

Asociación de Municipios Rurales “AMUR CHILE”

**“Proyecto de Ley que modifica la Ley 20.234,
que establece un procedimiento de
saneamiento y regularización de Loteos”**

Boletines N° 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14



Santiago, 6 de agosto 2021

ANTECEDENTES PREVIOS DE TRABAJO DE LA ASOCIACION

LOTEOS IRREGULARES

- **¿Qué es un loteo irregular ?**

- Escuando una persona divide un terreno en el sector rural, fuera de los límites máximos que define el Plan Regulador, que en nuestra comuna nunca son inferiores a 5 mil metros, de hecho desde el año 2006;

- **LA SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA – PROMEDIO- EXIGIDA EN AREARURAL =**

4 HECTÁREAS(40.000M2 DE ACUERDO A PRMS)

El loteador de forma fraudulenta ofrece retazos, sitios y superficies, que no existen, usando la figura de “venta de derechos” la cual permite la adjudicación de un porcentaje del bien (en este caso de un terreno terreno), pero no adquiere de un lote individualizado dentro de este. Formando además una comunidad con todos aquellos quienes han adquirido derechos de este bien.

ANTECEDENTES PREVIOS AMUR LOTEOS IRREGULARES

¿Que ofrecen?

AREARURAL + SUPERFICIES NO PERMITIDAS + URBANIZACIÓN NO AUTORIZADA + REGULARIZACIÓN E INSCRIPCIÓN

Terrenos Colonia Kennedy, Paine

\$ 17.500.000

Publicado 15 Octubre 19:00



“El Sauce” Av. El Romero

Detalles

Precio \$ 17.500.000 (UF 666,07)*

Tipo de inmueble Terreno

Comuna Paine

Superficie 500 m²

Código 35436376

(*) Val: **francisca fuentes**
PROFESIONAL

Región Metropolitana, Paine

+ (56) 961863877

Envíale un mensaje

[Cotiza tu crédito](#)

Descripción

Se Venden Terrenos De 500Mts2 Hacia Arriba , En Un Entorno Natural, Tranquilo, Ubicada En El Sector De Colonia Kennedy Hacienda Los Sauces Un Hermoso Condominio , Situado Ala Localidad De Paine.

- * Con Acceso Controlado Las 24 Horas.
- * Instalación De Luz Y Agua.
- * Buena Conectividad A 5 Minutos Del Acceso Sur, Locomoción Cercana.
- * Se Firma Escritura En Notaria Y Se Entrega En El Conservador De Bienes Raíces.
- * Servicio De Retiro De Basura.
- * Facilidades De Pago!!
- * MAS INFORMACIÓN CONTACTAR: 961863877, 968352465

FUENTE: YAPO.CL

¿Cómo ofrecen?

OFERTA INFORMAL
(PAGINAS DEVENTA, REDESSOCIALES, CONTACTO POR TELEFONO)



¿Cómo consolidan la oferta?

FORMALIZAN
PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS EN NOTARIA



ANTECEDENTES PREVIOS AMUR LOTEOS IRREGULARES



¿Que ofrecen?

LUEGO DE 5 AÑOS REGULARIZACIÓN DE TÍTULOS DE DOMINIO EN BIENES NACIONALES E INSCRIPCIÓN EN C.B.R

REGULARIZACION DEL DOMINIO DE LA PROPIEDAD PARTICULAR D.L. N°2695 AÑO 1979

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar la situación del poseedor material de un bien raíz particular urbano o rural, que carezca de títulos o los tenga imperfectos, transformándolo en propietario del inmueble.

Requisitos para postular

1. Posesión material del inmueble tranquila, continua y exclusiva, por un tiempo mínimo de 5 años
2. No tener un juicio pendiente en que discuta el dominio de la propiedad. El inmueble deber tener un avalúo fiscal máximo de 800 UTM, si es rural y de 380 UTM si es urbano.
3. El inmueble debe tener deslindes claro y aceptados por los colindantes
4. El solicitante no puede ser mero ocupante (arrendatario, cuidador, etc)

¿CUANDO NO SE PUEDE REGULARIZAR?

- Cuando el bien raíz es declarado loteo irregular
- En caso de propiedades Serviu con deudas pendientes, inscritas a favor del SERVIU
- Cuando una propiedad tiene hipotecas y prohibiciones
- Cuando excede el avalúo fiscal que contempla la Ley.

ANTECEDENTES PREVIOS AMUR LOTEOS IRREGULARES

¿Dónde se emplazan?

