

# Manual práctico para fiscalizar proyectos inmobiliarios

---

versión 1, julio 2020

Introducción	1
Normas aplicables a proyectos inmobiliarios	2
Normas urbanísticas	2
Normas ambientales	8
Certificado de informaciones previas y permiso de edificación	11
Sobre las responsabilidades	19
Instituciones que pueden revisar las denuncias	20
Municipalidad	20
Seremi de Vivienda y Urbanismo	21
Contraloría General de la República	23
Tribunales de Justicia	25
Cumplimiento de normas urbanísticas	27
Cumplimiento de normas ambientales	31
¿Cómo denunciar irregularidades?	32
Sitios web de interés	36

## Introducción

Este manual tiene como objetivo entregar conocimientos básicos y algunas recomendaciones para fomentar la fiscalización ciudadana del cumplimiento de las normas urbanísticas y ambientales en proyectos inmobiliarios<sup>1</sup>.

Esto es necesario porque en ciertos casos las comunidades son afectadas por la construcción de proyectos inmobiliarios que no respetan las normas aplicables. Esto ocurre cuando las autoridades competentes, por distintas razones, no cumplen apropiadamente sus funciones. Es deber de esas autoridades revisar los antecedentes y autorizar los proyectos solo si cumplen las normas. Por lo tanto, si esas autoridades cumplieran siempre sus funciones este manual no tendría sentido.

Cualquiera puede revisar las autorizaciones de los proyectos inmobiliarios y exigir que se invaliden las que no cumplen las normas. Así lo indica el artículo 53 de la ley N° 19.880 que “Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado”.

*“Artículo 53. Invalidación. La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto”.*

Los permisos de edificación (PE) para proyectos inmobiliarios son “actos administrativos” y en consecuencia pueden ser invalidados dentro del plazo de dos años. En este caso el permiso lo entrega la correspondiente municipalidad y es ella misma la que debe invalidar los que sean irregulares (que no cumplen las reglas o normas).

Dentro de cada municipalidad, la unidad encargada de entregar y eventualmente invalidar los permisos de edificación es la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Si bien la ley señala que el Alcalde puede ordenar la demolición de una construcción que no cumple las normas (artículo 148 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), eso no ocurre en Chile. Se

---

<sup>1</sup> Está previsto generar nuevas versiones que mejoren el contenido de este manual. Se sugiere buscar asesoría en organizaciones que apoyan la denuncia ciudadana en casos complejos que no estén abordados en este manual.

permite con esa actitud que ciertas empresas construyan proyectos a partir de permisos irregulares e incluso los vendan sus unidades (casas, departamentos) a terceros. Una vez que un tercero, de buena fe, adquiere una edificación irregular, la situación ilegal se consolida. Por esta razón es fundamental detectar y denunciar lo antes posible las autorizaciones ilegales.

## Normas aplicables a proyectos inmobiliarios

### *Normas urbanísticas*

Las normas urbanísticas representan ciertas condiciones que debe cumplir obligatoriamente cualquier proyecto inmobiliario. En términos simples se refieren a los aspectos constructivos de las edificaciones que se autoricen.

Las normas urbanísticas están organizadas en la siguiente estructura jerárquica de 4 niveles conformada por una ley, un reglamento y planes reguladores o instrumentos de planificación territorial (IPT) intercomunales y comunales:

1. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): ley.
2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC): reglamento.
3. Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano (PRI, PRM): IPT intercomunal.
4. Plan Regulador Comunal (PRC): IPT comunal.

Esta estructura jerárquica se traduce, por ejemplo, en que:

- Un cambio en una norma de la LGUC modifica automáticamente las normas de los instrumentos de menor jerarquía (OGUC e IPT) que traten sobre la misma materia.
- Una norma que sea contraria a una de nivel superior, no es aplicable.

Las normas urbanísticas determinan lo que se puede construir en un predio, que es la denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.

Las normas urbanísticas más sencillas de analizar son las siguientes.

Norma	Definición
Coeficiente constructibilidad	Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno
Coeficiente de ocupación del suelo	Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.
Densidad	Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m
Altura máxima	La distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

A estas normas se agrega la definición de usos de suelo y destinos.

Según la OGUC corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona. Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros:

- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas.
- Infraestructura.
- Espacio Público.
- Area Verde.

Estos usos contemplan distintos destinos o clases para las construcciones o actividades. Por ejemplo, en el uso de suelo residencial se tiene preferentemente el destino vivienda, pero también incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje. El tipo de uso actividades productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como

grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. En el caso del equipamiento se tienen las siguientes clases: científico, comercio, salud, educación, deporte, etc. También se definen áreas de riesgo donde se restringen los usos de suelo y otras normas para evitar que frente a una catástrofe o accidente se pierdan vidas o se dañe la propiedad pública o privada.

Las normas urbanísticas se definen para zonas dentro del área regulada por el IPT. Los siguientes cuadros muestran las normas definidas en una zona urbana de la comuna de Coquimbo según el PRC aprobado en 2019.

USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clase	Destinos o Actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Bares y discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios.
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro Orientación o de Rehabilitación conductual. Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2.
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenimientos, Zoológicos, Áreas de Camping o Picnic.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios. Equipamiento de salud localizado en Área de Riesgo AR2.

USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clase	Destinos o Actividades	
		Permitidas	Prohibidas
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles o Centros de Detención. Equipamiento de seguridad localizado en Área de Riesgo AR2.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios públicos localizados en Área de Riesgo AR2.
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria	Industria Inofensivo	Todos los no mencionados como permitidos.
	Almacenamiento y Bodegaje	Almacenamiento y Bodegaje Inofensivo	Todos los no mencionados como permitidos.
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte público.	Todos los no mencionados como permitidos.
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público (1)	-	Todos	-
Áreas Verdes (1)	-	Todos	-

(1) Normas urbanísticas según lo que expone el artículo 2.1.31. de la OGUC

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	160
Altura máxima de edificación (m)	18
Densidad bruta máxima (Hab./Ha.)	600
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3
Sistema de agrupamiento	Aislado y Pareado

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	
Rasantes	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC.
Distanciamiento	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC.
Adosamientos	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.2 de la OGUC.
Ochavo	Según lo dispuesto en el artículo 2.5.4 de la OGUC.
Antejardines (m)	3

La zonificación del PRC de Coquimbo se muestra parcialmente más abajo. Las zonas se identifican por colores y códigos: ZUX zona urbana X, ZAV zona área verde, ARY área de riesgo Y.





La definición del ancho entre L.O. es muy importante cuando la calle no está construida (apertura de vía) o cuando se decide proponer un ensanche y las propiedades quedan sujetas a expropiación. Un ejemplo de cómo se presenta esa información en un PRC es el siguiente.

