

Ma

Manuales

Rosa Fernanda Gómez González
Manuel Pedreros Reyes

Derecho urbanístico
Régimen jurídico de la
planificación y construcción

ediciones
DER



Universidad de
los Andes

FACULTAD DE
DERECHO

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	XIX
PRESENTACIÓN.....	XXIII
INTRODUCCIÓN.....	XXV
CAPÍTULO I: DERECHO URBANÍSTICO: CONCEPTO, NATURALEZA JURÍDICA Y AUTONOMÍA DISCIPLINAR.....	1
1. CONSIDERACIONES GENERALES	3
CAPÍTULO II: RASGOS ESTRUCTURALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO CHILENO: FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD, SISTEMA NORMATIVO Y CARACTERÍSTICAS INSTITUCIONALES.....	7
1. CONSIDERACIONES GENERALES	9
2. UN SISTEMA NORMATIVO TÉCNICO Y ESPECIALIZADO.....	10
3. ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS DESCONCENTRADAS	10
4. COMPLEJO SISTEMA DE CONTROL Y RESPONSABILIDADES	11
5. SISTEMA DE CONTROL JUDICIAL FRAGMENTADO O ATOMIZADO	12
6. SISTEMA INSTITUCIONALIZADO DE INTERPRETACIÓN NORMATIVA.....	12
7. RÉGIMEN DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.....	13
8. REFLEXIÓN FINAL: EL DERECHO URBANÍSTICO COMO SISTEMA NORMATIVO ARTICULADO ...	14
CAPÍTULO III: EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO URBANÍSTICO CHILENO.....	15

1. CONSIDERACIONES GENERALES	17
2. EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL DERECHO URBANÍSTICO EN CHILE.....	18
2.1. El derecho urbanístico en el marco de la regulación municipal	18
2.2. Regulación específica en materia de ciudades.....	19
2.3. La integración del derecho urbanístico como sistema	19
2.4. Estado actual: de la integración a la atomización del derecho urbanístico...	21
2.5. Reflexión final: articulación normativa del urbanismo en clave de derecho administrativo	23
CAPÍTULO IV: FUENTES DEL DERECHO URBANÍSTICO.....	25
1. CONSIDERACIONES GENERALES	27
2. LA CONSTITUCIÓN COMO FUENTE DEL DERECHO URBANÍSTICO	28
3. LAS LEYES GENERALES DE DERECHO ADMINISTRATIVO COMO FUENTE DEL DERECHO URBANÍSTICO	31
4. LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES COMO EJE ESTRUCTURANTE DEL DERECHO URBANÍSTICO	35
4.1. Consideraciones generales.....	35
4.2. Contenido y estructura normativa.....	35
4.3. Valor dogmático-administrativo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones	37
4.4. Conclusión	38
5. ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES COMO FUENTE REGLAMENTARIA DEL DERECHO URBANÍSTICO.....	38
6. NORMAS TÉCNICAS COMO FUENTE COMPLEMENTARIA Y OBLIGATORIA DEL DERECHO URBANÍSTICO	40
7. CIRCULARES DE LA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.....	42
8. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	43
9. PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO	46
9.1. Consideraciones generales.....	46
9.2. Principios de derecho administrativo general incorporados expresamente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones	47
9.3. Principios específicos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones: planificación, mitigaciones y aportes.....	47
A) Principios vinculados con la planificación territorial	48
B) Principios aplicables a las mitigaciones y aportes (art. 168 de la LGUC).....	49

