



ARCHIVO / AGENCIA UNO



EL 2 DE MAYO DE 2008 SE PRODUJO LA ERUPCIÓN DEL VOLCÁN CHAITÉN. TRAS ELLO, MILES DE HABITANTES DE ESA COMUNA DEBIERON DEJAR SUS CASAS, SU HISTORIA Y PASADO EN ESA LOCALIDAD DE LA PROVINCIA DE PALENA.

# Bienes Nacionales impulsa proceso de recompra de terrenos en Chaitén

Erwin Schnaidt

[erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl](mailto:erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl)

El proceso de normalización de la propiedad raíz en la comuna de Chaitén registra una nueva fase de ejecución administrativa bajo los lineamientos de la Ley 20.385, cuerpo legal que regula la enajenación de inmuebles fiscales adquiridos por el Estado tras la erupción del volcán Chaitén, hace 18 años, ocurrida un 2 de mayo de 2008.

Esta normativa, que tuvo una actualización en diciembre de 2024, establece el marco jurídico para que los antiguos propietarios o sus herederos ejerzan el derecho de adquirir nuevamente los terrenos

que fueron vendidos al Fisco durante el periodo de emergencia y posterior evacuación.

En la actualidad, la Secretaría Regional Ministerial (Sere-mi) de Bienes Nacionales coordina las acciones técnicas para extender estos procedimientos al sector sur de la ciudad, tras haber completado etapas previas en el área norte.

## NUEVA LICITACIÓN

El seremi de la cartera, Nicolás Yunge, informó que hasta la fecha se han desarrollado cinco procesos de recompra en el sector norte de la zona urbana. Cada uno de ellos comprende el estudio técnico, geomensura y valorización de aproximadamente 100 terrenos individuales.

**NORMALIZACIÓN.** *Antiguos dueños de esos terrenos, tienen la opción de volver a adquirirlos. Proceso incluye tasación de los predios, tarea que ya finalizó en el sector norte y que ahora comienza en el lado sur. Desde el municipio proyectan uso de predios fiscales prescindibles para mejorar infraestructura pública y nuevas viviendas.*

Respecto a la situación del sector sur, el seremi Yunge reportó que la licitación inicial para la mensura de esos predios no tuvo oferentes. "Lamentablemente, esa licitación tuvo que ser declarada desierta porque no hubo ningún participante. El paso a seguir es volver a subir esta licitación de Chaitén Sur. Esto debería ser, Dios mediante, de aquí a dos o tres semanas más".

Esta nueva etapa contempla cien casos adicionales de estudio para determinar las condiciones de venta a los antiguos propietarios.

La metodología de enajenación requiere la intervención de la Comisión Especial de Enajenaciones a nivel regional, que sesiona mensualmente

para evaluar los expedientes.

Yunge explicó que, tras esa aprobación, los antecedentes son remitidos al nivel central en Santiago para su ratificación definitiva. Una vez concluido ese paso, se notifica al interesado sobre el valor y las condiciones de compra.

En cuanto a los costos, el seremi Yunge precisó que recientemente fueron analizados cinco casos de recompra, con valores "bastante accesibles... aproximadamente podemos hablar de cerca de entre una y 1,2 UF el metro cuadrado".

## MEJOR CIUDAD

De su lado, la alcaldesa de Chaitén, Clara Lazcano, subrayó la relevancia de estas gestiones para la estructura urbana



# 18 años se cumplirán el próximo

sábado 2 de mayo, de la erupción del volcán Chaitén ocurrida en esa fecha del año 2008.

# 1 y 1,2 unidades de fomento

por metro cuadrado oscila el valor de la tasación de terrenos urbanos que estableció la Seremi de Bienes Nacionales.



EL SEREMI DE BIENES NACIONALES, NICOLÁS YUNGE, SE REUNIÓ CON AUTORIDADES EN CHAITÉN, ENTRE ELLAS LA ALCALDESA CLARA LAZCANO.

(viene de la página anterior)

de la comuna, ya que aproximadamente el 70% de las propiedades del radio urbano pertenecen actualmente al Fisco.

