HAZBUN ABOGADOS ASOCIADOS

ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL

E-mail
contacto@hazbunabogados.cl

Fono de contacto:
9-79893789

BOLETIN JURIDICO

MARZO-ABRIL 2021

Saneamiento y regularización de loteos

¿Qué permite la ley respecto a los loteos? Permite sanear y regularizar las condiciones de urbanización en loteos existentes, a través de un procedimiento sencillo. Originalmente se dio un plazo de 5 años, desde el 30 de enero de 2015. Con una nueva ley, se amplió el plazo a otros cinco años a contar del 31 de enero de 2020.

¿Cuáles son los principales beneficios de regularizar un loteo? Permite sanear las condiciones de urbanización de un loteo existente. Este procedimiento permite que los loteos que no han sido recepcionados por no cumplir las exigencias de urbanización (agua potable, pavimentación, porcentajes de áreas verdes, ancho de las calles, tamaños prediales, etc.) puedan obtener una

recepción provisoria que, fijando ciertas condiciones, los habilita para postular a programas de financiamiento urbano y de mejoramiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como pavimentación o alcantarillado del sector. Realizadas las obras de urbanización necesarias, podrá obtenerse el certificado de recepción definitiva.

¿Qué tipo de loteos afecta esta ley? Los loteos urbanos y rurales que a la fecha de publicación de la ley en el Diario Oficial no cuentan con el permiso de loteo o recepción definitiva del loteo en la Dirección de Obras de la municipalidad que corresponda y que cumplan, además, con ciertos requisitos.

¿Qué requisitos hay que cumplir para acogerse a este nuevo procedimiento de regularización de loteos?

- Que el loteo sea anterior al 31 de diciembre de 2006 o forme parte del catastro de campamentos que actualmente atiende el Programa de Campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Que no tengan permiso de loteo o recepción de loteo.
- Que en más del 40% de los lotes que resulten del loteo existan residentes, si está ubicado dentro del radio urbano. En el área rural, la cifra debe ser de 30%.
- Que las viviendas ubicadas en él tengan una tasación máxima de 2.000 UF, considerando para ello el procedimiento de tasación que realizan los directores de obra. Este procedimiento corresponde al cálculo del valor de la vivienda según la superficie de la vivienda y el valor por precio de m2, que entrega el MINVU trimestralmente según la materialidad de la vivienda.
- El plano del loteo deberá indicar los lotes que se encuentren edificados señalando, en cada caso, el número aproximado de metros construidos, el destino de las edificaciones y la clasificación y categoría que se aplique conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción.
- Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo, áreas de protección de recursos naturales, áreas de protección de patrimonio cultural o en áreas declaradas de utilidad pública. En caso de que estén en áreas de riesgo establecidas en los instrumentos de planificación territorial respectivos, se podrá solicitar su regularización siempre que se acompañe un estudio de riesgo que determine las obras que deben ejecutarse para mitigarlo y permitir su utilización, conforme a lo dispuesto en la normativa de urbanismo y construcciones. Los loteos emplazados en áreas de riesgo podrán postular a recursos de organismos o de fondos públicos para la elaboración de los referidos estudios y para ejecutar las obras de mitigación.
- Que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales al 31 de diciembre de 2006, por incumplimiento de normas urbanísticas.

¿Qué documentos hay que presentar para tramitar la regularización del loteo? Ante la Dirección de Obras Municipales de su comuna, debe presentar:

- Una solicitud suscrita por los interesados que en su conjunto representen, al menos, el 20% de los derechos en el loteo. En la solicitud se debe explicar el origen de la conformación del loteo irregular, las

razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal, número de sitios, individualización y a qué título ocupan el respectivo predio.

- Plano del loteo suscrito por un profesional competente de aquellos a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones (arquitecto, constructor civil o ingeniero civil), a una escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico que grafique la forma como se accede a él, las viviendas existentes y su superficie, los lotes de uso común y las áreas destinadas a bienes nacionales de uso público.
- Plano de ubicación y emplazamiento.

Una vez presentados todos los antecedentes ¿cuánto demora el proceso de regulación del loteo? En un plazo de 60 días desde la entrega de la totalidad de los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales debe verificar si existen ciertas condiciones de urbanización que exige la ley (dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas, electricidad, alumbrado público, gas cuando corresponda y pavimentación).

