



INSTITUTO
DE ESTUDIOS
URBANOS Y
TERRITORIALES

EXPANSIÓN HABITACIONAL EN ZONAS RURALES

CAUSAS, CONSECUENCIAS Y ALTERNATIVAS

Modifica la Ley N° 20.234, de saneamiento y regularización de loteos.
Nueva ley de copropiedad inmobiliaria

Pablo Guzmán M.

Profesor Adjunto

Instituto de Estudios Urbanos.

Pontificia Universidad Católica de Chile

Laguna Verde Valparaíso, Chile - Extractado de Google Earth



EXPANSIÓN HABITACIONAL EN ZONAS RURALES

Tiene como finalidad exponer antecedentes y conclusiones relativos a la discusión legislativa de dos proyectos:

- **Ley N° 20.234** que establece el procedimiento de saneamiento y regularización de loteos (Boletines N°s 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14, refundidos).
- **Nueva Ley de copropiedad Inmobiliaria** (Boletín 11.540-14) que contempla la factibilidad de aplicar normas de administración de los bienes comunes en parcelaciones rurales.



Proyecto de Ley que modifica el “decreto de ley N° 3.516 sobre subdivisión de predios rústicos” Boletín N° 12.757-01



An aerial photograph of a coastal urban area, showing a dense grid of buildings and streets. A river flows through the center of the city, and the coastline is visible on the left side. The image is in grayscale, with the text overlaid in red.

SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS IRREGULARES

Ley N° 20.234

17 – Dic - 2007

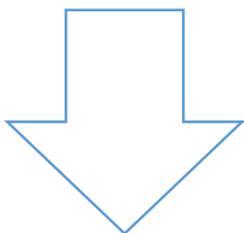
Saneamiento y regularización de loteos irregulares.



INSTITUTO
DE ESTUDIOS
URBANOS Y
TERRITORIALES

Artículo 1°.- Los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que a la **fecha de publicación de esta 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 ésta se establecen, podrán, durante la vigencia de la presente ley, acogerse por una sola vez al procedimiento simplificado de regularización que ésta establece, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.

[Ley 20562](#)
[Art. ÚNICO N° 1](#)
[D.O. 25.01.2012](#)



[Ley 20812](#)
[Art. 2 N° 1 a\)](#)
[D.O. 30.01.2015](#)

Ley 21.206, publicada el 27.01.2020, dispone prorrogar por el plazo de cinco años, a contar del 31 de enero de 2020

Requisitos

Artículo 2°.- Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley los loteos que se encuentren en situación de irregularidad.....

- 1) Materializados antes de 31/12/2006.
- 2) Sin Permiso de loteo.
- 3) 40% o 30% del loteo con residentes.
- 4) Tasación máxima UF 2.000 “promedio”.
- 5) Que no se encuentren localizados en área de riesgos. Pueden presentar obras de mitigación.
- 6) Que no existan reclamaciones pendientes.

Modifica Ley 20.234

1

Proyecto de Ley corrige numeral 1 del artículo 2

Elimina la facultad de regularizar loteos que se encuentran en situación de irregularidad (31/12/206).



Que en la práctica ha generado un incentivo a las ocupaciones irregulares mediante herramientas jurídicas vigentes.



No atiende el problema fundamental que son las **Cesiones de Derecho**.

Nueva Ley de copropiedad Inmobiliaria

2

Reemplazase el inciso final del numeral 5 del artículo 2

Los loteos emplazados en área de riesgos podrán postular fondos públicos para elaborar estudios y para ejecutar obras de mitigación.



No resuelve uno de los problemas más relevantes en nuestros días, la disponibilidad de recursos hídricos y el acceso a servicios y equipamientos.

INCREMENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Propicia las ocupaciones irregulares de suelo



Incendio destruye al menos 20 viviendas en campamento del sector norte de Antofagasta
Por [El Diario de Antofagasta](#) -
13 Mayo 2021



DIÁSPORA TERRITORIAL

urbano - rural



Loteos Brujos: la pesadilla de Pirque que se arrastra por más de 30 años

Por Jorge Marchant | diciembre 17, 2019 | 2 comentarios



MINISTERIO DE BIENES NACIONALES



Si ves un loteo "brujo" y cuentas con antecedentes, Haz tu denuncia en:

