



UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins: Mejoras administrativas para el área de regularización de títulos de dominio de un bien raíz.

TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO DE
ADMINISTRADOR PÚBLICO Y AL GRADO DE LICENCIADO EN
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Alumna

CARLA SOTO RAMÍREZ

Profesor Guía

CAROLINA BRAVO MANTEROLA

Marzo del 2014, Valparaíso.



“A quien amas, da alas para volar, raíces para volver

Y motivos para quedarse” (Dalai lama).

Dedicada a ustedes, mi familia.

AGRADECIMIENTOS

A mis padres, pues sin el amor y apoyo incondicional que me han entregado a diario, nada de esto y de lo que hoy soy sería posible, gracias por ser los mejores padres que la vida me pudo regalar.

A mi pequeño gigante, de hombros firmes, ojos de luz, corazón de amor y palabras sabias. Siempre serás más que un hermano.

A mi hermano y ahijada, porque son un trocito de alegría dando vueltas en su mundo, que felizmente logra coincidir con el mío.

A mi familia materna, porque no somos perfectos, pero si somos.

A mis amigos, a quien corresponde dicho nombre, a los que fueron, son y serán.

A mi pololo, por ser quien es.

A mi comunidad, por el tino, tono, tacto, tolerancia, ternura y más.

A cada una de las personas que se cruzo en mi vida en estos cinco años universitarios, pues por algo estuvieron allí.

A Valparaíso, por acogerme en sus tierras y dejarme soñar.

A Rancagua, por enseñarme que es bueno soñar, pero que es mejor vivir mientras lo hacemos.

A mi profesora guía, por mostrarme que un trabajo debe realizarse sabiendo que será bueno, pues es quien habla por ti, gracias por apoyarme y creer en el mío.

ÍNDICE

• RESUMEN	5
• INTRODUCCION	6
• CAPITULO I: PRESENTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES	9
1.1 Definición Básica de Ministerio	9
1.2 Misión	9
1.3 Principios y Valores Institucionales	10
1.4 Principales Funciones, Responsabilidades y Competencias Institucionales	11
1.5 Reseña Histórica y Aspectos Legales del Ministerio	13
1.6 Organigrama del Ministerio	14
1.7 Descripción de la Unidad de Regularización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins	15
1.7.1 Nombre y Ubicación en la Estructura Organizacional	15
1.7.2 Características Organizacionales	15
a. Objetivos y procedimientos principales	15
b. Organigrama Interno	16
c. Personal	17
d. Aspectos Legales de Interés	17
• CAPITULO II: REGULARIZACIÓN DE TITULO DE DOMINIO EN PROPIEDAD PARTICULAR	18
2.1 Concepto de Irregularidad en el Dominio de la Propiedad	18
2.2 Efectos negativos producidos por la tenencia irregular de la propiedad	18
2.3 Instrumentos jurídicos se aplican para la regularización de un Título de Dominio	19
2.4 Regularización de títulos de dominio	19
2.5 Procedimientos que forman parte de la Regularización de un Título de Dominio	20
2.6 Registro de la propiedad irregular (RPI)	25
2.7 Principales actividades del proceso RPI	26
1) Fase de Postulación	26
2) Fase de Tramitación	29

• CAPITULO III: ORGANISMOS ESTATALES QUE PARTICIPAN EN LA TRAMITACIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DE UN TÍTULO DE DOMINIO PARA PROPIEDAD PARTICULAR	33
3.1 Concepto	33
3.2 Nombre de los organismos estatales participantes en la tramitación de un Proceso de Regularización de Título de Dominio para Propiedad Particular	33
3.3 Forma en que participan e informaciones que aportan los Organismos Estatales a la tramitación del proceso de regularización de un título de Dominio para propiedad particular	34
• CAPITULO IV: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	
4.1 Planteamiento del Problema	35
4.2 Metodología del Trabajo	35
4.3 Objetivos de Estudio	36
4.3.1 Objetivo General	36
4.3.2 Objetivos Específicos	36
4.4. Técnicas de recopilación de información	37
4.4.1 La entrevista	37
4.4.2 Análisis documental y de experiencias relacionadas con la implementación en el servicio de sistema informáticos	41
4.4.3 Justificación conceptual de la importancia de incorporar sistemas informáticos en los servicios públicos	43
• CAPITULO V: PROPUESTA TÉCNICA	45
1. Modificar el actual sistema informático “Sisterd”	45
2. Creación de un nuevo sistema informático anexo al actual	46
3.	
• CONCLUSIONES	47
• BIBLIOGRAFÍA	49
• LINKOGRAFÍA	50

RESUMEN

En Chile existe un gran número de propiedades raíces que no están inscritas legalmente a nombre de quien es el poseedor de la misma, esto se clasifica en un estado legal de “tenencia irregular de la propiedad”, derivando en diversos efectos negativos en las familias Chilenas.

Entre las principales desventajas de no poseer título de domino vigente, se considera el hecho de que la propiedad sin título pierde su valor comercial; la imposibilidad de acceder a diversos beneficios sociales, entre ellos los planes al desarrollo de la vivienda acordados por el Estado; no poder acceder a créditos, ya sea de consumo o de apoyo productivo que exigen un bien como garantía, lo que hace que las familias vean disminuido su patrimonio y cuenten con menos oportunidades para mejorar sus condiciones de vida a partir de la libre disposición de su bien raíz.

Para solucionar los problemas derivados de la condición de “Tenencia irregular de la propiedad”, se aplica a través de Bienes Nacionales la normativa jurídica correspondiente al Decreto Ley 2.695 para propiedad particular, la que permite regularizar la posesión material del poseedor irregular que carece de títulos de Dominio o los tiene imperfectos.

Para ello el servicio de Bienes nacionales, debe realizar diversos procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos que permitan su correcta tramitación y otorgamiento. Como parte de la Administración pública, es en los mencionados procedimientos, principalmente técnicos y administrativos, en los que se focalizará este trabajo.

INTRODUCCION

Entre los roles profesionales del administrador público, se encuentra velar por el desarrollo de una gestión eficiente en el ámbito laboral en el que se tenga la oportunidad de desempeñarse, lo que implica que además de entregar los servicios solicitados por los usuarios, se entregue calidad en sus prestaciones, lo que se puede transferir a la máxima de que si un servicio público funciona bien, es posible que funcione aún mejor, para lo cual se requiere identificar el “qué” se puede mejorar.

Por otra parte, a medida que el tiempo avanza la sociedad va experimentando diversos cambios en sus comportamientos, uno de ellos es la inserción de tecnología en los servicios públicos, lo que se ha traducido en la implementación de sistemas informáticos internos, cuyo fin consiste en agilizar, simplificar y tener el control del desarrollo de los procesos y procedimientos que al interior de dichos servicios se realizan y poder llevar a cabo las prestaciones que estos otorgan.

Así entonces en la Secretaría de Bienes Nacionales también se ha avanzado en materia de introducción tecnológica al servicio, implementando desde el año 1999 diversos sistemas informáticos que pretenden mejorar la calidad de servicio, no obstante estos sistemas no son completos y muchas veces han presentado falencias, una de éstas y que justifica el presente estudio, se relaciona con la falta de un sistema informático que incluya la conexión directa con la base de datos de los Organismos Estatales que participan en la tramitación de un Título de Dominio, ya que como se tratará con mayor detalle en el trabajo, Bienes Nacionales debe contactarse vía oficio con diversos servicios públicos, para obtener la información que se requiere para la tramitación de un Título de Dominio para Propiedad Particular, para los cuales los servicios públicos en cuestión tienen un plazo de 15 días hábiles para responder a las mencionadas consultas, lo que demanda una inversión de tiempo, que se evitaría a través de tecnología adecuada.

En función de lo anterior, la hipótesis consiste en que al disponer de la información necesaria en línea y al instante, se agilizaría la ejecución de los procedimientos administrativos y con ello optimizar para el requirente, el tiempo de tramitación del Título de Dominio para propiedad particular y a través de ello, mejorar la calidad de servicio, satisfacción usuaria y cumplimiento de metas, entre otros.

En atención a lo anterior, es que el problema que trata el presente trabajo de título, consiste en la *“Carencia de un Sistema Informático en Bienes Nacionales de la Región de O’Higgins, que articule la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación de un título de dominio para propiedad particular y sus consecuencias en los procedimientos administrativos necesarios para la obtención del mismo título”*.

Así entonces, el Objetivo General del trabajo es:

Analizar la carencia de un Sistema Informático, que articule con la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación de dicho título, para la ejecución de los procedimientos administrativos para la obtención de un Título de dominio de la propiedad raíz en Bienes Nacionales de la Región de O’Higgins.

Y los siguientes Objetivos específicos:

- Describir el Área de Regularización perteneciente a la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la Región de O’Higgins.
- Describir el concepto de Títulos de Dominio de la propiedad raíz.
- Describir la condición de irregularidad de los Títulos de Dominio y los efectos en la propiedad raíz.
- Describir los procedimientos de regularización de un título de dominio de la propiedad raíz.
- Describir los elementos jurídicos que se aplican en la regularización de un Título de dominio.