9.4. Construcción dogmática de los principios del derecho urbanístico.....	50
A) El principio de legalidad en el derecho urbanístico.....	51
B) El principio de función social de la propiedad en el derecho urbanístico	53
C) El principio de igualdad en el derecho urbanístico	54
D) El principio de subsidiariedad en el derecho urbanístico	56
E) El principio de participación en el derecho urbanístico	58
a. Participación en la elaboración de los instrumentos de planificación	58
b. Participación en los procedimientos administrativos con efectos urbanísticos.....	59
c. Participación como control social de la legalidad urbanística.....	59
F) Conclusión respecto de los principios	60
10. REFLEXIÓN FINAL: LAS FUENTES DEL DERECHO URBANÍSTICO COMO EXPRESIÓN DE UN RÉGIMEN JURÍDICO INTEGRADO	61
11. FUENTES DEL DERECHO URBANÍSTICO (CUADRO RESUMEN)	62
CAPÍTULO V: ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL SECTOR URBANÍSTICO.....	65
1. CONSIDERACIONES GENERALES	67
2. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL Y NIVELES DE GOBIERNO EN EL SECTOR URBANÍSTICO	68
2.1. Distribución de competencias urbanísticas según funciones básicas: planificación, urbanización y construcción.....	69
2.2. El principio de coordinación y la fragmentación competencial en la gobernanza urbana	70
2.3. Niveles de ejercicio de potestades urbanísticas: nacional, regional y comunal.....	71
3. ÓRGANOS CON COMPETENCIA PRINCIPAL EN MATERIA URBANÍSTICA	73
3.1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo: rol rector y potestad normativa	73
A) Marco normativo	73
B) Ministerio de Vivienda y Urbanismo como órgano rector del urbanismo chileno	75
C) Principales funciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo	77
3.2. División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: función técnica y rol interpretativo	81
A) Marco normativo	81

B) Descripción general	82
C) Funciones principales	83
3.3. Secretarías regionales ministeriales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: coordinación territorial y control normativo.....	86
A) Marco normativo	86
B) Aspectos generales	88
C) Funciones principales	88
3.4. Servicios de vivienda y urbanización: ejecución de políticas y programas urbanos.....	92
A) Marco normativo	92
B) Aspectos generales	93
C) Competencias	94
3.5. Gobiernos regionales: planificación territorial y competencias transferidas	99
A) Marco normativo	99
B) Aspectos generales	100
C) Funciones y atribuciones de los gobiernos regionales en materia de planificación territorial y urbanismo	101
a. Funciones generales.....	102
b. Atribuciones específicas del gobierno regional.....	103
D) Gobernador regional y Consejo Regional: roles diferenciados.....	104
E) Planes de inversión y zonificación del borde costero.....	104
F) Transferencia de competencias a los gobiernos regionales.....	105
3.6. Municipalidades y direcciones de obras municipales: aplicación local del régimen urbanístico.....	107
A) Marco normativo	107
B) Aspectos generales	108
C) Funciones de las municipalidades en materia de planificación, urbanización y construcción	109
a. Funciones privativas de carácter urbanístico (LOCM)	109
b. Funciones en urbanización, vialidad y viviendas sociales	110
c. Atribuciones esenciales para el ejercicio de la función urbanística (LOCM).....	110
d. Atribuciones específicas de la dirección de obras municipales (art. 24 de la LOCM y art. 9º de la LGUC).....	111
e. Atribuciones del asesor urbanista.....	111
f. Otras competencias relevantes en materia urbanística	112

4. ÓRGANOS CON COMPETENCIAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS O SECTORIALES	112
4.1. Ministerio de Agricultura, SecretaríaS Regionales Ministeriales y Servicio Agrícola y Ganadero: intervención en suelo rural y límites urbanos	113
A) Ministerio de Agricultura y sus secretarías regionales ministeriales....	113
B) Servicio Agrícola y Ganadero.....	114
4.2. Ministerio de Obras Públicas y otras entidades sectoriales: infraestructura y obras públicas en el espacio urbano.....	115
A) Marco normativo	115
B) Aspectos generales	116
C) Competencias	116
4.3. Consejo de Monumentos Nacionales: protección del patrimonio en el desarrollo urbano	117
A) Aspectos generales	117
B) Funciones principales	118
C) Categorías de monumentos.....	119
D) Autorización previa	120
a. Naturaleza jurídica de la intervención del Consejo de Monumentos Nacionales	121
b. Efectos de la intervención del Consejo de Monumentos Nacionales.....	121
E) Jurisprudencia de interés	122
5. ÓRGANOS DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL	125
6. DESAFÍOS INSTITUCIONALES Y PROPUESTAS DE MEJORA	126
6.1. Coordinación interinstitucional y superación de la fragmentación competencial.....	126
6.2. Simplificación regulatoria y fortalecimiento de capacidades municipales.	127
6.3. Hacia una gobernanza urbana multinivel y sostenible.....	128
7. REFLEXIONES FINALES SOBRE LA ARQUITECTURA INSTITUCIONAL DEL URBANISMO CHILENO	129
8. MAPA INSTITUCIONAL DE COMPETENCIAS URBANÍSTICAS (PLANIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN)	130
CAPÍTULO VI: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	133
1. CONSIDERACIONES GENERALES	135
2. CONTEXTO URBANO Y TERRITORIAL.....	136