Municipalidades • Intendencias • Gobernaciones
MINVU Regional • SERVIU Regional

También puedes hacer tu denuncia en www.bienesnacionales.cl



#NoMásLoteosIrregulares

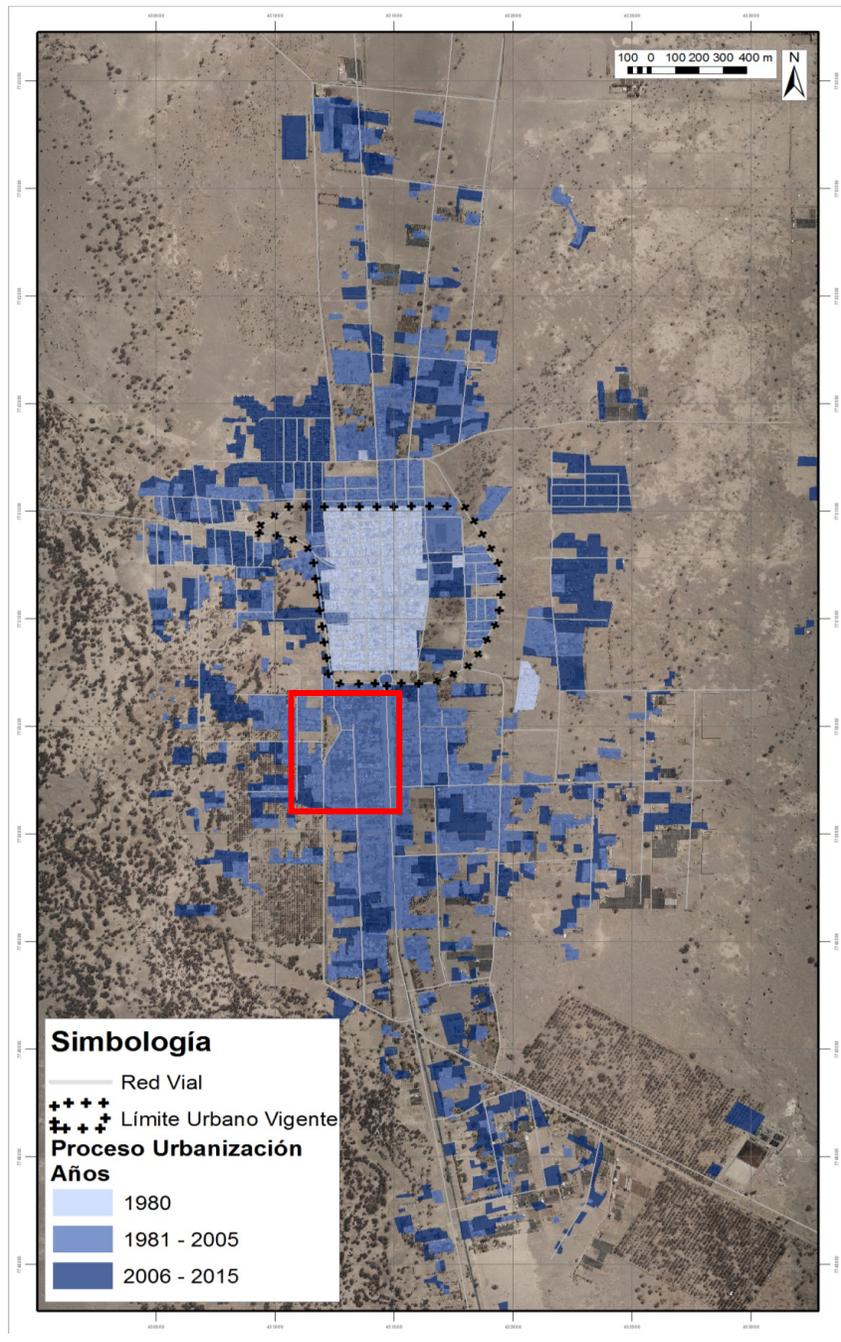
ESTUDIOS DE CASOS



Plan de Desarrollo Sanitaria
 N° Clientes 984 (2027)

Cabida
 Estimada
 7.224 (Lotes
 adicionales).