- Identificar las etapas y procedimientos administrativos necesarios para la regularización de un Título de Dominio de la propiedad raíz.
- Identificar las falencias de los procedimientos administrativos en relación a la falta de un sistema informático que proporcione información en línea con la base de dato de los órganos del estado, que participan en la tramitación de un Título de Dominio.
- Determinar factores de mejora en los procedimientos administrativos para la obtención de un Título de Dominio de la propiedad raíz.
- Optimizar la calidad del servicio que otorga Bienes Nacionales en la Región de O'Higgins, a los usuarios que tramiten títulos de dominio para propiedad raíz.

De acuerdo a lo anterior, se espera aportar a la institución mencionada, con un diagnóstico en materia de aspectos técnicos y/o administrativos, relacionados con la tramitación necesaria para la obtención de un Título de Dominio de la propiedad raíz, así como de dimensionar de una manera objetiva los potenciales beneficios de implementar un sistema informático ,que permita la conexión directa entre la Secretaría ministerial de Bienes Nacionales, con la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación del mismo Título de Dominio de la propiedad raíz, en función de optimizar los tiempos de tramitación y con ello de mejorar la calidad de servicio que hoy se entrega al usuario de este tipo de trámite, objetivo último de todo organismo público que entre sus funciones tenga la atención de personas, más aún cuando éstas buscan adquirir o regularizar un título de domino , considerando que la propiedad sin título pierde su valor comercial; limita a las personas respecto del acceso a diversos beneficios sociales, tales como los planes al desarrollo de la vivienda acordados por el Estado; no poder acceder a créditos, ya sea de consumo o de apoyo productivo que exigen un bien como garantía, generando como consecuencia, que las familias vean disminuido su patrimonio y cuenten con menos oportunidades para mejorar sus condiciones de vida a partir de la libre disposición de su bien raíz.

CAPITULO I:

PRESENTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

1.1 Definición Básica de Ministerio.

La Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado (LOCE), N°18.575, en su Título II, Artículo 19 señala: *“Los Ministerios son los órganos superiores de colaboración del Presidente de la República en las funciones de gobierno y administración de sus respectivos sectores, los cuales corresponden a los campos específicos de actividades en que deben ejercer dichas funciones. Para tales efectos, deberán proponer y evaluar las políticas y planes correspondientes, estudiar y proponer las normas aplicables a los sectores a su cargo, velar por el cumplimiento de las normas dictadas, asignar recursos y fiscalizar las actividades del respectivo sector”*¹

1.2 Misión

*“Reconocer, administrar y gestionar el patrimonio fiscal de todos los chilenos y chilenas; mantener el catastro gráfico de la propiedad fiscal actualizado; elaborar, en coordinación con las demás entidades del Estado, las políticas destinadas al aprovechamiento e incorporación del territorio fiscal para ponerlo al servicio del desarrollo económico, social y cultural del país, con una mirada integral y en forma sustentable; y regularizar la pequeña propiedad raíz particular. Todo lo anterior, en el marco de una gestión que favorezca la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres y, especialmente, a las personas de mayor vulnerabilidad, a través de la entrega de servicios eficientes, transparentes, ágiles, oportunos y en continuo mejoramiento”*²

¹ Artículo N°19 de la LOCE http://www.interior.gob.cl/filesapp/Ley_18575.pdf

² Misión Institucional extraída textualmente del link http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1565 de la página web del Ministerio de Bienes Nacionales.

1.3 Principios y Valores Institucionales

- Eficiencia: entendida como la capacidad de utilizar los recursos de forma austera y controlada.
- Calidad: entendida como la capacidad de responder de forma completa, oportuna y precisa a los requerimientos de nuestros clientes, tanto internos como externos, con procesos y estándares de servicios conocidos y en mejora continua. Apuntamos a lograr una gestión de excelencia, con líderes que tienen una visión sistémica de la organización y planifican y dirigen la estrategia, entendiendo que los resultados dependen de la forma en que gestionamos nuestros procesos, personas, recursos y alianzas con otros actores relevantes.
- Transparencia: las decisiones que toma el Ministerio y los criterios y procesos utilizados son conocidos. Siempre disponemos de información completa sobre la gestión del ministerio. Las autoridades y funcionarios del Ministerio actúan siempre con honestidad y probidad.
- Compromiso con el desarrollo sustentable: contribuir al desarrollo del país a través de una gestión de excelencia del patrimonio de todos los chilenos, incorporando al territorio fiscal como motor de este desarrollo, con énfasis en temas estratégicos (ERNC, turismo, ciencia, entre otros) que promuevan el emprendimiento y la innovación. A través de esta gestión integral, que debe ser responsable con el medio ambiente y con la identidad regional, el ministerio aporta al desarrollo sustentable de Chile, entendido como el que permite satisfacer las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones.

- Sentido de Urgencia: entendido como la capacidad de responder eficazmente a los requerimientos, entregando respuestas rápidas y oportunas, actuando de forma proactiva y no reactiva.³

1.4 Principales Funciones, Responsabilidades y Competencias Institucionales

- Aplicar, controlar y orientar las políticas aprobadas por el Supremo Gobierno en materias relativas a la adquisición administración y disposición de bienes fiscales.
- Aplicar la legislación vigente y controlar su cumplimiento en materias sobre adquisición administración y disposición de bienes inmuebles fiscales.
- Ejercer las atribuciones que la ley le confiere respecto de los bienes nacionales de uso público, sobre los cuales tiene, además un control superior.
- Velar por que los bienes fiscales del Estado y nacionales de uso público se empleen para el fin a que están destinados, impidiendo que se ocupen ilegítimamente y que se realicen obras que hagan imposible o dificulten el uso común en su caso.
- Formar y mantener el catastro general de los bienes inmuebles fiscales así como de los bienes nacionales de uso público.
- Declarar Reservas Forestales o Parques Nacionales a aquellos terrenos fiscales que sean necesarios para el cuidado y protección de bosques y del medio ambiente, la preservación de especies animales y vegetales y en general la defensa del equilibrio ecológico.

³ Principios y Valores Institucionales extraídos textualmente del link http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1565 de la página web del Ministerio de Bienes Nacionales.

- Fijación de las correspondientes vías de acceso a playas de mar, ríos y lagos a requerimiento del Intendente Regional.
- Coordinación de las demás entidades del Estado, cualquiera que sea su naturaleza, en la elaboración de las políticas destinadas al aprovechamiento e incorporación de terrenos fiscales al desarrollo de zonas de escasa densidad de población, y disponer la ejecución de los actos de su competencia encaminados a su realización. Le corresponderá, además, en esta materia , la proposición y ejecución de las políticas planes y programas destinados al asentamiento humano en aquellas áreas del territorio nacional de escasa densidad poblacional.
- Coordinar a las instituciones del Estado en las materias propias de la Política de Gestión de Información Territorial.
- Aplicar la legislación vigente en materias relativas a la regularización en materias relativas a la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz particular y constitución del dominio sobre ella y controlar su cumplimiento.
- Aplicar la legislación vigente sobre constitución de la propiedad de las Comunidades Agrícolas, el saneamiento de sus títulos de dominio y su organización en los casos y condiciones establecidas en la ley.⁴

⁴ http://old.bienes.cl/transparencia/normativa_a7b.html

1.5 Reseña Histórica y Aspectos Legales del Ministerio

Desde sus inicios como nación, el Estado de Chile, viene desempeñando una labor fundamental en materias tan preponderantes como la tenencia de la tierra, el dominio de la propiedad y la implementación de políticas e instrumentos tendientes a elevar el desarrollo y conseguir la total superación de la pobreza.

Remontándonos al siglo XVI, el Gobernador era quien entregaba y distribuía “mercedes de tierra” a quienes habían contribuido con la conquista del territorio. Luego de la Independencia Nacional, en 1818, se determinó que sería el Estado el llamado a reglamentar los nuevos terrenos adquiridos y también el encargado de ordenar los suelos en los que no existía ocupación efectiva o la soberanía no estaba consolidada.

Fue bajo el gobierno de Federico Errázuriz Zañartu, en 1871, que se creó el Ministerio de Relaciones Exteriores y Colonización, antecesor del Ministerio de Bienes Nacionales, cuya tarea sería ordenar la ocupación de los terrenos del sur. Así al momento de asentarse los habitantes en esa zona, el Estado recibió un nuevo rol, al asumir la administración de los bienes fiscales, la conservación del patrimonio y la explotación de los recursos naturales. Más tarde, en 1888, conservando las mismas atribuciones este Ministerio tomó el nombre de Relaciones Exteriores, Culto y Colonización.

