

# Loteos irregulares

CÁMARA DE DIPUTADOS

Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales



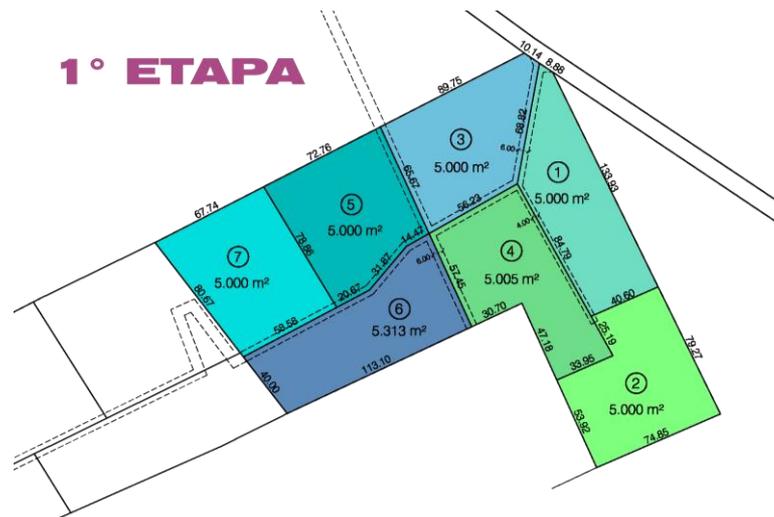
Gobierno  
de Chile

Ministerio de Bienes  
Nacionales

Junio 2018

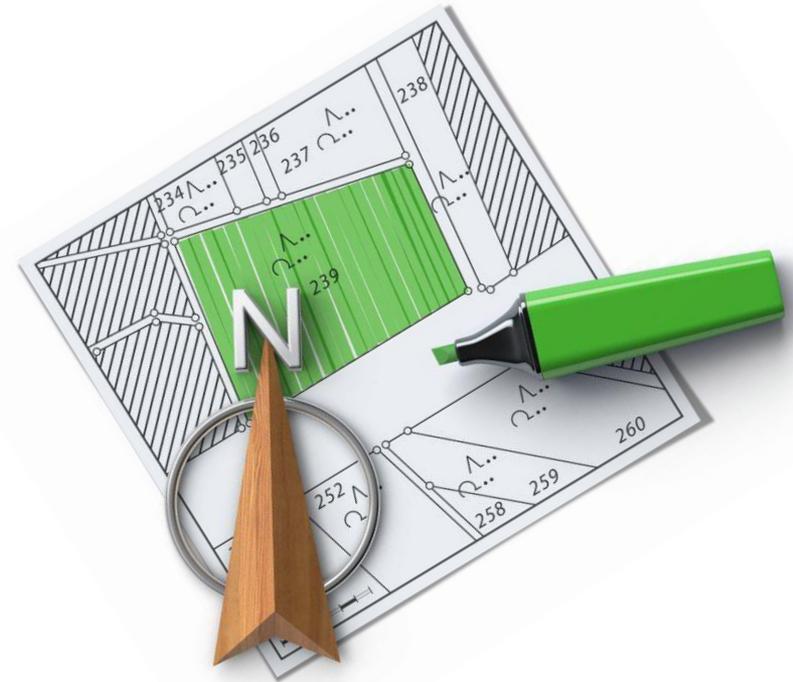
# ¿QUÉ ES UN LOTEO IRREGULAR?

Son subdivisiones de hecho fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, de una superficie inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>, que es la superficie predial mínima exigida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y el DL 3.516, que establece normas de división de predios rústicos.



# ¿CÓMO OCURREN?

Se producen por la disposición de terrenos emplazados generalmente en zonas rurales, sin cumplir con la normativa urbanística que reglamenta dichos predios, contenida en la LGUC, en su Ordenanza general, en el Decreto Ley N° 3.516, que *“Establece normas sobre división de predios rústicos”* y en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo (Plano Regulador Comunal o Plan Seccional)



# ¡LA CONFORMACIÓN DE LOTEOS IRREGULARES ES UN DELITO!

La LGUC (Art. 138º) sanciona a todo aquel que realice actos o contratos que tengan por finalidad transferir el dominio con el objeto de crear nuevas poblaciones o comunidades en contravención a las normas urbanísticas.

**Pena:** desde 3 años y un día hasta los 10 años de presidio.

Por Ley, las Municipalidades, las Intendencias, las Gobernaciones y los Servicios Regionales del sector Vivienda están obligados a denunciar este delito (art. 139 LGUC).





