

¿CÓMO EVITAR SER EMBAUCADO?

# Falta de fiscalización: la gran carencia en la compra y venta de loteos brujos

En la provincia de Biobío existen sesenta y tres loteos irregulares de los cuales veintiuno están radicados en la comuna angelina. Seremi de Bienes Nacionales insiste en la importancia de denunciar.

Nicolás Muñoz Díaz  
 prensa@latribuna.cl

En ediciones anteriores de diario La Tribuna, se ha dejado en evidencia cómo el negocio de los loteos brujos está lejos de desaparecer. El último caso fue el de un poblador de la villa La Ponderosa, la cual se encuentra ubicada en el área rural de Los Ángeles, específicamente en el sector El Olivo.

En el lugar viven más de una docena de familias, quienes se vieron afectadas al participar, por ignorancia, de una venta de terrenos irregulares. En otras palabras, se les prometió que serían dueños del lugar, sin embargo, este tipo de transacciones no cumplen como una venta como tal, ya que es solo una sesión de derechos y acciones.

Cuando suceden este tipo de situaciones, la persona que adquiere derechos y acciones no se vuelve propietaria del lugar, por lo tanto, tampoco tiene un rol de propiedad. Lo que puede parecer un simple detalle se vuelve crucial en el momento que la persona quiera postular a algún subsidio

del Servicio de Vivienda y Urbanismo (Serviu).

Sin ir más lejos, el solo hecho de construir en el terreno adquirido constituye una ilegalidad, debido a que, toda construcción debe contar con un permiso de edificación, el cual no es otorgado en estos casos. Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcción, establece que se prohíbe y se sanciona todo acto o contrato que tenga por finalidad transferir el dominio con el objeto de crear nuevas poblaciones realizando subdivisiones por menos de lo establecido.

En cuanto a este último detalle, es importante recalcar que esta ley exige que la superficie predial mínima fuera de los límites urbanos, es decir, el tamaño mínimo de un terreno a la venta, debe ser de 5.000 metros cuadrados, de lo contrario solo se están adquiriendo acciones que impiden la construcción de una vivienda para cada comprador.

Cabe destacar que la adquisición de derechos y acciones no es un acto ilegal, de lo contrario no podría ser aprobado en las notarías, sin embargo, el problema radica en los vendedores inescrupulo-



sos que venden estas subdivisiones asegurando, falsamente, a quienes le compran, podrán construir sus casas.

Asimismo, esta situación que se da tanto, a nivel local, como nacional, es un problema de múltiples aristas. Por un lado, están los vendedores que hacen negocio con el desconocimiento de las personas, quienes, una vez realizado el negocio, desaparecen. Y, por otro lado, la falta de fiscalización para que exista un alto a esta situación.

## LAS AUTORIDADES

Frente a esta problemática, la seremi de Bienes Nacionales, Victoria Pincheira, recaló la impor-

tancia de estar informado a la hora de realizar negocios asociados a la compra y venta de loteos.

“Para la Seremi de Bienes Nacionales es importante transmitirle a todos los vecinos y ciudadanos, que no caigan en la compra de loteos brujos o loteos irregulares. Que al momento de celebrar la escritura, verifiquen que sea una compraventa propiamente tal con una superficie radicada y no bajo el título de acciones y derechos”, comenzó asegurando la autoridad.

Además, es importante que “tenga un rol de propiedad asociado a la misma superficie, es

decir, un rol de propiedad propio. Asimismo, estas subdivisiones deben estar aprobadas por la Dirección de Obras Municipales, por el Servicio Agrícola Ganadero o por el Ministerio de Vivienda y urbanismo”, ratificando que no sean subdivisiones solamente de hecho.

“Si una persona se encuentra frente a esta situación, el objetivo, y lo que mejor nos permite como Bienes Nacionales y como servicios públicos, es que ustedes denuncien, bajo las propias fiscalizaciones que realizan como víctima de esta estafa”, añadió la seremi.

Sin embargo, a pesar de

estas valiosas recomendaciones, se da cuenta de un considerable vacío en el ámbito de la fiscalización por parte de las autoridades, ya que, si bien, es importante que la gente contribuya a revertir esta situación realizando las denuncias correspondientes, debería existir una entidad focalizada a controlar este tipo de ventas.

Esta labor es crucial si de verdad se quiere controlar esta problemática que, en vez de reducir, continúa generando riquezas en los vendedores inescrupulosos y sueños rotos en familias humildes.

“Si una persona se encuentra frente a esta situación, el objetivo, y lo que mejor nos permite como Bienes Nacionales y como servicios públicos, es que ustedes denuncien, bajo las propias fiscalizaciones que realizan como víctima de esta estafa”.

Victoria Pincheira,  
 seremi de Bienes Nacionales.

