



Ministerio de Bienes Nacionales

Título Gratuito por Ley del Sur

Un beneficio para regularizar la propiedad de terrenos fiscales en Chile



¿Qué es la Ley del Sur y el Título Gratuito?

La Ley del Sur N° 19.776 es una ayuda especial que permite poner en regla la propiedad de terrenos del gobierno de forma gratuita. Este programa está pensado para quienes viven en tierras del Estado y ya tenían sus derechos reconocidos por un documento oficial llamado Decreto Supremo.

Desde hace mucho tiempo, el gobierno de Chile (el FISCO) ha entregado terrenos a ciudadanos chilenos que vivían en esas tierras. Lo hacía para legalizar la situación de quienes ya estaban allí o para ayudar a poblar ciertas zonas.

Así, el Ministerio de Tierras y Colonización entregaba un "Decreto Supremo de Título Gratuito" a estas personas. La idea era que los beneficiarios debían inscribir estos títulos en los registros de propiedades (Conservadores de Bienes Raíces). Sin embargo, muchas veces esto no se hacía.

Por no hacer esa inscripción, los terrenos seguían siendo legalmente del Fisco, aunque las personas vivieran en ellos. Esta ley busca solucionar esa situación.





Objetivo del Programa

Regularización de Propiedad

Otorgar títulos de dominio a ocupantes de terrenos fiscales o sus descendientes o a terceros adquirentes.

Reconocimiento Legal

Validar derechos que emanan de Decretos Supremos del Ministerio de Bienes Nacionales

Seguridad Jurídica

Proporcionar certeza legal sobre la propiedad de terrenos previamente no inscritos





¿Quiénes Pueden Acceder a Este Beneficio?

01

Ocupantes de Terrenos Fiscales

Personas que actualmente ocupan terrenos del Estado

02

Con Decreto Supremo Previo

Cuyos derechos fueron reconocidos mediante Decreto Supremo del Ministerio de Bienes Nacionales

03

Sin Inscripción Previa

El Decreto no fue inscrito anteriormente en el Conservador de Bienes Raíces

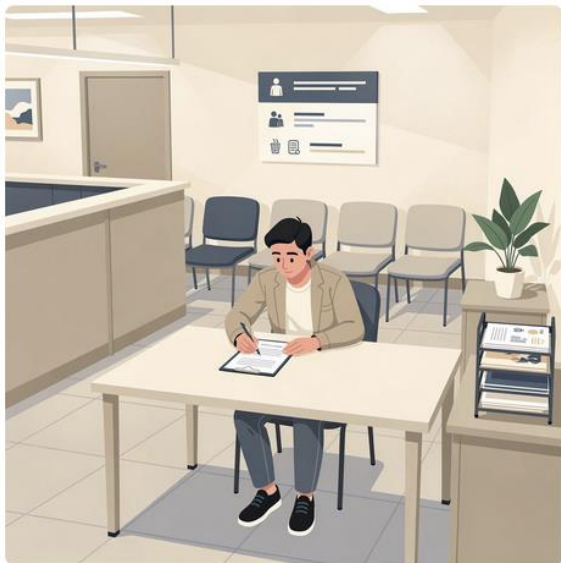
04

Descendientes Directos

También pueden acceder los herederos de los ocupantes originales



El Proceso de Solicitud



Inicio del Trámite

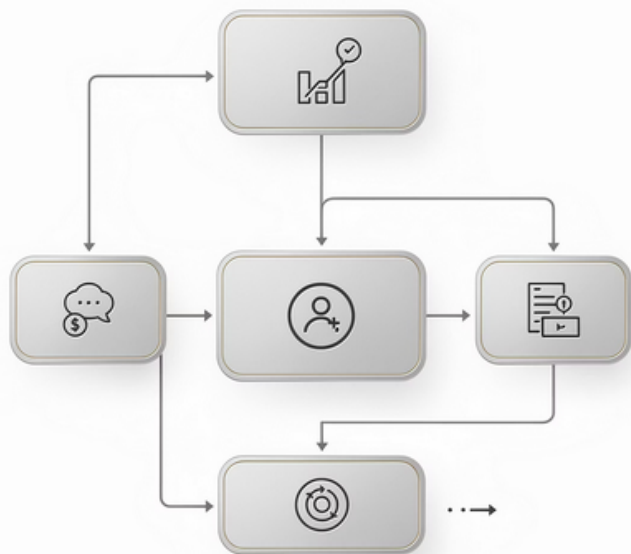
El proceso comienza cuando el solicitante presenta su **Formulario de Solicitud de Título Gratuito por Ley del Sur** junto con los antecedentes obligatorios, necesarios y adicionales.

La solicitud es recibida por el Encargado de SIAC (Sistema de Información de Atención Ciudadana), quien registra los datos del solicitante y del inmueble en el Modelo de Gestión Territorial (MGT).

La regla general del costo del trámite es que éste sea asumido por el beneficiario. Sin perjuicio de lo anterior, existen beneficios y convenios interinstitucionales, basados en el Registro Social de Hogares que permiten el financiamiento de los casos a personas de escasos recursos.



