Exposición de don Marcelo Alfonsi Bazan, Jefe de la Unidad de Gestión Habitacional de la Secretaría Comunal de Planificación de la I. Municipalidad de San Antonio, ante la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados.,|

En primer lugar debo agradecer la invitación efectuada por esta Comisión para exponer nuestra opinión como Municipalidad sobre el proyecto de ley que modifica la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos.

Nuestra opinión emana de la experiencia que nuestra Unidad ha adquirido en la tramitación de varias regularizaciones mediante la ley que se pretende modificar, al respecto, debo señalar que nos parece un acierto la iniciativa que prorroga la vigencia de esta ley ya que se configura como una herramienta fundamental para mejorar la calidad de vida de las personas que más lo necesitan.

Respecto de las mociones que modifican la ley N° 20.234 debemos señalar lo siguiente:

RESPÉCTO DEL AMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

a) Artículo 1°, inciso segundo y tercero, (que se agregan): Nos parece necesario precisar detalladamente el término "campamento", por otra debemos señalar que el D. L. N° 2695 no regula loteos, sino que regulariza la posesión de los inmuebles no haciéndose cargo de los espacios por los cuales se accede a ellos, lo que a la postre origina el problema de falta de urbanización.
   Adicionalmente es necesario señalar que en la definición de los asentamientos irregulares que pueden acogerse a este ley se deja afuera todos aquellos asentamientos de origen espontaneo y de antigua data, generados por venta de derechos o por ocupación natural del territorio, producto de sucesivas reparticiones hereditarias al margen de la normativa vigente. En nuestra comuna existen un número importante de loteos con estas características y que su irregularidad compromete el desarrollo urbanístico de la ciudad, provocando focos de insalubridad, conflictos sociales y desvalorización del escaso suelo urbano.
   Por lo anterior sugerimos incluir al final del inciso tercero la frase "y los loteos de inmuebles ubicados en las zona urbana, de extensión urbana que previo informe de la Asesoría Urbana de la municipalidad respectiva que indique la necesidad de regularizar el loteo con el objeto de normalizar el desarrollo de la trama urbana su urbanización".

RESPECTO DE LAS CONDICINES DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN SIMPLIFICADO

b) Artículo 2°, numeral 2, (que se incorpora): Creemos que es necesario precisar quien tendrá las atribuciones para redestinara los lotes y a quienes podrán ser entregados, toda vez que

en la mayoría de los loteos existen residentes sin título dominio, ocasionales o permanentes y que no todos los loteos que pueden acogerse a este proceso de regularización, han quedado bajo la administración de SERVIU.

RESPECTO DE LA SOLICITUD

c) Artículo 2°, numeral 5, (que se reemplaza): A nuestro juicio, al encontrarse parte del asentamiento irregular localizado en fajas de camino cortafuego, en franjas de caminos nacionales, en franjas con declaratoria de utilidad pública, zona de acueducto o zona de protección de alta tensión, no es impedimento para la correcta aplicación de las normativas vigentes, toda vez que debe existir la cautela que las áreas antes descritas queden necesaria y totalmente comprendidas dentro de las áreas a ceder, asegurando con esto, la calidad de bien nacional de uso público y en el caso de la zona de protección de alta tensión con los anchos que la norma establece.

d) Artículo 3°, letra b, (que se reemplaza): En general la practica nos ha demostrado que las modificaciones que sufren el tiempo los asentamientos irregulares hacen que la geometría material discrepe de los planos aprobados por las distintas normativas vigentes, por lo tanto creemos que el plano de loteo que regulariza la situación en todo los casos debe basarse en un levantamiento topográfico actualizado, al mismo tiempo al encontrarse con títulos otorgados en algunos predios es necesario que la ley contemple la exigencia de que el propietario practique la modificación de deslinde y superficie en el CBR respectivo amparado por esta ley, con el solo hecho de exhibir el plano aprobado por la dirección de Obras junto con el certificado de recepción provisoria.

e) Artículo 3°, letra d, (que se incorpora): En el evento que la solitud de regularización sea presentada por los interesados y que nos no sean propietarios inscritos de las vialidades y de las áreas verdes, no resulta claro su calidad legal para comprometer la cesión. Es necesario recordar mayoritariamente los interesados son dueños de los lotes habitacionales y no de las áreas a ceder, esto último producto del D.L. N° 2695.

Por lo anterior, ante el evento que las áreas a ceder carezcan de propietario inscrito o que este no sea ubicable y con el objeto de asegurar que las áreas se transformaran necesariamente en bienes nacionales de uso público, se sugiere que esta ley contemple un procedimiento alternativo para tal efecto, como por ejemplo, que sea el Director de Obras quien con la sola emisión del certificado de recepción definitiva, parcial o total, afecte como bien nacional de uso público a las áreas a ceder.

RESPECTO DE LA APROBACIÓN

f) Artículo 4°, (Moción d): Respecto de la eximición de las áreas a ceder, creemos necesario señalar que la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, no solo pueda eximir, sino que también rebajar las superficies de las áreas a ceder, estableciendo como condición ineludible que se mantendrá como mínimo, la misma cantidad de área verde preexistente dentro del área a regularizar.

g) Artículo 4°, (Moción f, que se sustituye): Para el caso de los inmuebles regularizados por Bienes Nacionales y que se encuentran inscritos a través de procedimiento establecido en el D.L. N° 2695, a nuestro parecer no se encuentra definido el proceso para materializar la prohibición de enajenar, ceder o transferir los inmuebles. Por desconocimiento de este gravamen por parte del CBR puede permitir que esta prohibición en la práctica no sea efectiva.

h) Artículo 4, (Moción h, que se intercala): Se sugiere explicitar que el profesional que patrocina la regularización no tiene la responsabilidad de loteador señala en este artículo.

i) Artículo 6, (Inciso tercero que se agrega): En la moción del agregado del inciso tercero, se sugiere entender también como urbanización suficiente si el asentamiento irregular cuenta con servicios de agua potable a través de sistemas alternativos aprobados por la autoridad competente, como por ejemplo, sistema de abastecimiento originada en plantas desaladoras.

SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
GESTIÓN HABITACIONAL
I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO

Marcelo Eduardo Alfonso Bazán
Arquitecto encargado de la Unidad de gestión Habitacional
I. Municipalidad de San Antonio