

Mg

Monografías

Urbanismo y construcción

Tercera edición actualizada y complementada

Juan Eduardo Figueroa Valdés

ediciones
DER

DER EDICIONES es una Editorial Jurídica creada por un grupo de Editores de larga trayectoria.

Estamos en la búsqueda de publicaciones de innegable valor científico. Nuestra propuesta pone énfasis en una cuidada elaboración técnica, colocando nuestra experiencia al servicio de la comunidad jurídica.

Nuestro catálogo editorial está compuesto por las siguientes colecciones: Ensayos Jurídicos, Monografías, Manuales, Cuadernos Jurídicos, Coediciones, Revistas y Obras prácticas.

Invitamos a aquellos profesores, investigadores o abogados en ejercicio, que hayan escrito una tesis de maestría, monografía, ensayo, manual u otra obra de interés práctico, a publicar con nosotros.

Para mayor información, escribanos a info@derediciones.com o visite nuestra página web www.derediciones.com.

URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

© Juan Eduardo Figueroa Valdés

2022 DER EDICIONES LIMITADA

Manuel Barros Borgoño 160, oficina 404, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, Chile

info@derediciones.com

www.derediciones.com

Registro de Propiedad Intelectual N° EN TRÁMITE

ISBN 978-956-405-038-6

Tercera edición, marzo de 2022 DER Ediciones Limitada

Tiraje: 500 ejemplares

Impresores: Editora e Imprenta Maval SpA

Impreso en Chile / Printed in Chile

ADVERTENCIA

La Ley N° 17.336 sobre Propiedad Intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor.

El fotocopiado o reproducción por cualquier otro medio o procedimiento de la presente publicación queda expresamente prohibido.

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	XVII
PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN.....	XXIII
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN	XXIX
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN.....	XXXIII
CAPÍTULO I: EL DERECHO URBANÍSTICO	1
1. DERECHO URBANÍSTICO: CONCEPTO	3
2. EL URBANISMO ES UNA FUNCIÓN PÚBLICA	4
3. LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN CHILE.....	6
4. EL URBANISMO Y EL MEDIO AMBIENTE.....	8
5. NATURALEZA DEL DERECHO URBANÍSTICO	9
6. IMPORTANCIA DEL URBANISMO Y SUS FUNCIONES	11
7. CONTENIDO DEL DERECHO URBANÍSTICO	12
8. LAS NORMAS URBANÍSTICAS EN CHILE.....	13
9. POLÍTICA URBANÍSTICA EN CHILE: CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO	16
10. POLÍTICA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	19
CAPÍTULO II: PRINCIPIO DE “LEGALIDAD”. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL DEL URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	23
1. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	25
2. MARCO CONSTITUCIONAL Y JURÍDICO DEL URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	28

2.1. La Constitución Política de 1980	28
2.2. Ley Orgánica Constitucional sobre Municipalidades: Ley N° 18.695	32
A) Funciones privativas de las municipalidades.....	32
B) Funciones en urbanización, vialidad y viviendas sociales.....	32
C) Atribuciones de las municipalidades	33
D) Resoluciones que emiten las municipalidades.....	33
E) Atribuciones de la Unidad de Obras Municipales	34
F) Funciones del asesor urbanista	36
G) Expropiaciones municipales	39
H) Concesiones y permisos del subsuelo.....	39
I) Fiscalización de las municipalidades.....	39
J) Plan regulador comunal, seccional y sus modificaciones.....	40
K) Reclamos en contra de las resoluciones u omisiones ilegales de la municipalidad.....	41
L) Municipalidades. Responsabilidad por daños.....	42
M) Las ordenanzas municipales deben ajustarse a la ley	42
a. Jurisprudencia del Tribunal Constitucional.....	43
b. Jurisprudencia de los tribunales ordinarios de justicia.....	43
c. Jurisprudencia administrativa	45
3. LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	47
4. LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	57
4.1. Origen	57
4.2. Naturaleza jurídica de la Ordenanza General de Urbanismo y Construc- ciones.....	57
5. LEY ORGÁNICA DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO DECRETO LEY N° 1.305 (D.O. 19.02.1976)	59
6. LEY DE BASES GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO LEY N° 18.575.....	61
7. LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL SOBRE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN REGIO- NAL	63
7.1. Nueva conformación del Gobierno y Administración regional.....	63
7.2. Atribuciones del gobierno regional en materia de urbanismo y construc- ciones.....	64
7.3. Transferencia de competencias al gobierno regional.....	66
7.4. Impugnación de los actos de los gobiernos regionales.....	67
7.5. Administración de áreas metropolitanas	67
8. LEY SOBRE BASES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE RIGEN LOS ACTOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO: LEY N° 19.880.....	68
9. LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚ- BLICA.....	70

