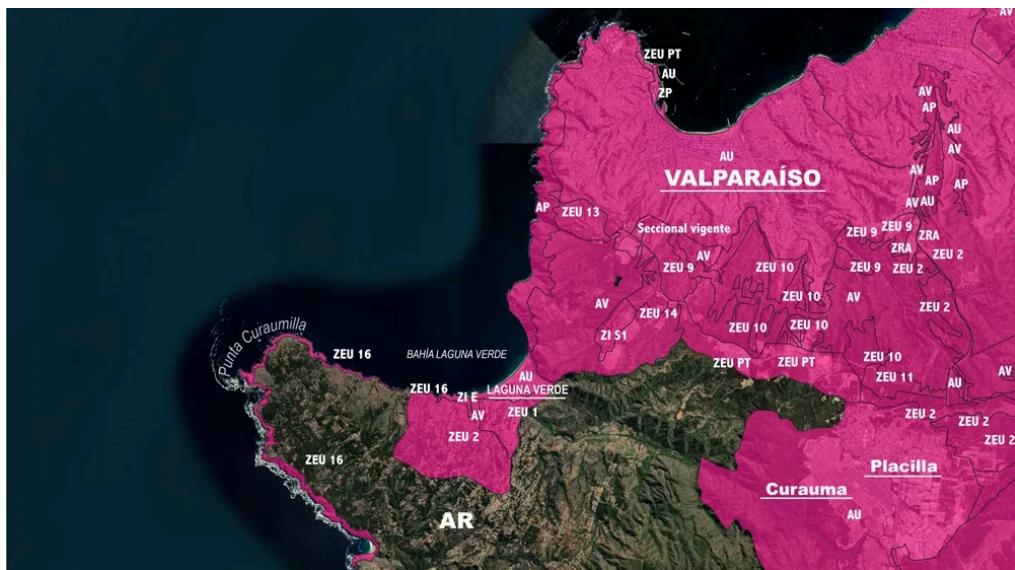


Loteos irregulares y derecho a la vivienda. El caso Laguna Verde

El Ciudadano · 28 de enero de 2025

Lo que sucede en los loteos 'brujos' es que el propietario de un predio en lugar de lotear vende derechos, sin respetar la subdivisión mínima definida en los instrumentos de planificación territorial y sin dotar al loteo de obras mínimas de urbanización. Su rol de loteador se limita a talar árboles, pasar maquinaria para abrir vías de mala calidad, arrasando con la agónica vegetación nativa que sobrevive a duras penas.



Por **Manuela Tromben**

El problema de los loteos irregulares, también denominado “loteos brujos” es una situación que se ha venido dando en muchas regiones del país y responde a la escasez de vivienda y suelo asequible que ha tenido lugar en los últimos años, situación que se vio incrementada aún más luego de la pandemia.

El *Plan de Emergencia Habitacional [PEH], 2022-2025* del **Minvu** afirma:

“**Chile** enfrenta una aguda crisis de acceso a la vivienda, así como desiguales oportunidades de consumo de bienes y servicios urbanos relevantes. Tales situaciones se expresan tanto en la inequitativa distribución de equipamientos e infraestructura básica en barrios, ciudades y territorios, como en la disímil disposición de recursos humanos y monetarios que puedan compensar dichas deficiencias” [1].

Esta columna se refiere al caso específico de **Laguna Verde** [incluye Punta **Curaumilla**, **Las Docas** e interior], localidad ubicada a 20 km al sur de **Valparaíso**. Su territorio, normado por el *Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso* (Premval), la define en gran proporción como una Área Rural (AR): una serie de fundos que fueron parcelados en la segunda mitad del siglo pasado en lotes de una hectárea, destinados a la explotación maderera en comunidades productivas.

Hoy el **Premval** establece una subdivisión predial mínima de dos hectáreas en estas áreas rurales, 1.000 m² en sus zonas de extensión urbana (ZEU) y 500 m² en áreas urbanas (AU).