Fraccionamiento progresivo de parcelas rurales

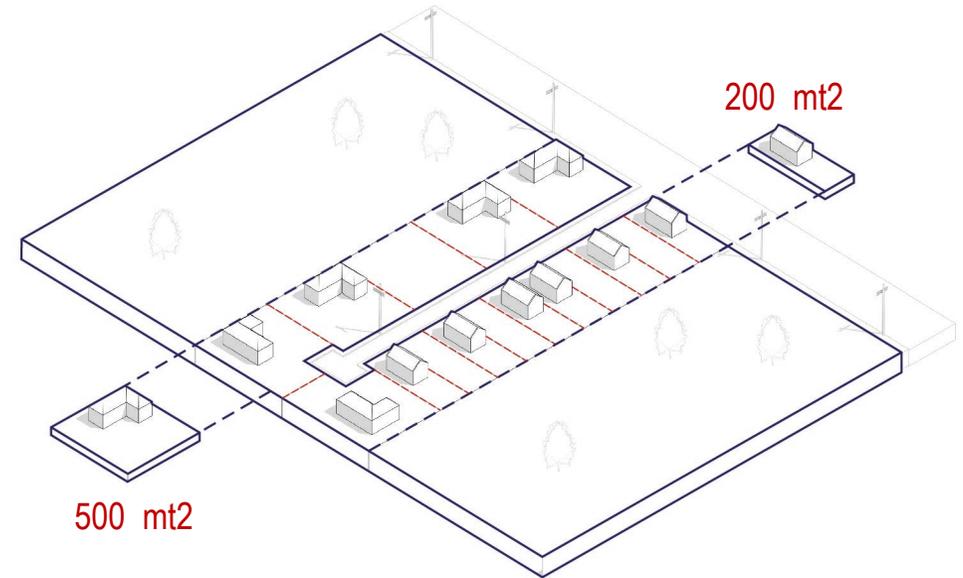


SUBDIVISIÓN RURAL (DL 3516)