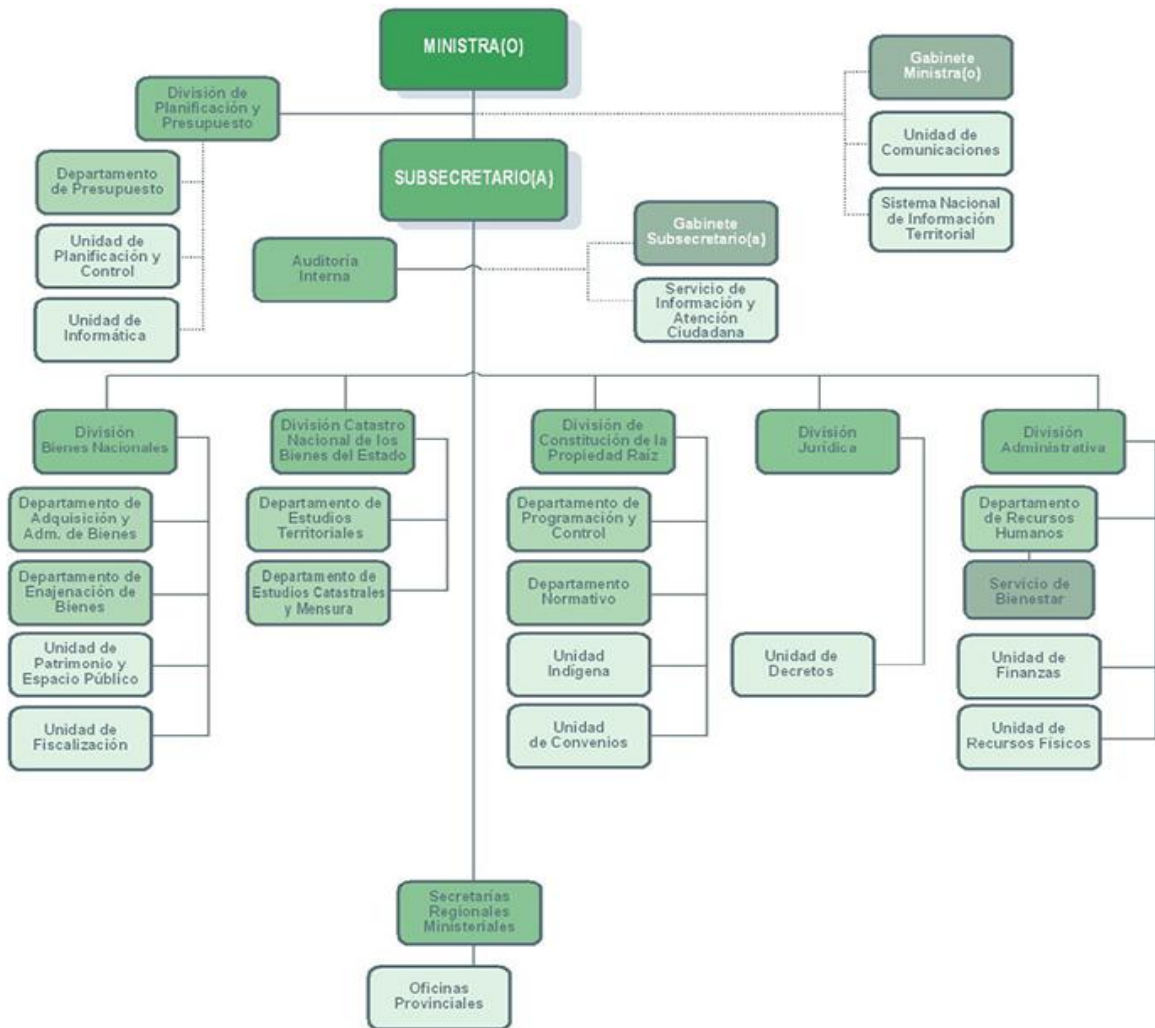
Como los conflictos de tierra no cesaban por la difusa legalidad sobre el dominio de la propiedad existente, fue creado en 1930 el Ministerio de Propiedad Austral, que tuvo a su cargo las políticas colonizadoras de ocupación al sur del río Malleco. De igual forma se dio vida al Departamento de Bienes Nacionales y Colonización, dependiente del recién formado Ministerio de la Propiedad Austral, encargado de entregar las tierras fiscales a los colonos del sur de Chile.

Ya durante 1977, con la dictación del Decreto Ley N° 1.939, nació el Ministerio de Tierras y Colonización que, poco tiempo después, el 5 de junio de 1980, tomó el nombre de Ministerio de Bienes Nacionales, redefiniendo sus funciones, adaptándolas a la nueva realidad social, económica y política del país.

La actual estructura interna del Ministerio data el 25 de marzo de 1980, cuando se promulga el Decreto Ley N° 3.274 que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes

Nacionales, que fue completado por el Reglamento Orgánico Decreto Supremo N° 386, del 16 de julio de 1981. Su misión sigue siendo reconocer, administrar y gestionar el patrimonio fiscal de todos los chilenos y chilenas, regularizar la pequeña propiedad raíz particular, mantener el catastro gráfico de la propiedad fiscal actualizado y la coordinación con otras entidades del Estado en materias territoriales, valorando fuertemente el patrimonio natural e histórico de nuestro país.⁵

1.6 Organigrama del Ministerio



6

⁵ Historia del Ministerio de Bienes Nacionales extraída textualmente del link http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1567 perteneciente a la página web oficial del Ministerio.

⁶ Organigrama extraído desde: <http://old.bienes.cl/transparencia/organica.html>

1.7 Descripción de la Unidad Regularización de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

1.7.1 Nombre y Ubicación en la Estructura Organizacional

Este trabajo se desarrollo en la Unidad Regularización perteneciente a la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, ubicada en la Calle Alcázar #431, Ciudad Rancagua.

La SEREMI de Bienes Nacionales depende administrativamente del Subsecretario de su cartera y ambos están bajo la línea jerárquica de Ministerio de Bienes Nacionales, Como se presentara más adelante, la unidad de Regularización se encuentra en la línea inmediatamente posterior de la SEREMI⁷ de Bienes Nacionales, por tanto es subordinada a ella

1.7.2 Características Organizacionales:

a. Objetivos y Procedimientos Principales

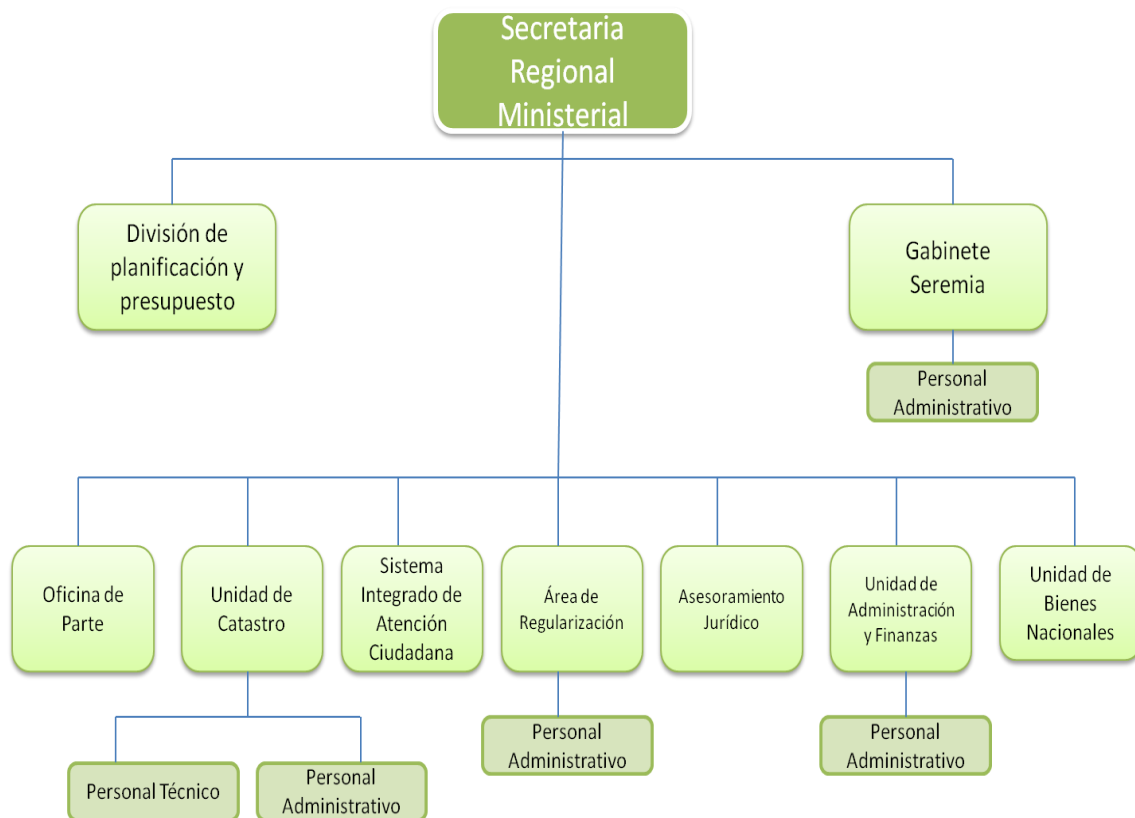
El objetivo Principal del Área de Regularización, consiste en evitar la irregularidad de los títulos de Dominio en diversos tipos de propiedades, esto se realiza a través de diversos instrumentos y procesos de gestión que sirvan para ello, que son:

- Regularización de Títulos de Dominio en Propiedad Particular.
- Solicitud de Ocupación de Inmuebles Fiscales

⁷ SEREMIS: Según lo señalado en los Artículos N° 61 y 62 de Ley Orgánica Constitucional Sobre Gobierno y Administración Regional N° 19.175, y que se puede apreciar en este enlace: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=243771> , las SEREMIS son oficinas sectoriales en las regiones, que representan al ministerio de su cartera en la misma.

