

PROPUESTA DE AJUSTE NORMATIVO A LA LEY N° 247-803

N°	NORMA LEGAL	OBSERVACIONES	SUGERENCIAS
1	<p>LEY 247-803</p> <p>HOMOLOGACIÓN DE AREAS URBANAS.</p> <p>ARTÍCULO 6. (GOBIERNOS AUTÓNOMOS MUNICIPALES) inc. a, inc. b, g.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Proceso de homologación demasiado largo y burocrático y con competencia duplicada. Que en áreas ocupadas y con construcciones de larga data se exige la homologación como condición para la regularización. Certificaciones técnicas (la mayoría de los GAMs no tienen desarrollados sus sistemas catastrales y tienen dificultades para certificar. Son costosos y burocráticos. En promedio la certificación dura hasta 3 meses. 	<ul style="list-style-type: none"> Para el cambio de uso debe considerarse la vocación del suelo. Debe simplificarse y reducir el tiempo del trámite. (propuesta en consulta) En áreas ocupadas el proceso de homologación debe abreviarse el trámite. Normalizar – uniformar los procedimientos de certificación y los requisitos para todos los GAMs.
2	<p>REGIMEN TRIBUTARIO</p>	<ul style="list-style-type: none"> La mayoría de los GAMs, aplican los impuestos desde el momento de la adquisición del bien inmueble y no desde el momento de la homologación de área urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> Que el pago de impuestos sea a partir de la aprobación como área urbana.
3	<p>ARTÍCULO 10. (BIEN INMUEBLE URBANO SUJETO A REGULARIZACIÓN).</p> <p>Parágrafo I numeral 1. Posesión no menor a 5 años antes de la promulgación de la Ley (2012)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Es demasiado tiempo para demostrar la habitabilidad. El tiempo de posesión es mayor que para la usucapión, sobrepasa los 10 años. Existen una cantidad considerable de ocupaciones y posesiones legales posteriores a la ley. 	<ul style="list-style-type: none"> Que se reduzca el tiempo de posesión. (5 años antes del registro en PROREVI) Que se revise el tiempo de posesión (medios probatorios – documento, pago de servicios de agua, luz y otros). Debía permitirse regularizar a los herederos del poseedor del bien inmueble, cuando se adecuan a los parámetros técnicos del GAM.
4	<p>ARTÍCULO 11. (REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Los jueces piden requisitos adicionales sin justificación alguna, como el antecedente dominical que en algunos casos no existe. Excesiva formalidad, proceso que pretende tratar como un bien sin errores. Se interpreta mal los requisitos, juntando lo obligatorio y opcional, y además suman otros requisitos, como antecedentes dominiales. 	<ul style="list-style-type: none"> Precisar y unificar requisitos únicos. Desarrollar un procedimiento específico para aplicar la ley 247-803.
5	<p>ARTÍCULO 12. (PROHIBICIÓN).</p> <p>Parágrafo I. (solo aplica para una vivienda y un solo propietario)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Es una ley discriminadora porque solo permite regularizar una sola casa y habitada y no así predios que pueden estar destinadas a vivienda o que se haya comprado con esta finalidad. Algunas personas cuentan con 	<ul style="list-style-type: none"> Ampliar el beneficio y la ley permita regularizar más de una vivienda o predio destinado a vivienda (No conviene regularizar predios sin vivienda porque estos se convierten en lotes de engorde y se constituyen en un gasto para las municipalidades), previa

N°	NORMA LEGAL	OBSERVACIONES	SUGERENCIAS
		<p>registro en DRRR sobre unos bienes en copropiedad con sus familiares por sucesión hereditaria, son acciones y no necesariamente viviendas, esto impide aplicar la Ley 247. (Esta crítica no tiene relación con la regularización porque ya cuentan con registro en DRRR.)</p>	<p>justificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se debe incorporar un saneamiento colectivo destinado a perfeccionar (en una sola demanda) varias demandas en un solo acto jurídico. (puede economizarse tiempo y dinero)
6	<p>ARTÍCULO 15. (TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES PÚBLICOS)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Existen varias demandas de transferencia de bienes de dominio público a particulares, pero no existe un procedimiento definido. 	<ul style="list-style-type: none"> Se debe normalizar un procedimiento específico para todas las transferencias, en concertación con los GAD y GAMs. Las transferencias de bienes de dominio autónomo solo debían requerir una ratificación a su ley de transferencia.
7	<p>Ley 247-803, CREACIÓN DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA. ARTÍCULO 19.</p> <p>D.S. 2841.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Su actividad principal está referida a solicitar información y promover la coordinación para acelerar los procesos. No tiene facultades que incidan en los procesos de saneamiento o regularización. No ejecuta ninguna parte de los procesos de saneamiento. Sus facultades se reducen a un servicio de información, orientación y asesoramiento técnico legal. <p>No cuenta con conexión con los sistemas informáticos de SEGIP, DRRR y CATASTRO (GAM)</p> <ul style="list-style-type: none"> No hay forma de verificar el estado del trámite en otras entidades. <p>La información que da el proceso el PROREVI es insuficiente, porque solo asesora sobre la ley 247-803</p>	<ul style="list-style-type: none"> Debe constituirse en parte en los procesos judiciales de regularización. (Son partes de un proceso judicial solo el demandante y el demandado, esto es, solo el poseedor y el supuesto dueño) Debe patrocinar los procesos. (Los procesos judiciales son patrocinados solo por el intermedio de un abogado.) Constituirse en parte en los procesos y tener interés legal en aquellos procesos que no patrocina. <p>Tal vez puede participar para hacer seguimiento del proceso o constituirse en una instancia coadyuvante.</p> <ul style="list-style-type: none"> Facultad institucional o conexión para un acceso a los sistemas informáticos de SEGIP, DRRR y CATASTRO (GAM) Desarrollo de un sistema informático que posibilite acceso interactivo sobre el proceso de regularización entre las instancias partes del proceso. <ul style="list-style-type: none"> Creación de una oficina de información y asesoramiento para el saneamiento de la propiedad urbana en cada capital de departamento (puede proveer información respecto a las modalidades, los requisitos, trámites ante otras instancias, desarrollo de guías sencillas y otros instrumentos que faciliten los trámites de regularización de manera permanente, compara y

N°	NORMA LEGAL	OBSERVACIONES	SUGERENCIAS
			venta etc.)
8	LEY DEL ORGANO JUDICIAL. JUZGADOS PUBLICO CIVIL Y COMERCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Carga procesal. • La falta de juzgados específicos. • Incumplimiento de plazos procesales por los jueces. • Exigencia de requisitos adicionales a lo que establece la Ley 247-803. 	<ul style="list-style-type: none"> • Creación de juzgados específicos por capital de departamento y capitales de provincia con mayor población. • Desarrollar un procedimiento específico para aplicar la ley 247-803.
9	(Atribuciones exclusivas de las organizaciones sociales)	<ul style="list-style-type: none"> • No hacen seguimiento a los procesos o tramites de sus miembros, en ninguna de las instancias. • Desinforman o interpretan de acuerdo a su conveniencia la Ley. 	<ul style="list-style-type: none"> • Articulación orgánica para asumir responsabilidades de gestión para el saneamiento de la propiedad urbana. • Apoyo a la implementación de proyectos de saneamiento y vivienda para las organizaciones, barrios y comunidades urbanas.