa las responsabilidades administrativas en el otorgamiento de las recepciones definitivas que se otorguen, eximiendo de responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

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

Faculta a las Municipalidades 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.

7. Facultad del Minvu para impartir instrucciones sobre aplicación de la ley

Finalmente, el presente proyecto de ley propone facultar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones para la aplicación de la ley, facultad con la que ya cuenta respecto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Con esto, se espera agilizar la aclaración de los aspectos de la aplicación de la ley, las que implicarán instrucciones a las que deben someterse los actores involucrados.

En mérito de lo expuesto, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

"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 restitutiones 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."

Dios guarde a V.E.,

MICHELLE BACHELET JERIA
Presidenta de la República

EDMUNDO PÉREZ YOMA
Ministro del Interior

PATRICIA POBLETE BENNETT
Ministra de Vivienda y Urbanismo