NOMBRE	DESDE	HASTA	ANCHO EXISTENTE (m)	ANCHO PROYECTADO (m)	OBS.
Av. Costanera del Mar	Límite comunal norte entre comuna de La Serena y Coquimbo (Puntos C-1 y C-2)	Calle Propuesta C-4	24		Existente
Av. Costanera del Mar	Calle Propuesta C-4	Av. Maipú	Variable entre 30 y 60		Existente
Av. Costanera del Mar	Av. Maipú	Calle Varela	25		Existente
Jaime Juan Oliver	Av. Manuel Jesús Rivera	40 m al sur del eje de Pasaje Lagunillas	22		Existente
Jaime Juan Oliver	40 m al sur del eje de Pasaje Lagunillas	Av. México		25	Apertura

Las calles definidas en el PRC o PRI/PRM debe estar graficadas en un plano. En general, los proyectos respetan las calles definidas en los planos reguladores.

## Normas ambientales

En el contexto de la autorización de proyectos inmobiliarios, el artículo 8 de la ley N° 19.300 “Sobre Bases Generales del Medio Ambiente” establece que ciertos proyectos (un amplio listado del artículo 10 de esa ley) solamente se pueden ejecutar o modificar si previamente se analiza su impacto ambiental.

*“Artículo 8°.- Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”.*

A partir de ese artículo, en el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) se estableció que la DOM solo puede entregar la recepción definitiva del proyecto (una vez terminadas las

obras) si se acredita tener la correspondiente autorización ambiental, contenida en una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable. Esto significa, por otro lado, que al solicitar un PE la DOM no puede exigir al titular del proyecto una RCA favorable.

*“Artículo 72.- Obligaciones de las Direcciones de Obras Municipales.*

*Las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a los que se refiere el artículo 3 del presente Reglamento no acreditan haber obtenido una Resolución de Calificación Ambiental favorable”.*

Pero si el proyecto requiere análisis de su impacto ambiental es posible reclamar en la Superintendencia del Medio Ambiente que el inicio de las obras (ejecución) se haga después de obtener la correspondiente RCA favorable. Esto es particularmente importante en grandes proyectos inmobiliarios.

El punto entonces es determinar si el proyecto inmobiliario de interés requiere o no ser analizado ambientalmente. Para estudiar esa situación se debe revisar el artículo 3 de reglamento del SEIA (Decreto N° 40/2013).

En ese artículo se incluye el listado de proyectos que pueden causar impacto ambiental. Solo a modo de ejemplo, la letra h) del artículo 3 indica que los siguientes tipos de proyectos pueden causar impacto ambiental:

*“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

*h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;*

*h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;*

*h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o*

*h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.*

*h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s)''.*

Al existir umbrales que activan la exigencia de análisis ambiental (como el número de viviendas o la superficie de terreno) ciertos proyectos se presentan por partes, haciendo parecer esas partes como proyectos independientes. La estrategia incluye la creación de diferentes empresas inmobiliarias como titulares de cada parte. Esta práctica está prohibida expresamente en el artículo 11 bis de la ley N° 19.300 y se denomina **fraccionamiento**:

*“Artículo 11 bis.- Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema. No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas”.*

En algunos casos el titular de un proyecto inmobiliario puede realizar una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, tal como lo indica el artículo 26 del reglamento del SEIA.

*“Artículo 26.- Consulta de pertinencia de ingreso.*

*Sin perjuicio de las facultades de la Superintendencia para requerir el ingreso de un proyecto o actividad, los proponentes podrán dirigirse al Director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda, a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el Servicio deberá ser comunicada a la Superintendencia”.*

Las consultas de pertinencia de ingreso se presentan y tramitan a través del sitio web del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y allí se pueden revisar los antecedentes del proyecto y la decisión de la autoridad sobre si el proyecto requiere o no someterse al SEIA.

## Certificado de informaciones previas y permiso de edificación

Si el proyecto presentado a la DOM cumple todas las normas urbanísticas señaladas en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) y las disposiciones aplicables de la LGUC y OGUC, la DOM tiene la obligación de conceder el PE.

La autorización de la DOM se registra a través de un formulario estandarizado definido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. También existen formularios para las solicitudes que se presentan a la DOM y para todas las autorizaciones que se pueden entregar.

Más adelante se muestran los formularios de los CIP y PE.

El formulario para CIP tiene 8 secciones y en ellas se identifica el predio a través de su dirección y del número de rol SII, que sirve para localizar el terreno especialmente cuando se trata de un predio en un sector de la comuna donde no existen calles construidas; las normas urbanísticas vigentes en el predio; las características de la vialidad definida en el IPT que podría ocupar parte del terreno del predio, y otras condiciones que se deben tener en cuenta al momento de autorizar un proyecto inmobiliario en ese predio.

El formulario para PE incluye 7 secciones. Al inicio del formulario se indica el CIP utilizado y el número de rol SII. El número del permiso sirve para hacer referencia a él en la eventual denuncia. La fecha de entrega del PE es relevante para contabilizar el plazo de caducidad como se explica más adelante. En la sección 5 se individualiza al propietario del terreno, que en el caso de proyectos inmobiliarios es una empresa. Las características del proyecto y las normas urbanísticas aplicadas se registran en la sección 7 y deben ser las mismas del CIP.

Una forma en la que se producen las irregularidades de los proyectos inmobiliarios es mediante un CIP que incluya normas urbanísticas que no correspondan a las del respectivo IPT, contraviniendo el artículo

1.4.4 de la OGUC. Ese CIP es nulo, pero si nadie denuncia la situación, el proyecto seguirá su tramitación y luego su construcción.

*“Artículo 1.4.4. La Dirección de Obras Municipales, a petición de cualquier interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que la citada Dirección no contare con información catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días.*

*El predio o lote sobre el cual se solicita la emisión de un Certificado de Informaciones Previas, debe corresponder a un predio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces o en condiciones de ser enajenado por estar recibidas o garantizadas las obras de urbanización que le corresponden”.*

**CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REGION:

☐ URBANO☐ RURAL

CERTIFICADO N°

FECHA

SOLICITUD N°

FECHA

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD** (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE			
LOTEO		MANZANA	LOTE
ROL S.I.I. N°		LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	

**2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)**

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL		FECHA	
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL	

**3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO** (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION N°	
FECHA	

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------	-----------------------------

**5 NORMAS URBANISTICAS** ( En caso necesario se adjunta hoja anexa )**5.1 USOS DE SUELO**

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO			
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:			
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS
		ALTURA % TRANSPARENCIA	

FORMULARIO 5.2.