2.1. “Hitos y controversias urbano-ambientales que reconfiguran los instrumentos de planificación territorial (2010-2020).....	136
A) Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso y Bahía Quintero-Puchuncaví (2011).....	136
B) Plan Regulador Intercomunal Costero de Tarapacá (2009-2010).....	137
C) Plan Regulador Comunal de Coronel (2013)	137
D) Caso Caval (2015) y reforma de integridad en la planificación	138
E) Controversias recientes y persistencia del problema.....	138
2.2. Planificación territorial como técnica: dimensión histórico-política, técnico-científica y jurídico-administrativa	138
A) Dimensión histórico-política	139
B) Dimensión técnico-científica	139
C) Dimensión jurídico-administrativa.....	140
3. MARCO NORMATIVO GENERAL	140
3.1. Normativa de urbanismo y construcciones (LGUC-OGUC).....	141
3.2. Ley Nº 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional	142
4. LA POTESTAD PLANIFICADORA	144
4.1. Definiciones y atributos de ejercicio.....	144
4.2. Medidas de transparencia en los instrumentos de planificación.....	146
A) Actualización periódica (art. 28 sexies de la LGUC).....	147
B) Acceso a la información (art. 28 septies de la LGUC).....	148
C) Formulación y consulta pública de la “imagen objetivo” (art. 28 octies de la LGUC)	150
D) Intervención de particulares en la elaboración y aprobación (art. 28 nonies de la LGUC).....	151
E) Observatorios (art. 28 undecies de la LGUC)	151
4.3. Estándares urbanísticos mínimos (art. 28 quáter).....	152
4.4. Normas urbanísticas supletorias para territorios sin planificación de nivel comunal (art. 28 quinquies de la LGUC).....	153
5. NIVELES DE ACCIÓN E INSTRUMENTOS	155
5.1. Política Nacional de Desarrollo Urbano	155
A) Aspectos generales	155
B) Ámbito de competencia.....	156
5.2. Plan regional de ordenamiento territorial	158
A) Aspectos generales	158

B) Ámbito de competencia.....	159
5.3. Plan regulador intercomunal o metropolitano	160
A) Aspectos generales	160
B) Ámbito de competencia: aspectos generales	162
C) Ámbito de competencia: materias relevantes	164
a. Definición del límite del territorio comprendido por el plan regulador intercomunal	164
b. Condiciones adicionales	166
c. Incentivos en las normas urbanísticas	168
d. Definición de los límites de extensión urbana.....	170
e. Parques intercomunales afectos a declaratoria de utilidad pública conforme con el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones	172
f. Normas urbanísticas para infraestructuras y actividades productivas de impacto intercomunal	174
g. Uso de suelo área verde de nivel intercomunal.....	177
h. Densidades promedio y/o máximas.....	180
i. Definición de áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal	182
j. Establecer los usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones.....	185
5.4. Plan regulador comunal	188
A) Aspectos generales	188
B) Ámbito de competencia: aspectos generales	190
C) Ámbito de competencia: materias relevantes	192
a. Uso del suelo	193
b. Zonificación y normas urbanísticas	203
c. Incentivos en las normas urbanísticas	209
d. Áreas de riesgo	212
e. Áreas de protección de recursos de valor natural y/o recursos de valor patrimonial cultural	216
5.5. Plan seccional	219
A) Aspectos generales y ámbito de competencia	219
B) Componentes	220
C) Procedimiento de elaboración y aprobación.....	220
D) Distinciones históricas y vigencia: plan seccional, plano seccional y plano de detalle.....	221

