



Proyecto de ley que modifica la Ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos

Comisión de Vivienda y Urbanismo, Senado
7 de julio de 2020

Antecedentes

Origen del proyecto

- El proyecto recoge 4 mociones parlamentarias presentadas por los siguientes Diputadas y Diputados:
 - Miguel Ángel Calisto, Loreto Carvajal, Fidel Espinoza, Rodrigo González, Marcela Hernando, Carlos Abel Jarpa, Cosme Mellado, Diego Paulsen, Alejandro Santana, Alexis Sepúlveda (Boletín N° 12.756-14)
 - Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Pablo Kast, Iván Norambuena, Erika Olivera, Luis Pardo, Osvaldo Urrutia (Boletín N° 12.871-14)
 - Natalia Castillo, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Cosme Mellado, Guillermo Teillier (Boletín N° 12.872-14)
 - Fidel Espinoza, Marcela Hernando, Carlos Abel Jarpa, Manuel Monsalve, Erika Olivera, Diego Paulsen (Boletín N° 12.899-14)

Antecedentes

Contenido y vigencia de la ley N° 20.234

- La ley dispuso que los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que no contaren con permiso de loteo o recepción a la fecha de su publicación (05.01.2008) y que cumplieran con los requisitos allí establecidos, pudieran acogerse a un procedimiento simplificado de saneamiento y regularización.
- Mediante ley N° 20.562 (25.01.2012) se prorrogó la vigencia de la ley N° 20.234 por 3 años.
- Mediante ley N° 20.812 (30.01.2015) se prorrogó nuevamente la vigencia de la referida ley por 5 años más, pero agregando una serie de modificaciones adicionales relevantes, una de las cuales corresponde a la incorporación de los campamentos atendidos por el Programa de Campamentos del MINVU, como parte de los asentamientos irregulares que pueden acogerse al procedimiento.
- Finalmente, mediante ley N° 21.206 (27.01.2020) se prorrogó una vez más la vigencia de la ley N° 20.234, por el plazo de 5 años, a contar del 31.01.2020.

Antecedentes

El procedimiento especial contempla:

- Una fase de presentación de la solicitud y de revisión de ésta por parte de la Dirección de Obras Municipales.
- El otorgamiento de la recepción provisoria, que confiere un plazo para cumplir las condiciones de urbanización faltantes y para lo cual los interesados pueden postular a programas de financiamiento estatal.
- El otorgamiento de la recepción definitiva, luego de lo cual los interesados pueden requerir la regularización de las edificaciones existentes.

Contenido del proyecto de ley

Materias abordadas por el proyecto de ley

- Se incorpora el concepto “asentamientos irregulares” y se amplía el ámbito de aplicación de la ley N° 20.234 a los loteos regulados bajo las leyes N° 16.741, N° 16.282 y N° 18.138 y los decretos leyes N° 2.695 y N° 2.833.
- Se precisa que los asentamientos deben encontrarse materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o formar parte del Catastro de Campamentos. Respecto de estos últimos, pueden acogerse a este procedimiento los campamentos cuya estrategia de radicación sea la ejecución de obras de urbanización.
- Se precisan los nuevos supuestos (asociados a las leyes ya citadas), incluyendo aquellos casos en los que no coincida la geometría entre los planos de loteos acogidos a diferentes normativas o en los que no haya sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa.

