

# DERECHO URBANISTICO

## I.- DESCRIPCIÓN DEL CURSO

Propiedad: Función social y bien común. La Legalidad Urbanística. Niveles e instrumentos de la Planificación Urbana. El uso del suelo y la Urbanización. Régimen Jurídico. El Permiso. La Recepción y la Inspección de Obras. Control Administrativo y Judicial de la Legalidad Urbanística. Régimen de Sanciones y Recursos.

## II.- OBJETIVOS GENERALES

El curso de Derecho Urbanístico se propone lograr que los alumnos comprendan el concepto e importancia de los instrumentos jurídicos que rigen la Planificación Urbana, sea a nivel Nacional, Regional, Metropolitano, Intercomunal o Comunal y los Organismos que intervienen en su aplicación.

## III.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Aplicar los conocimientos teóricos a situaciones importantes en el desarrollo urbano, como ser la elaboración, aprobación y modificación de los planes reguladores.
- b) Entender la aplicación práctica de la normativa sobre uso del suelo, su relación con el destino de las construcciones, las restricciones y prohibiciones.
- c) Comprender en que consiste la zonificación sea residencial, de equipamiento, actividades productivas, infraestructura, áreas verdes, etc.

## IV.- CONTENIDO DEL CURSO

### 1.- Concepto de Derecho Urbanístico

- 1.1 Definición, sus relaciones con otras ramas del Derecho
- 1.2 Su importancia como normativa jurídica en la vida de las urbes
- 1.3 Fuentes del Derecho Urbanístico
  - a) La Constitución Política
  - b) La Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL 458
  - c) La Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Ley 18695
  - d) La Ley de Condominios. Ley 19.537
  - e) La Ley sobre Bases Generales del medio ambiente. Ley 19.300
  - f) Ley 19.939 sobre expropiaciones urbanas
  - g) Ley de Expropiaciones. Decreto Ley 2.186
  - h) Ley 19.932 y Ley 20.007 sobre promesas de ventas en edificios en construcción
  - i) Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
  - j) Circulares Ministerio de Vivienda y Urbanismo
  - k) Jurisprudencia
    - Administrativa de la Contraloría General de la República
    - De los Tribunales de Justicia
  - l) Doctrina

### 2.- Normativa Urbanística

#### En Especial

- 2.1 Normas en la Constitución Política, función social de la Propiedad y sus limitaciones. La expropiación por causa de utilidad pública.
- 2.2 Las normas establecidas en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Ley 18695 en materia urbanística.
- 2.3 Contenido general de la Ley sobre Urbanismo y Construcciones DFL 458
- 2.4 Visión de la legislación complementaria y reglamentaria en materia urbanística

### 3.- Organismos que intervienen en la aplicación de la legislación urbanística

- 3.1 Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
- 3.2 División Desarrollo Urbano del Minvu
- 3.3 Secretarías Regionales Ministeriales del Minvu
- 3.4 Gobiernos Regionales
- 3.5 Municipalidades
- 3.6 Directores de Obras Municipales

### 4.- El Director de Obras Municipales

- 4.1 Importancia del cargo
- 4.2 Sus funciones
- 4.3 El asesor urbanista
- 4.4 Relaciones con la Secretaría Regional del Minvu

### 5.- Responsabilidades establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones

- 5.1 En relación a los funcionarios municipales, fiscales, profesionales de las Municipalidades, Alcalde, etc.
- 5.2 En relación a los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces
- 5.3 En relación al propietario primer vendedor de una construcción
- 5.4 En relación a los proyectistas, constructores, personas jurídicas.