Si el loteo no cumple con estas condiciones, se debe otorgar una recepción provisoria. Pero si ya cuenta con ellas, se debe entregar una recepción definitiva. Una vez recibido el certificado de recepción provisoria del loteo, le indicarán las condiciones de urbanización que éste debe cumplir en un plazo de cinco años, renovable por una sola vez, para obtener la recepción definitiva. Para ello, el director de obras deberá dejar la constancia correspondiente en el certificado de recepción provisoria. Asimismo, en este certificado deberá quedar constancia expresa de la prohibición para el loteador de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo.
La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente. Si la Dirección de Obras no entrega la recepción del loteo en el plazo señalado, o niega su entrega, usted tiene 90 días para reclamar ante la Seremi de Vivienda y Urbanismo que corresponda.

¿Qué pasa si en el plazo fijado no cumplo con las condiciones exigidas para obtener la recepción definitiva? El permiso de recepción provisoria caducará y quedará sujeto a las sanciones que estipula la Ley General de Urbanismo y Construcción.

¿Qué pasa si la regularización de mi loteo ya está en trámite según lo que decía la antigua ley? Se le aplicarán las disposiciones de la nueva ley en todos los aspectos que le sean favorables.

La Defensoría de la Niñez

¿Qué es la Defensoría de los Derechos de la Niñez? Es una entidad pública con personalidad jurídica y patrimonio propio. Tiene su domicilio en la Región Metropolitana y procurará tener representantes en las otras regiones.

¿Cuál es el objeto de la Defensoría? La Defensoría de los Derechos de la Niñez tiene por objeto la difusión, promoción y protección de los derechos de los niños.

¿Cómo se establecerán los estatutos de la Defensoría? Los estatutos y sus modificaciones serán propuestos por el Defensor de la Niñez al Presidente de la República y su aprobación se dispondrá mediante decreto supremo expedido a través del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

¿Qué áreas debe contemplar la organización de la Defensoría? La organización de la Defensoría considera entre otras, las siguientes áreas: área de protección de derechos; área de promoción y difusión de derechos, y área de estudios.

¿Cuáles son las principales funciones y atribuciones de la Defensoría?

a. Difundir, promover y proteger los derechos de los niños de acuerdo a lo que establece la ley.
b. Interponer acciones y presentar querellas cuando conozca de delitos en que las víctimas sean niños, y la ley lo autorice.
c. Recibir peticiones sobre asuntos que se le planteen, derivarlas a otro órgano que sea competente en el tema o ejercer sus atribuciones en el más breve plazo.
d. Intermediar o servir de facilitador entre los niños y los órganos de la Administración del Estado o aquellas entidades que tengan por objeto la promoción o protección de derechos de los niños, cuando conozca hechos u omisiones que los puedan vulnerar.
e. Pedir antecedentes o informes a los órganos de la Administración del Estado o a aquellas entidades que tengan por objeto la promoción o protección de los derechos de los niños, cuando, dentro de su competencia, tome conocimiento de posibles vulneraciones a tales derechos por actos u omisiones de las entidades.
f. Visitar los centros de privación de libertad, centros residenciales de protección o cualquier otra institución, lo que incluye a los vehículos, en los que se mantengan niños privados de libertad. Deberá emitir un informe en que se registren las eventuales vulneraciones de derechos y las recomendaciones, sin perjuicio de denunciar los hechos que constituyan delito.
g. Denunciar vulneraciones a los derechos de los niños ante los órganos competentes, remitiendo los antecedentes que funden dicha denuncia.