(C.I.P. - 1.4.4.)  
2/3

<b>CESIONES</b> Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes ( Art.2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)			
<b>ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS</b>			
<b>AREA DE RIESGO</b>	<b>AREA DE PROTECCION</b>	<b>ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL</b>
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)

**5.2 LINEAS OFICIALES**

<b>POR CALLE</b>		<b>TIPO DE VIA</b>	
<b>LINEA OFICIAL</b>	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	

<b>POR CALLE</b>		<b>TIPO DE VIA</b>	
<b>LINEA OFICIAL</b>	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	

<b>POR CALLE</b>		<b>TIPO DE VIA</b>	
<b>LINEA OFICIAL</b>	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	

<b>POR CALLE</b>		<b>TIPO DE VIA</b>	
<b>LINEA OFICIAL</b>	DISTANCIA ENTRE L.O.	ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	CALZADA	

**5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA**

<b>LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)</b>		<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
<b>PARQUE</b>	<input type="checkbox"/>	<b>VIALIDAD</b>	<input type="checkbox"/>	<b>ENSANCHE</b>	<input type="checkbox"/>
				<b>APERTURA</b>	<input type="checkbox"/>

DE LAS SIGUIENTES VIAS

--	--

GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)

--	--

FORMULARIO 5.2.

(C.I.P. - 1.4.4.)  
3/3

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)	

**OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)**

PLANOS O PROYECTOS	
<input type="checkbox"/>	Pavimentación
<input type="checkbox"/>	Agua Potable
<input type="checkbox"/>	Alcantarillados de Aguas Servidas
<input type="checkbox"/>	Evacuación de Aguas Lluvias
<input type="checkbox"/>	Electricidad y/o Alumbrado Público
<input type="checkbox"/>	Gas
<input type="checkbox"/>	Telecomunicaciones
<input type="checkbox"/>	Plantaciones y obras de ornato
<input type="checkbox"/>	Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/>	Otros (especificar)

**6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN**

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
----------------------------	-----------	-----------------------------	-----------------------------	----------	-----------------------------	-----------------------------	-------------	-----------------------------	-----------------------------

**7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS**

<input type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS DEL I.P.T.
--	---	---

**NOTA:** El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8.- PAGO DE DERECHOS			\$
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°		FECHA
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°		FECHA

**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**

FIRMA Y TIMBRE

IMPRIMIR



**PERMISO DE EDIFICACION**☐ **OBRA NUEVA**LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA  
LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA☐ SI☐ NO☐ SI☐ NO☐ **AMPLIACION MAYOR A 100 M2**☐ **ALTERACION**☐ **REPARACION**☐ **RECONSTRUCCION****DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :**

REGION:

☐**URBANO**☐**RURAL****NUMERO DE PERMISO****Fecha de Aprobación****ROL S.I.I****VISTOS:**

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° \_\_\_\_\_
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_
- E) El Anteproyecto de Edificación N° \_\_\_\_\_ vigente, de fecha \_\_\_\_\_ (cuando corresponda)
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (cuando corresponda)
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (cuando corresponda)
- H) La solicitud N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de aprobación de loteo con construcción simultánea.
- I) Otros (especificar): \_\_\_\_\_

**RESUELVO:**

- 1.- Otorgar permiso para \_\_\_\_\_ con una superficie edificada total de \_\_\_\_\_  
(especificar) N° de edificios, casas, galpones  
m2 y de \_\_\_\_\_ pisos de altura, destinado a \_\_\_\_\_  
ubicado en calle/avenida/camino \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_  
Lote N° \_\_\_\_\_ manzana \_\_\_\_\_ localidad o loteo \_\_\_\_\_  
sector \_\_\_\_\_ Zona \_\_\_\_\_ del Plan Regulador \_\_\_\_\_  
(URBANO O RURAL) COMUNAL O INTERCOMUNAL
- aprobandos los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.
- 2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba \_\_\_\_\_  
(MANTIENE O PIERDE)
- los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:  
BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS; PROYECCIÓN DE SOMBRAS, CONJUNTO ARMÓNICO
- 3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:  
ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros, (especificar)
- Plazos de la autorización especial \_\_\_\_\_
- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (CUANDO CORRESPONDA).

**5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.

**6.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del <b>ARQUITECTO PROYECTISTA</b> (cuando corresponda)	R.U.T.	
NOMBRE DEL <b>ARQUITECTO PROYECTISTA</b>	R.U.T.	
NOMBRE DEL <b>CALCULISTA</b>	R.U.T.	
NOMBRE DEL <b>CONSTRUCTOR (*)</b>	R.U.T.	
NOMBRE del <b>REVISOR INDEPENDIENTE</b> (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del <b>REVISOR DEL PROYECTO DE CALCULO ESTRUCTURAL</b> (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORIA

(\*) Podrá individualizarse hasta antes del inicio de las obras

**7.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO****7.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)**

<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. O.G.U.C.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> otros ( especificar)			

**7.2.- SUPERFICIES**

	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
S. EDIFICADA BAJO TERRENO			
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO			
S. EDIFICADA TOTAL			
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)			

**7.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS**

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD			COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES			DENSIDAD		
ALTURA MAXIMA EN METROS o pisos			ADOSAMIENTO		
RASANTES			ANTEJARDIN		
DISTANCIAMIENTOS					
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			ESTACIONAMIENTOS PROYECTO		
DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO					
<input type="checkbox"/> D.F.L-Nº2 de 1959	<input type="checkbox"/> Ley Nº 19.537 Copropiedad Inmobiliaria (posterior al otorgamiento del permiso)	<input type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC		
<input type="checkbox"/> Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	<input type="checkbox"/> Beneficio de fusión Art. 63 LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8 OGUC	<input type="checkbox"/> OTROS ( especificar)	ALALAL	
AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC					
<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art.122	<input type="checkbox"/> Art.123	<input type="checkbox"/> Art.124	<input type="checkbox"/> Otro ( especificar)	
EDIFICIOS DE USO PUBLICO			<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input type="checkbox"/> NO
CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO			<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Res. N°
				Fecha	

**7.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO**

VIVIENDAS		OFICINAS	
LOCALES COMERCIALES		ESTACIONAMIENTOS	
OTROS (ESPECIFICAR):			

**7.5.- PAGO DE DERECHOS:**

CLASIFICACION (ES) DE LA CONSTRUCCIÓN			CLASIFICACIÓN	m2
PRESUPUESTO			\$	
SUBTOTAL DERECHOS MUNICIPALES			%	\$
DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS			(-)	\$
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES			%	\$
DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE			(-)	\$
CONSIGNADO AL INGRESOS ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA:	(-)	\$
MONTO CONSIGNADO CON ANTEPROYECTO	G.I.M. N°	FECHA:	(-)	\$
MONTO CONSIGNADO AL INGRESO	G.I.M. N°	FECHA:	(-)	\$
TOTAL A PAGAR			\$	
GIRO INGRESO MUNICIPAL	N°		FECHA	
CONVENIO DE PAGO	N°		FECHA	

**NOTAS:** SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

9

**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**  
 FIRMA Y TIMBRE

IMPRIMIR

## Sobre las responsabilidades

Los funcionarios municipales y de cualquier institución pública tienen responsabilidades. Esas responsabilidades surgen del artículo 6º de la Constitución Política.