Una de las razones que sustenta la determinación de las subdivisiones prediales mínimas según áreas urbanas o rurales es la protección del medio ambiente; prevenir su fragmentación, lo cual podría generar una carga de ocupación humana de forma abrupta, poniendo en peligro tanto a la naturaleza como la salud e integridad de las personas, ya que un hábitat digno requiere de inversión en estudios, proyectos y ejecución de infraestructura para servicios básicos, que deben realizarse de forma previa a la instalación de poblaciones.

Pero, en los loteos irregulares, primero se instalan las viviendas autoconstruidas en terrenos adquiridos por compra de derechos, sin servicios de ningún tipo, ni agua potable, ni alcantarillado, ni electricidad, ni caminos transitables, ni equipamientos. Luego, ante las dificultades de habitar en ausencia de servicios básicos, se busca la forma de solucionarlas.

Por ejemplo, en Laguna Verde, las viviendas se abastecen de electricidad principalmente mediante dos empresas revendedoras, cuyas instalaciones dejan bastante que desear y cuyos empalmes son muchísimo más costosos que los de una distribuidora eléctrica como **Chilquinta**. Los tendidos eléctricos y empalmes no cumplen con normativas básicas de seguridad y se puede apreciar a simple vista cómo los cables eléctricos están colgando amarrados a árboles en lugar de postes. Es sabido que esta situación ha generado incendios forestales en más de una ocasión.

El agua potable es distribuida por “aguateros”, uno de los tantos emprendimientos locales. Pequeños camiones equipados con un estanque y una motobomba, que compran, a su vez, al revendedor local mayoritario, en un sistema que tampoco cumple con las normas sanitarias, y sin certezas de la procedencia y potabilidad de estas aguas. En verano este sistema colapsa y sucede que muchas veces los aguateros prefieren vender más caro a turistas que a los habitantes permanentes.

Durante la administración del alcalde **Jorge Sharp**, se instalaron estanques de agua en distintos sectores asociados a comités locales. Estos se plantearon primeramente como reserva de agua de emergencia para incendios y, en segundo lugar, como fuente de abastecimiento de agua potable, para dar cumplimiento a un fallo de la **Corte de Apelaciones de Valparaíso** a favor de la comunidad, que dictaminó la entrega de agua potable de emergencia. Sin embargo, la intrincada red de caminos y pasajes auto ejecutados no permite el paso de camiones de envergadura mayor, razón por la cual el municipio instaló estanques en las áreas de difícil acceso. A partir de estos estanques, la comunidad se ha organizado instalando tuberías hacia

las casas, en un intento de concretar un suministro más estable pero que tampoco cumple con normativas sanitarias.

Marco legal de loteos y subdivisiones

La *Ley General de Urbanismo y Construcciones* y su ordenanza define procedimientos precisos para la subdivisión de predios y la formación de nuevas poblaciones, que consiste básicamente en que el propietario de la tierra a subdividir es quien debe garantizar las obras mínimas de urbanización del futuro loteo. La dotación de agua potable, alcantarillado, evacuación de aguas lluvias, vialidades etc., son obras que deben ser garantizadas mediante un depósito que debe realizar antes de poder vender los terrenos.

Sin embargo, lo que sucede en los loteos 'brujos' es que el propietario de un predio en lugar de lotear vende derechos, sin respetar la subdivisión mínima definida en los instrumentos de planificación territorial y sin dotar al loteo de obras mínimas de urbanización. Su rol de loteador se limita a talar árboles, pasar maquinaria para abrir vías de mala calidad, arrasando con la agónica vegetación nativa que sobrevive a duras penas.