EN AREAS RURALES PRINCIPALMENTE AFECTAS A RIESGOS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS



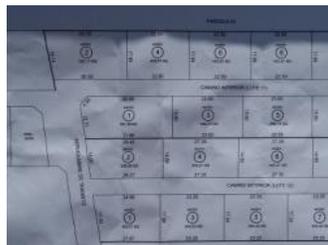
VINCULO LOTE A4



¡Lo que ofertaron!
CONDOMINIO URBANIZADO

V/S

¡Lo que se consolidó!
HACINAMIENTO, PROBLEMAS SANITARIOS



AGUILA SUR PC44



ANTECEDENTES PREVIOS AMUR LOTEOS IRREGULARES

INFRACCIONES

ART.116, 145,138 LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

**EJECUCIÓN DE OBRAS Y
CONSTRUCCIONES SIN PERMISO
DE EDIFICACIÓN**



**CONSTRUCCIONES
HABITADAS SIN RECEPCIÓN
DEFINITIVA**



**LOTEO Y OBRAS DE
URBANIZACIÓN NO
AUTORIZADAS**

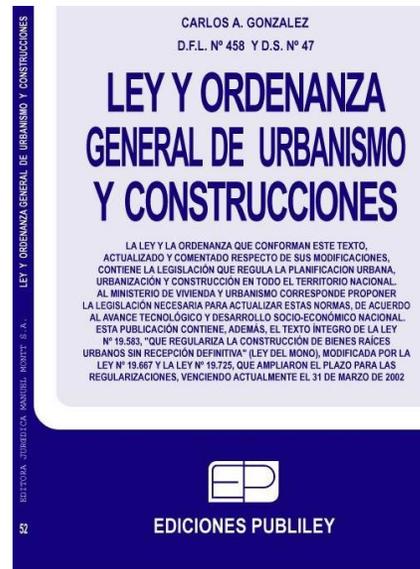


ANTECEDENTES PREVIOS AMUR LOTEOS IRREGULARES



L.G.U.C **V/S** NORMATIVA Y BENEFICIOS ESTATALES

MISMA ENTIDAD PÚBLICA
NORMATIVA CON ENFOQUE TÉCNICO/ BENEFICIO ESTATAL CON ENFOQUE SOCIAL



ART.55, ART 138 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

- CONSERVACIÓN DE SUELO AGRICOLA.
- EVITA LA FORMACIÓN DE NUEVOS NUCLEOS URBANOS SIN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.

D.S.Nº1 DE 2011 SUBSIDIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS

- CUBRIR EL DÉFICIT HABITACIONAL.
- FOMENTA LA FORMACIÓN DE NUEVOS NUCLEOS URBANOS SIN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.
- GENERA PROBLEMAS SANITARIOS Y HACINAMIENTO

MESAS DE TRABAJO AMUR



AMUR @AMUR_RM · 03-04-18
Directorio de AMUR se reúne con el Fiscal Regional @perez_calaf @Fisc_Occidente para abordar problema de loteos irregulares y delitos que afectan a vecinos de las 18 comunas rurales de la Región Metropolitana. @alcaldedepaine @Jessicamualim1



ANTE EL FISCAL NACIONAL, JORGE ABBOTT:

Municipios rurales denuncian loteos irregulares

Como "estafadores" calificó el presidente de la Asociación de Municipios Rurales (Amur) y alcalde de Pirque, Cristián Balmaceda, a quienes venden partes de terrenos, sobrepasando la subdivisión máxima que autoriza la ley.

Junto a los integrantes de su directiva, Balmaceda analizó ayer el tema en una reunión con el fiscal nacional, Jorge Abbott. "Lo que le pedimos al fiscal es que unifique las denuncias por loteos irregulares en un solo fiscal, ya que se repiten muchos de los vendedores", planteó el alcalde.

El jefe comunal aseguró que Abbott accedió a la solicitud y que en los próximos días nombraría a un persecutor que se dedique de manera exclusiva a investigar este delito, que ha sido detectado reiteradamente en la periferia de la Región Metropolitana.

La práctica de loteos irregulares consiste en una cesión de derechos de un predio, pero que no está asociada una porción física del mismo. Eso significa que el supuesto nuevo dueño queda inhabilitado para construir una vivienda, cercar, instalar medidores de luz y agua o postular a subsidios.

"Muchas personas compran estos terrenos a sabiendas de que la venta es ilegal, con la esperanza de que sean regularizados. Sin embargo, no saben que si construyen viviendas, están cometiendo un delito", concluyó Balmaceda.