*“Artículo 6º.- Los órganos del Estado deben someter su acción a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella, y garantizar el orden institucional de la República. Los preceptos de esta Constitución obligan tanto a los titulares o integrantes de dichos órganos como a toda persona, institución o grupo. La infracción de esta norma generará las responsabilidades y sanciones que determine la ley”.*

En el caso particular de los proyectos inmobiliarios, el artículo 22º de la LGUC establece:

*“Artículo 22º.- Los funcionarios fiscales y municipales serán civil, criminal y administrativamente responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que cometan en la aplicación de esta ley”.*

Las responsabilidades administrativas las puede analizar y sancionar la propia municipalidad o la Contraloría General de la República. Las responsabilidades civiles y criminales deben analizarse en tribunales.

Una fuente de irregularidades surge cuando las autoridades actúan fuera de su competencia o de una forma distinta de la que determine la ley. Los actos administrativos (como los PE) que no cumplan lo anterior son nulos. Esto se encuentra establecido en el artículo 7º de la Constitución:

*“Artículo 7º.- Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley. Ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes. Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale”.*

Este precepto constitucional es lo que sustenta la invalidación de los PE que entregue la DOM, por ejemplo, fuera de sus atribuciones o sin cumplir lo que establezca la LGUC.

## Instituciones que pueden revisar las denuncias

Existen cuatro instituciones públicas que puede revisar las denuncias en contra de autorizaciones de la DOM: Municipalidad, Seremi de Vivienda y Urbanismo, Contraloría General de la República y los tribunales de justicia.

### *Municipalidad*

La municipalidad puede recibir el reclamo por una autorización de la DOM. La forma más directa es hacer una solicitud al Director de Obras pidiendo la invalidación del PE irregular. Pero también es posible formular un **reclamo de ilegalidad** al Alcalde. Esta opción está descrita en el artículo 151 de la ley N° 18.695 “Orgánica Constitucional de Municipalidades”:

*“Artículo 151.- Los reclamos que se interpongan en contra de las resoluciones u omisiones ilegales de la municipalidad se sujetarán a las reglas siguientes:*

- a) Cualquier particular podrá reclamar ante el alcalde contra sus resoluciones u omisiones o las de sus funcionarios, que estime ilegales, cuando éstas afecten el interés general de la comuna. Este reclamo deberá entablarse dentro del plazo de treinta días, contado desde la fecha de publicación del acto impugnado, tratándose de resoluciones, o desde el requerimiento de las omisiones;*
- b) El mismo reclamo podrán entablar ante el alcalde los particulares agraviados por toda resolución u omisión de funcionarios, que estimen ilegales, dentro del plazo señalado en la letra anterior, contado desde la notificación administrativa de la resolución reclamada o desde el requerimiento, en el caso de las omisiones;*
- c) Se considerará rechazado el reclamo si el alcalde no se pronunciare dentro del término de quince días, contado desde la fecha de su recepción en la municipalidad;*
- d) Rechazado el reclamo en la forma señalada en la letra anterior o por resolución fundada del alcalde, el afectado podrá reclamar, dentro del plazo de quince días, ante la corte de apelaciones respectiva”.*

Como se indica en el punto d), si el reclamo de ilegalidad es rechazado o si el Alcalde no se pronuncia, el denunciante puede recurrir a la Corte de Apelaciones que corresponda. Pero esto requiere contar con un abogado. Este reclamo de ilegalidad es el procedimiento que utilizan las empresas inmobiliarias cuando la DOM no aprueba el proyecto presentado o cuando se invalida un PE. Si la Corte de Apelaciones no acepta el reclamo, el proceso continúa en la Corte Suprema o incluso en el Tribunal Constitucional. Eso es posible porque las empresas inmobiliarias pueden contratar abogados especializados en estas materias dado que la inversión involucrada en los proyectos puede ser muy considerable. Sin PE no es posible desarrollar el proyecto inmobiliario y eso genera disposición a pagar por la mejor defensa legal que esté disponible.

## *Seremi de Vivienda y Urbanismo*

La Seremi de Vivienda y Urbanismo es la institución que tiene control de tutela o supervigilancia sobre la DOM según lo indica el artículo 12 de la LGUC. Al respecto, en la sentencia de la Corte Suprema por un caso asociado a los “guetos verticales” de Estación Central se dice:

*“Vigésimo: En lo que respecta al control ejercido por el Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe señalarse que la municipalidad es una institución descentralizada, lo que implica, por definición, que no tiene un superior jerárquico, por lo que no existe sobre ella ni sobre sus órganos un control jerárquico externo. Ahora bien, sobre los entes descentralizados siempre existe un control, no de carácter jerárquico, de mayor o menor intensidad; ello, porque descentralización no significa independencia y por cuanto, en último término, es al Presidente de la República a quien la Constitución, en su artículo 24, entrega “la administración del Estado”.*

*El control sobre los entes descentralizados o sobre sus autoridades, por órganos externos a ella, se denomina control de tutela o supervigilancia, el que puede recaer sobre los actos de la autoridad superior del ente descentralizado o sobre autoridades inferiores de la institución; control generalmente entregado a órganos de la Administración Central o a sus representantes, como por ejemplo, Intendente sobre el Alcalde, Gobernador sobre el Alcalde, Presidente de la*

*República sobre un servicio descentralizado, Ministro sobre un ente descentralizado, como el artículo 7 inciso final de la Ley Orgánica del Consejo de Defensa del Estado que somete a la autorización del Ministro de Hacienda transacciones sobre tres mil unidades tributarias mensuales, etc. Este es el caso del artículo 12 de la Ley de Urbanismo y Construcciones que establece un control del Seremi sobre el Director de Obras, por la vía de un recurso administrativo. Este control, por su parte, puede revestir diversas formas como autorización previa necesaria, facultad de revocación, recursos administrativos, entre otros”.*

El artículo 12 de la LGUC señala en particular:

*“Artículo 12.- La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118”.*

Por lo tanto, si se decide presentar un reclamo en la Seremi de Vivienda y Urbanismo se debe hacer dentro del plazo de 30 días (corridos) desde que se publique el PE, por ejemplo, en el sitio web de Transparencia Activa de la municipalidad. Es un plazo muy breve y, por lo mismo, muchas veces no es factible este procedimiento de reclamo.