9.1. Generalidades	70
9.2. Potestades especiales de Contraloría General en el ámbito municipal.....	72
10. LEY DE BASES GENERALES DEL MEDIO AMBIENTE.....	73
11. LEYES ESPECIALES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN	73
11.1. La Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento.....	73
11.2. El DFL N° 2 del año 1959 sobre Viviendas Económicas	75
11.3. Ley N° 20.808 que Protege la Libre Elección en los Servicios de Cable, Internet o Telefonía (Ley del Ducto)	77
11.4. Ley N° 21.305 sobre Eficiencia Energética	80
12. RELACIÓN DEL URBANISMO CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO	82
 CAPÍTULO III: LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES FRENTE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	 85
1. GENERALIDADES.....	87
2. LA AUTONOMÍA PRIVADA, EL ORDEN PÚBLICO ECONÓMICO Y EL DERECHO A DESARROLLAR ACTIVIDADES EMPRESARIALES	89
3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL	94
4. LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD	96
4.1. Reserva de ley.....	97
4.2. La función social de la propiedad en el derecho urbanístico.....	103
4.3. La esencia del derecho.....	108
4.4. Limitaciones a la propiedad que dan lugar a indemnización	111
4.5. Algunas limitaciones en el ordenamiento urbanístico que afectan a la garantía del derecho de propiedad. Jurisprudencia relativa a los artículos 57 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y normas constitucionales relacionadas	119
A) Declaración de utilidad pública de terrenos.....	119
B) Terrenos no edificables o de conservación histórica.....	122
C) Congelamiento de terrenos	123
D) Postergación de otorgamiento de permisos.....	135
5. LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE LA IGUALDAD ANTE LA LEY Y LA IGUALDAD EN LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS PÚBLICAS.....	137
6. GARANTÍA CONSTITUCIONAL DEL DERECHO A VIVIR EN UN MEDIO AMBIENTE LIBRE DE CONTAMINACIÓN	142
 CAPÍTULO IV: LA PLANIFICACIÓN URBANA Y SUS INSTRUMENTOS	 145
1. GENERALIDADES.....	147

2.	LOS PLANES COMO INSTRUMENTOS DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	148
2.1.	El plan, elemento central del derecho urbanístico.....	148
2.2.	El plan, determinación normativa de la legalidad urbanística.....	149
3.	LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	149
4.	NATURALEZA JURÍDICA DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	151
4.1.	El plan como acto administrativo	152
4.2.	El plan como norma jurídica	152
4.3.	El plan como nueva figura jurídica.....	153
4.4.	Nuevas tendencias en planificación urbana	153
5.	RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y RURAL: ÓRGANOS DE LA PLANIFICA- CIÓN URBANA EN CHILE Y SUS NIVELES.....	154
5.1.	Distinción entre “suelos urbanos” y “suelos agrícolas o rurales”	154
5.2.	Instrumentos de planificación con incidencia en el territorio rural	156
A)	Regulación del área rural mediante el plan regulador intercomunal....	157
B)	Planes reguladores de ordenamiento territorial	157
5.3.	El “subsuelo urbano”	159
5.4.	Los “Planes Reguladores” y la función social de la propiedad	162
5.5.	La planificación urbana como función pública	163
5.6.	La planificación urbana: ámbitos de aplicación	167
5.7.	El plan regulador intercomunal	168
A)	Concepto	168
B)	Documentos que conforman el plan regulador intercomunal	169
C)	Esquema de elaboración del plan regulador intercomunal	171
a.	Formulación y exposición de una propuesta de imagen objetivo...	172
b.	Elaboración del anteproyecto de plan regulador intercomunal....	173
c.	Elaboración del proyecto de plan regulador intercomunal	174
d.	Formalidades posteriores	174
e.	Enmiendas a planes reguladores intercomunales o metropolitanos	175
f.	Texto refundido de planes reguladores intercomunales o metro- politanos	175
5.8.	Plan Regulador Comunal.....	176
A)	Concepto	176
B)	Contenido del Plan Regulador Comunal	176
a.	Memoria explicativa	176
b.	Estudios de factibilidad.....	177
c.	Ordenanza local.....	177
d.	Planos.....	179
C)	Esquema de elaboración	179
a.	Formulación y exposición de una propuesta de imagen objetivo ...	180