5.6. Límite urbano	224
5.7. Otras herramientas vinculadas	225
A) Planos de detalle	225
B) Herramientas de renovación urbana	228
a. Plan seccional de zona de remodelación	228
b. Declaración de zonas de construcción obligatoria	229
c. Herramientas de emergencia habitacional e integración urbana	230
d. Herramientas asociadas a fenómenos urbanos consolidados	232
6. CONTENIDOS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	236
6.1. Plan regulador intercomunal o metropolitano	236
A) Memoria explicativa y estudios técnicos	237
B) Ordenanza	240
C) Planos	241
6.2. Plan regulador comunal	241
A) Memoria explicativa y estudios especiales	241
B) Estudio de factibilidad sanitaria	243
C) Ordenanza	244
D) Planos	245
7. PROCEDIMIENTOS Y ETAPAS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	245
7.1. Procedimientos de los instrumentos de planificación territorial	246
A) Procedimiento de evaluación ambiental estratégica	246
B) Procedimiento técnico normativo	249
C) Procedimiento de participación	250
7.2. Etapas de los instrumentos de planificación territorial	252
7.3. Etapa de elaboración	253
7.4. Etapa de aprobación	254
A) Aprobación de planes reguladores intercomunales o metropolitanos ..	255
B) Aprobación de planes reguladores comunales	256
8. APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	257
8.1. Interpretación de los instrumentos de planificación territorial	258
8.2. Modificación de los instrumentos de planificación territorial	259
A) Enmiendas a los planes reguladores intercomunales o metropolitanos	259
B) Enmiendas a los planes reguladores comunales	260
9. REFLEXIONES Y DESAFÍOS	261

9.1. Arquitectura del proceso de planificación urbana.....	262
9.2. La planificación urbana como proceso tridimensional	262
9.3. Dinamismo y reformas en la planificación urbana	263
9.4. De la planificación con pertinencia a la planificación oportuna	263
CAPÍTULO VII: PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN: RÉGIMEN JURÍ- DICO.....	265
1. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.....	267
2. ÁMBITOS DE APLICACIÓN DEL PERMISO.....	271
2.1. Ámbito subjetivo.....	272
A) Quién puede y debe solicitarlo	272
B) Quién otorga o aprueba los permisos	272
2.2. Ámbito material: actuaciones sometidas y exentas de permiso.....	275
2.3. Ámbito espacial: territorio y suelos aplicables	278
3. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	279
3.1. Regla general: control previo y obligatoriedad del permiso.....	279
3.2. Primera excepción: casos en que no se requiere permiso	281
3.3. Segunda excepción: uso de técnicas habilitantes.....	299
3.4. Reflexión final sobre las excepciones	301
4. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN	302
4.1. Aspectos preliminares.....	303
A) Naturaleza reglada del procedimiento.....	304
B) Definición legal de “normas urbanísticas”	305
C) Instrucciones MINVU para la aplicación de la revisión y verificación de solicitudes de permisos	307
D) Tramitación electrónica (artículo 1.4.1 de la OGUC)	308
E) Revisores del proyecto	308
a. Los revisores independientes de obras de edificación.....	308
b. Los revisores del proyecto de cálculo estructural.....	311
F) Postergación de permisos	312
a. Marco normativo	312
b. Concepto y alcance.....	313
c. Requisitos	315
d. Prórroga de la postergación	316

e. Procedimiento.....	317
f. Límites a la postergación de permisos.....	318
i. Irretroactividad de la postergación.....	318
ii. La postergación puede ser parcial o selectiva.....	320
iii. La postergación es una institución de carácter excepcionalísimo y debe ser interpretada de manera restrictiva.....	320
g. Plazo máximo de la postergación.....	320
h. Postergación y humedales urbanos.....	321
4.2. Etapa previa: actos administrativos auxiliares a la solicitud de permiso....	324
A) Autorizaciones previas a la solicitud de permiso.....	324
a. Subdivisión, urbanización y construcción en área rural.....	324
b. Intervención de inmuebles con categoría de monumento nacional, inmueble conservación histórica o zona de conservación histórica.....	325
B) Certificado de informaciones previas.....	326
C) Aprobación de anteproyecto.....	332
4.3. Etapa de inicio.....	335
A) Marco normativo aplicable a las solicitudes de permiso (art. 1.1.3. de la OGUC).....	335
B) Formulario único nacional (art. 1.4.3 de la OGUC).....	336
C) Solicitud de permiso (art. 1.4.1 de la OGUC).....	337
D) Documentos y tramitación del expediente (art. 1.4.2 de la OGUC)....	337
4.4. Etapa de revisión.....	338
A) Plazo para pronunciarse respecto de la solicitud permisos (art. 118 de la LGUC y art. 1.4.10 de la OGUC).....	339
B) Observaciones a la solicitud de permiso.....	339
C) Aclaración o subsanación de las observaciones formuladas por el DOM.....	341
D) Análisis de la regulación del informe de mitigación de impacto vial y su tramitación como parte del expediente de edificación.....	341
a. Marco normativo.....	342
b. Tramitación de la solicitud de aprobación del informe de mitigación de impacto vial.....	344
4.5. Etapa de término: aprobación o rechazo de la solicitud de permiso.....	346
A) Resolución favorable.....	346
B) Resolución de rechazo por incumplimientos.....	348
C) Sobre los derechos municipales.....	348