8 -16
Hab/has

CESIÓN DE DERECHO



60 -200
Hab/has



Playa El Pulpo

Región de Atacama
Comuna de Caldera

2013

2021

168
has

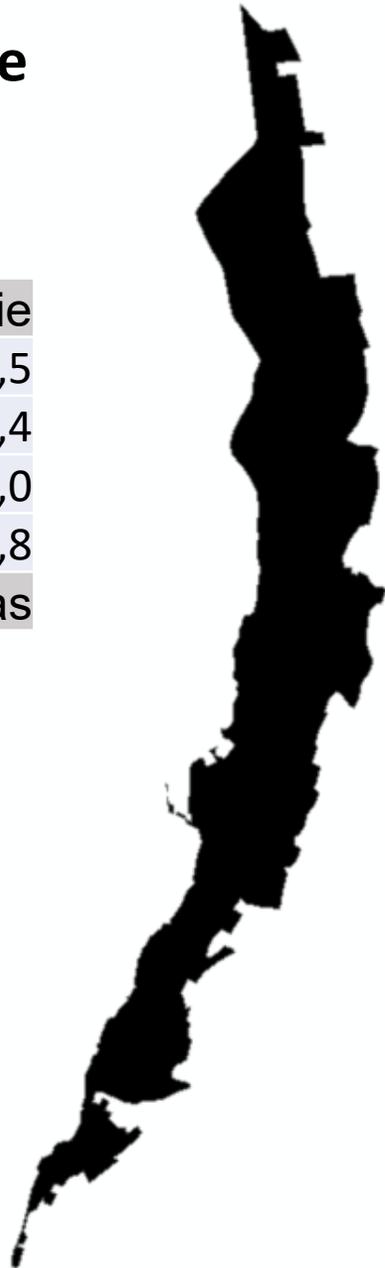


Loteos irregulares y parcelaciones en borde costero macrozona norte

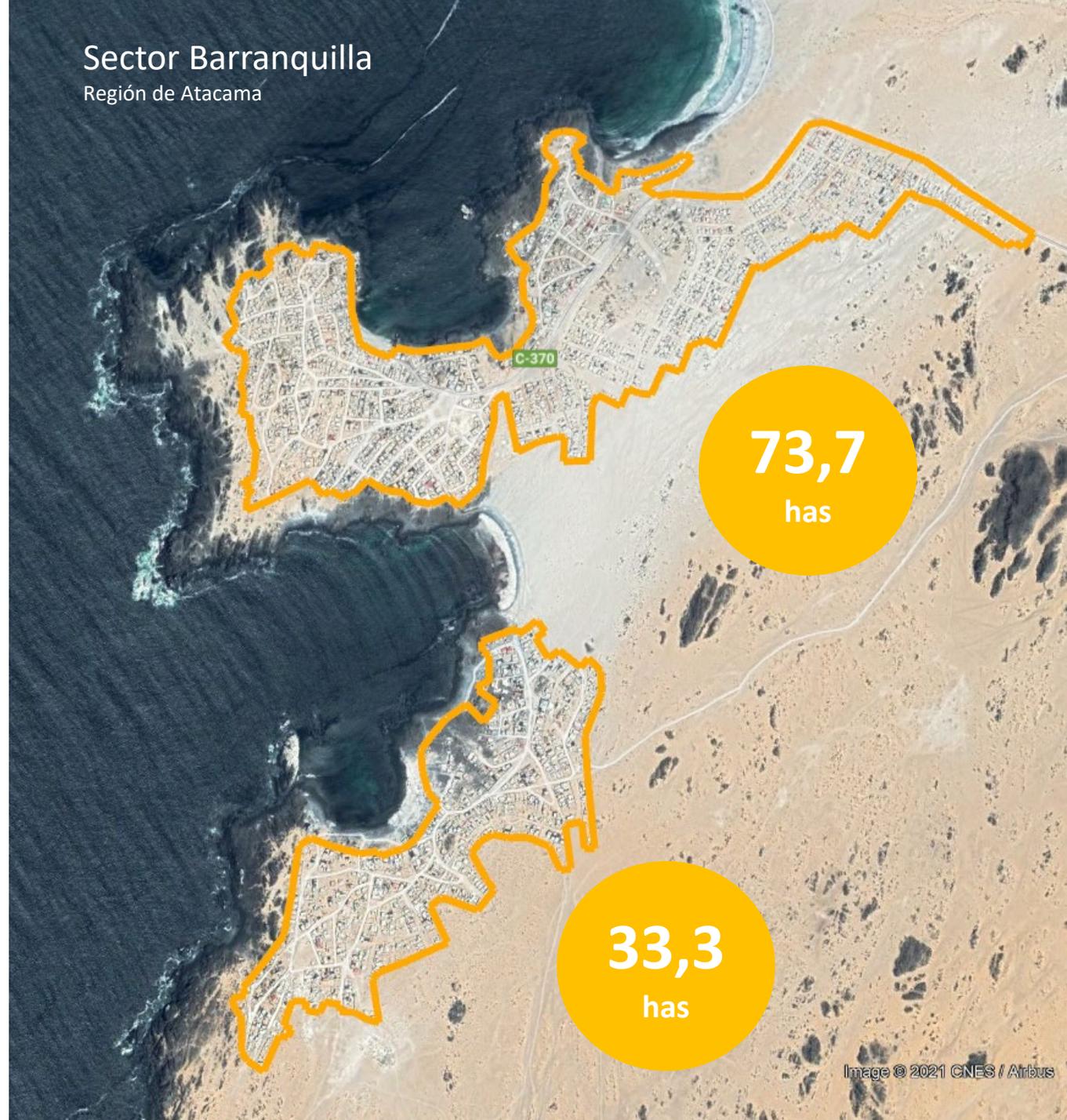
Región	Superficie
Tarapacá	104,5
Antofagasta	261,4
Atacama	735,0
Coquimbo	2674,8
Total	3.775 has