La jefa comunal manifestó que “es importante que los antiguos propietarios tengan la opción de recompra”.

Lazcano argumentó que la falta de títulos de dominio individuales afecta el mantenimiento de la infraestructura, ya que “el hecho de no tener la propiedad hace que las personas no cuiden tanto ni la casa ni el terreno. Por lo tanto, hay un Chaitén más descuidado que no puede surgir, que no puede seguir avanzando. Hay gente que no invierte precisamente porque no son dueños de la propiedad”.

La alcaldesa planteó además la necesidad de revisar las condiciones de financiamiento para los solicitantes. Sobre los procesos anteriores, Lazcano afirmó que “fueron bastante caras las propiedades, se nos dio en tres cuotas, pero son bastante onerosas”.

Ante esta situación, propuso la apertura de mecanismos de apoyo financiero. “Debería haber una línea de crédito que se pudiera abrir -por ejemplo- a través de BancoEstado para la recompra de estas propiedades, que incluso podrían quedar como prenda de hipoteca”.

**“El paso a seguir es volver a subir la licitación de Chaitén Sur. Esto debería ser, Dios mediante, en dos o tres semanas”**

**Nicolás Yunge,**  
seremi de Bienes Nacionales.

**“Debería haber una línea de crédito que se pudiera abrir -por ejemplo- a través de BancoEstado para la recompra”**

**Clara Lazcano,**  
alcaldesa de Chaitén.

### PARA OTROS FINES

Desde el Gobierno, el delegado presidencial en Palena, Marcelo Cifuentes, recordó el contexto histórico que originó la actual tenencia de la tierra.

Detalló que tras la evacuación de aproximadamente 5.000 habitantes en 2008, el Estado ejecutó un plan de compra de terrenos que incluyó la entrega de subsidios habitacionales en sectores como Alerce, en Puerto Montt, y un bono de \$500 mil por grupo familiar.

Cifuentes especificó que la ley garantiza una prioridad de adquisición para quienes eran

dueños al momento de la erupción. “Ellos tienen el primer derecho a adquirir esas viviendas. Evidentemente, si no hay interesados en esos sitios que les pertenecieron, van a tener prioridad otras personas”.

En efecto, en caso que los antiguos propietarios desistan del proceso, los terrenos pueden ser ofrecidos a terceros a valores de mercado o ser destinados a otros fines públicos.

Sobre los plazos de respuesta, el marco legal establece que una vez que una propiedad es declarada prescindible por el Estado y puesta a la venta, el dueño original dispone de un término de un año para manifestar su voluntad de compra o desistir de ella.

El seremi Yunge aclaró que muchos de los interesados han mantenido los recursos recibidos originalmente del Estado para este fin. “gran parte de los interesados en la recompra guardaron los dineros que el Estado le pagó en su oportunidad para justamente el proceso de recompra”.

En cuanto a las facilidades de pago actuales, Bienes Nacionales permite la cancelación al contado o mediante un sistema de cuotas que generalmente consiste en un pie del 50% y el saldo en dos o tres anualidades. “Lo que le interesa al Esta-

do es que el monto que se determine en razón de la recompra, sea pagado de manera íntegra en un solo pago o con este pie con dos o tres cuotas”.

La alcaldesa Lazcano también se refirió al impacto de la ley en los nuevos residentes que han llegado a la zona en los últimos 18 años y que no califican para la recompra por no ser antiguos propietarios.

Según su análisis, la liberación de terrenos por parte de Bienes Nacionales es fundamental para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales y de infraestructura.

“Al liberar estos terrenos de la Ley Chaitén permitirían también que estos terrenos pasen a Serviu y que podamos realizar nuevas construcciones para los otros vecinos, casas de subsidio, etcétera. También nos liberan terrenos para poder tener acceso a nuevas infraestructuras que necesitamos como comuna”, expuso.

En tanto que el delegado presidencial Cifuentes destacó que la consolidación de la propiedad privada mediante este proceso, es un factor que acompaña el nuevo perfil económico de la zona, que -según aseguró- se ha posicionado como un centro logístico y turístico para la provincia de Palena y la Región de Aysén. **CS**