No obstante lo anterior, la Seremi de Vivienda y Urbanismo tiene la obligación de solicitar un sumario administrativo a la Contraloría General de la República si toma conocimiento de hechos irregulares, por ejemplo, a través de una denuncia ciudadana bien respaldada (fundada), así lo establece el artículo 15 de la LGUC:

*“Artículo 15.- Si la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en el desempeño de sus labores o por denuncia fundada de cualquier persona, tuvieren conocimiento de que algún funcionario, en el ejercicio de sus funciones, ha contravenido las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general o de aquellas contenidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes en la comuna, deberán solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, debiendo informar de ello al Alcalde respectivo, para los efectos legales a que haya lugar y al Concejo Municipal, para su conocimiento”.*

El resultado del sumario administrativo puede ser la destitución de los funcionarios responsables de las irregularidades cuando los hechos constitutivos de la infracción vulneren gravemente el principio de probidad administrativa. Esa consecuencia surge del artículo 6° de la Constitución y de los artículos 54 y 55 de la ley N° 18.575:

*“Artículo 54.- Las autoridades de la Administración del Estado, cualquiera que sea la denominación con que las designen la Constitución y las leyes, y los funcionarios de la Administración Pública, sean de planta o a contrata, deberán dar estricto cumplimiento al principio de la probidad administrativa.*

*El principio de la probidad administrativa consiste en observar una conducta funcionaria intachable y un desempeño honesto y leal de la función o cargo, con preeminencia del interés general sobre el particular.*

*Su inobservancia acarreará las responsabilidades y sanciones que determinen la Constitución, las leyes y el párrafo 4° de este Título, en su caso.*

*Artículo 55.- El interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz. Se expresa en el recto y correcto ejercicio del poder público por parte de las autoridades administrativas; en lo razonable e imparcial de sus decisiones; en la rectitud de ejecución de las normas, planes, programas y acciones; en la integridad ética y profesional de la administración de los recursos públicos que se gestionan; en la expedición en el cumplimiento de sus funciones legales, y en el acceso ciudadano a la información administrativa, en conformidad a la ley”.*

## *Contraloría General de la República*

Una institución clave en el proceso de denuncia ciudadana de PE irregulares es la Contraloría General de la República (CGR). La CGR es un organismo público autónomo, es decir, actúa independientemente del gobierno de turno. El artículo 98 de la Constitución Política al definir a la CGR, señala:

*Artículo 98.- Un organismo autónomo con el nombre de Contraloría General de la República ejercerá el control de la legalidad de los actos de la Administración, fiscalizará el ingreso y la inversión de los fondos del Fisco, de las municipalidades y de los demás organismos y servicios que determinen las leyes; examinará y juzgará las cuentas de las personas que tengan a su cargo bienes de esas entidades; llevará*



*la contabilidad general de la Nación, y desempeñará las demás funciones que le encomiende la ley orgánica constitucional respectiva.*

Una de las funciones de la CGR según ese artículo de la Constitución es el control de la legalidad de los actos administrativos. Los pronunciamientos jurídicos o dictámenes de la CGR, generados como parte de esa revisión de legalidad, son de cumplimiento obligatorio para las instituciones públicas sometidas a la fiscalización de la CGR, eso incluye a las municipalidades en general y a las DOM en particular. Los dictámenes de la CGR generan precedentes (jurisprudencia administrativa) para casos equivalentes. Cualquier ciudadano puede pedir a la CGR que revise la legalidad de un acto administrativo, **no se necesita ser o contratar un abogado.**

*“Una relevante función que el Estado de Derecho otorga a la Contraloría es la potestad dictaminadora, es decir, la facultad de interpretar las normas jurídicas para el ámbito administrativo y que se materializa en informes jurídicos obligatorios para los servicios sometidos a su fiscalización.*

*A través de una interpretación uniforme y consistente, la jurisprudencia administrativa contribuye a orientar múltiples decisiones de los órganos y servicios públicos, posibilitando que la regulación aplicable a éstos últimos sea coherente, íntegra y estable.*

*De esta manera se facilita que las declaraciones generales y abstractas de la normativa legal relacionada con la ética pública se transformen en normas específicas de conducta.*

*El sistema jurídico basado en el precedente administrativo, es decir, la interpretación uniforme de una misma regla jurídica, permite que los ciudadanos tengan una legítima expectativa de que la Administración del Estado toma decisiones de manera armónica y según criterios manifestados con anterioridad en situaciones equivalentes.*

***Todo ciudadano puede solicitar a la Contraloría que revise la legalidad de un acto de la Administración a través de la emisión de un dictamen o resolución”*** (sitio web CGR).

Para un ciudadano común la forma más sencilla de denunciar una autorización irregular de la DOM es a través de la CGR. La CGR permite hacer la denuncia manteniendo reserva de la identidad, pero de todas formas es necesario indicar el nombre, RUT y un correo electrónico.

Por distintas razones, existe un interés de ciertos grupos por limitar la acción de la CGR, señalando por ejemplo que la DOM y la Seremi de Vivienda y Urbanismo son las encargadas de verificar que los proyectos inmobiliarios cumplan las normas.

En una situación normal, efectivamente la DOM debería ser suficiente para verificar el cumplimiento de las normas, tal como lo indican distintas leyes, pero existen demasiados ejemplos donde eso no ha ocurrido y continúa ocurriendo a diario en todo el país, sobretodo donde los ciudadanos no tienen los conocimientos que les permitan identificar y luego denunciar las ilegalidades. En esos casos cobra importancia este breve manual.

Un ejemplo de cómo se intenta reducir el papel de la CGR cuando se formulan denuncias referidas a proyectos inmobiliarios es un informe de una asociación gremial que señala: *“La jurisprudencia reciente también ha determinado que la facultad de control de la legalidad de la Contraloría está limitada por las atribuciones que corresponde ejercer a otros órganos de la Administración del Estado. Al respecto los tribunales han sostenido que la Autoridad encargada de velar por la correcta aplicación de la norma urbanística es la Municipalidad respectiva, y en particular su DOM, además de la participación que por ley le cabe a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y que las decisiones de tales entidades pueden ser impugnadas por canales regulares, establecidos por la ley precisamente para ello”*.

