

# 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](mailto:info@derediciones.com) o visite nuestra página web [www.derediciones.com](http://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](mailto:info@derediciones.com)

[www.derediciones.com](http://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
<b>CAPÍTULO I: EL DERECHO URBANÍSTICO .....</b>	<b>1</b>
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
<b>CAPÍTULO II: PRINCIPIO DE “LEGALIDAD”. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL DEL URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN .....</b>	<b>23</b>
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
<b>CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO - DIVISIÓN Y URBANIZACIÓN.....</b>		<b>241</b>
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 N° 17.235, SEGÚN TEXTO DEL DFL N° 1, DEL AÑO 1998.....	273
9. LEY N° 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 N° 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
<b>CAPÍTULO VII: EXIGENCIAS ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.....</b>	<b>391</b>
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 SECRETARÍAS 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

<b>CAPÍTULO X: LA AUTOTUTELA EN EL DERECHO URBANÍSTICO.....</b>	<b>571</b>
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