a.	Finalidad y alcance de la norma	349
b.	Distinción de los derechos municipales según el tipo de permiso ..	350
c.	Anticipos y consignaciones de derechos municipales.....	350
d.	Abandono del procedimiento por no pago de derechos municipa- les.....	351
e.	Devolución de derechos municipales tras la invalidación del permiso de edificación.....	352
f.	Compensación y facilidades de pago de derechos de edificación (art. 128 de la LGUC).....	354
g.	Garantías de urbanización (art. 129 de la LGUC).....	355
h.	Derechos municipales (art. 130 de la LGUC).....	355
D)	Exigencias de publicidad y transparencia de los permisos.....	356
a.	Evolución normativa de la publicidad de los permisos urbanísti- cos.....	357
b.	Finalidad de la norma	359
c.	Publicación digital obligatoria y presunción de derecho conocimien- to	360
d.	Transparencia activa y relación con la Ley N° 20.285	361
e.	Control y fiscalización por la SEREMI MINVU	361
f.	Artículos 116 y 116 bis C: dos modelos de publicidad urbanística. i. Revisión comparada.....	362
ii.	Sobre la armonía de los mecanismos de publicidad.....	364
g.	Reflexión crítica.....	365
h.	Tramitación de un permiso	365
4.6.	Etapa de impugnación: la revisión administrativa y/o judicial del perm- so.....	367
4.7.	Etapa de ejecución	368
A)	Ejecución de las obras conforme con el permiso	368
B)	Fiscalización y control de la ejecución de obras	368
a.	Competencia de fiscalización de la dirección de obras municipa- les.....	369
b.	Facultades de inspección y libre acceso a la obra	369
c.	Defectos graves y deber de denuncia interna	370
C)	Modificaciones al proyecto.....	370
a.	Tipos de modificaciones	371
b.	Modificaciones de proyectos en ejecución y cambio normativo (art. 5.1.18 de la OGUC).....	371
i.	Modificación al permiso conforme con nuevas disposiciones...	372

ii. Modificaciones bajo la normativa original.....	372
c. Procedimiento para tramitar las modificaciones.....	373
i. Objeto y finalidad de la norma.....	373
ii. Requisitos documentales.....	373
iii. Vinculación con los informes de mitigación de impacto vial ...	374
iv. Sustitución de antecedentes y efectos jurídicos.....	374
v. Restricciones específicas en proyectos de loteo.....	374
vi. Derechos municipales en modificaciones de proyecto.....	375
vii. Consideraciones finales.....	375
4.8. Extinción del permiso.....	376
A) Recepción de obras: extinción normal de los efectos del permiso.....	377
a. Concepto y marco normativo.....	377
b. Tipos de recepciones definitivas.....	378
i. Recepción definitiva total.....	378
ii. Recepción definitiva parcial.....	379
c. Aspectos que debe verificar el director de obras municipales al momento de efectuar la recepción definitiva.....	379
d. Exigencias documentales y certificaciones técnicas de la recepción definitiva.....	381
e. Recepción definitiva en zonas de catástrofe: régimen excepcional y garantías técnicas.....	384
i. Finalidad y contexto de la norma.....	384
ii. Exigencias documentales mínimas.....	385
iii. Modificaciones al proyecto y control estructural.....	385
d. Recepción simultánea y regularización de modificaciones menores.....	386
e. Condiciones y límites a la recepción definitiva y a la habitabilidad de las obras.....	386
f. Incumplimiento de la exigencia de recepción definitiva.....	387
g. Efectos de la recepción definitiva.....	387
h. Fiscalización posterior a la recepción definitiva de las obras.....	389
i. Planos de seguridad y facultades de inspección de bomberos en edificaciones de alta concurrencia.....	389
j. Criterios jurisprudenciales.....	390
B) Invalidación del permiso de construcción.....	391
a. Aspectos generales.....	391
b. La invalidación de permisos de construcción.....	393
c. Límites a la invalidación de permisos de construcción.....	395
C) Caducidad de los permisos de construcción.....	397