h. Emitir informes y recomendaciones que tengan por objeto la promoción o protección de derechos de los niños.
i. Observar y hacer seguimiento a la actuación de los órganos de la Administración del Estado, a entidades que tengan por objeto la promoción o protección de derechos de los niños y a organizaciones que puedan afectar con sus acciones tales derechos.
j. Actuar como amicus curiae ante los tribunales de justicia. Eso significa que puede hacer presentaciones ante los tribunales con comentarios u observaciones sobre una causa que involucre a niños. El tribunal deberá pronunciarse sobre dicha opinión en la sentencia.
k. Velar para que los responsables de formular las políticas públicas nacionales, incluidas las económicas, tengan en consideración los derechos del niño, al establecer y evaluar planes, políticas y programas.
l. Velar por la participación de los niños, para que puedan expresar su opinión y ser oídos en los asuntos que les conciernen y en la definición de las cuestiones relacionadas con el ejercicio efectivo de sus derechos humanos.
m. Promover el cumplimiento de la Convención sobre los Derechos del Niño y los demás tratados internacionales relativos a los derechos de los niños ratificados por Chile, que se encuentren vigentes, y asesorar a organismos públicos, privados, niños y sus familias sobre su aplicación.
n. Promover la adhesión o ratificación de tratados internacionales de derechos humanos de los niños.
o. Colaborar con el Instituto Nacional de Derechos Humanos en la elaboración de los informes que deba presentar a los órganos y comités especializados de la Organización de las Naciones Unidas y de la Organización de Estados Americanos, así como ante otras organizaciones internacionales.
p. Difundir el conocimiento de los derechos humanos, favorecer su enseñanza en todos los niveles del sistema educacional, incluyendo la formación impartida al interior de las Fuerzas de Orden y de Seguridad Pública.
q. Elaborar y presentar un informe con una cuenta pública anual.
r. Las demás funciones y atribuciones que la ley le otorgue.

¿Quién encabeza la Defensoría de la Niñez?

El Defensor de la Niñez es el Director y representante legal de la Defensoría y está encargado de dirigirla y administrarla.

¿Cómo se designa al Defensor de la niñez?

La Comisión de Derechos Humanos, Nacionalidad y Ciudadanía del Senado recibe las postulaciones. Quienes cumplen los requisitos son oídos por dicha comisión. Luego, el organismo propone un nombre al Senado. Para ser ratificado, debe contar con los votos a favor de dos tercios de los senadores en ejercicio. Si el Senado no aprueba la propuesta, la

Comisión debe presentar un nuevo nombre en el plazo de treinta días.

¿Cuánto dura el Defensor en el cargo?

El Defensor durará cinco años en su cargo, no podrá ser designado por un nuevo período. Si quien ejerce el cago cumple 75 años, debe cesar de inmediato sus funciones.

¿Qué requisitos se exigen para el cargo?

a. Ser ciudadano con derecho a sufragio.
b. No encontrarse sujeto a alguna de las inhabilidades para ingresar a la Administración del Estado.
c. No encontrarse inhabilitado para trabajar con niños ni figurar en el registro de inhabilitaciones para ejercer funciones en ámbitos educacionales o con menores de edad.
d. No haber sido condenado por delitos que infrinjan la ley contra la discriminación o por violencia intrafamiliar.
e. Encontrarse en posesión de un título profesional y tener a lo menos cinco años de experiencia profesional.
f. Poseer una reconocida trayectoria de a lo menos diez años en el ámbito de los derechos humanos o en la defensa de los derechos de los niños.

¿Se puede remover al Defensor?

Sí, pero mediante un procedimiento especial. El Presidente de la República o un tercio de los miembros en ejercicio de la Cámara de Diputados pueden solicitarlo a la Corte Suprema. Esa solicitud se debe fundar en:

a. Incapacidad sobreviniente declarada judicialmente, basada en:
    - Declaración de interdicción;
    - Haber sido condenado por crimen o simple delito (salvo los de la Ley de Seguridad del Estado);
    - Estar acusado de un crimen o simple delito;
    - Haberse acogido a una suspensión condicional del procedimiento en una causa penal;
    - Los fallidos en materias comerciales, salvo que hayan sido rehabilitados de acuerdo con la ley.;
    - Los que hayan recibido órdenes eclesiásticas mayores, como los sacerdotes.
b. Por negligencia manifiesta e inexcusable en el ejercicio de sus funciones.

La Corte Suprema debe conocer la solicitud de remoción y para acordarla debe contar con el voto de la mayoría de sus miembros en ejercicio.

¿Qué tareas debe cumplir?

a. Dirigir, organizar y administrar la Defensoría, y velar por el cumplimiento de sus objetivos.
b. Ejercer las funciones que le sean entregadas a la Defensoría.
c. Representar judicial y extrajudicialmente a la Defensoría.
d. Delegar sus atribuciones y facultades dentro de la institución. Esta delegación deberá ser fundada, parcial y en materias específicas.
e. Las demás funciones y atribuciones que la ley le otorgue.