### 6.- La Planificación urbana

- 6.1 El Plan Regional de Desarrollo Urbano
- 6.2 El Plan Regulador Intercomunal y Metropolitano
- 6.3 El Plan Regulador comunal
- 6.4 Los Planos Seccionales

### 7.- Tramitación de los Planes Reguladores

- 7.1 Conocimiento previo al vecindario
- 7.2 Intervención del Alcalde y Concejo Municipal
- 7.3 Intervención del SEREMI del Minvu
- 7.4 Intervención del Gobierno Regional
- 7.5 Promulgación
- 7.6 Archivo
- 7.7 Trámites de las modificaciones

### 8.- Los límites Urbanos

- 8.1 Su importancia y efectos prácticos
- 8.2 Como se fija el límite urbano
- 8.3 Modificación del límite urbano

### 9.- Uso del suelo Urbano

- 9.1 Concepto de uso del suelo
- 9.2 Como se fija el uso del suelo
- 9.3 Importancia en cuanto al destino de las construcciones
- 9.4 Zonificación en función del uso del suelo
- 9.5 Como se modifica el uso del suelo

### 10.- uso del subsuelo urbano

- 10.1 Normas en la Ley 18.695
- 10.2 Requisitos de las concesiones



## 11.- Subdivisiones y urbanización del suelo

- 11.1 Clases de subdivisiones y urbanizaciones
- 11.2 Principios por las que se rigen
- 11.3 Las garantías de urbanización
- 11.4 Prohibiciones

## 12.- Las expropiaciones y su fundamento

- 12.1 Las expropiaciones y su fundamento constitucional
- 12.2 Declaratoria de utilidad pública contenida en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades
- 12.3 Las expropiaciones como medio de llevar a cabo las normas del Plan Regulador
- 12.4 Ley de Expropiaciones. DL 2.186

## 13.- Permisos de Edificación

- 13.1 Permisos de edificación en general
- 13.2 Permisos de obra menor
- 13.3 Obras que no requieren permisos
- 13.4 Permisos de subdivisión, loteos y urbanización
- 13.5 Conjuntos armónicos
- 13.6 Declaración de venta por pisos
- 13.7 Permisos de demolición
- 13.8 Caducidad del permiso de edificación

## 14.- Autorizaciones Especiales

- 14.1 Renuncia de mejoras
- 14.2 Construcciones provisorias

## 15.- Fiscalizaciones de las Obras

- 15.1 Inspecciones y recepciones de obras
- 15.2 Recepción total y parcial
- 15.3 Decretos de inhabilidad
- 15.4 Demoliciones. Casos en que procede

## 16.- Ley de Condominio 19.537

- 16.1 Intervención del Director de Obras
- 16.2 Clase de Condominio
- 16.3 Su administración
- 16.4 Intervención municipal y de los Juzgados de Policía Local

## 17.- Traslados de Industrias por estar mal emplazadas o por causar molestias o peligro

- 17.1 Las industrias y la zonificación
- 17.2 Qué industrias deben trasladarse
- 17.3 Plazo para trasladarse .

## 18.- Procedimiento de reclamos en general

- 18.1 Reclamos de los arts. 12 y 118 del DFL 458
- 18.2 Recurso de protección art. 20 Constitución Política
- 18.3 Reclamo de ilegalidad, art. 140 Ley 18.695
- 18.4 Reclamo contra un Decreto de Demolición
- 18.5 Procedimiento especial Ley de Protección al medio ambiente
- 18.6 Amparo económico



19.- Régimen Sancionatorio

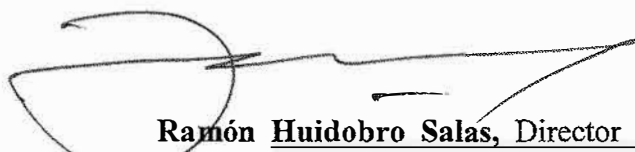
19.1 Sanciones aplicadas por los Juzgados de Policía Local – DFL 458 y Ley 18.287

19.2 Causas que conocen la Justicia Ordinaria

19.3 Acciones penales en los loteos irregulares

19.4 Los sumarios administrativos

//////////



**Ramón Huidobro Salas**, Director del Departamento de Derecho Público de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, certifica que el programa que antecede titulado “Programa de Derecho Urbanístico” corresponde al vigente en la respectiva asignatura de la Carrera de Derecho en el año 2012.

Santiago, 19 de julio de 2023.