a. Consideraciones generales.....	397
b. Caducidad de los permisos de construcción.....	399
i. Aspectos generales de la regulación de la caducidad de los permisos de construcción	399
ii. Órgano competente para declarar la caducidad.....	402
iii. Sobre la necesidad de un acto administrativo motivado que declare la caducidad del permiso de construcción	402
iv. Sobre la exigencia de un previo procedimiento administrativo	404
c. Sobre <i>dies a quo</i> para determinar el plazo de caducidad del permiso... ..	405
i. Sobre el “inicio de las obras”	406
ii. Sobre “la paralización de las obras”.....	407
d. Aspectos críticos de la regulación de la de caducidad de los permisos de construcción.....	407
i. Necesidad de establecer parámetros objetivos que permitan dar cuenta del inicio de las obras	407
ii. Proyectos cuyas obras pueden construirse por partes o etapas .	408
iii. Distinción de los supuestos que dan lugar a la paralización de las obras.....	409
e. El plazo de caducidad del permiso de construcción es susceptible de suspensión en los casos de concurrencia de circunstancias excepcionales	410
i. La caducidad debe considerar las condiciones conforme a las cuales se otorgó el respectivo permiso.....	411
ii. Suspensión o paralización de las obras por causas no imputables a la voluntad del titular del permiso.....	411
f. Reflexiones finales.....	413

CAPÍTULO VIII: CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO URBANÍSTICO

415

I. ACCIONES Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS	417
1.1. <i>Reclamo de los artículos 12 y 118 bis</i> de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ante la SEREMI MINVU respecto de las resoluciones u omisiones de los directores de obras municipales	418
A) La reclamación urbanística ante SEREMI MINVU: finalidad, marco normativo y naturaleza técnica del control sobre la dirección de obras municipales.....	418
B) Procedimiento para tramitar el reclamo	421
a. Antecedentes.....	421
b. Sobre el nuevo procedimiento para tramitar el reclamo de ilegalidad ante la SEREMI MINVU	423

c. Naturaleza, finalidad y alcance del procedimiento.....	426
d. Legitimación activa y objeto del procedimiento	426
e. Plazo para reclamar	428
f. Requisitos formales del reclamo	428
g. Admisibilidad, subsanación y tramitación: informes y audiencias .	429
h. Decisión del reclamo: plazos, alcance y control de cumplimiento .	430
i. Garantías procedimentales y coordinación normativa	431
j. Conclusión.....	432
C) Coordinación entre la reclamación ante la SEREMI MINVU y acción jurisdiccional en materia urbanística.....	432
a. Consideraciones generales.....	432
b. Consideraciones críticas	434
1.2. Deber de representación de los directores de obras y asesores urbanistas ante la SEREMI MINVU o la Contraloría General de la República (art. 14 de la LGUC).....	435
A) Contenido de la norma.....	435
B) Naturaleza jurídica del deber.....	435
C) Alcance y destinatarios de la representación.....	436
D) Finalidad de la norma	436
E) Consideraciones críticas	437
1.3. Control disciplinario de los funcionarios municipales en materia urbanística (art. 15 de la LGUC).....	438
A) Finalidad de la norma	438
B) Sujetos obligados y ámbito de aplicación	439
C) Procedimiento.....	440
D) Análisis crítico.....	440
2. CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA Y EL CONTROL DE LEGALIDAD EN MATERIA URBANÍSTICA	441
2.1. Consideraciones generales.....	441
2.2. Fundamento constitucional y legal del control	441
2.3. Funciones y mecanismos de control en el ámbito urbanístico.....	442
2.4. Alcance de la fiscalización municipal.....	442
2.5. Control de legalidad y competencias urbanísticas sectoriales	444
2.6. Valor institucional y desafíos del control contralor	444
2.7. Conclusiones.....	445

