

Subsecretario de Bienes Nacionales explica nueva ley de regularización: avalúo fiscal sube a \$64 millones

En diálogo con Radio San Cristóbal, Sebastián Vergara precisó que el monto rige tanto para terrenos urbanos como rurales. Además, entregó recomendaciones para evitar fraudes en loteos ilegales y detalló el procedimiento para acceder al título de dominio.

Nicolás Maurcira Royo
prensa@latribuna.cl

La actualización de la ley de regularización eleva a \$64 millones el avalúo fiscal máximo para acceder a títulos de dominio, lo que permitirá que miles de familias inicien un proceso seguro para formalizar la propiedad de sus terrenos. Es lo que destacó el subsecretario de Bienes Nacionales, Sebastián Vergara Tapia, en su visita a Los Ángeles.

La principal modificación corresponde a la Ley N°20.898, conocida como "Ley del Mono", cuyo plazo para solicitar la regularización de viviendas irregulares fue extendido desde el 31 de diciembre de 2025 al 31 de diciembre de 2027. A esto se suma el proyecto aprobado en marzo de este año por la Cámara de Diputadas y Diputados, que modifica el Decreto de Ley N°2.695 de 1979, para aumentar el avalúo fiscal máximo de las propiedades susceptibles

de regularización hasta los \$64 millones.

En entrevista con Radio San Cristóbal, Vergara detalló los alcances de estas modificaciones legales, entregó recomendaciones para evitar estafas vinculadas a loteos irregulares y explicó los pasos que deben seguir los ciudadanos que buscan obtener su título de dominio.

¿En qué proceso va el avance legislativo para la regularización?

—Hace un par de meses aprobamos una ley que permitió elevar el valor del avalúo fiscal para los terrenos a regularizar. La normativa anterior establecía que se podía regularizar si el avalúo fiscal era en lo urbano de \$23 millones y en lo rural de \$53 millones. Si la propiedad sobrepasaba esos valores, Bienes Nacionales estaba obligado por ley a denegarlos.

Hoy, esos montos resultaban irreales. Con la nueva ley, ambos se fijan en una cifra única de \$64 millones, tanto para terrenos urbanos como rurales.



EL SUBSECRETARIO de Bienes Nacionales, Sebastián Vergara, recalcó la importancia de respetar la normativa en la compra de terrenos para evitar riesgos y futuros problemas legales.

¿Qué implica este cambio para la ciudadanía?

—Amplía el acceso y permite que más personas puedan regularizar. En Chile muchos de los tratos, sobre todo en lo rural, se hacían de palabra, lo que tenía valor en su momento. Pero con la modernidad no basta, hay que tener papeles y un título de dominio para dar certeza jurídica.

¿Qué advertencia puede hacer respecto a la compra de propiedades?

—Cuando se vende una casa, lo primero es ir a una notaría y firmar la compraventa. Pero eso no constituye un título. El título lo otorga el conservador de bienes raíces cuando esa compraventa se inscribe. Solo entonces se legaliza.

Se han visto muchos casos de estafa en que un mismo terreno se vende a tres personas distintas el mismo día, en una notaría. Cuando intentan inscribirlo, descubren que no pueden hacerlo. La recomendación es clara: antes de comprar un inmueble, urbano o rural, hay que concurrir al conservador de bienes raíces para conocer los antecedentes de la propiedad.

¿Qué es un loteo brujo y cómo podemos evitarlo?

—El loteo brujo se produce cuando se divide ilegalmente una propiedad sin cumplir nin-

COMPARACIÓN DE MONTOS	
Antes	
Terrenos urbanos:	hasta \$23 millones de avalúo fiscal
Terrenos rurales:	hasta \$53 millones de avalúo fiscal
Después	
Terrenos urbanos y rurales:	hasta \$64 millones de avalúo fiscal

guna norma de regulación del territorio, ya sea del Servicio Agrícola y Ganadero, del plan regulador de la comuna o de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Si alguien divide un terreno sin autorización y lo vende en parcelas, se trata de un loteo irregular.

En Chile se puede lotear, pero cumpliendo la normativa. El problema es que quienes realizan estos loteos irregulares hoy cometen un delito. Hemos llevado a la cárcel a personas que engañan a familias que sueñan con tener una casa propia.

¿Por qué es importante respetar la normativa?

—Porque garantiza seguridad. Gran parte de los problemas durante los megaincendios de Valparaíso se relacionaron con sectores de loteos irregulares, donde no podía ingresar ni un carro bomba ni una ambulancia. La normativa exige anchos de calle, espacio para veredas, alcantarillado y postes eléctricos. Si no se cumple, la vida de

las personas corre riesgo.

¿Qué pasos debe seguir una persona que quiere comprar en lo rural?

—Hay dos instituciones clave. La primera es la municipalidad, que entrega un certificado de informes previos que detalla el estado del terreno. La segunda es el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu), que informa si la parcela está en un loteo regular o irregular.

¿Qué diferencia hay entre comprar en un loteo regular o irregular?

—Cuando se compra legalmente, se recibe un título de dominio con un rol propio, que acredita la propiedad sobre el 100% del terreno. En cambio, en un loteo irregular se adquieren "derechos", es decir, un porcentaje teórico que no puede inscribirse en un plano. Esto impide obtener un rol y deja al comprador sin respaldo legal.

REQUISITOS PARA INICIAR LA REGULARIZACIÓN

¿Qué debe hacer una persona que quiere regularizar su terreno?

—Primero, debe acreditar que posee un título de dominio y que ha habitado el lugar históricamente, o al menos por cinco años de manera pacífica, es decir, que no se trate de una toma o usurpación. También debe estar cercado el terreno y contar con el reconocimiento de sus vecinos.

¿Es necesario contratar un abogado?

—No. Puede concurrir directamente a las oficinas de Bienes Nacionales en la galería de la Plaza de Armas de Concepción. Ahí se entrega un checklist con los documentos requeridos y se agenda una cita. Una vez ingresados los antecedentes, comienza el trámite.

¿Cuánto tiempo dura el proceso?

—Es un trámite largo, de aproximadamente un año y medio —18 meses—. Al cabo de ese tiempo, se realiza un estudio del título y se entrega la resolución correspondiente.