MESAS DE TRABAJO AMUR



AMUR @AMUR_RM · 05-04-18

Como directorio de AMUR acabamos de sostener una reunión con @FelipeWard Ministro @MinisterioBBNN para actuar en coordinación contra los loteos irregulares; además abordamos las regularizaciones en proceso y solicitudes de bienes e inmuebles fiscales en las 18 comunas rurales RM



23-04-2018 a las 15:00

Ministro Ward denuncia eventual participación de funcionarios en loteos "brujos" en Pirque

Publicado por: [Cristóbal Torres](#)



Ministerio de Bienes Nacionales



MESAS DE TRABAJO AMUR



Hilo

 **AMUR**
@AMUR_RM

Directorio AMUR se reunió con el Presidente Nacional de Conservadores de Bienes Raíces y CBR de Santiago Sr. Luis Maldonado para coordinar acciones conjuntas que impidan la proliferación e inscripción de loteos irregulares en las 18 comunas rurales de la RM



Tweet

 **AMUR**
@AMUR_RM

@AMUR_RM y @MBienesRM acuerdan trabajar agenda conjunta contra loteos irregulares en las comunas rurales de la Región Metropolitana



INFORMACIÓN PARA LA COMUNIDAD



ANTES DE COMPRAR UN TERRENO Y CONSTRUIR UNA VIVIENDA

¡INFÓRMESE!



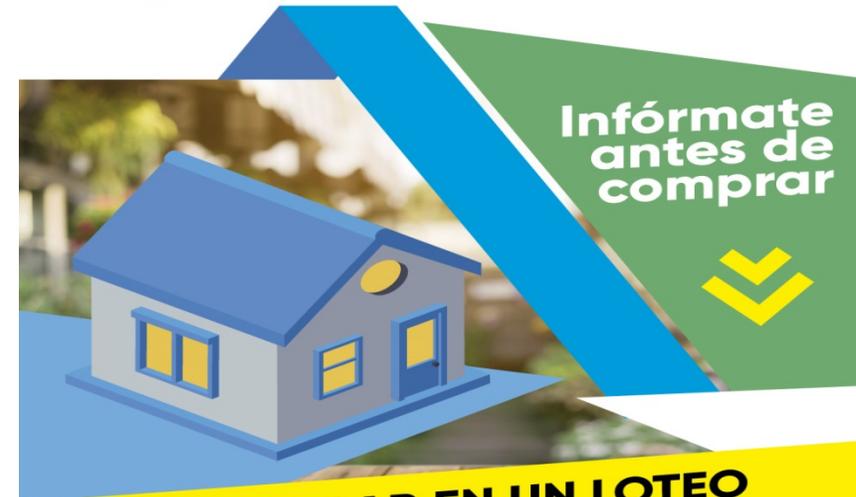
ANTE LA RECURRENTE VENTA DE " CESIÓN DE DERECHOS DE TERRENOS" EN LA COMUNA DE MARÍA PINTO, LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES INFORMA LO SIGUIENTE:

1. LA VENTA DE DERECHOS DE TERRENOS NO ENTREGA LA CONDICIÓN DE ÚNICO PROPIETARIO NI DOMINIO DE LA PROPIEDAD, POR LO TANTO, NO PODRÁ EDIFICAR NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
2. LOS PLANOS UTILIZADOS EN LA VENTA DE DERECHOS DE TERRENOS NO REPRESENTAN UNA INFORMACIÓN VÁLIDA NI MENOS HAN SIDO AUTORIZADAS POR LAS ENTIDADES CORRESPONDIENTES.
3. SOLO SE PODRÁ EDIFICAR ACREDITANDO EL 100% DE LOS DERECHOS DEL TOTAL DE LA PROPIEDAD.
4. SE RECOMIENDA NO ADQUIRIR DERECHOS DE TERRENOS PARA REALIZAR UN PROYECTO CONSTRUCTIVO.
5. SE RECOMIENDA ASESORARSE ANTES DE ADQUIRIR UN BIEN O DERECHOS DE TERRENO.
6. SE NOTIFICARÁ A QUIEN CONSTRUYA SIN LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE SEGÚN LA "LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES" Y SU ORDENANZA.
7. PARA EVITAR COMPLICACIONES POSTERIORES SE RECOMIENDA DIRIGIRSE A LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES PARA RECIBIR LA ORIENTACION NECESARIA.



Para Mayor Información acércate a:
Dirección de Obras Municipales o llamando al FONO:228351932

LOTEO IRREGULAR ¡NO COMPRES!



AL COMPRAR EN UN LOTEO IRREGULAR, NO PUEDES



Obtener número de ROL <<

Construir legalmente <<

Instalar medidor de agua o electricidad independientes <<

Postular a distintos subsidios <<

Regularizar tu terreno en el Ministerio de Bienes Nacionales o el SAG <<

"CUIDA TU INVERSIÓN, LA DIRECCIÓN DE OBRAS MULTARÁ TU CONSTRUCCIÓN SI ESTÁ EMPLAZADA EN ESTOS LOTES BRUJOS O IRREGULARES, YA QUE ES UN DELITO ESTIPULADO EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES."