- Regularización de Títulos de Dominio en Propiedad Fiscal
- Alzamiento de Garantías Hipotecarias (ex-ANAP)
- Regularización de Caletas de Pescadores
- Regularización de Comunidades Agrícolas

b. Organigrama Interno



8

⁸ Organigrama entregado por el Jefe del Área de Regularización Región de O'Higgins, Diciembre del 2013.

c. Personal

El personal con el que cuenta el Área de Regularización durante el año de trabajo, es muy escaso en esta región, pues solo encontramos acá, al jefe del Área y a un personal de Apoyo Administrativo. En ocasiones cuando se firman convenios con diferentes Servicios u Organismos como por ejemplo IND (para regularizar en conjunto terrenos con fines deportivos), llega más Personal Administrativo, por el periodo de duración del acuerdo.

A nivel de país si hacemos una comparación de los trabajadores insertos en esta área, la única región que posee este bajo mismo número de personal corresponde a la de Magallanes, quienes tienen como meta para el año 2013 la regularización de 80 casos, mientras que en la Región de O'Higgins la meta a regularizar para el mismo año es de 350 casos.

d. Aspectos legales de Interés:

Si bien el área de Regularización, trabaja con diversas normas reguladoras para desarrollar los diversos procesos que tiene a cargo, nombrados los más importantes con anterioridad en el punto "1.7.2 a.", para efectos de este trabajo nos interesa el Marco Normativo establecido para el proceso de Regularización de Título de Dominio para Propiedad Particular y este se rige con:

- Decreto Ley N° 2.695/79
- Reglamento de Subsidio Resolución N° 109
- Resolución del Costo del Trámite N° 1.757⁹

⁹ Características Organizacionales extraídas de la información entregada por el Jefe del Área de Regularización de la Región de O'Higgins, Diciembre del 2013.

CAPITULO II: REGULARIZACIÓN DE TITULO DE DOMINIO EN PROPIEDAD PARTICULAR.

2.1 Concepto de irregularidad en el dominio de la propiedad

La irregularidad en el dominio de la propiedad, se origina cuando no se realizan oportunamente los procedimientos jurídicos correspondientes al traspaso o transferencia de una propiedad, cuando no se cumplen las formalidades legales al efectuar la venta o compra de la propiedad, o el traspaso de ella a cualquier título, como por ejemplo, herencia, cesión de derechos, ventas, donaciones. Lo que conlleva la ausencia de inscripción legal del bien raíz a nombre de quien actúa como poseedor material de dicha propiedad.

2.2 Efectos negativos producidos por la tenencia irregular de la propiedad

El problema de la tenencia irregular de la propiedad produce diversos efectos negativos y tiene consecuencias sociales, económicas y jurídicas. Entre las principales desventajas de carecer del título de dominio correctamente inscrito está el hecho de que la propiedad sin título pierde su valor comercial; que no se pueden realizar acciones de transferencia del patrimonio a terceros; que existe inseguridad de invertir en el inmueble que se ocupa, ya que las mejoras, así como la propiedad misma, no formarían parte del patrimonio individual o familiar del ocupante; la imposibilidad de acceder a diversos beneficios sociales que tienen como requisito contar con título de dominio vigente, entre ellos los planes al desarrollo de la vivienda acordados por el Estado; el no poder acceder a créditos, ya sea de consumo o de apoyo productivo, que exigen un bien como garantía. En definitiva, las familias ven disminuido su patrimonio y cuentan con menos oportunidades para mejorar sus condiciones de vida a partir de la libre disposición de su bien raíz.

2.3 Instrumentos Jurídicos se aplican para la Regularización de un Título de Dominio

El gobierno ha venido preocupándose, desde hace décadas, de la irregularidad. Lo ha hecho, fundamentalmente, aplicando la normativa que el ordenamiento jurídico le concede a través del Decreto Ley 2.695 para propiedad particular, el cual tiene por objeto regularizar la posesión material del poseedor irregular que carece de títulos o los tiene imperfectos. Este procedimiento jurídico, técnico y administrativo, que se encuentra consagrado en el mencionado DL, autoriza a inscribir un inmueble urbano o rural a nombre del poseedor material que reúne los requisitos exigidos en su texto, permitiendo la intervención de los Tribunales de Justicia sólo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.

Otros instrumentos jurídicos son DL 1.939, Ley 19.776 y Ley 20.062 para propiedad fiscal, entre otras, permitiendo enajenar gratuitamente tierras fiscales a personas que reúnen los requisitos establecidos en la ley, y haciéndose cargo, asimismo, de la regularización de títulos de dominio sobre bienes particulares.

Las acciones que el gobierno realiza, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, tienen cobertura nacional y se aplican en los sectores urbanos y rurales, enfatizando su aplicación en las regiones, donde el grado de irregularidad de la propiedad es mayor, esto es desde el norte chico hasta el centro sur del país.

2.4 Regularización de Títulos de Dominio

Es un procedimiento en virtud del cual aquella persona que vive en un inmueble, sitio o terreno particular, urbano o rural, que ejerce actos de dueño, pero sin serlo, y que carece de título inscrito en el Conservador de Bienes Raíces a su nombre, puede convertirse en propietario de este inmueble una vez que adquiera la calidad de poseedor regular y de transcurrido cierto período de tiempo. Sólo el título de dominio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces garantiza que la persona es la legítima dueña de la propiedad.

2.5 Procedimientos que forman parte de la Regularización de un Título de Dominio

- Inicio del procedimiento: toda solicitud, independientemente del modo en que fue captada, debe ser ingresada al Registro de la Propiedad Irregular (RPI). El formulario de regularización, con toda la información solicitada, se ingresa en la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial de Bienes Nacionales que corresponda a la ubicación del inmueble.

- Vías de ingreso: existen cuatro modos de ingresar al proceso de regularización de un título de dominio, estos son:
 - Postulación directa por parte de los usuarios al Registro de Propiedad Irregular en el MBN producto de un llamado

 - Recepción de postulación espontánea en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales

 - En terreno, en localidades urbanas o rurales, donde funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales y funcionarios de los municipios realizan un trabajo conjunto para facilitar el llenado y recepción del formulario de postulación al programa

 - A través de la captación que realizan las empresas contratistas pertenecientes al Registro Nacional de Contratistas del MBN

- Accesibilidad al procedimiento: Se puede acceder a la regularización de un título de dominio para propiedad particular cuando esta propiedad, tenga un avalúo fiscal inferior a 800 Unidades Tributarias Mensuales (UTM) en caso de ser rurales, y 380 UTM en caso de ser urbanas. Este proceso está dirigido a las personas que sean poseedoras materiales y ejerzan actos de dueños sobre una propiedad por más de cinco años, en forma continua y exclusiva y que carezcan de título inscrito a su nombre. La regularización está focalizada prioritariamente hacia aquellas personas y familias de escasos recursos o vulnerables.

- Requisitos de postulación:
 - Presentación de la solicitud de regularización.

 - Posesión material del inmueble de manera tranquila, continua y exclusiva por, a lo menos, cinco años.

 - Avalúo fiscal máximo de 800 UTM para inmueble rural y 380 UTM para inmueble urbano.

 - No tener un juicio pendiente en que se discuta el dominio de la propiedad.

 - El solicitante no puede ser mero ocupante (arrendatario, cuidador, mediero, etc.).

 - Deslindes o límites claros y aceptados por colindantes (vecinos inmediatos)

- Documentos a presentar :
 - Declaración jurada simple de posesión material del inmueble de manera tranquila, continua y exclusiva por a lo menos cinco años.
 - Declaración de colindantes (vecinos directos) que atestigüen sobre la posesión.
 - Certificado de residencia de la junta de vecinos o Carabineros. Fotocopias de documentos o escrituras que acrediten origen de la posesión, cuando éstos existan (compraventa, cesión de derechos, donación, testamento, etc.). Si ha efectuado mejoras, arreglos o inversiones, indicarlás y acompañar los antecedentes que correspondan.
 - Poder o mandato para realizar el trámite en representación de otro.
 - Certificado de inscripción de la propiedad con dominio vigente, cuando exista o sea conocida (solicitar en Conservador de Bienes Raíces). De no tener conocimiento de la inscripción de dominio, se solicita acompañar una declaración simple en la que se señale que, efectuadas todas las averiguaciones en el Conservador de Bienes Raíces, no fue posible identificar el título anterior.
 - Certificado de número municipal, si corresponde. Avalúo de la propiedad, con indicación de superficie (solicitar en el Servicio de Impuestos Internos).
 - Croquis de ubicación del inmueble
 - Comprobante de pagos de contribuciones y de servicios básicos por más de cinco años consecutivos, cuando éstos existan.

- Lugar y tiempo de realización:

El Formulario de Regularización con toda la información solicitada, se ingresa en la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial de Bienes Nacionales que corresponda a la ubicación del inmueble, de lunes a viernes, de 9:00 a 14:00 horas y su tiempo de realización fluctúa entre 8 y 24 meses.

- Costos y financiamiento del trámite:

Para los casos tramitados, ya sea a través del DL2695/79 y del DL1939/77, se establecen los siguientes valores para el trámite de regularización:

- En zonas extremas (regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes) para inmuebles ubicados en el radio urbano, \$300.914, y para inmuebles rurales, \$477.079.
- En zonas del centro (regiones de Coquimbo, Valparaíso, O'Higgins, Maule, Bío Bío y Araucanía) para inmuebles ubicados en el radio urbano, \$235.683, y para inmuebles rurales, \$344.658.