Este modo de proceder ha acarreado una tremenda cantidad de problemas para quienes llegan a habitar estas zonas, en ausencia de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, movilización pública, iluminación, conectividad, servicios de salud, de educación, culturales, etc. Esta vulnerabilidad se multiplica durante el verano por el riesgo inminente de los incendios forestales. Cabe agregar que gran parte de estos asentamientos se ubican en Áreas de Riesgo por pendientes abruptas definidas en el mismo Premval.

“Lo que alimenta a este negocio es la inmensa cantidad de gente que no tiene otra alternativa que arrendar (o comprar a bajo costo) en esos asentamientos precarios, porque su salario no es suficiente para el mercado corporativo”, señala **Raquel Rolnik**, especialista mundial en financiarización de la vivienda.

La *Ley General de Urbanismo y Construcciones* (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 Áreas Rurales, en contravención a las normas urbanísticas. Las penas van desde tres años y un día hasta los 10 años de presidio.

Por Ley, las municipalidades, las delegaciones presidenciales, las gobernaciones, Minvu Regional y **Serviu** Regional están obligados a denunciar este delito (art. 139, Ley General de Urbanismo y Construcciones). Cualquier funcionario público que cuente con información respecto de un delito tiene la obligación de denunciar a la autoridad. Sin embargo, no lo hacen, y son muy pocos los loteadores irregulares que han sido sancionados. ¿Cuál será la verdadera razón de esta omisión? ¿Dejar que el mercado se autorregule?

Por otra parte, desde 2018 que los conservadores de Bienes Raíces están impedidos de inscribir derechos en todo Chile;

«se ofició a los conservadores poner especial atención al momento de recibir una solicitud de inscripción de cesiones de derechos respecto de predios emplazados en los sectores indicados anteriormente, verificar las normas al respecto y negar la inscripción en aquellos casos que el contrato tenga por objeto la transferencia de un porcentaje de derechos menor al que resultaría en caso de subdividir el mismo inmueble de acuerdo con la superficie predial mínima que dispone el instrumento (de planificación territorial)». [Línea Directa]

La *Constitución Política* de Chile establece que toda persona tiene derecho a una vivienda digna y adecuada; el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* –**PIDESC**– de la **ONU** establece que la vivienda adecuada tiene siete atributos: i) seguridad jurídica de la tenencia; ii) disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; iii) gastos soportables; iv) habitabilidad; v) accesibilidad económica; vi) localización adecuada; vii) adecuación cultural [2].

Respecto a esta definición, en el caso de los loteos irregulares de Laguna Verde, son dos los puntos vulnerados respecto al derecho a la vivienda digna y adecuada: 1. la falta de servicios básicos ya señalados, 2. La seguridad jurídica de la tenencia, ya que al ser titular de derechos se incurre en una incertidumbre legal respecto a la propiedad.

Regularización de loteos

Si bien existe actualmente un procedimiento para regularizar loteos ‘brujos’ amparado en la [ley 20.234](#), es un trámite bastante complicado, lento y difícil, ya que se debe realizar de forma colectiva entre todos quienes comparten derechos de una o varias parcelas, idealmente agrupados en comités. Se debe cumplir con varios requisitos: demostrar que el loteo se conformó antes del 31 de diciembre de 2018 y que el 70 % de los lotes resultantes tienen residentes permanentes; cumplir con las normas de anchos y largos de calles y pasajes, y respetar los anchos de los cortafuegos de la parcelación original de los fundos.

Además, se deben presentar estudios de riesgo, herramienta que planteará las obras de mitigación necesarias a ejecutar de manera de garantizar la integridad de las vías públicas y espacios públicos y de las viviendas ante los efectos que pudieran generar deslizamientos de tierra por fuertes lluvias u otros fenómenos naturales.

En Laguna Verde, varios comités iniciaron este procedimiento de manera autogestionada en 2023 para la regularización de dos sectores, con un total de 160 lotes, en 20 hectáreas aproximadamente. Se planteó como un proyecto piloto que pudiera replicarse en el resto del territorio, con el objetivo final de poder dotar a los sectores de agua potable y obras mínimas de urbanización. Y, contrariando a los objetivos del Plan de Emergencia Habitacional (PEH) del Minvu, ha sido un proceso lento, con escasa participación y diligencia por parte del Estado.