INFORMACIÓN PARA LA COMUNIDAD



¡ATENCIÓN!
ZONA DE LOTEOS IRREGULARES

Comprar derechos no le da derecho a construir su casa
Infórmese en la Dirección de Obras de la Municipalidad



¡ATENCIÓN!
NO COMPRE LOTEOS IRREGULARES
COMPRAR DERECHOS NO TE DA DERECHO A CONSTRUIR TU CASA, DE LO CONTRARIO NO PODRÁS URBANIZAR O VENDER.

INFÓRMESE EN: DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.
HORARIO DE ATENCIÓN: LUNES A VIERNES DE 8:30 A 14:00 HORAS.
TELÉFONO: 222992151

MUNICIPALIDAD DE PIRQUE INFORMA

CUIDADO CON LAS CESIONES DE DERECHOS

¿Qué es una Cesión de Derecho?

Es un contrato por el cual una persona compra uno o más derechos o un porcentaje sobre una propiedad, el cual no está asociado a una porción física determinada del terreno.

¿Qué es un loteo irregular en el sector rural de Pirque ?

Es la división de un terreno fuera de los límites máximos que define la normativa actual del Plano Regulador, que en nuestra comuna, a partir de 1994, es de 4 hectáreas. Es por esa razón que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha solicitado a la Municipalidad de Pirque velar porque no se construyan esta clase de loteos, los que según el artículo 138 de Ley General de Urbanismo y Construcciones constituyen un delito.

¡IMPORTANTE! Al comprar derechos en un loteo irregular NO PUEDES:

- Construir una vivienda.
- Cercar una superficie definida.
- Instalar medidores de agua y luz independiente.
- Postular a un subsidio de vivienda.

¡Cuida tu inversión, cuida tu comuna!

[f Comuna Pirque](#) [@mpirque](#) [Municipalidad de Pirque](#) [Comuna de Pirque tv](#)



Antes de adquirir un terreno y edificar una vivienda: ¡INFÓRMESE!

Dirección de Obras Municipales
223858525



Vecinos, tenemos un problema de hace algunos años en nuestra querida comuna de Buin

Se construyen casa en loteos irregulares en sectores rurales.

¿Qué es un LOTEO irregular en un sector rural?

● Es la división de un terreno, en sector rural, menor a 5000 mt², que es lo permitido por normativa, es decir el terreno no puede ser menor a ese tamaño.

● De manera fraudulenta, el loteador ofrece terrenos más pequeños para las personas con necesidad de vivir en Buin.

Este loteador usa la figura de **VENTA DE DERECHOS, LO QUE NO SIGNIFICA SER EL DUEÑO DEL TERRENO**, sino que sólo de una parte de éste. Así, las personas que los compran, pasan a formar parte de una comunidad.

Al comprar terreno de un loteo irregular, NO PUEDES:

- Construir una vivienda o comercio.
- Cercar el espacio que "COMPRASTE".
- Instalar medidores de agua y luz independientes.
- Apoderarse de un retazo.
- Postular a un subsidio de vivienda o cualquier programa.
- Regularizar loteos en Ministerio de Bienes Nacionales o el SAG.

Infórmate antes de comprar, cuida tu inversión

- La Dirección de Obras multará construcciones emplazadas en estos loteos irregulares.
- Nunca tendrás tu número o rol del terreno.
- El terreno nunca será tuyo y tampoco podrás venderlo.
- Hacer un loteo irregular es un delito, estipulado en la **LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**.
- Hacer una casa o local comercial, bajo estas condiciones es un delito según la **LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**.

INFÓRMESE EN **Obras**



Especiales laSegunda

Deber ser el sueño de varios chilenos: dejar atrás el ruido de las ciudades y comprarse un terreno para construir una vivienda y disfrutar del descanso, el relax y el aire puro.

Pero esta ilusión se está transformando en pesadilla, pues la venta de loteos irregulares ha proliferado, afectando a un gran número de personas.

"Personas y empresas inescrupulosas hacen negocio al comprar tierras a antiguos parceleros para luego dividirlos en sitios que, en ocasiones, no superan los 500 m², contradiciendo directamente lo que dicta la ley", explica Cristián Balmaceda, presidente de la Asociación de Municipios Rurales de la Región Metropolitana (AMUR) y alcalde de Pirque.

La legislación establece que los predios rústicos se pueden usar para agricultura, ganadería o actividades forestales que se encuentran fuera de los límites urbanos.

En Santiago y Valparaíso, estos predios deben estar ubicados fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales.

"Al no poder vender terrenos menores a las cuatro hectáreas, lo que hacen estos aprovechadores es ofrecer las llamadas 'cesiones de derechos', en cuyo caso solo tienen derecho a un porcentaje de la propiedad, pero no a una porción de terreno determinada. Además, después de unos años, estos se pueden, en teoría, regularizar, pero sin que exista ninguna certeza de ello. Es más, esta regularización no fue pensada ni creada para estos casos comerciales, por lo que ya existe un dolo en su origen", explica Balmaceda.