**3.439
has**

Área Urbana consolidada
Antofagasta



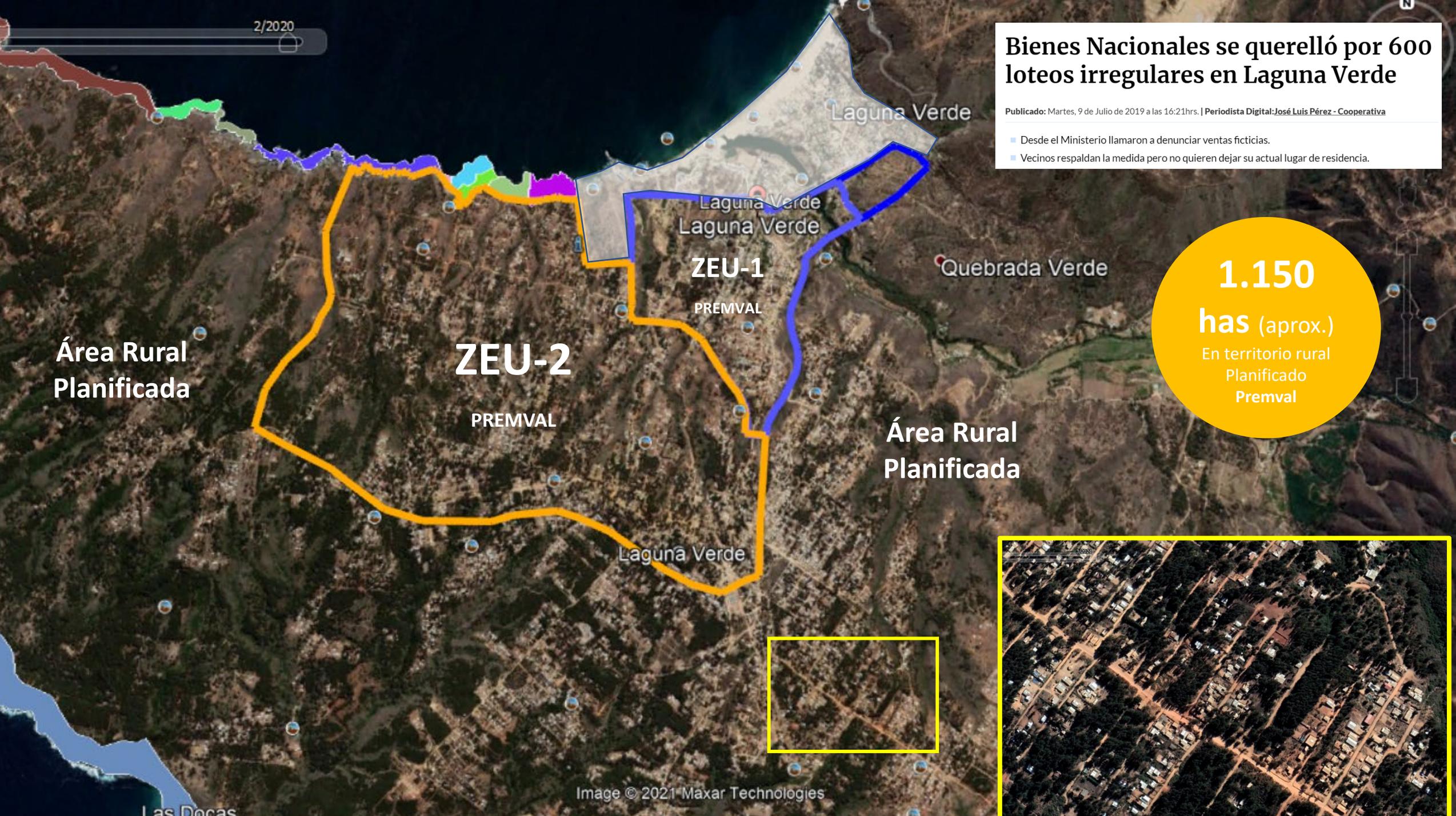
Sector Barranquilla Región de Atacama



Bienes Nacionales se querelló por 600 loteos irregulares en Laguna Verde

Publicado: Martes, 9 de Julio de 2019 a las 16:21hrs. | Periodista Digital: José Luis Pérez - Cooperativa

- Desde el Ministerio llamaron a denunciar ventas ficticias.
- Vecinos respaldan la medida pero no quieren dejar su actual lugar de residencia.