b.	Elaboración del anteproyecto de plan regulador comunal.....	181
c.	Elaboración del proyecto de plan regulador comunal.....	182
d.	Formalidades posteriores	183
D)	Enmiendas a planes reguladores comunales.....	184
E)	Texto refundido de planes reguladores comunales	186
5.9.	Planes seccionales	186
A)	Planes seccionales que reemplazan parcialmente a los planes reguladores comunales.....	187
B)	Planes seccionales relativos a zonas de remodelación.....	187
C)	Planes seccionales relativos a zonas de construcción obligatoria (art. 76 de la LGUC).....	190
5.10.	Planos de detalle	190
A)	Planos de detalle relativos a declaratorias de utilidad pública.....	190
B)	Planos de detalle subordinados a un instrumento de planificación territorial	192
5.11.	Límites urbanos	193
5.12.	Normas urbanísticas supletorias para territorios que no cuenten con planificación comunal o seccional.....	194
5.13.	Polígonos para el desarrollo de proyectos de viviendas integradas	195
6.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	196
6.1.	Regulación general de la Evaluación Ambiental Estratégica	196
6.2.	Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.....	198
6.3.	Modificaciones sustanciales	200
7.	LOS PLANES REGULADORES EN RELACIÓN A LOS TERRENOS DE UTILIDAD PÚBLICA	202
7.1.	Normas aplicables al propietario del inmueble afecto a “utilidad pública”, mientras no se proceda a la expropiación de su propiedad	203
7.2.	Normas legales que contemplan autorizaciones especiales para edificación en terrenos afectos a utilidad pública	204
7.3.	Caso de expropiación parcial de la propiedad afecta a “utilidad pública”	205
7.4.	Exención de contribución de bienes raíces de terrenos calificados de “utilidad pública” mientras la municipalidad no haga efectiva la expropiación correspondiente.....	206
7.5.	Normativa legal aplicable a las expropiaciones municipales en virtud de una declaración de utilidad pública	207
8.	JURISPRUDENCIA JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA RELACIONADA CON PLANES REGULADORES	207
8.1.	Jurisprudencia judicial sobre planificación territorial	208

A) Plan Regulador Metropolitano.....	208
B) Plan regulador comunal. Modificación de áreas verdes	210
C) Plan regulador comunal. Cambio en uso de suelos	210
D) Plan regulador aprobado con error que daña a vecinos	211
E) Plan regulador comunal. No consideración de observaciones de particulares.....	211
F) Plan regulador comunal y plan seccional en tramitación. Impugnación.....	212
G) Falta de plan regulador seccional o de borde costero. No puede fundamentar negativa a permisos de subdivisión de terreno y construcción en terrenos afectos al artículo 55 de la LGUC.....	212
H) Plan seccional que contempla edificios de “conservación histórica”...	213
I) Plan regulador que no contempla “uso del suelo” en una determinada área o sector. ¿Puede el director de Obras Municipales suplir la omisión?	213
J) Plan Regulador que para determinado sector no contiene norma que determine forma de agrupamiento de construcciones en altura. ¿Puede esta omisión ser suplida por el SEREMI por la vía interpretativa?	213
K) Nulidad de derecho público de plan regulador por omisión de trámites previstos por la ley	214
L) Rol de la planificación territorial en la orientación del desarrollo urbano y establecimiento de áreas verdes	215
M) Efectos de la declaración de ilegalidad de normas de un plan regulador comunal respecto del otorgamiento de permisos de edificación ...	216
N) Nulidad de derecho público de la modificación de un plan regulador comunal, con motivo de la omisión de trámites legales	220
O) Rol del plan regulador comunal y efectos en su interpretación.....	221
P) Función dual de los instrumentos de planificación urbana y efectos en su interpretación.....	222
8.2. Jurisprudencia administrativa sobre instrumentos de planificación territorial.....	224
A) Dictamen N° 21.518, de 15 de junio de 1999, de la Contraloría General de la República	224
B) Dictamen N° 44.412, de 7 de octubre de 2004, de la Contraloría General de la República.....	225
C) Dictamen N° 42.645, de 20 de agosto de 2004, de la Contraloría General de la República.....	226
D) Dictamen N° 5.370, de 5 de febrero de 2004, de la Contraloría General de la República	227
E) Dictamen N° 22.580, de 22 de mayo de 2007, de la Contraloría General de la República.....	228
F) Dictamen N° 5.370 de 5 de febrero del 2014 de la Contraloría General de la República.....	228