Un problema no menor, pues mientras estos sitios no estén regularizados, no tienen derecho a ROL

AMUR en alerta por loteos irregulares de sitios rurales

Pirque, Paine, Buin, María Pinto, Curacaví y Calera de Tango son las comunas que se han visto más afectadas por la venta de terrenos bajo el concepto de "cesiones de derecho", en el cual los compradores solo tienen derecho a una parte del territorio.

tributario, no podrían contar con servicios básicos ni permiso de edificación municipal. En definitiva, estos lugares no existen oficialmente, eso sin contar que el loteo irregular es un delito, según el artículo 138 de la LGUC.

Entre las comunas más afectadas con esta situación están Pirque, Paine, Buin, María Pinto, Curacaví y Calera de Tango.

"Hace cuatro años comenzaron los loteos irregulares en la comuna, y desde ahí los hemos atacado con fuerza para que no aumenten. Tenemos catastrados alrededor de 11 loteos irregulares, cuatro a cinco grandes de 100 a 120 sitios, de los cuales ya los hemos empezado a multar y a perseguir a



los loteadores, debido a que es un delito constituir un loteo irregular. También estamos ayudando a organizar, junto a Pirque, a los 18 municipios rurales para que en la Región Metropolitana no se sigan haciendo este tipo de negocios fraudulentos", asegura Diego Vergara, alcalde de Paine y segundo vicepresidente de la AMUR.

De esta manera, la autoridad comunal asegura que si alguien por desconocimiento compró uno de estos terrenos, donde por lo general se puede construir una casa habitación y otra secundaria, por lo que muchas personas podrían quedarse sin la

opción de levantar su hogar, lo ideal es recurrir a las municipalidades.

"Las personas que compran derechos, si no entienden lo que compraron, deben dirigirse a los departamentos de obras municipales, que les indicará en un 100% que no pueden construir. Lo importante es hacerles consultas antes de comprar el terreno. Para revertir la venta, la única forma es que el loteador reconozca que omitió información al comprador y le devuelva su dinero, si no ejercer acciones legales civiles y/o penales", comenta Vergara.

AMUR EN PRENSA



Inserción

Asociación de Municipios Rurales
Región Metropolitana de Santiago

ANTES DE COMPRAR UN TERRENO Y CONSTRUIR UNA VIVIENDA ¡INFORMESE!

- Los loteos irregulares poseen más de un dueño, se venden terrenos bajo la modalidad de cesión de derechos, es decir la persona que compra sólo es dueña de derechos o un porcentaje de esa propiedad.
- Atención!! La compra de derechos, **NO** está asociada a una porción física del terreno.
- Son terrenos que se han dividido fuera del límite máximo que autoriza la ley, por lo tanto se convierten en loteos irregulares.
- Construir casas en loteos irregulares es un delito!!
- Al comprar derechos en un loteo irregular **NO** puedes: construir una vivienda, cercar una superficie definida, instalar medidores de agua y luz independientes, postular a un subsidio de vivienda.

Es por ello, que las Alcaldesas y Alcaldes de las 18 comunas rurales de la Región Metropolitana llaman a la ciudadanía a **NO** dejarse engañar por avisos publicitarios u ofertas que poseen precios alejados a la realidad, y consultar en las Direcciones de Obras de las municipalidades ante cualquier duda.

 Pablo Olivares G., Alcalde de Colina	 Miguel Rojas G., Alcalde de Buin	 Juan Pablo Barrios G., Alcalde de Curacavi	 Cecilia Olivares G., Alcalde de Estación Central	 Roberto Torres G., Alcalde de Maipo	 Ana María Pinto C., Alcalde de María Pinto y Comuna de San Pedro de Macoris
 Marcelo Orellana G., Alcalde de Til Til y Comuna de San Antonio de las Tablas	 Rodrigo Orellana G., Alcalde de Lampa	 Cristina Rodríguez G., Alcalde de Isla Negra	 Diego Vargas G., Alcalde de Paine	 Rodrigo Orellana G., Alcalde de El Monte	 Cristina Álvarez G., Alcalde de Talagante
 Marcelo Orellana G., Alcalde de San Pedro	 Juan Carlos G., Alcalde de Melipilla	 Juan Miguel Rodríguez G., Alcalde de Puente Alto	 Cristina Rodríguez G., Alcalde de Pirque y Comuna de San Antonio de las Tablas	 Juan Carlos G., Alcalde de San José de Maipo	 Miguel Orellana G., Alcalde de Peñaflor



Los habitantes de la zona... un catastro por parte de... sector... según la Inspección... de la Armada, el municipio y... el sereno de Medio...
— la existencia de residuos... líquidos provenientes de un... ducto de la sanitaria Essal... destinado a rebalsar en epí... sodios de intensas precipita... ciones. Kayakitos habían di... fundido fotos de desechos en... la superficie. El sereno Jorge... Pasmién — tras observar la... zona— afirmó que la empre... sa debe explicar el hecho. Her... nán König, gerente de Essal, dijo que están a la espera... de que la Superintendencia de... Servicio Sanitarios valide un... plan que presentó el 1 de sep... tiembre.