## *Tribunales de Justicia*

Como ya se mencionó, la Corte de Apelaciones puede revisar una denuncia si se presenta un reclamo de ilegalidad en la Municipalidad. Pero las sentencias finalmente consideran los pronunciamientos previos de la Corte Suprema. Con respecto a las autorizaciones de la DOM, la Corte Suprema ha señalado que:

- El actuar del Director de Obras Municipales debe enmarcarse estrictamente en la legalidad vigente: *esto significa cumplir la LGUC, OGUC e IPT y ciertas normas ambientales*.
- La forma de interpretar del Director de Obras Municipales no sólo debe ser apegada a norma, sino que en ausencia de ella, debe ser razonablemente justificada, de lo contrario resulta arbitraria.
- La interpretación debe hacerse desde la ley hacia abajo y no desde los instrumentos de planificación territorial hacia arriba: *se debe a la mayor jerarquía de la LGUC y OGUC con*

*respecto a los IPT. Una norma errónea de un PRC no puede ser utilizada para autorizar proyectos.*

- Las normas urbanísticas deben interpretarse restrictivamente: *si la norma dice que se debe cumplir A eso significa A y no AI, A+B o B.*
- Los permisos de edificación deben otorgarse si se cumplen las normas urbanísticas y deben rechazarse si no las cumplen: *esto es clave, y no admite otra interpretación.*

Todo lo anterior hizo cambiar un criterio legal aplicado durante muchos años por los tribunales y también por la CGR y que los grupos de interés quieren perpetuar. Antes la sola obtención del PE generaba derechos adquiridos, sin importar si cumplía o no las normas. Ahora, solamente se generan derechos cuando la DOM entrega el permiso de edificación cumpliendo las normas urbanísticas. Este nuevo criterio lo estableció la Corte Suprema en el caso del proyecto “Mall Plaza Barón” en Valparaíso:

*“Que, finalmente, considera esta Corte relevante señalar, respecto de aquellas alegaciones enarboladas por el titular del proyecto, Plaza Valparaíso S.A., en relación a que el otorgamiento del Permiso N° 79, genera un derecho adquirido a su favor, que aquello sólo es efectivo en la medida que la autoridad al otorgar el permiso se ciña a las normas legales vigentes que rigen su otorgamiento. **En efecto, un acto administrativo ilegal no puede generar un derecho adquirido para el solicitante, máxime si, como en el caso de autos, se trata de un acto de autorización que tal funcionario puede otorgar sólo si aquel se conforma [concuerta] con la normativa urbanística”.***

Este cambio de criterio legal es relevante y siempre se debe tener en cuenta si el titular, una autoridad u otro interesado reclama que existen derechos adquiridos luego de obtener un permiso ilegal.

La obtención de permisos irregulares afecta el funcionamiento del mercado inmobiliario porque algunas empresas obtienen ventajas en comparación con las inmobiliarias que sí cumplen las normas. El incumplimiento de las normas, por ejemplo, reduce el costo del proyecto inmobiliario o aumenta su rentabilidad en montos considerables. Esas mayores ganancias son las que motivan los incumplimientos de la leyes.

Quienes compran sus casas o departamentos en proyectos ilegales también pueden ser afectados. Un ejemplo es la autorización, construcción y venta de viviendas en áreas de riesgo de inundación, avalanchas, etc. En esos casos las normas urbanísticas y el sentido común indican que no se puede

autorizar la construcción de viviendas, pero mediante interpretaciones incorrectas de las normas de la OGUC u otras prácticas indebidas se han autorizado numerosos proyectos en terrenos que no son aptos para asentamientos humanos. Una vez vendidas las casas las empresas inmobiliarias podrían argumentar que actuaron de buena fe y que en definitiva fue la DOM la que revisó los antecedentes del proyecto y entregó el permiso para construir en esa área de riesgo. A través de abogados y en tribunales se pueden perseguir las responsabilidades de todos los involucrados.

## Cumplimiento de normas urbanísticas

Según el artículo 116 de la LGUC, que es clave en el proceso de denuncia, toda construcción (salvo excepciones) requiere un PE otorgado por la correspondiente DOM al propietario del predio. El proyecto puede estar ubicado en el área urbana o rural de la comuna.

*“Artículo 116.- 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.*

...

***El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas**, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128.*

*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”.*

Del artículo 116 de la LGUC se concluye que la DOM puede conceder el PE si el proyecto cumple las normas urbanísticas vigentes de la LGUC, OGUC e IPT. Como ya se mencionó, si el PE entregado no

cumple esas normas éste no genera derechos adquiridos para el que lo obtuvo. Frente a esa situación, la DOM tiene la obligación de invalidar el permiso irregular.

Según el artículo 1.4.17 de la OGUC, el PE tiene una vigencia de 3 años, transcurrido ese plazo sin que se inicien las obras o si se paralizan por ese mismo tiempo el permiso caduca. La caducidad debe ser declarada por la DOM, pero puede ser exigida por la comunidad.

*“Artículo 1.4.17. El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”.*

El nuevo permiso de edificación que solicite el interesado debe cumplir las normas vigentes en ese momento. Esto se debe a que las normas urbanísticas cambian y un PE otorgado en un momento en cierto predio podría no poder concederse después si, por ejemplo, se cambia el PRC. Eso explica por qué antes de un cambio de las normas urbanísticas se ingresan más solicitudes de permisos a la DOM si ese cambio limitará las posibilidades de construir. Un ejemplo que gatilla esas solicitudes es un cambio del PRC que reduzca la altura máxima de los edificios.

Es importante mencionar que al autorizar un proyecto inmobiliario la DOM no puede modificar las normas del IPT comunal o intercomunal. Pero en la práctica eso es lo que ocurre cuando se aprueba un permiso de edificación irregular.

El PRC solo puede ser modificado por la municipalidad luego de un proceso que requiere la aprobación del Concejo Municipal e instancias de participación ciudadana. Por su parte los PRI/PRM pueden ser modificados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente y deben contar con la aprobación del Gobierno Regional.