Área Rural Planificada

ZEU-2
PREMVAL

Laguna Verde
Laguna Verde
ZEU-1
PREMVAL

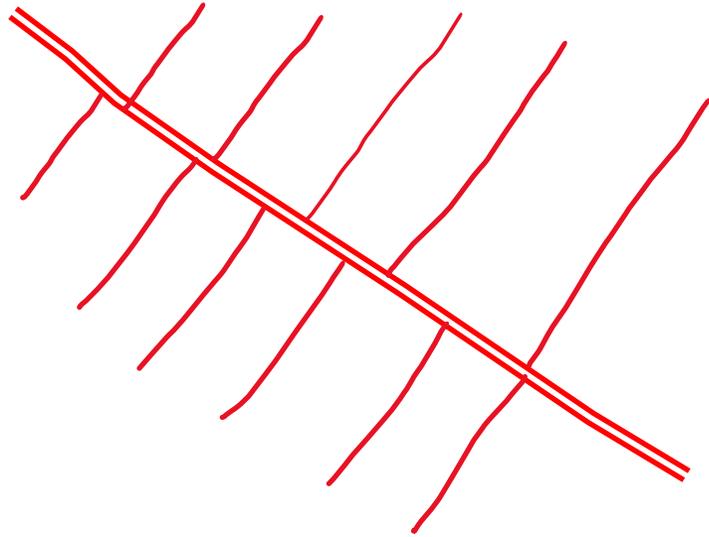
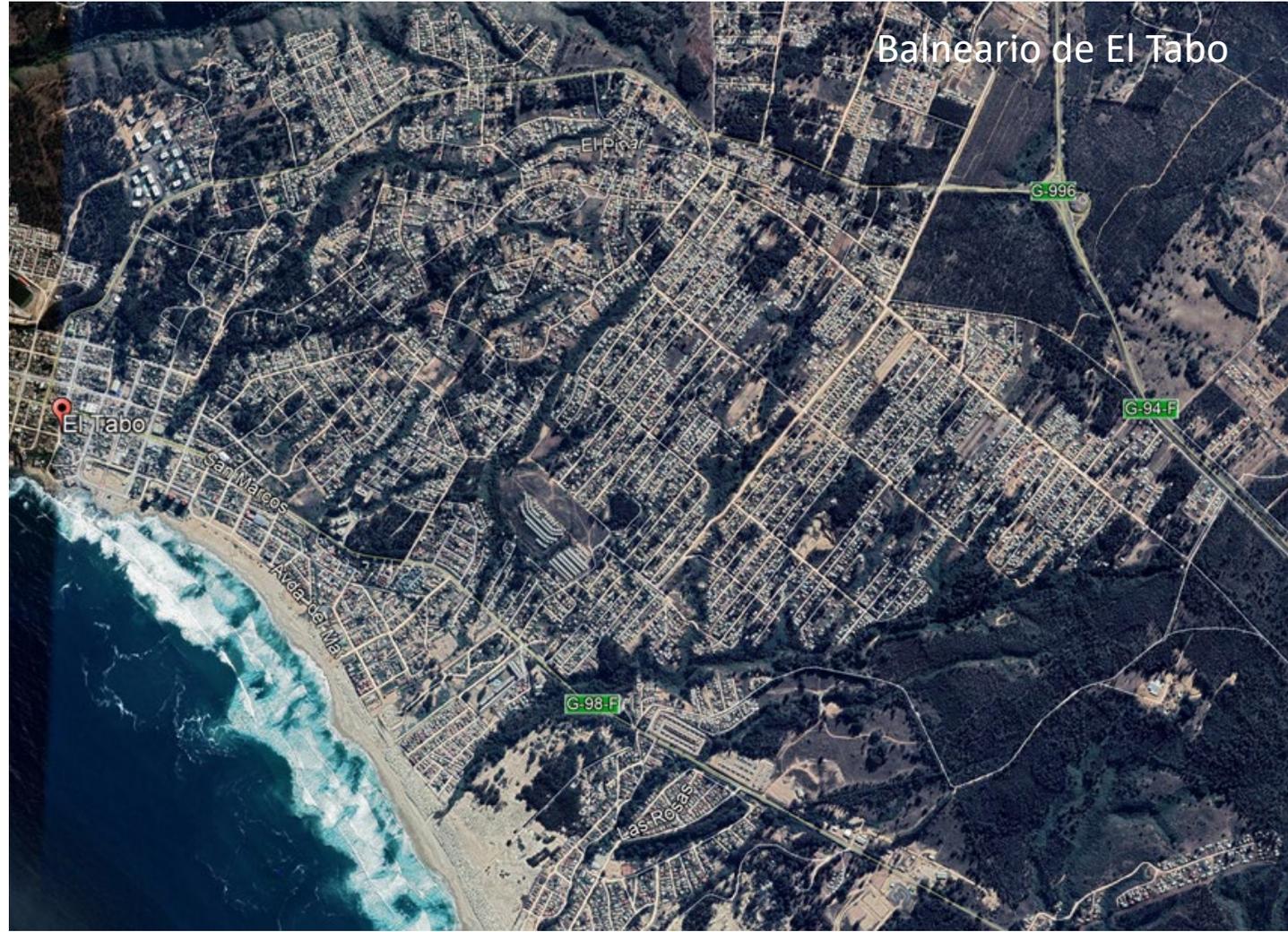
Quebrada Verde

Área Rural Planificada

Laguna Verde

1.150
has (aprox.)
En territorio rural
Planificado
Premval





MERCADO INFORMAL

Mercado informal de suelo es atribuida a varios factores, especialmente a una legislación urbanística modernista que dialoga con los estratos de renta elevada de las ciudades latinoamericanas (Abramo 2012).



Expulsión del suelo formal (Jaramillo y Mejias 2013)

ONU define a los asentamientos informales

Grupo de más de 10 viviendas en terrenos públicos o privados, contruidos sin permiso del dueño, sin ninguna formalidad legal y sin cumplir con las leyes de planificación urbana” (ONU, en Pedreros)



Venta fraudulenta de sitios como mecanismo de producción de territorios informales.

Dictan sentencias en caso de Loteos Brujos en Coquimbo y La Serena



[Dictan sentencias en caso de Loteos Brujos en Coquimbo y La Serena – El Coquimbano](#)