Cuatro comunas rurales de la Región Metropolitana suman casi 800 casos: Municipios, notarios y conservadores se unen contra auge de loteos irregulares

Vía cesión de derechos, sitios rurales son divididos y vendidos a clientes que ignoran que no pueden construir en ellos.

MAXIMILIANO CHÁVEZ

El 31 de agosto, la Asociación de Municipios Rurales de la Región Metropolitana (Amur) convocó a una reunión para buscar solución a un problema que —aseguran— viene en escalada desde hace años: la venta de cesión de derechos y el crecimiento de loteos irregulares.

El negocio es dividir terrenos rurales en pequeños sitios de entre 500 y 1.000 m² y vender cesión de derechos; es decir, un porcentaje del poder del terreno que no está asociado a un segmento físico de este.

Si bien la cesión de derechos es legal, subdividir un terreno rural

"LOTEOS BRUJOS"
La venta de cesión de derechos solo es un delito si se subdivide un terreno y se construye en él. Distinto es el caso de los llamados "loteos brujos", en los que la estafa se origina porque el vendedor no es el verdadero dueño del terreno que ofrece.

en menos de cuatro hectáreas —como define el plan regulador de la Región Metropolitana— y construir en él no lo es. Una persona que adquirió uno de estos terrenos en la comuna de Paine —que pidió reserva de su identidad— asegura a "El Mercurio": "Cuando vine a ver el terreno, ellos te vendían un verdadero condominio, todos los terrenos

estaban divididos y te prometían agua, luz, y nunca me explicaron que no podía construir". Al final, pagó \$17 millones por un terreno de 1.000 m² en un predio que fue declarado loteo irregular apenas comenzaron a construir.

De las 18 comunas que conforman la Amur, solo cuatro ya han catastrado sus casos, y suman casi 800 familias. El alcalde de Pir-

que y presidente de la Amur, Cristián Balmaceda, dice que el negocio es "redondo". Por ejemplo —asegura—, en un loteo en Pirque "la propiedad completa (2,5 hectáreas) la compraron en \$220 millones, y en un año vendieron 32 sitios —divididos irregularmente— en \$750 millones".

A la reunión convocada por la Amur asistieron funcionarios de las seremías de Vivienda y Bienes Nacionales, conservadores de bienes raíces y notarios. En ella se llegó al acuerdo de que Bienes Nacionales no va a regularizar ningún terreno sin antes recibir



En la foto, personal del municipio de Paine, acompañado de Carabineros, cierra un loteo irregular.



un informe de la municipalidad correspondiente para descartar que se trate de un loteo irregular.

Por su parte, los conservadores de bienes raíces y notarios no inscribirán escrituras de cesión de derechos si hay terrenos subdivididos y advertirán a la gente que una cesión de derechos no les permite construir.

Paine es una de las comunas

más afectadas por la práctica. "Hemos detectado once loteos irregulares, de los cuales hay cuatro con sobre 100 compradores afectados. Hay un loteo en Peralillo que está con orden de demolición, y ahí hay más de 100 sitios y alrededor de 25 casas construidas", asegura el alcalde, Diego Vergara. Agrega que "es la única forma que la gente entiende, porque el loteador siempre va a hacer creer al cliente que van a poder construir".

latercera.com

LATERCERA

Loteos brujos: Bienes Nacionales enviará modificación legal

Por: Ximena Bertin hace 1 mes



El Ministerio realizó una denuncia en Fiscalía para investigar loteos brujos. Foto: Andrés Pérez

- **Modificar Decreto 2.695 que fija normas para regularizar posesión y dominio de la pequeña propiedad agrícola.**
- **Este decreto se mal utiliza para regularizar loteos brujos.**
- **Se requiere fijar por ley que el Ministerio de BBNN no pueda regularizar sin presentar antes una autorización de la DOM además de la del SAG.**

En relación al permanente trabajo de esta Asociación con los Municipios que la componen, con el Ministerio de Bienes Nacionales, las diferentes Asociaciones y Conservadores de Bienes Raíces rescatamos los siguientes aportes y antecedentes disponibles:



LEY 20.234, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS

La ley 20.234, conjuntamente con su circular DDU 314, constituye una herramienta importante para dar solución a la gran mayoría de los campamentos, desde el punto de vista urbanístico. Esta ley tiene su origen en el año 2008, y se hizo con el objeto de dar solución al problema de falta de servicios básicos y urbanización en loteos irregulares o predios brujos.