Para detectar errores en la aprobación de un proyecto inmobiliario puede ser necesario conocer las características constructivas del proyecto que se describen en la solicitud de PE y en el expediente (conjunto de planos y otros antecedentes técnicos) del proyecto que administra la DOM. Esa información es pública según el artículo 1.1.7 de la OGUC:

*“Artículo 1.1.7. Las Direcciones de Obras Municipales otorgarán el debido acceso a los documentos públicos que les sean solicitados por cualquier persona, de acuerdo con el principio de probidad y los artículos 11 bis. y 11 ter. de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.*

*Los documentos a que se refiere el inciso anterior serán especialmente aquellos relacionados, directa o indirectamente, con la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, incluyendo los oficios, actas, resoluciones o pronunciamientos, de cualquier naturaleza, que se relacionen con exigencias u obligaciones efectuadas a particulares con motivo de la tramitación de solicitudes o expedientes o bien en respuesta a consultas sobre la aplicación de las materias señaladas.*

*Las copias solicitadas serán de cargo del requirente, sin perjuicio de los derechos municipales [cobro por fotocopias] que correspondan”.*

Teniendo en cuenta lo ya señalado, en ciertos casos y por distintas razones los CIP y/o PE:

- No cumplen las normas del PRC, PRI/PRM
- No cumplen las normas de la LGUC, OGUC.
- No cumplen dictámenes de la CGR.

#### ¿Cómo detectar los errores en el cumplimiento del PRC, PRI/PRM?

1. Obtener copia del PE, debe estar publicado en la sección “Transparencia Activa” del sitio web de la municipalidad. Si no está publicado se debe solicitar a la DOM vía ley de transparencia. Los PE son públicos y deben ser entregados a quien los solicite. El PE debe tener el formato ya presentado.
2. Solicitar a la DOM copia del CIP que debe estar indicado en el permiso de edificación. El CIP contiene las normas urbanísticas aplicables al predio donde se autorizó el proyecto.
3. Solicitar a la DOM copia de los planos de planta y elevaciones del proyecto autorizado. Esos planos son útiles para el análisis del cumplimiento de las normas urbanísticas y son de conocimiento público como ya se explicó.
4. Buscar la versión vigente del PRC y PRI/PRM. El primero debería estar publicado en el sitio web de la municipalidad. En ambos casos deberían estar publicados en [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl). También es útil el sitio web [ide.minvu.cl/Visor](http://ide.minvu.cl/Visor) en el caso de PRI/PRM.

5. Identificar la(s) zona(s) del PRC, PRI/PRM que corresponde(n) al predio donde se aprobó el proyecto. Para esto puede ser útil el plano de roles del Servicio de Impuestos Internos (SII). El predio donde se autorizó el PE debe tener un número de rol y está señalado en el CIP y en el PE. Los planos de roles SII de todo el país están disponibles en [Cartografía SII](#).
6. Verificar que el CIP y el PE sean consistentes con las normas urbanísticas del PRC descritas en la ordenanza del plan en la fecha en que se solicite el PE: usos de suelo permitidos, coeficientes de constructibilidad y ocupación del suelo, altura máxima y otras, además verificar las normas del PRI/PRM que sean aplicables. El CIP no puede incluir normas distintas a las del IPT. De ser así es nulo y no puede ser utilizado para autorizar un PE.
7. Analizar el cumplimiento de las normas urbanísticas usando los planos del proyecto.
8. Considerar que hay situaciones especiales que están definidas en la LGUC u OGUC y que podrían permitir aprobar un PE que no cumpla las normas del PRC. Por ejemplo, al fusionar terrenos se permite un 30% de aumento en el coeficiente de constructibilidad, si se trata de un proyecto habitacional acogido al D.F.L N°2 también se generan una serie de beneficios constructivos.
9. Considerar como una situación especial el caso de lugares que no estén regulados por un PRC o PRI/PRM. En esa situación el PE debe cumplir solamente las normas generales de la LGUC y OGUC.
10. Pedir audiencia a la DOM mediante, Ley del Lobby, para obtener más antecedentes sobre el proyecto de interés. Esta es una opción recomendable cuando un grupo organizado es el interesado en revisar el cumplimiento de las normas.

#### ¿Cómo detectar los errores en el cumplimiento de la LGUC, OGUC?

Analizar si el PE cumple las normas generales de la LGUC y OGUC.

Ejemplos:

- Presentar un estudio de impacto vial aprobado al momento de solicitar el permiso de edificación: artículo 2.4.3 de la OGUC.
- Verificar si se cumple con el artículo 55 de la LGUC en el caso de proyectos en áreas rurales.

### ¿Cómo detectar los errores en el cumplimiento de dictámenes de la CGR?

Utilizar el buscador de la página web de la CGR: [www.contraloria.cl](http://www.contraloria.cl) para encontrar pronunciamientos sobre situaciones equivalentes a la de interés.

Por ejemplo, si se está revisando un permiso que no cumpliría con la altura máxima entonces basta buscar ese concepto. En ese proceso es necesario revisar numerosos documentos, pero eso sirve para adquirir más conocimientos sobre la materia que se está analizando.

## Cumplimiento de normas ambientales

En el caso de los proyectos inmobiliarios es necesario revisar dos aspectos relacionados con el cumplimiento de las normas ambientales:

- Si el proyecto debe o no ingresar al SEIA, incluyendo el eventual fraccionamiento.
- Si al momento de la recepción definitiva del proyecto se acreditó haber obtenido una RCA favorable. Se debe tener en cuenta que no todos los proyectos requieren esa autorización.

En ambos casos es fundamental revisar el reglamento del SEIA para establecer si el proyecto cae en alguna de las tipologías de proyecto que requieren analizar su impacto ambiental. En ese proceso hay que distinguir si el proyecto está en una zona declarada latente o saturada de algún contaminante y si existe o no un IPT analizado ambientalmente.

En algunos casos el titular de un proyecto inmobiliario puede realizar una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA (antes o después de haber obtenido el PE) y en esos casos es importante revisar los antecedentes presentados y la decisión de la autoridad.



## ¿Cómo denunciar irregularidades?

Una vez reunidos los antecedentes del proyecto inmobiliario de interés es necesario revisarlos detenidamente hasta lograr un alto grado de certeza (dentro del conocimiento del denunciante) sobre la existencia de posibles irregularidades. Si no se logra ese convencimiento es preferible no presentar la denuncia.

Las normas urbanísticas son complejas y en ciertos casos se requiere asesoría de un profesional para detectar los errores, pero también hay casos en que los errores son notorios e identificarlos puede ser relativamente fácil siguiendo el procedimiento ya descrito.

Siempre es recomendable hacer la primera denuncia en la municipalidad, dirigida al Director de Obras Municipales con copia al Alcalde y concejales. La denuncia se puede referir a un CIP, un PE u otra autorización irregular. En principio la DOM debería invalidar sus autorizaciones ilegales si producto de la denuncia se comprueban los errores en la aplicación de las normas. Pero en ciertos casos la DOM no reconoce los errores cometidos. Eventualmente el Alcalde podría interesarse en resolver la situación al tener el deber de supervigilar a la DOM o bien porque tiene interés en apoyar a la comunidad en sus reclamos, asunto que se debe considerar en cada caso.