G)	Dictamen N° 37.606 de 24 de octubre de 2017 de la Contraloría General de la República	229
H)	Dictamen N° 25.681 de 27 de septiembre de 2019 de la Contraloría General de la República	229
I)	Dictamen N° 4.373 de 12 de febrero 2019 de la Contraloría General de la República.....	230
J)	Dictamen N° 104.859 de 15 de mayo de 2021 de la Contraloría General de la República	231
K)	Dictamen N° 2.745 de 25 de enero de 2019 de la Contraloría General de la República.....	231
L)	Dictamen N° E123.808, de 22 de julio de 2021, de la Contraloría General de la República	233
9.	NUEVAS TENDENCIAS EN LA PLANIFICACIÓN URBANA: EL URBANISMO CONCERTADO	234
10.	EL URBANISMO CONDICIONADO EN EL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	236
11.	OBRAS URBANAS DE FINANCIAMIENTO COMPARTIDO	238
CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO - DIVISIÓN Y URBANIZACIÓN.....		241
1.	DISTINCIÓN ENTRE SUELOS URBANOS Y SUELOS AGRÍCOLAS O RURALES.....	243
2.	EL SUBSUELO URBANO.....	244
3.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	245
4.	DIVISIÓN DEL SUELO URBANO. DISTINCIÓN ENTRE SUBDIVISIÓN Y LOTEOS	249
4.1.	Subdivisión del suelo.....	249
4.2.	Solicitud de subdivisión	249
4.3.	Aprobación de la subdivisión	250
5.	LOTEOS DE TERRENOS: URBANIZACIÓN.....	251
5.1.	Concepto.....	251
5.2.	Obligaciones del loteador-urbanizador.....	251
5.3.	Limitaciones al dominio del propietario durante la ejecución de las obras de urbanización.....	253
A)	Sanción civil en caso de transgredirse la prohibición de celebrar actos o contratos sobre sitios o lotes cuya urbanización no esté aún recepcionada por la municipalidad	254
B)	Sanción penal en caso de transgresión de la prohibición de celebrar actos y contratos sobre sitios o lotes sin urbanización recepcionada...	255

5.4. Certificado de recepción de las obras de urbanización y sus efectos jurídicos.....	256
A) Efectos del certificado de recepción definitiva de la urbanización respecto de los bienes públicos y/o municipales	256
B) Efectos del certificado de recepción definitiva de un loteo respecto del propietario del terreno	256
C) Caso especial de enajenación de sitios no urbanizados cuando el loteador garantiza la ejecución de las obras de urbanización	258
6. NORMATIVA LEGAL QUE RIGE LAS URBANIZACIONES EN LOS CONDOMINIOS	261
6.1. Principales normas urbanísticas relacionadas con el loteo de un condominio tipo “B”.....	262
6.2. Constitución legal de la propiedad en los condominios	263
6.3. Emplazamiento en un mismo predio de condominio tipo “A” y tipo “B”	266
6.4. Libre elección en los condominios de los servicios de cable, internet o telefonía	266
6.5. La obligación de pavimentación de propietarios de inmuebles acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.....	269
7. SANEAMIENTO DE LOTEOS IRREGULARES	271
8. SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LOS LOTEOS EN RELACIÓN A LA LEY DE IMPUESTO TERRITORIAL: LEY Nº 17.235, SEGÚN TEXTO DEL DFL Nº 1, DEL AÑO 1998.....	273
9. LEY Nº 21.078. IMPUESTO A LA PLUSVALÍA DE BIENES RAÍCES POR AMPLIACIÓN DE LÍMITE URBANO.....	275
10. CASOS DE EXCEPCIÓN EN QUE “SUELOS AGRÍCOLAS” PUEDEN SER DESTINADOS A FINES DE “VIVIENDA” U OTROS FINES NO AGRÍCOLAS	278
A) Situación especial de uso de suelos agrícolas contemplada en el artículo 55 de la LGUC.....	278
B) Situación especial de uso de suelos agrícolas para fines habitacionales contemplado en el Decreto Ley Nº 3.516 sobre división de predios rústicos	282
 CAPÍTULO VI: FASES DEL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	 291
1. ACTOS ADMINISTRATIVOS VINCULADOS AL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	293
2. EL CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS	294
3. EL ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN	298
4. EL PERMISO DE EDIFICACIÓN	301
4.1. Concepto del permiso de edificación.....	301
4.2. Naturaleza jurídica del permiso de edificación	303
4.3. Requisitos exigibles para obtener un permiso de edificación.....	306