En cuanto a financiamiento, el trámite de saneamiento tiene un costo de tramitación que debe ser asumido por el interesado. Sin embargo, las personas que carecen de recursos suficientes podrán solicitar el financiamiento total o parcial del trámite por parte del Estado, para lo cual es requisito haber sido encuestadas previamente por el municipio respectivo y tener un cierto puntaje de Ficha de Protección Social. Si la persona pertenece al Sistema Chile Solidario, su trámite será totalmente gratuito.

El criterio de aplicación de financiamiento está dado básicamente por el puntaje de la Ficha de Protección Social. El financiamiento puede realizarse a través de recursos sectoriales o a través de recursos externos, por la vía de convenios.

El presente cuadro presenta la asignación de financiamiento según puntaje ficha protección social.

Puntaje FPS	Financiamiento (%)		Aporte beneficiario(a) (%)	
	Urbano	Rural	Urbano	Rural
Hasta el 20% más vulnerable de la población (2º decil según puntaje FPS inclusive). Es decir, personas con hasta 8.500 puntos.	100	100	0	0
Hasta el 40% más vulnerable de la población (3º y 4º decil según puntaje según FPS inclusive). Es decir, personas con hasta 11.734 puntos.	90	95	10	5
Hasta el 60% más vulnerable de la población (5º y 6º decil según puntaje FPS inclusive). Es decir, personas con hasta 13.484 puntos.	50	75	50	25
El 40% menos vulnerable (7º, 8º, 9º y 10º decil según puntaje FPS inclusive). Es decir, personas con un puntaje superior a los 13.484 puntos.	0	0	100	100

- Antecedentes Generales utilizados en los procesos:
 - Decreto Ley N° 2.695/79
 - Reglamento de Subsidio Resolución N° 109
 - Resolución de Costo del Trámite de Regularización N° 1.757

2.6 Registro de la propiedad irregular (RPI)

El Registro de la Propiedad Irregular, RPI, es un sistema informático que tiene por objeto ordenar la demanda, registrar las solicitudes de regularización y su tramitación. El sistema entró en operación formal el año 2004, reemplazando al sistema de información denominado “Control de expedientes”. Su finalidad es identificar las propiedades irregulares y sus poseedores y/o ocupantes para determinar la procedencia del beneficio de la regularización a partir de las exigencias contenidas en los DL pertinentes. El RPI es un sistema en línea, alimentado por regiones. A nivel central se consolida y analizan los datos, lo que permite evaluar la demanda de regularización, verificar el cumplimiento de metas y, cuando corresponde, asignar subsidios de financiamiento.

La ejecución del sistema RPI se desarrolla en un solo proceso que está formalmente dividido en dos etapas: la primera, que corresponde a la postulación (ingreso y captación de casos) y la segunda, que corresponde a la tramitación del saneamiento propiamente tal. El proceso considera una parte jurídica de acreditación de requisitos legales y una técnica de comprobación de la situación en terreno.

2.7 Principales actividades del proceso RPI:

1) Fase de postulación:

1	Usuario solicita información sobre producto y posiblemente del inmueble.	Usuario se acerca a la SEREMI para obtener información del proceso de Regularización en cualquier fecha del año. Se le explicita al usuario que de no acompañar todos los documentos solicitados en la lista de chequeo y/o no llenar el formulario en toda su extensión, su solicitud no será ingresada para el análisis del proceso. Adicionalmente, se señala al usuario la existencia de la página Web del Ministerio en donde puede encontrar más información.
2	Usuario entrega documentación y formulario.	Usuario decide postular a saneamiento y entrega documentación y formulario en la SEREMI.
3	Oficina SEREMI recibe documentación y revisa de acuerdo a lista de chequeo.	Encargado recibe y coteja que el usuario adjunte todos los documentos solicitados y que el formulario esté completo en toda su extensión. Si el usuario adjunta todos los documentos y el formulario no presenta errores, entonces sus datos son ingresados al Sistema informático de Registro de la Propiedad Irregular. De lo contrario, debe volver a comenzar proceso.
4	Ingreso de información de postulantes al Sistema.	Encargado ingresa solicitud en el sistema RPI y entrega al usuario un comprobante de ingreso que el sistema imprime. Dicho comprobante contiene la información mínima del postulante, la fecha de ingreso y los documentos adjuntados. Luego procede a digitar la información de los documentos presentados por el usuario, para que quede registro de que éstos fueron efectivamente presentados.
5	Análisis jurídico.	Se refiere a la función por parte del Ministerio, representado por

	<p>El abogado de regularización analiza documentos presentados y formulario.</p>	<p>En cada SEREMI a lo largo del territorio, de evaluar si corresponde acoger a trámite las solicitudes de saneamiento ingresadas. Específicamente, es el abogado del área de regularización de cada SEREMI quien se encarga de revisar estos papeles y emitir un informe jurídico que indique si es posible acoger la solicitud a trámite o no (en función de los requisitos de postulación al programa). En el caso de las solicitudes que son captadas y ejecutadas por contratistas, o sólo ejecutadas por contratistas, es un abogado designado por la empresa.</p>
6	<p>Evaluación Socioeconómica.</p>	<p>Para iniciar esta función es necesario que el informe jurídico emitido por el área de regularización indique si es una solicitud factible de acoger a trámite. La División de Constitución de la Propiedad Raíz (DCPR) analiza la información contenida en la Ficha de Protección Social correspondiente al usuario solicitante, y determina el monto a pagar éste de acuerdo al cuadro de asignación de subsidios. Realiza un ordenamiento socioeconómico en donde se establece una priorización de los usuarios sujetos a recibir subsidio para poder desarrollar el saneamiento en la etapa próxima. Una vez que el ordenamiento socioeconómico se ha realizado, la DCPR lo envía a la División de Planificación y Presupuesto (DIPLAP) en el nivel central, con el fin de que ésta asigne los recursos correspondientes para cada caso. Se envía informe de resultados a SEREMI.</p>
7	<p>Resolución “A” y cupón de pago o finalizar postulación.</p>	<p>Si la solicitud cumple con los requisitos establecidos, SEREMI emite Resolución A, que es la que indica si se acoge o no la solicitud y el valor del cupón de pago (si corresponde) que el usuario deberá presentar en Banco Estado para cancelar el servicio. Si la solicitud no cumple con los requisitos establecidos, SEREMI finaliza la postulación (ya que el</p>

		análisis jurídico ha sido desfavorable). Si la solicitud se acoge a trámite se genera cupón de pago (Ir a 8).
7.1	Analizar recurso de reposición.	El usuario tiene la posibilidad de continuar el proceso presentando un recurso de reposición, que consiste en apelar a la resolución A. Para esto el usuario debe presentar una carta (que no se encuentra estandarizada) en la SEREMI que le corresponda, junto con los papeles que sustenten un cambio en la resolución A. Quien resuelve este recurso es el SEREMI con el apoyo del área de regularización del nivel central del MBN.
7.2	Evaluar situación socioeconómica individual.	Para iniciar esta etapa es necesario que el recurso de reposición haya sido aprobado. Posteriormente, se determina el monto a pagar por el usuario para poder desarrollar el saneamiento en la etapa próxima (año siguiente) y se liberan los recursos correspondientes para los subsidios.
8	Enviar notificación.	El encargado de Regularización regional debe elaborar la notificación que da 20 días al usuario para cancelar el valor del cupón en el Banco Estado, que también es emitido en esta fase por la SEREMI, a través de la Oficina de Partes.
9	Decidir pagar valor cupón.	Una vez que el usuario ha sido notificado, debe decidir si paga o no el valor del cupón conforme su situación económica.
10	Enviar información de pago. Enviar listado de cupones pagados a SEREMI respectiva.	EL MBN mantiene convenio con el Banco Estado, el cual informa a la Unidad de Pagos del Nivel Central los pagos de cupones que se han realizado a nivel nacional. Dichos cupones son procesados y se envía la información a la región respectiva.