3. RECLAMO DE ILEGALIDAD DEL ARTÍCULO 118 TER DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	445
3.1. Consideraciones generales.....	445
3.2. Evolución del reclamo de ilegalidad en materia urbanística	446
A) La situación previa: el reclamo ante el alcalde (art. 151 de la LOCM)	447
B) Contexto y finalidad del nuevo reclamo.....	448
C) Sobre el nuevo contencioso urbanístico (art. 118 ter de la LGUC).....	449
D) Comparación entre el reclamo de ilegalidad municipal (art. 151 de la LOCM) y el reclamo de ilegalidad urbanístico (art. 118 ter de la LGUC).....	450
3.3. Naturaleza de la acción.....	453
3.4. Requisitos y procedimiento	454
3.5. Alcance del control judicial	455
3.6. Consideraciones críticas	455
4. OTRAS ACCIONES JURISDICCIONALES	456
4.1. Denuncia ante los juzgados de policía local	457
4.2. Acción de protección	457
5. ACCIONES ESPECÍFICAS RESPECTO DE MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD .	458
5.1. Reclamo de ilegalidad de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional	458
5.2. Acción de nulidad de derecho público.....	459
5.3. Inaplicabilidad por inconstitucionalidad (control difuso concentrado ante el Tribunal Constitucional)	459
CAPÍTULO IX: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	461
1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN CHILE	463
2. CONSIDERACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN CHILE	467
3. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN CHILE	470
3.1. Necesidad de medidas de “orden” o “disciplina” urbanística.....	470
3.2. Características de las medidas de “orden” o “disciplina” urbanística en Chile.....	471
A) Su dispersión normativa y falta de delimitación de las medidas.....	472
B) Pluralidad de órganos competentes	472

C) Carácter eminentemente discrecional.....	473
D) Complejo y atomizado sistema de control.....	474
E) Exigua regulación procedimental.....	474
3.3. El régimen de “orden” o “disciplina” urbanística nacional es fragmentario, parcial e insuficiente.....	475
4. MEDIDAS QUE INTEGRAN EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA....	476
4.1. Consideraciones generales.....	476
4.2. Clasificación de las medidas.....	477
A) Facultades de inspección.....	477
B) Medidas de prevención.....	483
a. Terminación de obras y reparación de edificios (art. 158 de la LGUC).....	483
b. Mejoras o reparaciones de establecimientos industriales, comerciales o de edificios (art. 159 de la LGUC).....	484
c. Orden de retiro de establecimientos industriales o locales de almacenamiento (art. 160 de la LGUC).....	484
d. Inhabitabilidad parcial o total de edificios (art. 161 bis de la LGUC).....	486
C) Medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.....	486
D) Régimen sancionador urbanístico.....	492
5. REFLEXIONES FINALES.....	498
CAPÍTULO X: REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA RESPONSABILIDAD EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.....	501
1. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES (Y AUTORIDADES CON COMPETENCIA URBANÍSTICA).....	503
1.1. Cargos técnicos y requisitos habilitantes.....	503
1.2. Incompatibilidades y sanciones.....	503
1.3. Control administrativo y vías revisoras.....	504
1.4. Esquema de responsabilidad: civil, penal y administrativa.....	504
1.5. Observaciones sistemáticas.....	505
2. RESPONSABILIDAD DE NOTARIOS Y CONSERVADORES.....	505
3. RESPONSABILIDAD DE LOS PROYECTISTAS Y CONSTRUCTORES.....	505
4. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR (ART. 18).....	506
BIBLIOGRAFÍA.....	509

JURISPRUDENCIA CITADA	522
Judicial:	522
Corte Suprema:	522
Cortes de Apelaciones:	525
Constitucional:	526
Administrativa:	527
ANEXOS.....	529
ANEXO N° 1: CRITERIOS REGIONALES DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 55 INCISO 2° DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	531
ANEXO N° 2: AUTORIZACIONES, INFORMES Y PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL.....	533
ANEXO N° 3: TRASLADO Y RETIRO DE INDUSTRIAS.....	538
ANEXO N° 4: DISTINCIÓN ENTRE CIRCULACIONES, PLAZAS Y PARQUES, PLAZAS Y ÁREAS LIBRES DESTINADAS A ÁREA VERDE QUE NO SON BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO	541