4.4. La solicitud de permiso de edificación: su tramitación	311
4.5. Postergación de permisos	313
4.6. Negativa a otorgar un permiso.....	314
4.7. Caducidad de los permisos de edificación.....	315
A) Concepto. Normativa reglamentaria	315
B) Jurisprudencia sobre caducidad del permiso de edificación	316
4.8. Construcciones de instalaciones provisorias. Jurisprudencia administrativa.....	318
4.9. Obras ejecutadas o en ejecución sin contar con permiso de edificación, regularización de construcciones irregulares.....	321
4.10. Reconstitución de expedientes municipales	323
4.11. Otorgamiento de patentes comerciales para funcionamiento.....	326
4.12. Normas especiales sobre publicidad voluntaria de diversos tipos de permisos y autorizaciones otorgadas por las Direcciones de Obras Municipales.....	327
A) Gestiones administrativas que pueden acogerse a esta normativa especial.....	328
B) Procedimiento de publicidad. Obligaciones del propietario que decide acogerse a este sistema.....	328
C) Emisión de certificado por municipalidad respectiva	329
D) Norma de la Ley N° 19.878 sobre Publicidad de Responsabilidad de los directores de Obras Municipales	330
4.13. Invalidación y revocación de los “permisos de edificación” por la Administración	331
A) Planteamiento jurídico acerca de la revocabilidad o no del permiso de edificación	331
B) Principios en que se fundamenta la irrevocabilidad de los permisos de edificación	332
a. Principio de permanencia o conservación del acto administrativo	332
b. Principio de la protección de la confianza legítima	333
c. Principio de la buena fe.....	337
d. Principio de la seguridad jurídica.....	338
e. Principio de la protección de la apariencia	339
f. Doctrina de los actos propios	340
C) Jurisprudencia favorable a la irrevocabilidad del permiso de edificación.....	341
D) Jurisprudencia favorable a la revocabilidad del permiso de edificación.....	344
E) Opinión de la doctrina: Eduardo Soto Kloss, Arturo Fernandois Vöhringer y Olga Feliú Segovia	348

4.14. La Ley N° 19.880 sobre Bases Generales de Procedimiento Administrativo en relación a los permisos de edificación	351
5. SITUACIÓN ESPECIAL DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN ACOGIDOS A LA NORMATIVA SOBRE CONJUNTOS ARMÓNICOS.....	357
5.1. Qué son los conjuntos armónicos y su regulación legal y reglamentaria....	357
5.2. Interpretación de la División de Desarrollo Urbano a la normativa sobre conjuntos armónicos.....	361
5.3. Dictámenes de la Contraloría General de la República.....	363
6. LA FUSIÓN DE PREDIOS	364
6.1. La fusión de predios en general.....	364
6.2. La fusión de predios acogidos al régimen de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria	367
7. PROMESAS DE COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES SIN RECEPCIÓN DEFINITIVA	370
7.1. Actos o contratos a los cuales se aplica la norma legal. Excepciones.....	373
7.2. Garantía que debe otorgar el “promitente vendedor” y su monto	373
7.3. Formalidades del contrato de promesa de compraventa.....	374
7.4. ¿Qué obligaciones son las que se garantizan? Mantención de la garantía	374
7.5. Casos en que no es necesario garantizar los dineros entregados por el “promitente comprador” en relación a promesas de compraventa celebradas sobre locales comerciales u oficinas que no cuenten aún con recepción municipal	374
7.6. Figura penal establecida en la Ley N° 19.932 (D.O. 3.02.2004).....	375
8. SITUACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES A LA VIGENCIA DE LA ACTUAL LGUC (D.O. 13.04.1976).....	376
9. RECEPCIÓN MUNICIPAL DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.....	378
9.1. La “recepción municipal” de obras de construcción	378
9.2. Naturaleza jurídica del certificado de recepción definitiva de una obra....	379
9.3. Efectos jurídicos del certificado municipal que acredita la recepción definitiva de una obra	379
9.4. Irrevocabilidad del certificado de recepción definitiva de la obra construida.....	380
9.5. Jurisprudencia relacionada con recepción definitiva de obras por directores de Obras Municipales	380
9.6. Recursos contra resolución que deniega recepción municipal de una obra	384
10. LABOR DE LOS “REVISORES INDEPENDIENTES” EN RELACIÓN A LAS DISTINTAS ETAPAS DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIONES.....	384