Si la municipalidad no reacciona frente a la denuncia en un plazo prudente (uno a dos meses) entonces se debe recurrir a las instituciones públicas que pueden fiscalizar las autorizaciones de la DOM.

Las denuncias ciudadanas sobre posibles irregularidades en la aplicación de normas urbanísticas se pueden realizar en:

- Secretaría Regional Ministerial (Seremi) de Vivienda y Urbanismo.
- CGR.

En ambos casos se necesita ordenar los antecedentes del caso (CIP, PE, planos) para adjuntarlos a la denuncia y preparar un documento con la descripción del hecho irregular, en lo posible breve, que describa el proyecto y los incumplimientos detectados. La denuncia ingresada previamente a la municipalidad y la respuesta recibida son antecedentes relevantes al denunciar en la Seremi de Vivienda y

Urbanismo o la CGR. Si hay dictámenes de la CGR sobre situaciones equivalentes también es fundamental mencionarlos.

Si la respuesta de la Seremi de Vivienda y Urbanismo no resuelve la situación o lo hace de una manera que podría no ajustarse a las normas o dictámenes existentes se puede reclamar en la CGR. Los Seremis son autoridades políticas y no tienen la independencia que sí posee la CGR. Existen numerosos ejemplos donde las Seremis han cometido gruesos errores en la aplicación de las normas.

Las denuncias en la Seremi de Vivienda y Urbanismo se deben hacer a través de la Oficina de Partes o por el medio electrónico que esté definido en la página [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl), lo mismo vale para la CGR. Pero si el denunciante quiere mantener bajo reserva su identidad entonces la denuncia se debe hacer en la CGR a través de su página web [www.contraloria.cl](http://www.contraloria.cl).

En el caso de errores en la aplicación de las normas ambientales, la denuncia se puede hacer en la municipalidad de acuerdo con lo indicado en el artículo 65 de la ley N° 19.300. La municipalidad está obligada a poner la denuncia en conocimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA):

*“Artículo 65.- Sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo del artículo 5° de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y en otras normas legales, las municipalidades recibirán las denuncias que formulen los ciudadanos por incumplimiento de normas ambientales y las pondrán en conocimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente para que ésta les dé curso”.*

Esa denuncia también se puede hacer directamente en la SMA y para eso existe un formulario disponible en su sitio web: [portal.sma.gob.cl](http://portal.sma.gob.cl). En ese formulario se pide describir la situación que podría representar un incumplimiento de la normativa ambiental y adjuntar las antecedentes que respalden la denuncia.

En todos los casos la denuncia debe ser ingresada formalmente, **no sirven las denuncias por redes sociales**, y es fundamental guardar el comprobante de ingreso a la Oficina de Partes o el que se reciba a través de medios digitales para hacer el seguimiento del avance de la tramitación.

En general, no existen plazos para que las autoridades respondan a la denuncia, pero uno o dos meses es un plazo mínimo habitual. La CGR tiene en su sitio web una sección para revisar el avance de la

tramitación de la denuncia. Actualmente es la única institución que cuenta con ese tipo de información al denunciante.

La denuncia podría finalizar con la invalidación del permiso de edificación irregular, pero también podría no ser acogida, ya sea porque no se acredite que existen irregularidades o porque la autoridad concluya que la situación está consolidada y se afectarían derechos de terceros adquiridos de buena fe si la denuncia fuera acogida (por ejemplo, la demolición), por eso es fundamental denunciar las situaciones irregulares lo antes posible. En el sitio web de la CGR se pueden revisar ejemplos de denuncias acogidas y rechazadas.

En el caso de incumplimientos de la normativa ambiental, la SMA tiene amplias facultades para exigir el ingreso del proyecto al SEIA, paralizar las obras, establecer multas o perseguir responsabilidades por daño ambiental.

En determinadas situaciones será necesario recurrir a los tribunales para lograr que se reconozcan ciertas irregularidades y se detenga la construcción del proyecto irregular. Existen algunas organizaciones que están disponibles para apoyar legalmente a las comunidades afectadas. Pero es preferible que existiera un servicio público que cumpliera esa labor ya que las empresas tienen recursos para contratar a los mejores abogados para defender sus intereses.

Finalmente, el denunciante debe saber que tiene ciertos derechos que emanan del artículo 17 de la ley N° 19.880:

*“Artículo 17. Derechos de las personas. Las personas, en sus relaciones con la Administración, tienen derecho a:*

- A. Conocer, en cualquier momento, el estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan la condición de interesados, y obtener copia autorizada de los documentos que rolan en el expediente y la devolución de los originales, salvo que por mandato legal o reglamentario éstos deban ser acompañados a los autos, a su costa;*
- B. Identificar a las autoridades y al personal al servicio de la Administración, bajo cuya responsabilidad se tramiten los procedimientos;*

- C. Eximirse de presentar documentos que no correspondan al procedimiento, o que ya se encuentren en poder de la Administración;*
- D. Acceder a los actos administrativos y sus documentos, en los términos previstos en la ley;*
- E. Ser tratados con respeto y deferencia por las autoridades y funcionarios, que habrán de facilitarles el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones. Los actos de instrucción que requieran la intervención de los interesados habrán de practicarse en la forma que resulte más cómoda para ellos y sea compatible, en la medida de lo posible, con sus obligaciones laborales o profesionales;*
- F. Formular alegaciones y aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución;*
- G. Exigir las responsabilidades de la Administración Pública y del personal a su servicio, cuando así corresponda legalmente;*
- H. Obtener información acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar, e*
- I. Cualesquiera otros que les reconozcan la Constitución y las leyes”.*

## Sitios web de interés

- Texto actualizado de las leyes (LGUC, OGUC, ley N° 19.300): [Ley Chile](#)
- Planes reguladores Observatorio Urbano Minvu: [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo: [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)
- Visor de planes reguladores Minvu: [ide.minvu.cl/Visor](http://ide.minvu.cl/Visor)
- Mapa de roles SII: [www4.sii.cl/mapasui/internet/](http://www4.sii.cl/mapasui/internet/)
- Contraloría General de la República: [www.contraloria.cl](http://www.contraloria.cl)
- Manual jurisprudencia administrativa CGR Planes Reguladores: [Manual CGR](#)
- Poder Judicial: [www.pjud.cl](http://www.pjud.cl)
- Superintendencia del Medio Ambiente: [portal.sma.gob.cl/](http://portal.sma.gob.cl/)
- Servicio de Evaluación Ambiental: [www.sea.gob.cl/](http://www.sea.gob.cl/)
- Fundación Defendamos la Ciudad: [www.defendamoslaciudad.cl](http://www.defendamoslaciudad.cl)