2) Fase de tramitación:

11	Decidir elaborar oficios con recursos propios o externos.	En esta etapa la SEREMI debe decidir con qué tipo de recursos humanos se ejecutará la tramitación del saneamiento: recursos propios del MBN o externalización (contratistas).
12	Licitación Empresa contratista.	Si el caso ha de ser tramitado por contratistas, se confeccionan las bases de licitación respectivas, que en este caso corresponde a la elaboración de oficios dirigidos al SII, Servicio Electoral y Registro Civil. Una vez elaborados, son visados por el encargado de regularización regional, y despachados a las instituciones respectivas.
13	Enviar respuesta al oficio.	Una vez que Impuestos Internos tenga la respuesta debe enviarla a la SEREMI.
14	Ejecutar etapa técnica.	Esta etapa puede ser ejecutada por una empresa contratista (en cuyo caso, el resultado es visado por el SEREMI) o por la Unidad de Catastro de la SEREMI. Se busca corroborar la validez de los antecedentes presentados por el postulante en lo que dice

		relación, específicamente, con el plano que éste presentó como antecedente para la tramitación del título de dominio. El producto de esta etapa es un informe técnico y una minuta de deslindes.
15	Elaborar informe jurídico.	Se elabora incorporando los resultados del informe técnico, el que indica si procede o no el saneamiento.
16	Elaborar resolución "B" y notificación con recursos propios.	Con los resultados obtenidos en la parte técnica y jurídica se elabora la resolución B, que ordena la publicación de los procesos de saneamiento.
17	Visar resolución	El encargado de regularización de la SEREMI debe visar la resolución impresa por la empresa contratista o, en su defecto, hacer observaciones que la empresa debe corregir.
18	Publicar 1er aviso	Este aviso es un extracto de la Resolución y se debe publicar los días 1 ó 15 de cada mes en un diario de circulación regional seleccionado por el SEREMI respectivo (Título II, Artº11 del DL. 2695). La empresa contratista o el encargado de regularización regional, dependiendo de la entidad

		<p>ejecutora del trámite, elabora el aviso y luego es visado por el encargado de regularización antes de ser publicado.</p>
19	<p>Publicar 2do aviso</p>	<p>Este aviso (mandatado por el DL. 2695 en su Artº11) contiene los mismos datos que el primer aviso y tiene un desfase respecto del anterior de 15 días. La empresa contratista o el encargado de regularización regional, dependiendo de la entidad ejecutora del trámite, elaboran el aviso y luego es visado por el encargado de regularización antes de ser publicado.</p>
20	<p>Presentar oposición.</p>	<p>En el caso de existir oposición, el interesado debe presentar frente al MBN su individualización, sus fundamentos, los documentos y demás medios de prueba y la petición concreta que se formule. Este acto se entiende como una demanda y por ende será derivada al Juez de Letras.</p>

21	Elaboración de Resolución "C".	De no existir oposición en el plazo legal, para la elaboración de esta Resolución se cuentan 30 días hábiles después del segundo aviso publicado. Esta Resolución contiene la siguiente información: individualización del o los peticionarios, ubicación y deslindes del predio, su denominación (si la tiene) y superficie aproximada. Con esta Resolución se efectúa la petición al Conservador de Bienes Raíces para que realice la inscripción.
22	Realizar inscripción en Conservador de Bienes Raíces	Esta actividad es propia del Conservador de Bienes Raíces. Se debe incorporar al registro la copia de la resolución y el plano. El ingreso de la resolución al CBR declara el carácter de poseedor regular del solicitante de saneamiento. Las personas que obtienen este título de reconocimiento de poseedor regular, después de un año de inscrito, adquieren, por el solo ministerio de la ley, el carácter de dueño o propietario, es decir, operó el modo de adquirir el dominio denominado prescripción adquisitiva. ¹⁰

¹⁰ Capítulo II: copiado y extraído en su totalidad de: http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1592

CAPITULO III: ORGANISMOS ESTATALES QUE PARTICIPAN EN LA TRAMITACIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DE UN TÍTULO DE DOMINIO PARA PROPIEDAD PARTICULAR.

3.1 Concepto

En la regularización de un título de dominio para la propiedad particular, es necesario el desarrollo de diversos trámites de tipo jurídico, administrativos y técnicos, los cuales se encuentran mencionados con anterioridad en el capítulo II “Regularización de un título de dominio para propiedad particular”, N° 2.6 de este trabajo.

Entendiendo que la información requerida para el desarrollo de los trámites necesarios en la regularización de un título de dominio para propiedad particular, no se encuentra disponible en su totalidad al interior del Ministerio de Bienes Nacionales, pues integran las bases de datos de otros organismos públicos, es cuando se pone hincapié a la importancia que recae en la comunicación e intercambio de información entre el Ministerio de Bienes Nacionales y los diversos organismos del Estado que forman parte de estos procesos de regularización, pues sin la entrega de estos datos e información por parte de estos órganos estatales, este procesos regulador no sería posible.

3.2 Nombre de los Organismos Estatales participantes en la tramitación de un Proceso de Regularización de Título de Dominio Para Propiedad Particular.

- Servicio de Impuesto Interno (SII)
- Servicio Electoral (SERVEL)
- Registro Civil e Identificación

3.3 Forma en que participan e informaciones que aportan los organismos estatales a la tramitación del proceso de regularización de un título de dominio para propiedad particular.

En la fase de “Tramitación” del proceso de Regularización para la Propiedad Raíz, Bienes Nacionales emite paralelamente y envía Oficios al Servicio de Impuestos Internos, al Servicio de Registro Civil e Identificación y al Servicio Electoral, si se trata de personas naturales.

Una vez presentada la solicitud, previo análisis jurídico y determinación del monto de pago o su exención, se oficiará al Servicio de Impuestos Internos, para que este organismo informe, sobre el nombre, rol único tributario y domicilio de quien aparezca, según sus antecedentes, como presunto propietario del inmueble.

El Servicio deberá oficiar al Servicio de Registro Civil e Identificación y al Servicio Electoral para que, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de recepción del oficio respectivo, informen del último domicilio que registra en dichos organismos la persona que, según el Servicio de Impuestos Internos, aparece como supuesto propietario, o de su fallecimiento.

Si el supuesto propietario de acuerdo a los antecedentes del Servicio de Impuestos Internos fuere una persona jurídica, solo se debe oficiar a este servicio.

No obstante para los puntos anteriores, sin perjuicio de que el D.L. N° 2695/79, señale que la consulta a los servicios se refiere al supuesto propietario que registre el Servicio de Impuestos Internos, también se debe consultar por los mismo hechos respecto del poseedor inscrito o dueño cuando en la carpeta digital se haya acompañado algún antecedente que dé cuenta de su existencia, ello en atención a los mismos principios enunciados precedentemente.

CAPITULO IV: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Planteamiento de Problema

“Carencia de un Sistema Informático en Bienes Nacionales en la Región de O’Higgins, que permita la conexión directa con la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación de un título de dominio para propiedad particular y sus consecuencias en los procedimientos administrativos necesarios para la obtención del mismo título”.

4.2. Metodología de Trabajo

Este trabajo se inicia con la presentación y caracterización del Ministerio de Bienes Nacionales, se continúa con la descripción de la unidad donde se desarrolló el trabajo¹¹, para continuar con la descripción y conceptualización relacionada con la Regularización de un Título de Dominio para Propiedad Particular, posteriormente se describe la participación de otros Organismos Estatales en la tramitación de la regularización de un Título de Dominio para Propiedad Particular, información que se contrasta con las observaciones en terreno de la autora de este trabajo más la realización de entrevistas, al encargado del Área de Regularización de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de O’Higgins, para obtener la percepción formal del funcionamiento del servicio y principalmente de la Regularización de un Título de Dominio para Propiedad Particular.

¹¹ Área de Regularización de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la Región de O’Higgins.

4.3. Objetivos del Estudio

4.3.1. Objetivo General

Analizar el impacto que provoca en los procedimientos administrativos necesarios para la obtención de un Título de dominio de la propiedad raíz en Bienes Nacionales de Valparaíso, la carencia de un Sistema Informático, que permita la conexión directa con la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación de dicho título.

4.3.2. Objetivos específicos

- Describir el Área de Regularización perteneciente a la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales en Valparaíso.
- Describir los Títulos de Dominio de la propiedad raíz.
- Describir la condición de irregularidad de los Títulos de Dominio y los efectos en la propiedad raíz.
- Describir los procedimientos de regularización de un título de dominio de la propiedad raíz.
- Describir los elementos jurídicos que se aplican en la regularización de un Título de dominio.
- Identificar las etapas y procedimientos administrativos necesarios para la regularización de un Título de Dominio de la propiedad raíz.
- Identificar las falencias de los procedimientos administrativos en relación a la falta de un sistema informático que proporcione información en línea con la base de dato de los órganos del estado, que participan en la tramitación de un Título de Dominio.
- Determinar factores de mejora en los procedimientos administrativos para la obtención de un Título de Dominio de la propiedad raíz.
- Optimizar la calidad del servicio que otorga Bienes Nacionales en Valparaíso, a los usuarios que tramiten títulos de dominio para propiedad raíz.

4.4. Técnicas de recopilación de información

Las técnicas utilizadas para la recolección de información en el presente trabajo, fueron la entrevista, análisis de documentos y observación participante por parte de la autora del mismo.

A continuación se describe el contenido de la entrevista realizada y su análisis, complementando con las dos técnicas descritas.

4.4.1. La entrevista

Realizada al encargado del Área de regularización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la región de O'Higgins.

1.- ¿Qué funciones cumple dentro del Área de regularización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la región de O'Higgins?

- *“Mi nombre es Carlos Rojas Riquelme y mis funciones dentro del área son desempeñarme como abogado de la misma en los aspectos legales que tienen que ver con la tramitación de Títulos de dominio principalmente, a la vez también me desempeño como encargado y representante del Área de Regularización de la SEREMI de Bienes Nacionales en la región”.*

2.- ¿Le han explicado en qué consiste este trabajo de tesis?

- *“sí, me han explicado y me parece muy bueno para este servicio”*

3.- ¿Cuáles cree usted que son las principales prestaciones que realiza el Área de regularización a los usuarios del servicio?

- *“Como servicio nuestra principal función es hacer posible la regularización de Títulos de Dominio para Propiedad Particular que solicitan nuestro usuarios, siempre y cuando corresponda. Las funciones que realizamos son para realizar dichos procedimientos, constan de procesos administrativos, técnicos y jurídicos que hacen posible dichas regularizaciones”.*

4.- ¿Cuáles son las dificultades más comunes que presentan como servicio para la tramitación de los Títulos de Dominio para Propiedad Particular?

