PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Y LA LEY 20.234 QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS PARA PREVENIR LA PROLIFERACIÓN DE LOTEOS

I. ANTECEDENTES.

Un estudio[1] publicado el año 2022 por la Corporación Déficit Cero y el Centro UC de políticas públicas ha estimado que el déficit habitacional en Chile era, a la fecha del estudio, de 640 mil viviendas a nivel nacional, lo que constituye aproximadamente un 10% del total de hogares en el país. Esta crisis habitacional se relaciona con la gran brecha que existe en relación al valor de las viviendas y los bajos sueldos de la mayoría de la población así como la alta tasa de informalidad laboral[2]. A lo anterior se suman los extenuantes requisitos que se solicitan para poder acceder a la compra o arrendamiento de una vivienda. En el mismo sentido, contribuye a esta crisis la escasa protección de nuestro ordenamiento jurídico en torno a este derecho humano, en el entendido que la Constitución actual no consagra expresamente el derecho a la vivienda, ni menos aún, el derecho a la vivienda digna.

En ese contexto, en Chile han aumentado significativamente durante la última década los loteos irregulares, dentro de los que se encuentran los llamados “loteos brujos”, definidos[3] como subdivisiones de hecho de terrenos cuya superficie sobrepasa los límites establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos (Plano Regulares Comunal o Plan Seccional) y lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones[4] (LGUC) y el DL 3.516, en las que se comercializa un inmueble que no cuenta con obras de urbanización exigidas en la normativa, tales como, agua potable, alcantarillado, alumbrado público y redes eléctricas, entre otros, lo que produce afectación de las necesidades básicas de quienes se asientan en estos terrenos.

---

[1] https://deficitcero.cl/uploads/biblioteca/Minuta_EstimaciondelDeficit.pdf

[2] https://www.ine.gob.cl/prensa/detalle-prensa/2022/08/03/tasa-de-ocupaci%C3%B3n-informal-aument%C3%B3-interanualmente-y-lleg%C3%B3-a-27-1-en-el-trimestre-abril-junio-de-2022#:~:text=En%20tanto%2C%20las%20personas%20ocupadas,en%20abril%2Djunio%20de%202021.

[3] https://www.bienesnacionales.cl/?page_id=32965

[4] LGUC, art. 55.

La situación es crítica, toda vez que las familias que buscan acceder a una vivienda propia, en medio de la crisis habitacional en que está sumergido nuestro país, se encuentran vulnerables frente al actuar perverso de los loteadores, los que teniendo el conocimiento respecto a la ilegalidad de su acción, persisten en dicho comportamiento, engañando a los compradores, vendiendo acciones y derechos sobre un sitio que no cumple con los requisitos que la ley exige para subdividir y transferir dominio. Esta situación implica un claro ejemplo de estafa y de las enormes diferencias en el acceso a la información por parte de las familias más vulnerables frente al loteador, las que deben ser controladas por el Estado para proteger a la ciudadanía y terminar con esta práctica. Éste deber del Estado se sustenta en el artículo 1 de nuestra Constitución, que establece claramente que éste "debe dar protección a la población [...] y asegurar el derecho de las personas a participar con igualdad de oportunidades en la vida nacional"[5]

El accionar de los loteadores constituye un delito, de acuerdo a la LGUC[6], en virtud de la cuál se sanciona a todo aquel que realice actos o contratos que tengan por finalidad transferir el dominio de un terreno con el objeto de crear nuevas poblaciones o comunidades en contravención a las normas urbanísticas. Así mismo, la ley obliga a las Municipalidades, Gobernaciones y Servicios Regionales del sector Vivienda a denunciar dicho delito.[7] Estas instituciones son las más cercanas a la comunidad, y por ende, se entiende que disponen de un acceso a la información más oportuno, que les permite apersonarse en los lugares en que ocurren estos hechos, evitando que los mismos progresen, y resguardando así la integridad de las posibles víctimas. Sin embargo, tal como lo ha demostrado la experiencia nacional, por diversos motivos (ya sea falta de personal, de presupuesto, falta de especialización u otros) no se ha logrado controlar la proliferación de loteos brujos, siendo necesario reforzar la labor de éstas instituciones.