# MARCO LEGAL

*Artículo 138º .- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.”*

# NATURALEZA DEL TERRENO OBJETO DEL LOTEO IRREGULAR

Es un inmueble que no tiene obras de urbanización (agua potable, alcantarillado, alumbrado público, instalaciones eléctricas, servicios de recolección de basura, entre otros).

La urbanización es difícil, porque los loteos se emplazan en zonas rurales o periféricas, que por regla general están excluidas de las áreas de concesión de las empresas sanitarias y eléctricas.



# NATURALEZA DEL TERRENO OBJETO DEL LOTEO IRREGULAR

El artículo 55º de la LGUC establece expresamente que no está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo ciertas excepciones cauteladas por la Secretaria Regional de Vivienda, con el fin de que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.



# IMPACTO SOCIAL DE LOS LOTEOS IRREGULARES



Esta irregularidad ocurre en general porque muchas familias, en su deseo por acceder a una vivienda, compran a loteadores inescrupulosos acciones y derechos sobre un sitio que no cumple con los requisitos que la ley exige para subdividir y vender, ya que es necesario urbanizar los terrenos previamente.

Esto implica además que los afectados no pueden acceder a subsidios gubernamentales ni municipales de naturaleza habitacional, otorgados por el SERVIU, entre otros.

# ROL HISTÓRICO DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES EN LOS LOTEOS IRREGULARES



Una vez cometido el delito por el loteador del inmueble, los afectados concurren al Ministerio de Bienes Nacionales a solicitar que se regularice el dominio de su propiedad mediante la aplicación del D.L. 2695/79 sobre el saneamiento de la pequeña propiedad raíz, luego de ser tenedor del terreno por al menos 5 años.



# ROL HISTÓRICO DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES EN LOS LOTEOS IRREGULARES



Los terrenos regularizados mediante la aplicación del D.L. 2695/79 pueden tener una superficie inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>, según lo dispuesto en el art. 1º letra c) del D.L. 3.516.



# ACCIONES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES FRENTE A LOS LOTEOS IRREGULARES

04 Actualidad

## #ParaComenzarElDíaInformado

### Bienes Nacionales acusa a funcionarios por loteos irregulares en Pirque

La municipalidad de Pirque debió acceder a las víctimas para acceder a servicios básicos. La municipalidad de Pirque debió acceder a las víctimas para acceder a servicios básicos. La municipalidad de Pirque debió acceder a las víctimas para acceder a servicios básicos.

Este tipo de delito impidió a las víctimas acceder a servicios básicos. La municipalidad de Pirque debió acceder a las víctimas para acceder a servicios básicos. La municipalidad de Pirque debió acceder a las víctimas para acceder a servicios básicos.

La oposición recurrirá a la Contraloría por Pablo Piñera. En el oficio insistieron en que tiene las competencias para ser embargador.

Detenido por ebriedad huyó esposado y en su auto de comisaría de La Florida. Pidió permiso para sacar la cédula de su BMW y aprovechó su encierro electrónico.

Metro académico De Grango es su nuevo presidente. El nuevo presidente de Metro académico es Pablo Piñera.

Fueron construidas en un sitio agrícola, sin permiso de edificación. Municipalidad de Papudo decreta demolición de 40 viviendas.

## Alcalde Cristián Balmaceda presenta querrela por loteos irregulares en Pirque

El legal afectado constituye a una querrela ubicada en el sector de Los Andes.



El legal afectado constituye a una querrela ubicada en el sector de Los Andes. El legal afectado constituye a una querrela ubicada en el sector de Los Andes.

Gobierno anuncia mano dura contra loteos irregulares en sectores rurales. La subsecretaría de Bienes Nacionales, Alejandra Bravo, de visita en la región del Biobío, controló el ingreso de una demanda en tribunales para perseguir a los comercializadores de los denominados "loteos brujos".

Controlado por ebriedad huyó esposado y en su auto de comisaría de La Florida. Pidió permiso para sacar la cédula de su BMW y aprovechó su encierro electrónico.

Metro académico De Grango es su nuevo presidente. El nuevo presidente de Metro académico es Pablo Piñera.

## MINISTRO WARD DENUNCIÓ "LOTEOS BRUJOS" DE 36 PARCELAS EN PIRQUE

Autoridad de Bienes Nacionales pidió al Ministerio Público indagar en qué circunstancias fueron vendidos esos terrenos para la construcción de viviendas, pasando a llevar la normativa vigente.

por: Giselle Segura - Lunes, 23 de Abril de 2018



El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, presentó en la región del Biobío una denuncia a la Municipalidad de Pirque para que investigue las eventuales irregularidades en la regularización de 36 parcelas en Pirque, y que en el caso que han sido catalogados como "loteos irregulares" o "loteos brujos".