10.1. Creación legal de los “revisores independientes”	384
10.2. Concepto de “revisor independiente” y su responsabilidad	386
10.3. Funciones de los “Revisores Independientes”	387
10.4. Efectos del Informe favorable de un “Revisor Independiente”	388
A) Efectos en cuanto a la aprobación del proyecto.....	388
B) Efectos en cuanto al plazo en que el DOM debe pronunciarse sobre el proyecto presentado	388
C) Efectos del informe del revisor independiente en cuanto a la recepción definitiva de la obra.....	389
D) Reducción del monto del permiso de construcción	389
CAPÍTULO VII: EXIGENCIAS ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.....	391
1. GENERALIDADES.....	393
2. NORMATIVA AMBIENTAL PARA CIERTOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	393
2.1. Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente	393
2.2. Nueva institucionalidad ambiental	397
2.3. Modificaciones a disposiciones que regulan el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental	399
A) Generalidades.....	399
B) Modificaciones al Reglamento del SEIA.....	405
C) Proyectos inmobiliarios, de equipamiento, actividades productivas y obras de infraestructura que deben someterse al SEIA.....	406
a. Proyectos residenciales y de equipamiento.....	407
b. Actividades productivas.....	412
b. Infraestructura	413
D) Ley N° 21.202 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto proteger los humedales urbanos.....	416
E) Oportunidad en que proyectos inmobiliarios deben someterse al SEIA.....	419
F) Medidas de mitigación, compensación y neutralización en proyectos inmobiliarios	420
G) Fraccionamiento de proyectos	421
2.4. Exigencias ambientales durante el proceso de construcción de proyectos inmobiliarios.....	422
3. NORMATIVA SOBRE RUIDO AMBIENTAL.....	425
3.1. Normativa sobre ruido ambiental aplicable a inmuebles, según su ubicación y destino.....	425
3.2. Normativa sobre ruido ambiental aplicable a los proyectos inmobiliarios en construcción.....	429

4.	SISTEMA DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO	430
4.1.	Bases del Sistema de Aportes a Espacio Público	432
4.2.	Tabla de Aportes	433
4.3.	Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV).....	434
4.4.	Otras materias relevantes.....	437
	A) Plan Comunal de Inversiones	438
	B) Aportes urbanos reembolsables	438
	C) Incentivos en los instrumentos de planificación territorial	439
5.	EXIGENCIAS EN MATERIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	439
6.	PATRIMONIO CULTURAL Y EXIGENCIAS ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.....	441
6.1.	Patrimonio cultural en la Ley de Monumentos Nacionales.....	442
	A) Categorías de protección del patrimonio cultural en la LMN	443
	a. Monumentos históricos	443
	b. Monumentos públicos	444
	c. Monumentos arqueológicos y paleontológicos.....	444
	d. Zonas típicas y pintorescas	445
	i. Jurisprudencia relativa a zonas típicas y pintorescas.....	447
	e. Santuarios de la naturaleza.....	450
	B) Falencias del actual régimen jurídico de protección del patrimonio cultural de la Ley de Monumentos Nacionales.....	452
	a. Rol del Estado en la conservación del patrimonio.....	452
	b. Rol del privado en la conservación del patrimonio.....	453
	c. Rol del Consejo de Monumentos Nacionales	453
	d. Procedimiento para declarar un monumento nacional y para des-afectarlo.....	454
	e. El régimen de protección de los inmuebles y zonas de conservación histórica de la Ley General de Urbanismo y Construcciones frente a la normativa especial sobre zonas típicas de la Ley N° 17.288.....	455
6.2.	Patrimonio cultural en la Ley General de Urbanismo y Construcciones....	455
6.3.	Necesidad de una profunda reforma al estatuto de protección del patrimonio cultural.....	458
6.4.	Declaratorias patrimoniales y normativa ambiental	461
7.	DESARROLLO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN SUJETOS AL SISTEMA DE CONSULTA A LOS PUEBLOS INDÍGENAS CONFORME AL CONVENIO N° 169 DE LA OIT	462
CAPÍTULO VIII: RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCIÓN Y DEL PROPIETARIO PRIMER VENDEDOR.....		465