La ley fue complementada y prorrogada en su vigencia por las leyes 20.562 y 20.812, dando esta última un plazo de vigencia para su aplicación hasta el 30 de enero de 2020, plazo que fue renovado por 5 años más mediante la reciente dictación de la ley N° 21.206, del 27 de enero de 2020.

La presente reforma constituye un importante avance y oportunidad para mejorar los términos y hacer más eficaz la aplicación de la ley 20.234, y asimismo extender su vigencia (hasta el 31 de diciembre de 2030). Sin embargo, este proyecto de ley debe ir en coordinación con acciones que impidan la proliferación de nuevos asentamientos irregulares.



ANTECEDENTES IMPORTANTES

Esta ley permite regularizar las **condiciones de urbanización** de los asentamientos irregulares. Sin embargo, no toca el dominio de los inmuebles que componen dicho asentamiento.

No interviene en loteos que hayan sido declarados como irregulares, y así lo ha exigido también la Contraloría a través de sus dictámenes (42.084 de 2017; 2.806 de 2019; 20.438 de 2019).

El MBN ha interpretado extensivamente el artículo 9° de la ley 20.234, cuando se refiere al "saneamiento del loteo". Ello abre la puerta para el saneamiento de la pequeña propiedad raíz, a través del D.L. 2.695/79, una vez que ha sido obtenida la recepción provisoria de dicho loteo.

Es fundamental avanzar en mejoras a esta ley que permitan dar una **solución integral** al problema de los asentamientos irregulares, tanto en las condiciones urbanísticas, como en la propiedad de los predios que componen dicho asentamiento.

La propiedad sobre cada predio no es un tema menor pues en muchos casos, es condición para la obtención de los beneficios que se pretenden alcanzar mediante la urbanización.

REGULARIZACIÓN DEL D.L. 2.695/79



- El Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar, a través de la aplicación de un procedimiento administrativo, la situación del poseedor material de un bien raíz, reconociéndole la calidad de poseedor regular para adquirir el dominio del inmueble. Este procedimiento se encuentra en el D.L. 2.695 de 1979.
- El procedimiento contiene una parte jurídica de acreditación de requisitos legales y una parte técnica de comprobación de la situación en terreno, mediante el cual el poseedor material de un bien raíz que carece de Título puede llegar a adquirir el dominio de esa propiedad por el transcurso del plazo de **dos** años después de inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, a través del modo de adquirir prescripción adquisitiva. Así, consolidado el dominio, podrá optar a subsidios, programas de mejoramiento, créditos, vender, construir y arrendar.
- Este servicio está dirigido a personas naturales o jurídicas chilenas o extranjeras, que posean un inmueble particular, urbano o rural, que carezcan de título de dominio inscrito o bien cuando éste sea imperfecto, y que lo hayan habitado en forma tranquila e ininterrumpida por un período de 5 años a lo menos.

REQUISITOS

El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los colindantes (vecinos).

No tener juicio pendiente con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble.

Tener posesión material, tranquila, continua y exclusiva por un tiempo no inferior a 5 años.

El inmueble a regularizar no debe tener un avalúo fiscal superior a 800 Unidades Tributarias Mensuales si es rural, y de 380 UTM si es urbano.

Haber ejecutado hechos positivos en el inmueble: arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, siembras, y otros de igual significación.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY



Definición de asentamientos irregulares

El artículo 1° inciso segundo indica "Para efectos de esta ley, se entenderá por asentamientos irregulares los campamentos bajo estrategia de radicación vía urbanización y los loteos regulados por la ley N° 16.741 y por los **decretos leyes N°s 2.695 y 2.833** de 1979 y los loteos ubicados en áreas urbanas, de extensión urbana y rurales, que previo informe de asesoría urbana de la municipalidad respectiva, se consideren necesarios de regularizar con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva."

OBSERVACIÓN: Sobre el particular, cabe indicar que el D.L. N°2.695/79, no tiene por objeto modificar loteos, ni constituye una norma urbanística. Su única finalidad es conceder la calidad de poseedor regular a una persona, para que adquiera el dominio del inmueble por prescripción de corto plazo de 2 años. En ese orden de ideas se sugiere excluir la mención al D.L. N°2.695/79, puesto que dicha norma no es el origen del problema, sino que, es un instrumento que permite contribuir a una solución integral a la desregulación urbanística y de la constitución del dominio.