Este proyecto de ley tiene por objeto prevenir la proliferación de loteos brujos, es decir, subdivisiones de terrenos fuera de los límites urbanos o de los límites establecidos por los Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Regionales, sin las obras de urbanización exigidas, creando de esta forma una legislación que cierre las brechas que hoy en día permiten la creación de éstas nuevas poblaciones o núcleos urbanos al margen de la ley. Para ello, es fundamental adoptar medidas que aumenten las exigencias a los entes encargados de frenar la proliferación de loteos, estableciendo, en concreto, deberes de información a los Conservadores de Bienes Raíces y a los Notarios, para que informen tanto al Ministerio Público como a los Gobiernos Regionales, de las escrituras y títulos que éstos reciban y que tengan como fin la formación de poblaciones al margen de la ley. Así mismo, se incorpora una multa para evitar la rentabilidad económica de este delito, y que opere como un desincentivo de esta práctica. Ello en consideración al valor social de la propiedad, puesto que las condiciones de urbanización que exige la ley apuntan no solo al disfrute de quienes adquieren un terreno o derechos sobre él, sino también a la sociedad en su conjunto, la que debe gozar de un debido acceso a agua potable, alcantarillado, luz, electricidad, entre otras condiciones mínimas de seguridad y dignidad.

---

[5] Constitución Política de Chile, art. 1
[6] LGUC, art. 138.
[7] LGUC, art. 139.

En definitiva, el objetivo central de este proyecto es prevenir el actuar inescrupuloso de los loteadores quienes se aprovechan de la necesidad habitacional que viven muchas familias en nuestro país, obteniendo ganancias económicas de ello, y dejándolos en total desprotección. Como legisladores debemos trabajar para hacer de la vivienda y de las ciudades, un verdadero espacio que permita el constante desarrollo de su población, garantizando condiciones mínimas de habitabilidad.

II. IDEA MATRIZ.

Este proyecto tiene como objetivo evitar la proliferación de loteos irregulares, fortaleciendo la institucionalidad pública, robusteciendo deberes de información y facilitando que se adopten las medidas judiciales correspondientes para la prevención de la comisión del delito de loteo irregular contemplado en el articulo 138 LGUC.

III. PROYECTO DE LEY.

Artículo Primero: Incorpórese la siguiente modificación a la Ley N°20.234 la cual Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos.

1. Agréguese en el artículo 15° un inciso final del siguiente tenor: “Los notarios y conservadores que por los indicios anteriormente señalados no autoricen las escrituras o denieguen la inscripción de títulos, deberán remitir los antecedentes al Ministerio Público para que investigue el posible delito de loteo irregular contemplado en artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, además de informar a la Gobernación Regional que corresponda, con el fin de prevenir la proliferación de subdivisiones fuera de los límites establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial.”

Artículo Segundo: Introdúzcanse las siguientes modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto con Fuerza de Ley N°458:

1. Agréguese la siguiente frase en el artículo 138°, luego de la expresión “mínimo”: “y, además, con multa del duplo al cuádruplo del beneficio económico obtenido producto del hecho ilícito”

2. Agréguese la frase “o núcleos urbanos” luego de la palabra “poblaciones”, en el artículo 138°.

3. Agréguese un inciso segundo en el artículo 138, del siguiente tenor: “Desde la formalización de la investigación del imputado por las conductas anteriormente descritas en el inciso precedente, el juez podrá decretar la prohibición de celebrar actos o contratos del imputado, u otra medida cautelar que se estime conveniente para evitar la reiteración de las conductas durante el curso de la investigación.”

María Francisca Bello Campos
Diputada

Diego Eduardo Ibañez Cotroneo
Diputado