1. GENERALIDADES.....	467
2. EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	470
2.1. Generalidades	470
2.2. Tipos de contratos de construcción	471
3. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL.....	475
3.1. Ámbito de aplicación.....	475
3.2. Obras de construcción que generan responsabilidad.....	477
3.3. Vicios o defectos de construcción	478
3.4. Fundamento de la responsabilidad: negligencia profesional.....	481
3.5. Liberación de responsabilidad: causales de exoneración	482
3.6. Legitimación activa y pasiva.....	482
3.7. El daño susceptible de ser reparado.....	484
3.8. Cesación de responsabilidad civil	485
3.9. Acciones que emanan del contrato de compraventa.....	487
4. RÉGIMEN ESPECIAL DE RESPONSABILIDAD DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.....	488
4.1. Régimen especial de responsabilidad de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Reforma de la Ley N° 20.703	491
A) Mensaje Presidencial	491
B) Responsabilidad del propietario primer vendedor	493
C) Responsabilidad de las empresas constructoras.....	497
D) Responsabilidad de los proyectistas y calculistas.....	501
E) Responsabilidad de los revisores independientes	503
F) Responsabilidad del inspector técnico de obra	504
G) Responsabilidad del revisor del proyecto de cálculo estructural.....	505
H) Responsabilidad de las personas jurídicas	505
4.2. Creación de nuevos registros.....	506
4.3. Nuevas facultades de la Dirección de Obras Municipales	507
4.4. Procedimiento.....	508
5. NORMAS DE LA LEY SOBRE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES.....	509
5.1. Situación especial de la venta de viviendas por empresas constructoras, inmobiliarias y el SERVIU	509
5.2. Acciones colectivas por fallas o defectos de construcción en unidades de un mismo condominio o edificio	512
 CAPÍTULO IX: RECLAMACIONES ADMINISTRATIVAS Y JU- RISDICCIONALES EN MATERIA DE URBANISMO Y CONS- TRUCCÓN.....	 515

1.	INTRODUCCIÓN	517
2.	EL RECLAMO DE ILEGALIDAD MUNICIPAL	518
	2.1. Concepto.....	518
	2.2. Normativa legal	518
	2.3. Resoluciones que pueden ser materia del reclamo de ilegalidad	519
	2.4. Características del reclamo de ilegalidad municipal	521
	2.5. Etapas del reclamo de ilegalidad	522
	A) Fase administrativa	522
	B) Fase judicial	525
3.	RECLAMOS INTERPUESTOS ANTE LAS SECRETARIAS REGIONALES DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO	531
	3.1. Concepto.....	531
	3.2. Textos legales	531
	3.3. Causal del reclamo	532
	3.4. Titular del reclamo de ilegalidad.....	533
	3.5. Procedimiento.....	533
	3.6. Autoridad competente para conocer de este reclamo	534
	3.7. Interposición del reclamo	534
	3.8. Plazo para interponer la reclamación	535
	3.9. Tramitación.....	535
	3.10. Resolución del secretario regional ministerial	536
	3.11. Efectos de la resolución. Recursos	537
	3.12. Notificación	538
4.	EL RECLAMO DE ILEGALIDAD MUNICIPAL Y LA RECLAMACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ARTÍCULO 12 DE LA LGUC	538
	4.1. Posición que sostiene que las resoluciones ilegales de los directores de Obras Municipales solo son reclamables ante el SEREMI MINVU (art. 12 de la LGUC)	539
	4.2. Posición que sostiene la compatibilidad entre el reclamo administrativo del artículo 12 de la LGUC y el reclamo de ilegalidad municipal del artículo 151 de la LOCM.....	540
5.	RECLAMACIONES ANTE EL SEREMI Y EL RECURSO DE PROTECCIÓN	547
6.	PROCEDIMIENTOS PARA OBTENER LA PARALIZACIÓN DE OBRAS Y/O SU DEMOLICIÓN	548
7.	RECLAMACIONES DE NATURALEZA JURISDICCIONAL, EN MATERIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.....	548