- *“ Como en la mayoría de los servicios públicos a diario lidiamos con muchas dificultades para poder desarrollar nuestro trabajo y dentro de las principales dificultades están :*
 1. *El bajo presupuesto anual con el que constamos como institución, pues muchas veces no podemos seguir tramitando Títulos de Dominio, debido solo a este motivo.*
 2. *El poco personal que posee esta área, pues solo trabajamos yo como encargado del área y una persona en apoyo administrativo. Si hacemos una comparación a nivel Nacional de los trabajadores insertos en esta área, la única región que posee este mismo número de personal corresponde a la de Magallanes, quienes tuvieron como meta para el año 2013 la regularización de 80 casos, mientras que en la Región de O'Higgins la meta a Regularizar para el mismo año era de 350 casos.*

3. *La falta de un sistema informático acorde a nuestras necesidades como institución, pues hemos tenido varios, pero presentan fallas y errores en sus creaciones que no nos ayudan a desarrollar y cumplir con nuestras labores de un modo adecuado.*

Esas son las dificultades más importantes con las que constamos como servicio”.

5.- ¿Cuáles creen que son sus mejores herramientas como servicio, para realizar la tramitación de Títulos de Dominio para Propiedad Particular?

- *“Creo que nuestras principales herramientas son:*
 1. *El compromiso con el servicio que como trabajadores entregamos a esta institución.*
 2. *El cumplimiento de metas que año a año hemos superado, pues esto demuestra que estamos haciendo bien nuestro trabajo.*
 3. *La atención usuaria que realizamos, pues tratamos que sea transparente, informada, certera y personalizada”.*

6.- ¿Cuál cree usted ha sido el mejor sistema informático que han tenido y utilizado a través del tiempo como servicio?, ¿Por qué?

- *“Creo que el mejor sistema informático que se ha implementado en este servicio es el actual, porque reúne y aplica las mejores características de los anteriores, también es el que presenta más acceso a la información con menor rango de fallas y problemas de sistemas, se mejoro la accesibilidad de cuentas usuarias internas y lo más destacado es que a diferencia de los anteriores permite tener un control del estado en que se encuentran las tramitaciones”.*

7.- ¿considera usted que se debería modificar y/o cambiar el sistema informático que hoy poseen como institución, para obtener mejores resultados en el desarrollo de su trabajo?

- *“Creo que si es necesario hacer cambios al actual sistema informático que utilizamos en la institución, porque si bien este es el mejor de todos los que hemos implementado a mi parecer, sigue teniendo problemas que nos dificultan el desarrollo de nuestro trabajo, como por ejemplo que existiendo procesos administrativos que se podrían realizar de modo online e inmediato, el sistema no está adaptado para ello, también se siguen presentando vacíos como por ejemplo el stock que tramitaciones que se nos permiten generar, entre otros”.*

8.- ¿Considera usted que el problema de investigación planteado en este trabajo de Tesis es importante para el servicio? ¿Por qué?

- *“Si considero que es un problema importante dentro del servicio, ya que como somos pocos funcionarios en esta unidad, el tiempo para nosotros siempre es un factor de riesgo para el cumplimiento de los procesos de Regularización de los Títulos de dominio, que entregamos a nuestros usuario del servicio, a demás de esto también se consideran las metas institucionales que debemos cumplir, por lo que este problema que usted plantea es un problema real y que nos afecta de gran modo como servicio”.*

9.- ¿Puede sugerir usted una posible solución al problema investigativo de este trabajo?, ¿Cuál?

- *“Creo que las soluciones a este problema que usted me plantean, van ligadas a dos procesos uno el de la eliminación de la generación y creación de oficios con los cuales nos relacionamos con el SERVEL, Registró Civil y Servicio de impuestos internos y el segundo es que dicha relación ahora pueda ser de modo online, porque así tenemos más agilización de trabajo y ganamos tiempo en las tramitaciones de Títulos de Dominio.*

10.- ¿Posee usted algún comentario y/o sugerencia que quiera realizar con respecto a este trabajo de Tesis?, ¿Cuál/es?

- *“Si, primero quiero agradecer por interesarse en nuestro servicio y también por haber abordado un tema que es importante en nuestro funcionamiento interno como institución. Le deseo el mejor de los éxitos en su trabajo y si gusta una vez finalizado puede presentárnoslo, con mucho gusto lo recibiré, ya que usted realiza un estudio externos que nos podría resultar útil para el servicio”.*

4.4.2. Análisis documental y de experiencias relacionadas con la implementación en el servicio de sistemas informáticos.

En el Área de Regularización de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de O´Higgins, para poder llevar a cabo el procedimiento que contempla el Saneamiento (Regularización) de Títulos de Dominio, establecido en el Decreto Ley 2.695, y al igual que en las diversas Secretarías Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales a nivel Nacional, desde el año 1999 se han implementado diversos sistemas informáticos de carácter unitario con control a nivel central, estos son:

- **Control de expedientes:** Este fue el primer sistema informático implementado, su fecha de inicio corresponde a Octubre del año 1999, tenía como principal función controlar los expedientes de los casos en proceso de regularización, con este cambio de modernización tecnológica al servicio se pretendía llevar un registro completo del trámite de Regularización de Título de Dominio, para así poder entregar de manera más eficiente la información a los usuarios respecto del estado de la tramitación misma.

- **Modelo de Gestión Territorial:** En el año 2004 se reemplaza el antiguo sistema informático denominado “Control de expedientes” y se reemplaza por éste, el que posee un Registro de la Propiedad Irregular (RPI), teniendo por objeto ordenar la demanda, registrar las solicitudes de regularización y su tramitación, su finalidad es identificar las propiedades irregulares y sus poseedores y/o ocupantes para determinar la procedencia del beneficio de la regularización a partir de las exigencias contenidas en los DL pertinentes. El RPI es un sistema en línea, alimentado por regiones. A nivel central se consolida y analizan los datos, lo que permite evaluar la demanda de regularización, verificar el cumplimiento de metas y, cuando corresponde, asignar subsidios de financiamiento.
- **Da Vinci:** en el año 2010, se implementa un nuevo sistema informático con el que comienza a trabajar Bienes Nacionales, este nuevo sistema es innovador para el servicio, pues además de incluir las mejores características de presentaban los anteriores, trae consigo los “Expedientes Digitales”, esto consiste en incluir en el sistema (a través de archivos escaneados), una carpeta digital que debía contener cada uno de los documentos requeridos para la tramitación de un Título de Dominio para la Propiedad, esta carpeta se encontraba físicamente en las oficinas regionales. Este nuevo proceso permitía tener acceso a la información con más facilidad, lo que facilitaba las cosas para el personal de trabajo como también para los usuarios, porque permitía entregar la información de manera más rápida y practica, con la implementación de este sistema se gana un respaldo electrónico de los casos con el que cuenta el servicio.
- **Sisterd:** a principios del 2013 en las oficinas de Bienes Nacionales comienza a trabajar en la capacitación de trabajo con un nuevo sistema informático, el cual se implementa oficialmente en mayo del mismo año, este sistema incluye el control de expedientes de la tramitación de los Títulos de Dominio para Propiedad Particular; el RPI con cambios en su forma pero no en su fondo; los Expedientes Digitales, entre otros características y funciones importantes de los 3 sistemas informáticos con los que antes había trabajado el servicio.

Este nuevo sistema en funcionamiento, permite un control mucho más amplio del estado en que se encuentra una tramitación de Título de Dominio para Propiedad Particular, ya que en línea se trabaja con diversos usuarios internos del servicio, los cuales poseen un perfil con su nombre y clave de acceso, el sistema posee un listado del orden, tareas y responsabilidades delimitadas correspondientes a cada perfil usuario, lo que también posee un plazo establecido para la realización de tareas y procesos que si no son realizados en el tiempo señalado, se avisa de manera pública en el acceso usuario al sistema, que tal tarea a cargo de x usuario, está pendiente y retrasada, todo el mecanismo anterior permite un mejor control interno en el servicio, así como también la agilización del trabajo y un avance en tiempo de respuesta en la atención y prestaciones que como servicio se le entrega a sus usuarios.¹²

4.4.3. Justificación conceptual de la importancia de incorporar sistemas informáticos en los servicios públicos.

- Sistema: Es un conjunto organizado de cosas o partes interactuante e interdependientes, que se relacionan formando un todo unitario y complejo. (Edward Yourdon)
- Sistema de información: es un conjunto de elementos que interactúan entre sí con un único fin, el de apoyar todas las actividades de una empresa o negocio. Teniendo en cuenta el equipo computacional que se necesita para que el sistema de información pueda operar y un grupo de personas que es el recurso humano que interactúa con el sistema de información. Un sistema de información realiza cuatro actividades básicas: Entrada, Almacenamiento, Procesamiento y Salida de Información. (Peralta, 2008)

¹² La información presentada en el punto 4.4.2 de este trabajo fue entregada por el personal del Área de Regularización perteneciente a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la región de O'Higgins.