CONCLUSIONES

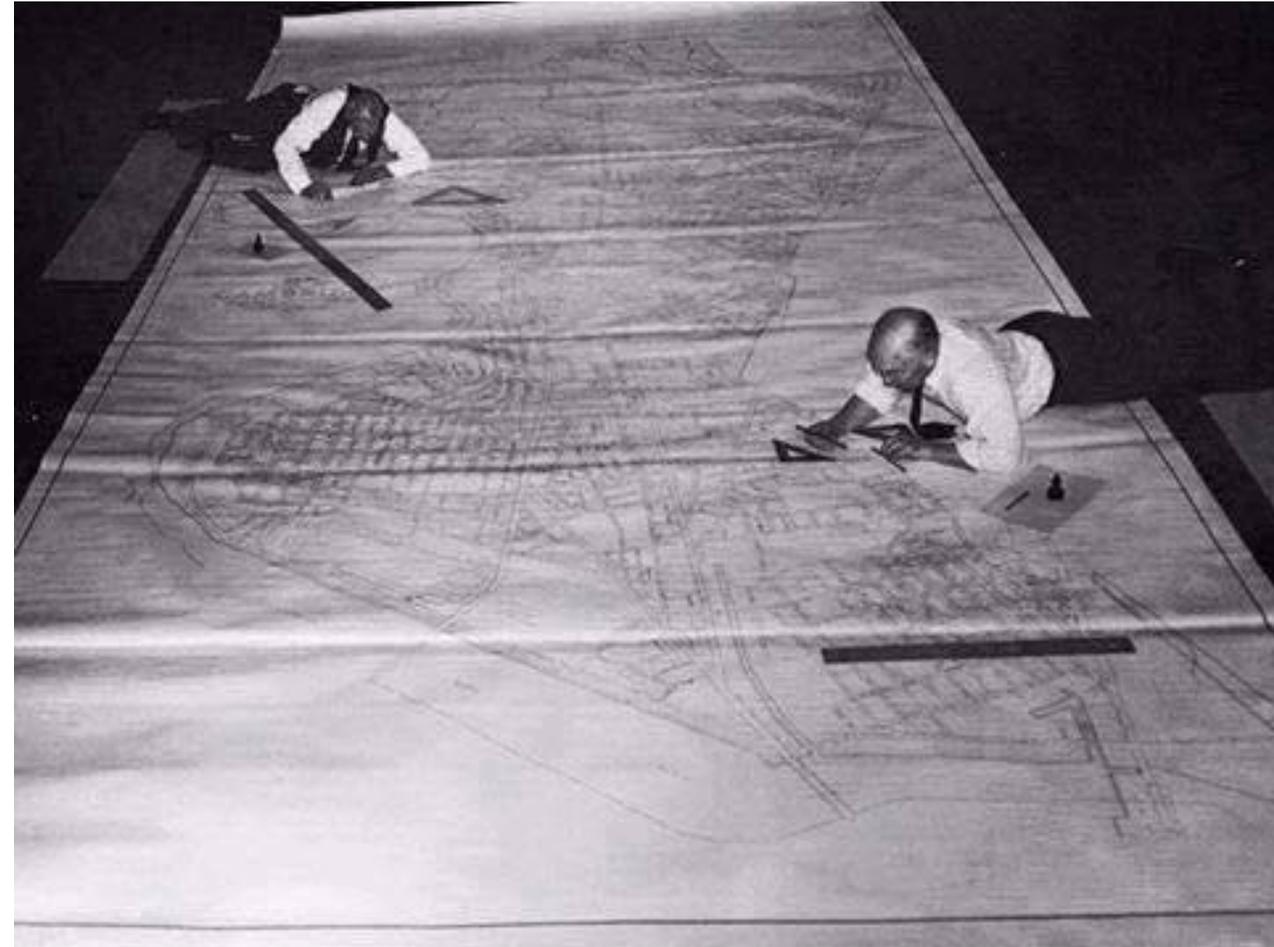
- 1) Las modificaciones legales no resuelven el mecanismo de Cesiones de derecho en predios rústicos.
- 2) Se está legislando de manera fraccionada sin atender la multidimensionalidad del problema que deriva del DL 3.516.
- 3) NO se atiende la necesidad de que existan instrumentos de planificación u ordenamiento territorial que tengan fuerza legal para ejercer el control de la intensidad de uso y ocupación del territorio.

Potestad Planificadora de los IPT

Los instrumentos de planificación **no tienen facultades** para controlar la proliferación de loteos irregulares (brujos) en el área rural.

La planificación urbana Intercomunal perdió las facultades para controlar la intensidad de uso y ocupación en el territorio rural.

Sólo los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción pueden establecer normas de tamaño de subdivisión predial mínima, de acuerdo a DL.3516 subdivisión de Predios Rústicos .





Parcelaciones rurales y régimen de copropiedad.

Parcelaciones rurales y régimen de copropiedad.

Resolver conflictos de regulación interna a través de condominios

Conflictos respecto de bienes comunes o servidumbres y en que los dueños requieren adoptar acuerdos, sin que pueda aplicarse la ley de copropiedad inmobiliaria.



Tiene como consecuencia un reconocimiento tácito, a través de la norma, de la existencia de la “parcelación de agrado”, que pasa a denominarse “conjunto de parcelaciones rurales”

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Posibilidad que parcelaciones rurales se acojan al régimen de copropiedad. Arts. 1° y 103.