7.1. Competencia de los juzgados de policía local.....	548
7.2. Competencia de los juzgados civiles.....	550
A) Acciones que puedan entablarse contra el propietario “primer vendedor” de una construcción.....	550
B) Demandas ejecutivas de cobro de gastos comunes en los condominios.....	550
C) Acción por vicios redhibitorios derivados del contrato de compraventa.....	551
D) Demanda de indemnización de perjuicios declarados en el marco de un reclamo de ilegalidad municipal.....	551
E) Demandas para exigir la responsabilidad del municipio por falta de servicio.....	551
F) Acción de nulidad de derecho público.....	552
G) Interdictos posesorios de denuncia de obra nueva.....	554
a. Denuncia de obra nueva por infracción a normativa legal o reglamentaria en materia urbanística y/o de construcciones.....	555
b. Denuncia de obra nueva para paralizar una construcción invocando servidumbre minera sobre el predio.....	556
7.3. Juicios o acciones de competencia de las Cortes de Apelaciones.....	557
A) Reclamo de ilegalidad municipal.....	557
B) Recurso de protección.....	557
8. CONTROL DE LEGALIDAD DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA EN RELACIÓN A MATERIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.....	564

CAPÍTULO X: LA AUTOTUTELA EN EL DERECHO URBANÍSTICO.....	571
1. INTRODUCCIÓN.....	573
2. AUTOTUTELA RESTITUTORIA DEL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO.....	574
2.1. De la orden de “paralización de obras”.....	575
A) Casos en que el DOM está facultado para ordenar la paralización de una obra mediante resolución fundada.....	575
B) Casos en que el SEREMI de Vivienda puede ordenar la paralización de una obra.....	577
C) Jurisprudencia administrativa y judicial relacionada con órdenes de paralización de obras por DOM o SEREMI.....	578
2.2. De la orden de “demolición” de obras.....	582
A) Casos en que el alcalde está facultado para ordenar la “demolición” de una obra.....	582
B) Casos en que el SEREMI de Vivienda puede ordenar la demolición de obras.....	583
2.3. De la seguridad, conservación y reparación de edificios.....	584

2.4. De la acción pública de demolición de obras	585
3. ACCIÓN RETRIBUTIVA, PÚBLICA O SANCIONATORIA DEL ORDEN URBANÍSTICO.....	585
3.1. Acción retributiva o sancionatoria sobre las autoridades y funcionarios ...	587
A) Acción sobre los alcaldes.....	587
B) Acción sobre los directores de obras municipales y asesores urba- nistas	588
C) Acción sobre los notarios y conservadores de bienes raíces	589
3.2. Acción sobre los particulares.....	590
4. ACCIÓN RETRIBUTIVA PRIVADA O INDEMNIZATORIA.....	591
5. JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON LA AUTOTUTELA URBANÍSTICA.....	592
5.1. Clausura y demolición completa de edificio de estación de servicio ben- cinera. Impugnación de decreto municipal que la ordena	592
5.2. Decreto alcaldicio que ordena la paralización de obras de extracción de áridos en río Maipo, efectuada sin concesión ni permiso e incumpliendo normas técnicas de la Dirección Regional de Vialidad	592
5.3. Incumplimiento de orden de demolición de obras ejecutadas sin permiso	593
5.4. Concesión no exime de permiso de edificación	594
5.5. Alcance de la facultad del alcalde para decretar orden de demolición de una construcción.....	594
BIBLIOGRAFÍA	597
DOCTRINA	597
JURISPRUDENCIA CITADA	606
Tribunal Constitucional.....	606
Corte Suprema y Cortes de Apelaciones.....	614
Jurisprudencia internacional	631
DICTÁMENES DE CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	631
INFORMES EN DERECHO	633