Ward denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares. El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, presentó en la región del Biobío una denuncia a la Municipalidad de Pirque para que investigue las eventuales irregularidades en la regularización de 36 parcelas en Pirque, y que en el caso que han sido catalogados como "loteos irregulares" o "loteos brujos".

El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares. El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares.

El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares. El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares.

El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares. El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares.

El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares. El ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, denunció a la Municipalidad de Pirque por haber vendido terrenos irregulares.

Este delito ocurre principalmente por el desconocimiento e ignorancia de las víctimas acerca de la irregularidad a la que se ven enfrentadas. Por ello, la publicidad que los distintos actores involucrados den a esta situación adquiere un rol fundamental en la prevención del delito.



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

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

# **ACCIONES CONCRETAS DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES PARA DETENER LOS LOTEOS IRREGULARES**

No corresponde que demos el mismo tratamiento a los Loteos Irregulares derivados de un ilícito, que a aquellos casos provenientes de la posesión histórica familiar, derivada generalmente de la vida rural, que se enmarcan precisamente en el objeto para el cual fue creado el D.L. 2695/79.

Sostener lo contrario se traduce en el incumplimiento del deber del Estado de permitir el acceso a la propiedad a aquellas familias que no pueden acceder a ella mediante los procedimientos ordinarios.

# DICTAMEN N° 042084N17 / 01-12-2017 DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Recientemente la Contraloría General de la República emitió un dictamen en relación a loteos irregulares en la comuna de Paine, en el cual dispone que en estos casos no sería aplicable el DL 2695/79:

*“no procede la aplicación del procedimiento contenido en el decreto ley N° 2.695, para la regularización de terrenos particulares que formen parte de loteos irregulares de predios rurales de grandes extensiones que configuren posibles nuevos núcleos urbanos, sin someterse a la normativa urbanística que regule los terrenos de que se trate, en especial, las aprobaciones e informes favorables exigidos por aquella para esas zonas.*

*En todo caso, de existir un título inscrito referido a la cesión de derechos sobre un terreno en la situación consultada, la posesión material de ese bien para los petitionarios emanará de dicho título, no siendo posible acogerse al comentado procedimiento de regularización ya que para acceder a aquél, los poseedores de bienes raíces deben carecer de tal antecedente inscrito.”*

# PROYECTO LEY COMISION MIXTA

Modificaciones propuestas:	PUNTOS CONTROVERTIDOS:	PROPUESTA :
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ El solicitante no podrá agregar a su posesión la de sus antecesores.</li> <li>➤ Incorporar certificado de litigios pendientes expedidos por el Conservador de Bienes Raíces.</li> <li>➤ Incorpórese la publicación de carteles durante todo el proceso de saneamiento y en el frontis de la propiedad.</li> <li>➤ Auméntese el plazo de oposición a 60 días contados desde la publicación del último aviso, no obstante aquellos los terceros interesados tendrán derecho a oponerse desde que se acoge la solicitud a tramitación.</li> <li>➤ Dos años de posesión inscrita no interrumpida</li> <li>➤ Auméntese la prohibición de gravar o enajenar de un año a cinco años.</li> <li>➤ La acción de compensación en dinero de terceros con derechos reales que les sean afectados podrá se ejercida durante el lapso de 10 años desde la inscripción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ El solicitante no podrá agregar a su posesión la de sus antecesores. (rechazado)</li> <li>➤ Se introduce como nuevo: Área urbana acompañar certificado de informaciones previas, el que es vinculante para la administración.</li> <li>➤ Se modifica el plazo:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- dos años para gravarlos</li> <li>- cinco para enajenarlos.</li> </ul> </li> <li>➤ Se modifica a cinco años, pero contado desde que el interesado se hace dueño del inmueble (lo que da un total de siete años ya que se suman los dos años de posesión regular)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Para evitar la proliferación de los denominados <b>“loteos irregulares”</b>, el MBN busca complementar la modificación propuesta en el artículo 5, incorporando como requisito a las solicitudes en predios rurales el certificado de subdivisión de predios rústicos expedido por el SAG, que será vinculante para el MBN a la hora de determinar si el predio puede o no ser regularizado.</li> <li>➤ La relevancia de este nuevo requisito de admisibilidad, es que tanto en el área urbana como rural, los nuevos sitios o lotes resultantes de la regularización de una parte de un inmueble inscrito de mayor extensión deberán someterse a la normativa urbanística vigente.</li> </ul>

Muchas gracias



Gobierno  
de Chile

Ministerio de Bienes Nacionales

Junio 2018



**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**