Etapas del Procedimiento



Etapa I

Recepción y validación catastral inicial de la solicitud



Etapa II

Comité consultivo, tasación y autorizaciones externas



Etapa III

Decisión de otorgamiento según monto de tasación



Etapa IV

Inscripción en el Conservador y entrega del título



Validación y Verificación

Validación Catastral I

Se verifica que el inmueble tenga carácter fiscal en el Sistema de Catastro (SICAT). Si no es fiscal, se deniega el trámite.

1

2

Comité Consultivo

Un comité integrado por el SEREMI y diversos encargados evalúa la solicitud y se pronuncia favorable o desfavorablemente.

Validación Catastral II

Se elabora o visa el plano del terreno, incluyendo superficie, deslindes, ubicación y otros datos técnicos.

3

4

Autorizaciones Externas

Se solicitan permisos a organismos como DIFROL, DOM, SAG, según corresponda al tipo y ubicación del inmueble.

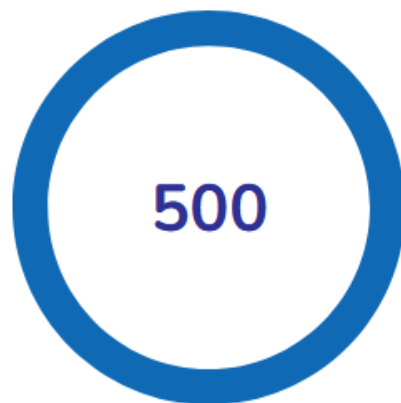


Tasación y Decisión de Otorgamiento

Tasación Comercial

Un tasador de la SEREMI elabora una tasación del inmueble según el Manual de Tasaciones vigente. Esta tasación determina el camino que seguirá el proceso:

- **Menor a 500 UTM:** La decisión queda en manos del SEREMI regional
- **Mayor a 500 UTM:** La decisión debe ser tomada por el Ministro de Bienes Nacionales



UTM

Umbral de decisión para determinar la autoridad competente



Dos Caminos Según la Tasación



Si la tasación es Menor a 500 UTM

El encargado del trámite prepara dos documentos clave: el que autoriza la inscripción de la propiedad y un acta de aceptación.

Ambos deben ser firmados por el SEREMI.

Tienes 90 días para firmar el acta de aceptación desde que te la notifican. Si no lo haces en ese plazo, el trámite se cancela.



Si la tasación es Mayor a 500 UTM

Se prepara un informe detallado para el Jefe del Departamento. Además, un equipo especializado en catastro realiza un análisis completo del terreno.

La oficina del Ministro presenta la propuesta. Si el Ministro la aprueba, se crea un documento oficial (Decreto de Otorgamiento) que el Ministro debe firmar. Luego, el Subsecretario lo registra formalmente.

Inscripción y Entrega del Título



Envío al Conservador

Se envía la Resolución o Decreto, el Acta de Aceptación y el plano al Conservador de Bienes Raíces para inscripción.



Inscripción de Dominio

El CBR inscribe el dominio, gravamen y prohibición según el Decreto Ley N° 1.939/77. Si hay reparos, se corrigen mediante resoluciones modificatorias.



Entrega del Título

Se realiza una ceremonia oficial donde se entrega el Título de Dominio al beneficiario, previa citación formal.





Beneficios del Programa



Seguridad Jurídica

Obtención de un título de dominio inscrito que garantiza la propiedad legal del terreno y permite realizar transacciones futuras.



Gratuidad con RSH

El título se otorga sin costo para el beneficiario, cuando se encuentra en el tramo 1 y 2 del RSH.



Herencia Familiar

Los descendientes pueden acceder al beneficio, permitiendo regularizar propiedades ocupadas por generaciones.



Reconocimiento Oficial

Validación formal de derechos previamente reconocidos por el Estado mediante Decreto Supremo.



Cómo Acceder al Beneficio

1

Verifique sus Derechos

Confirme que posee un Decreto Supremo del Ministerio de Bienes Nacionales que reconoce su ocupación del terreno fiscal.

2

Reúna los Antecedentes

Prepare el formulario de solicitud y todos los documentos obligatorios, necesarios y adicionales requeridos.

3

Presente su Solicitud

Acérquese a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de su región para iniciar el trámite.

4

Siga el Proceso

Manténgase atento a las notificaciones y responda oportunamente a los requerimientos durante la tramitación.



Beneficios de contar con un título de dominio

- Pavimentación de calles
- Casetas sanitarias
- Subsidios habitacionales, de agua potable y alcantarillado
- Subsidio construcción de vivienda en terreno propio
- Subsidio reparación de vivienda
- Subsidio aislamiento térmico
- Créditos INDAP
- Financiamiento proyectos SERCOTEC
- Poder solicitar créditos hipotecarios en bancos e instituciones financieras
- Incremento del valor comercial de la vivienda al tener el dominio inscrito
- Posibilidad de arrendar y vender ajustado a derecho. (Seguridad Jurídica)



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

