



La Legalidad Urbanística y sus Alcances



Eduardo Cordero Q.
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso



1

El Marco de la Legalidad Urbanística



Marco Regulatorio de la Propiedad Inmobiliaria

Ley

Ley General de Urbanismo y Construcciones

Reglamento

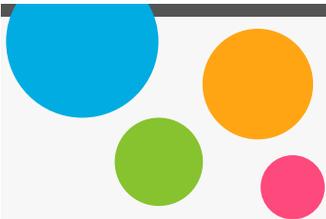
Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Planificación urbana

Instrumentos de planificación territorial

Interpretación administrativa

*Dirección de Desarrollo urbano
Contraloría*



Normas Básicas



Normas urbanísticas

- Artículo 116 inciso 7º
- Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.



Aplicación

- Artículo 116 inciso 1º
- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.

Disciplina Urbanística

01

Autorización de las obras

Permiso de Urbanización

Permiso de Edificación

02

Inspección y Recepción de las obras

03

Restablecimiento de la legalidad

- Paralización de obras
- Demolición

04

Infracciones y Sanciones

Etapas del Acto de Edificación

1 Permiso de Edificación

- Certificado de Informaciones Prevías
- Anteproyecto

1

2

2 Ejecución de la obra

- Relación obras y permisos
- Plazo de Caducidad

3

3 Control e Inspección

- Paralización de obras
- Demolición de obras
- Responsabilidad infraccional

4

4 Modificaciones

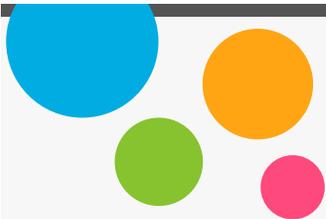
- En la práctica se “regularizan” modificaciones.

5

5 Recepción

- Prescribe la responsabilidad infraccional
- Se extingue el permiso de edificación

6



Efectos de la ilegalidad urbanística



La nulidad del acto administrativo urbanístico: CIP, Anteproyecto y Permisos

- La invalidación: Autoridad competente (CAS Rol N° 86.440-2017) y efectos (CS Rol N° 1551-2017, EPV)
- Sistema recursos: administrativo y judicial (CS Rol N° 1551-2017, EPV)



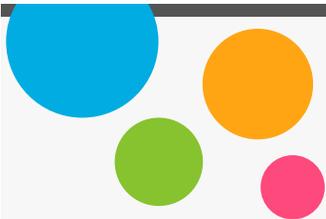
Responsabilidad infraccional

- ~~Realización de 0,5 a 10% del presupuesto~~
- ~~Dez de Policía Local~~



Medidas de restablecimiento de la legalidad

- Traslado de la industria molesta



Elementos del Tipo infraccional



El Tipo infraccional:

Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas



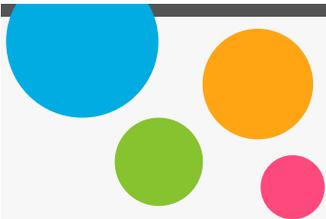
Sanción

Multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra.



Autoridad competente

Juez de Policía Local



Comentarios



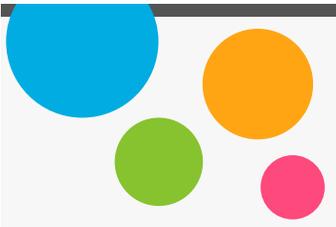
Principio de proporcionalidad y falta de criterios legales en la determinación de la multa



La dididencia: el efecto disuasivo de las sanciones



Reforzamiento del control judicial y los criterios de fundamentación



Legalidad Urbanística y sus Efectos



Eduardo Cordero Q.
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