Por ejemplo, en Laguna Verde solo hay cuatro vías reconocidas como bienes nacionales de uso público en el Instrumento de Planificación Territorial; el resto de las vías son los cortafuegos definidos en las parcelaciones y que la autoridad municipal no reconoce como vía de acceso válida para efectos de la regularización de loteos, a pesar de que son caminos que se usan constantemente para acceder a los distintos sectores.

Así vemos que el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) del Minvu y su ley [3], se enfoca principalmente en producir nuevas viviendas para acortar el déficit y secundariamente en proveer equipamientos en todo Chile, mediante 19 líneas programáticas. No obstante, no considera ninguna herramienta específica para solucionar el problema de base de muchas viviendas ya construidas en los miles de loteos irregulares en todo Chile. El Plan establece como objetivo general:

“recuperar el rol del Estado en la planificación y la gestión pública en la producción habitacional y avanzar en el derecho a la vivienda digna y adecuada, garantizando la tenencia segura, ya sea en propiedad individual o colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación.”

Finalmente, como vecina y gestora de proyectos de regularización de loteos, desde Laguna Verde apelamos a los ejes estratégicos planteados por el PEH ^[4] para que se le ponga celeridad y asistencia a la revisión de nuestros proyectos, y que el Estado facilite el camino para que la comunidad organizada logre, mediante la autogestión, avanzar en la concreción de sus derechos a la vivienda digna y adecuada.

Por **Manuela Tromben**

Arquitecta PUCV – manuelatromben@gmail.com

Imagen: Elaboración propia en base a Plano Premval. AU: área urbana. ZEU: zona de extensión urbana. AR: área rural.

NOTAS

1. [Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.](#) ↵
2. PIDESC: El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales es un tratado multilateral que establece derechos y mecanismos para protegerlos y garantizarlos. (Naciones Unidas, 1991: Observaciones generales aprobadas por el **Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, sobre el derecho a una vivienda adecuada. Párrafo 1 del artículo 11 del Pacto). ↵
3. La Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional ([Ley N° 21.450 de 2022, V. y U.](#)) ↵
4. Ejes Estratégicos del Plan de Emergencia Habitacional. 2.5.6 Promover la autogestión habitacional y barrial abriendo opciones para que las comunidades y organizaciones dispongan de herramientas para levantar iniciativas de autogestión, con énfasis en potenciar la participación de organizaciones de tipo cooperativista. 2.5.8 Mejorar la relación con la ciudadanía: fortalecer a las personas y comunidades mediante la formación para un mayor involucramiento en los procesos habitacionales y en la toma de decisiones sobre su hábitat. El Plan de Emergencia Habitacional se orienta a contribuir en esa transformación social basándose en la idea de un Gobierno Abierto, con acento en la formación de ciudadanas y ciudadanos comprometidos a impulsar, junto al Estado, respuestas oportunas para sus comunidades. 2.5.9 Aunar esfuerzos y recursos en los territorios; comprometer a los ministerios claves en los territorios, en el objetivo común de proveer de servicios de la manera más equitativa y articulada con el desarrollo habitacional, otorgando a las comunidades oportunidades de acceso a derechos territoriales fundamentales. 2.5.10 Mejorar procesos de producción habitacional: crear instrumentos que aceleren los tiempos de respuesta para las soluciones habitacionales, mejoren la focalización y abran oportunidades a sectores de la sociedad que actualmente no tienen respuesta. ↵

Las expresiones emitidas en esta columna son de exclusiva responsabilidad de su autor(a)

Sigue leyendo:

Por estafas y loteos ilegales: Tribunal condena a pareja

Fuente: [El Ciudadano](#)