<p><u>Posibilidad de acogerse al régimen de copropiedad Art. 1°, letra B (p. 2)</u></p> <p>Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.</p>	<p><u>Nuevo artículo 103, en Título Final “Disposiciones Generales” (p. 101).</u></p> <p>Artículo 103.- Los conjuntos de parcelaciones rurales que administren bienes o servicios comunes, estén o no gravados con servidumbres, podrán acogerse al párrafo segundo del Título I y a los Títulos II, III, IV, V, VI, VIII, XIII y XIV de la presente ley, en todo aquello que no sea contrario a la naturaleza misma de dichos conjuntos, debiendo en todo caso cumplir siempre con la normativa urbanística que los regula, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece normas sobre División de Predios Rústicos.</p> <p>Corresponderá a los directores de obras municipales extender el certificado que los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley, verificando previamente el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, haciendo constar en el certificado la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces.</p> <p>Los planos de un conjunto de parcelaciones rurales deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide, los sectores en el caso a que se refiere el artículo 38 y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del director de obras municipales y se archivarán en una sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso anterior.</p>
--	---



Y como consecuencia la posible fragmentación predial, lo que se traduce en el reconocimiento jurídico a la figura del “Loteo Brujo”.

¿CO-PROPIEDAD RURAL?

DCTO Ley 3.516/ Subdivisión de Predios rústicos.

Entrega a través de la potestad planificadora del Estado al señalar la excepcionalidad de la aplicación de la subdivisión predial mínima en los Planes Reguladores Metropolitanos de Concepción, Santiago y Valparaíso.



Aceptación tácita de que el territorio rural es diverso y frágil

No es Isotrópico

“No hay claridad si se acoge a Ley de co-propiedad”



Artículo 103 Nueva Ley de Copropiedad

El DL 3.516 Minagri de 1980.

¿Subdivisión de predios rústico es equivalente a un “conjunto de parcelaciones rurales”?

Predio Rústico: Son terrenos que se pueden usar para la agricultura, la ganadería o actividades forestales que se encuentran en todo Chile fuera de los límites urbanos.

<https://www.bcn.cl/leyfacil/recurso/division-de-predios-rusticos>

Álvaro Montaña, Geógrafo, explica que en Chiloé “la subdivisión de terreno transformó la propiedad de la tierra, de minifundios concebidos para la autogestión de recursos para la autonomía alimentaria, hacia los loteos ideados para vivir en el campo, mas no del campo”



5/2021

Huentelauquén Norte

Playa Agua dulce
Región de Coquimbo

Punta Tomás



En Octubre de 2020 la Corte Suprema en causa Rol N°62.948-2020 confirmó una decisión de Contraloría Regional de Los Ríos, por la cual el Órgano Contralor declaró ilegal el proyecto Bahía Panguipulli, consistente en un loteo de 228 parcelas[1], por no contar con permisos de cambio de uso del suelo, pues la sola subdivisión autorizada por el SAG **no habilita dicho objeto**. Asimismo, en Julio de 2020 previo a la sentencia de la Corte Suprema, la SMA impuso una multa de 351 UTA en contra de la inmobiliaria dueña del proyecto, quien habría eludido el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, pues se trataba de un proyecto con fines habitacionales superior al permitido por la ley[2]. Actualmente dicha multa se encuentra sujeta a reclamación en la causa R-28-2020, del Tercer Tribunal Ambiental.



BIBLIOGRAFÍA

Abramo, Pedro. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE (Santiago)*, 38(114), 35-69. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>

Hidalgo, R., Borsdorf, A., Plaza, F. (2009). Parcelas de Agrado alrededor de Santiago y Valparaíso: ¿Migración por amenidad a la chilena?. *Revista de Geografía Norte Grande*, 44, 93-112

Diario El Coquimbano 23 de diciembre 2020

<https://elcoquimbano.cl/2020/12/23/dictan-sentencias-en-caso-de-loteos-brujos-en-coquimbo-y-la-serena/>

Catastro Nacional de Campamentos MINVU 2019.

<https://storymaps.arcgis.com/stories/dfe1fe1afd334ec790f879e736a5af5e>

Ministerio de Vivienda DFL 458 (V y U) 1975 Ley General de Urbanismo construcciones <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2020/05/Ley-General-noviembre-2020-Ley-21.284.pdf>

Ministerio de Agricultura. (2012). Decreto Ley 3516 / Establece normas sobre división de predios rústicos. Disponible en: <http://bcn.cl/2c72g>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2015). Ley 19.537. Sobre Copropiedad

Inmobiliaria. Disponible en: [Ley N°19.537 - Sobre Copropiedad Inmobiliaria. - Ministerio de Vivienda y Urbanismo \(minvu.gob.cl\)](#)