Objeto del D.L. 2.695/79 es regularizar títulos de dominio

En relación a los requisitos para que proceda el procedimiento de regularización de la ley 20.234, el artículo 2°, incorpora un nuevo numeral 2, que establece como requisito que los loteos:

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

OBSERVACIÓN: En ese sentido, debemos hacer presente que el **Ministerio de Bienes Nacionales no tramita solicitudes de modificación de loteos, pues solo se intervienen casos individuales, a solicitud de parte y siempre que se cumplan los requisitos que establece la ley.** En este sentido, una solicitud de regularización no siempre termina con una respuesta favorable, pues puede perfectamente no cumplir con los requisitos establecidos. Por ello, estimamos que debe excluirse al citado Decreto Ley de la mención contenida en dicho numeral.



El Ministerio de Bienes Nacionales no tiene atribuciones para disponer de propiedad privada.

En el artículo 2° que trata los requisitos para acogerse al procedimiento simplificado de regularización que establece la ley 20.234, el nuevo numeral 3, dispone que será necesario:

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

OBSERVACIÓN: Conviene precisar a qué se refiere la “redestinación de lotes”. Cabe señalar que la destinación es un instrumento de gestión territorial de la propiedad fiscal de acuerdo a lo dispuesto en el DL N°1.939/77, y solo se aplica a personas jurídicas de derecho público sin patrimonio propio, no a propiedad privada. En ese orden de ideas, se sugiere revisar la redacción de dicho numeral.

En este sentido se propone modificar el término redestinación por regularización.



1 Procedencia del D.L. 2.695/79 y coordinación intersectorial

El tenor literal del artículo 4° inciso cuarto (que pasa a ser el quinto), da a entender que se le otorga a la Seremi Minvu la posibilidad de decidir sobre la aplicación del D.L. 2.695/79 al señalar:

“(..) la misma Secretaría, previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, decidirá sobre la aplicación en el territorio de las leyes N°s 16.282, 16.741 y 18.138, y los decretos leyes Nos 2.695 y 2.833 de 1979 para dar solución a problemas que resulten de la imposibilidad de materializar los asentamientos acogidos a las referidas normativas, por condiciones topográficas existentes, geometría o a la ocupación territorial existente (...)”.

OBSERVACIÓN: Entendemos que el objeto de esta norma es que la regularización del dominio no obstaculice las obras de urbanización y la planificación urbanística del loteo. Sin embargo, el tenor literal de la disposición actual daría a entender que le corresponde a la Seremi Minvu decidir cuándo procede la aplicación del D.L. 2.695/79, lo que entraría en conflicto con la competencia que le asiste al Ministerio de Bienes Nacionales, en la aplicación del D.L. 2.695/79.

Creemos que es necesario ajustar la redacción de la modificación propuesta, para que recoja lo anterior y, al mismo tiempo, no genere un conflicto de competencia entre Ministerios.



Oportunidad de aplicación de la regularización del D.L. 2.695/79: desde recepción provisoria de obras

En el artículo 4º, se sustituye el inciso noveno, que pasa a ser el undécimo. Este indica:

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

OBSERVACIÓN: Esta modificación sería un avance sustancial, pues permitiría que la regularización del dominio pueda requerirse no solamente desde la recepción definitiva, sino que desde la recepción provisoria.

Es altamente recomendable que las acciones de saneamiento del dominio y saneamiento urbanístico, sean ejecutadas conjuntamente. En ese mismo sentido, debe ponderarse que el procedimiento llevado a cabo por el Ministerio de Bienes Nacionales tiene una extensión considerable para lograr la constitución del dominio.

En suma, no se aprecia ningún inconveniente de que las personas puedan iniciar antes su trámite de regularización del dominio, lo que permitirá que no se vean expuestas a una dilación innecesaria.



Finalmente recogemos las siguientes apreciaciones

Los terrenos o asentamientos humanos irregulares que se regularicen, **deben cumplir con la condición de NO encontrarse en áreas de riesgo** o de valor patrimonial cultural, ni emplazados en áreas de protección de recursos naturales de valor protegido, **ni en zonas de cortafuegos de incendios**, franjas de caminos públicos o de utilidad pública, de acuerdo a los respectivos IPT, ni en tierras de protección indígena.

No regularizar asentamientos humanos que ya se encuentren en zonas de alto riesgo para la vida de la población a pesar de la salvedad de obtenerse un informe positivo de mitigación del riesgo.

PARA LOS ASENTAMIENTOS QUE NO CUMPLAN CON ESTOS REQUISITOS INDICADOS PARA SU REGULARIZACIÓN, DEBERÁN MANTENERSE LAS DISPOSICIONES PARA CUMPLIR CON LAS NORMATIVAS QUE LA LGUC Y SU ORDENANZA DETERMINEN SOBRE LA MATERIA.



“Proyecto de Ley que modifica la Ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de Loteos ”