Contenido del proyecto de ley

Materias abordadas por el proyecto de ley

- En determinados supuestos (asociados a campamentos) se exime del requisito de tasación de las viviendas y, respecto de los otros, se precisa dicha exigencia.
- Se precisan las disposiciones referidas a zonas con restricciones o prohibiciones para la aplicación de este procedimiento excepcional (áreas de riesgo o protección, fajas de caminos o cortafuegos, tierra indígena, etc.).
- Se precisa artículo referido a los antecedentes y forma en que debe solicitarse la regularización.
- Se precisa mecanismo de revisión del expediente, con posibilidad de que DOM formule observaciones.
- Se contempla posibilidad de reingresar un nuevo plano de loteo para revisión del DOM, cuando el proyecto de loteo haya sufrido modificaciones posteriores a la recepción provisoria (durante la ejecución de las obras de urbanización) y antes de la solicitud de la recepción definitiva

Contenido del proyecto de ley

Materias abordadas por el proyecto de ley

- Se precisa y amplía norma referida a la posibilidad de que SEREMI MINVU autorice excepciones al cumplimiento de exigencias normativas, con el objeto de viabilizar el procedimiento de regularización.
- Se contempla la posibilidad de efectuar recepciones parciales y de garantizar las obras de urbanización.
- Se precisa la norma referida a las servidumbres necesarias para asegurar el acceso a los servicios básicos.
- Se precisan las exigencias sobre “urbanización suficiente”, para efectos de la recepción definitiva del loteo.
- Se precisa norma referida a inscripciones de gravámenes y prohibiciones y a anotaciones marginales.

Contenido del proyecto de ley

Materias abordadas por el proyecto de ley

- Se contempla posibilidad de buscar alternativas (en casos fundados y excepcionales, relacionados con la topografía) a las exigencias de accesibilidad universal.
- Se precisa mediante un artículo transitorio que los asentamientos irregulares que se encuentren en trámite de regularización a la fecha de publicación de esta ley y que no hayan obtenido la recepción definitiva, podrán acogerse a sus disposiciones, en todo aquello que les resulte favorable.
- Se amplía la aplicación de esta ley hasta el 31 de diciembre de 2030.

Comentarios al Proyecto de Ley

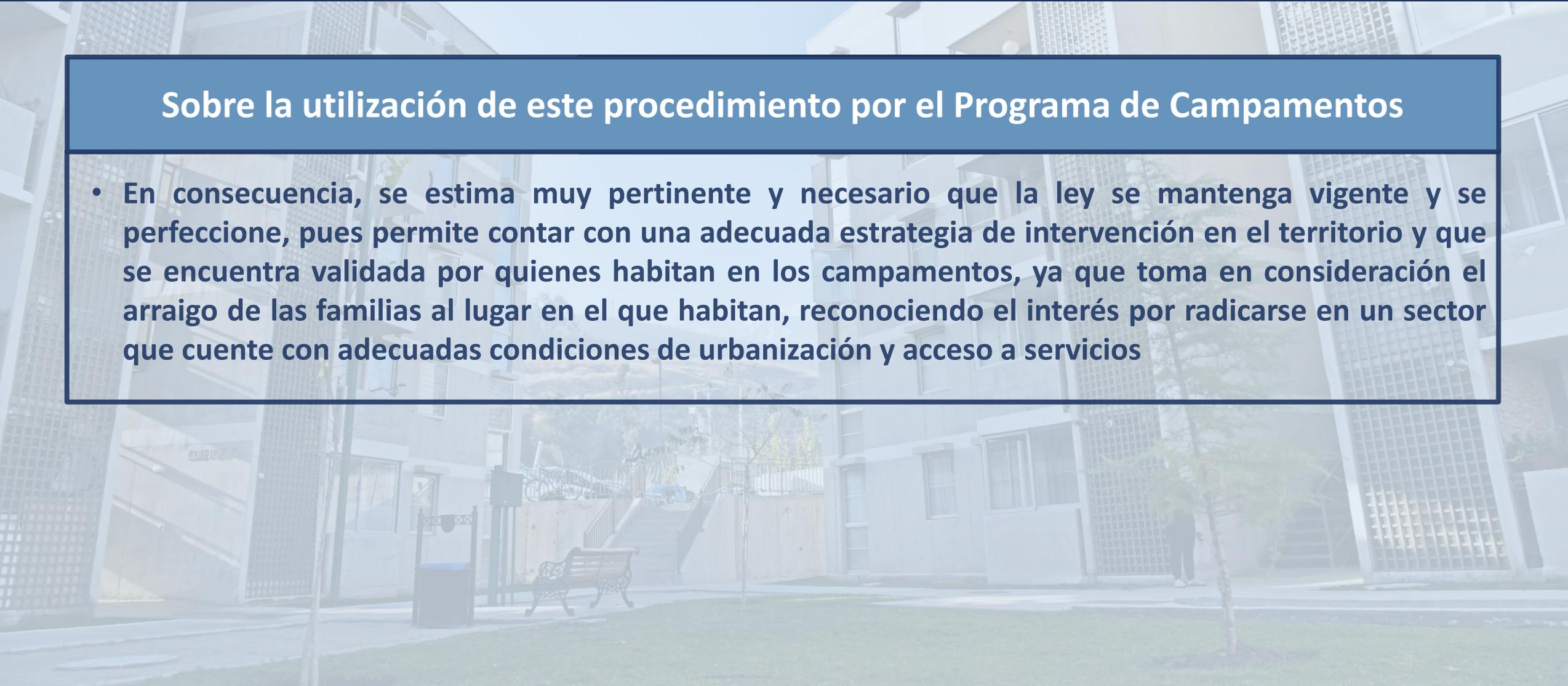
Sobre la utilización de este procedimiento por el Programa de Campamentos