- Sistema de información: es un conjunto de elementos que se interrelacionan con el propósito de prestar el apoyo necesario a las demandas de información de una organización, para elevar el nivel de conocimientos que permitan un buen apoyo a la hora de la toma de decisiones y desarrollo de acciones. (Peña 2009)¹³
- Conexión tecnológica: Punto donde se realiza el enlace entre aparatos o sistemas. (definición de la RAE)¹⁴
- En directo: que se emite a la vez que se realiza (Definición de la RAE)¹⁵
- Conexión directa: Punto donde se realizan el enlace entre sistemas y que son emitidos una vez que son realizados. (suma de definiciones de las palabras desglosadas con anterioridad y extraídas de la RAE)
- Base de datos: es una herramienta para recopilar y organizar información. En las bases de datos, se puede almacenar información sobre personas, productos, pedidos, o cualquier otra cosa. ¹⁶
- Base de datos: se puede definir como un conjunto de información relacionada que se encuentra agrupada ó estructurada. Desde el punto de vista de la informática, la base de datos es un sistema formado por un conjunto de datos almacenados en discos que permiten el acceso directo a ellos y un conjunto de programas que manipulen ese conjunto de datos.

¹³ Definiciones de sistemas de información extraídas de:
<http://sistemas-deinformacion.wikispaces.com/Definicion+de+un+Sistema+de+Informacion>

¹⁴ <http://buscon.rae.es/drae/srv/search?id=uu30LKIIPDXX2gv2LNI8>

¹⁵ <http://lema.rae.es/drae/srv/search?key=directa>

¹⁶ <http://office.microsoft.com/es-mx/access-help/conceptos-basicos-sobre-bases-de-datos-HA010064450.aspx#BMwhatisadatabase>

- Ventajas en el uso de bases de datos:
 - Independencia de datos y tratamiento.
 - Cambio en datos no implica cambio en programas.
 - Coherencia de resultados.
 - Reduce redundancia de datos.
 - Mejora en la disponibilidad de datos
 - Restricciones de seguridad (accesos usuarios a datos e información)
 - Permite realizar operaciones con datos.¹⁷

CAPITULO V: PROPUESTAS TÉCNICA

Basado en todo lo que se ha desarrollado y expuesto con anterioridad en este trabajo, se cree que las propuestas de mejora a proponer en función del análisis descrito en el capítulo precedente, consisten en:

1. **Modificar el actual sistema informático “Sisterd”:**

Como primera propuesta de mejora se plantea la posible modificación al actual sistema informático que se utiliza en Bienes Nacionales, nombrado “Sisterd”, como se expuso con anterioridad este sistema incluye el control de expedientes de la tramitación de los Títulos de Dominio para Propiedad Particular; el RPI; los Expedientes Digitales; permite un control amplio del estado en que se encuentra una tramitación de Título de Dominio para Propiedad Particular, entre otras herramientas de ayuda para la agilización del servicio, y aunque “Sisterd” presenta algunas carencias, se considera el mejor sistema informático que han utilizado como servicio.

¹⁷ Definición de base de datos y ventajas, extraídos de:
<http://fundamentosinformaticosjl.wordpress.com/category/base-de-datos/>

Teniendo como respaldo lo anterior, creemos que si a este sistema informático se le realizan algunos ajustes, siendo el más importante, una aplicación que permita la conexión directa con la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación de un título de dominio para propiedad particular (Servicio de Impuestos Internos, Servicio Electoral, Registro Civil) y sus consecuencias en los procedimientos administrativos necesarios para la obtención del mismo título. Esto permitiría: tener un sistema integral que abarcara mayormente las necesidades internas del servicio; facilitar y disminuir la ardua carga de labores de sus trabajadores en el Área de Regularización; agilización de las tramitaciones de dichos títulos; disminución de los tiempos de tramitación interna lo que deriva en la reducción de los tiempos de espera usuaria (15 días hábiles lo que se traduce en un tiempo real de un mes aproximadamente); entre otros. Obteniendo así un Servicio Público más eficaz, eficiente para sus usuarios.

2. Creación de un nuevo sistema informático anexo al actual

Como segunda propuesta de mejora se sugiere la creación de un sistema informático anexo al actual llamado "Sisterd", esto significaría dejar sin ningún tipo de modificaciones dicho sistema e implicaría la creación de un nuevo sistema que tendría como única función la conexión directa con la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación de un título de dominio para propiedad particular (Servicio de Impuestos Internos, Servicio Electoral, Registro Civil) y sus consecuencias en los procedimientos administrativos necesarios para la obtención del mismo título. Lo anterior evitaría correr riesgos de funcionamientos, que se podrían producir si se le realizan cambios al sistema "Sisterd" y a la vez el implementar este nuevo sistema anexo en el servicio de Bienes Nacionales permitiría: facilitar y disminuir la ardua carga de labores de sus trabajadores en el Área de Regularización; Agilización de las tramitaciones de dichos títulos;

Disminución de los tiempos de tramitación interna lo que deriva en la reducción de los tiempos de espera usuaria (15 días hábiles lo que se traduce en un tiempo real de un mes aproximadamente); entre otros.

Teniendo como fin principal mejorar la eficacia y eficiencia entregada por el servicio a los usuarios del mismo.¹⁸

CONCLUSIONES

Luego de la realización total de este trabajo de Tesis realizado en el Área de Regularización de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la Región de O'Higgins, se puede concluir lo siguiente:

1. Según lo señalado en los Artículos N° 61 y 62 de Ley Orgánica Constitucional Sobre Gobierno y Administración Regional N° 19.175, Las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) de Bienes Nacionales son Órganos desconcentrados, que presentan oficinas sectoriales a lo largo de todas las Regiones en Chile, las cuales representan al ministerio de Bienes Nacionales en cada una de ellas.
2. Cada SEREMI se divide en diversas unidades o áreas de trabajo, siendo una de las más importantes el Área de Regularización, en atención a la mayor cantidad de prestaciones usuarias demandadas al servicio, las cuales se enfocan principalmente en la Regularización de Títulos de Dominio para Propiedad Particular.

¹⁸ Nota: ambas propuestas deben implementarse a nivel nacional y serán controladas a nivel central, pues la SEREMIS de Bienes Nacionales son oficinas sectoriales en las regiones, que representan al ministerio de su cartera en la misma, como deben manejar la información única de todos sus usuarios, funcionan con los mismos sistemas a lo largo del país.

3. Los Títulos de dominio de las Propiedades Particulares constituye un tema relevante a nivel País, ya que si éste es irregular o inexistente, deriva en no ser poseedor legal del mismo, lo que conlleva consecuencias negativas, tales como el no poder vender ni arrendar el inmueble; no poder postular a subsidios, entre otras. De allí nace la importancia de regularizar dichos Títulos.
4. El Decreto Ley N° 2.695, constituye el marco jurídico que regula los de diversos procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos relacionados con la tramitación y entrega de los títulos de regularización de dominio de un bien raíz.
5. Considerando las necesidades internas presentadas en el Área de Regularización de la Región de O'Higgins, se estableció que uno de los problemas más importantes, consistía en una insuficiente cantidad de personal en relación al volumen de trabajo que representan las tramitaciones de los Títulos de Dominio situación que influye negativamente en la eficiencia y por ende en la calidad de servicio que se ofrece a los usuarios.
6. En respuesta a lo evidenciado como deficiencias durante el desarrollo del presente trabajo, se sugiere al servicio de Bienes Nacionales, implementar un sistema informático al interior del Área de Regularización, que permita la conexión directa con la base de datos de los organismos del estado que participan en la tramitación de un título de dominio para propiedad particular, estimando que esta medida permitirá agilizar los tiempos de tramitación de los Títulos de Dominio para Propiedad Particular.

7. El sistema informático que se implemente deberá permitir la articulación en línea de manera sincrónica, entre los diferentes organismos y servicios públicos, que poseen información a considerar para este tipo de trámites, lo que evitaría automáticamente la generación y envío de oficios a Órganos Estatales que participan en la Tramitación de un Título de Dominio, proceso que en la actualidad demanda un plazo de respuesta de 15 días hábiles, más los tiempos de tramitación interna, con lo que se extiende a prácticamente un mes de espera real para el usuario.

BIBLIOGRAFÍA

- La Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado (LOCE), N°18.575.
- Ley Orgánica Constitucional Sobre Gobierno y Administración Regional N° 19.175.
- Decreto Ley N° 2.695/79.
- Reglamento de Subsidio Resolución N° 109.
- Resolución del Costo del Trámite N° 1.757.
- Área de Regularización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de O'Higgins.

LINKOGRAFÍA

- http://www.interior.gob.cl/filesapp/Ley_18575.pdf
- http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1565
- http://old.bienes.cl/transparencia/normativa_a7b.html
- http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1592
- http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1567
- <http://old.bienes.cl/transparencia/organica.html>
- <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=243771>
- <http://sistemasdeinformacion.wikispaces.com/Definicion+de+un+Sistema+de+Informacion>
- <http://buscon.rae.es/drae/srv/search?id=uu30LKIIIPDXX2gv2LNI8>
- <http://lema.rae.es/drae/srv/search?key=directa>
- <http://office.microsoft.com/es-mx/access-help/conceptos-basicos-sobre-bases-de-datos-HA010064450.aspx#BMwhatisadatabase>
- <http://fundamentosinformaticosil.wordpress.com/category/base-de-datos/>