- El Programa de Campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo contempla 3 estrategias de intervención:
 - Radicación de las familias mediante la ejecución de obras de urbanización.
 - Radicación de las familias mediante la construcción de un nuevo proyecto habitacional.
 - Erradicación de las familias y relocalización en otro sector, especialmente cuando no es posible la radicación
- Desde la publicación de la ley N° 20.812, el referido Programa ha utilizado el procedimiento de la ley N° 20.234 para la radicación de 76 campamentos, favoreciendo a más de 3.700 familias. Sin embargo, se encuentra trabajando en la estrategia de radicación mediante obras de urbanización de otros 172 territorios, lo que podría favorecer a cerca de 11.900 familias adicionales.



Comentarios al Proyecto de Ley

Sobre la utilización de este procedimiento por el Programa de Campamentos

- En consecuencia, se estima muy pertinente y necesario que la ley se mantenga vigente y se perfeccione, pues permite contar con una adecuada estrategia de intervención en el territorio y que se encuentra validada por quienes habitan en los campamentos, ya que toma en consideración el arraigo de las familias al lugar en el que habitan, reconociendo el interés por radicarse en un sector que cuente con adecuadas condiciones de urbanización y acceso a servicios
- 

Comentarios al Proyecto de Ley

Sobre las modificaciones procedimentales que contempla el proyecto

Tal como se señaló durante el primer trámite, el MINVU estima pertinente que:

- Se mantenga vigente el procedimiento simplificado de regularización de la ley N° 20.234
- Se revisen los asentamientos que podrían acogerse a este procedimiento y bajo qué condiciones.
- Se regulen los plazos para la emisión de observaciones y reingresos ante las Direcciones de Obras Municipales
- Se incluya y regule la opción de efectuar recepciones definitivas parciales.
- Se incluya una instancia de aprobación de las modificaciones al proyecto, posteriores al otorgamiento de la recepción provisoria.
- Se incluya la posibilidad de que las DOM extiendan certificados de urbanización garantizada y autoricen ventas y adjudicaciones.

Comentarios al Proyecto de Ley

Sobre las modificaciones procedimentales que contempla el proyecto

- Se amplíen las facultades de las SEREMI MINVU para autorizar excepciones a las normas urbanísticas y a otras exigencias.
- Se elimine la exigencia de tasación de las viviendas, en determinados supuestos.
- Se establezca una servidumbre legal para el ingreso de las empresas de servicios y el deber de los Conservadores de Bienes Raíces de anotarlas al margen.



une
la
Ciudad