

DEPARTAMENTO DE DERECHO ECONOMICO

Asignatura **DERECHO ECONOMICO III**

Duración: Semestral

Código: **805538 Concepción**
805535 Chillán

Prerrequisitos: Derecho Económico II

Horas Semanales: Cuatro (4)

Créditos: Cuatro (4)

DESCRIPCION.

Análisis jurídico y económico de las regulaciones que afectan al sector de la Construcción y las características y principios que inspiran la Política Habitacional

OBJETIVOS.

- 1.- Que el estudiante conozca el estatuto jurídico del suelo urbano y suelo no urbano en el ámbito de la construcción y urbanización,
- 2.- Que el estudiante quede capacitado para analizar y resolver situaciones jurídicas comunes vinculadas a la adquisición de terrenos para la construcción en función de sus usos según el plan
- 3.- Que el estudiante comprenda el problema del déficit habitacional y las políticas públicas diseñadas para superarlo

CONTENIDO.

CAPITULO PRIMERO

EL DERECHO URBANO, LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL DERECHO DE LA EDIFICACIÓN.

- Fuentes de la legislación urbanística.
- La intervención estatal en la construcción.
- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- La División de Desarrollo Urbano
- Las Secretarías Regionales y Metropolitanas del MINVU el SERVIU.
- Las Municipalidades
- La Dirección de Obras Municipales
- El asesor urbanista

- El Ministerio de Obras Públicas.
- El Ministerio de Salud.

2.-

- La CONAMA y las COREMA
- Los profesionales de la construcción
- El revisor independiente.-
- El revisor de cálculo estructural
- El inspector técnico:
- La comunidad

CAPITULO SEGUNDO:

LA PLANIFICACIÓN URBANA

- Los instrumentos de ordenación territorial.
- El plan regional de desarrollo urbano.
- Planificación urbana intercomunal
- La planificación urbana comunal.
- Los planos y los planes seccionales.

El Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en los Instrumentos de Ordenación Territorial

CAPITULO TERCERO

CONTENIDO DEL PLAN Y LÍMITES DE LA PLANIFICACIÓN.-

- A.- Contenido Del Plan Regulador Intercomuna

1

- 1.- La definición de los límites de extensión urbana,
- 2.- La determinación de las relaciones viales intercomunales,
- 3.- La determinación de la Zonificación General.-
- 4.- La determinación de las áreas de desarrollo prioritario
- 5.- La fijación de densidades promedio para los centros urbanos
- 6.- La fijación de los porcentajes mínimos de superficie urbana, para la localización de equipamiento
- La Regulación del Área Rural a través del Plan Regulador Intercomunal
- El Uso Agrícola de los Predios Rústicos.-
- La Regulación del Área Rural a través del Plan
El cambio de Uso de Suelos

- B.- Contenido Del Plan Regulador Comunal

1. la fijación de los límites urbanos
2. la zonificación y los tipos de usos de suelo.
3. el sistema vial y los estacionamientos
4. el establecimiento de zonas de restricción.
5. el establecimiento de áreas de protección
6. fijación de la línea oficial de cierre y línea de edificación.
7. fijación de densidades.

8. fijación de coeficiente de constructibilidad
9. fijación de coeficientes de ocupación del suelo.
10. determinación de tipos de agrupamiento,
11. distanciamiento mínimo entre los edificios

3.-

12. fijación de la altura máxima de las construcciones
13. fijación de frente predial mínimo y superficie predial mínima.
14. fijación de cierros
15. regulación del diseño de arquitectura.
16. regulación de los demás aspectos urbanísticos.
17. establecimiento de zonas de desarrollo urbano condicionado (zoduc)
18. regulación del subsuelo.
19. regulación del borde costero y áreas acuáticas.-
20. límites de la planificación
21. el objeto de la planificación
22. impugnación de los planes reguladores

CAPITULO CUARTO

LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO

1. la expropiación.
- 2.- la compra directa
- 3.- las órdenes de ejecución
 - 3.1. obligación de tomar la línea oficial-
 - 3.2.. obligación de terminar obras inconclusas.-
 - 3.3.. obligación de reparar edificios mal conservados, insalubres o inseguros
 - 3.4. obligación de cercar sitios eriazos y propiedades abandonadas.
 - 3.5. traslado de industrias mal emplazadas.-

CAPITULO QUINTO

LA EJECUCIÓN PRIVADA DEL PLANEAMIENTO

La transformación jurídica del inmueble.

1.- La subdivisión.

2.- El loteo

La transformación jurídica en la copropiedad inmobiliaria

La transformación material del inmueble: la urbanización.-

CAPITULO SEXTO

LA EJECUCIÓN MIXTA DEL PLANEAMIENTO

1.- El establecimiento de zonas de remodelación

2.- las Zoduc

3.- El financiamiento urbano compartido

CAPITULO SEPTIMO

LAS PROHIBICIONES DE CONSTRUIR Y EL IUS AEDIFICAENDI.

- 1.- Prohibición de construir fuera de los límites urbanos
- 2.- Prohibición de construir en zonas adyacentes a los caminos públicos nacionales
- 3.- Prohibición de construir fuera de línea
- 4.- Prohibición establecida en la ley de caminos de construir en suelos inundables
- 5.- El congelamiento de terrenos por futura expropiación y por cambio de uso de suelos.

CAPITULO OCTAVO

EL CONTROL DEL PLANEAMIENTO

- 1.- El otorgamiento de patentes municipales
- 2.- El permiso de construcción
- 3.- EL Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y los Megaproyectos Inmobiliarios
- 4.- La inspección de las obras.
- 5.- La paralización de faenas.
- 6.- La demolición
- 7.- Las multas

CAPITULO NOVENO:

LA POLITICA HABITACIONAL

- Financiamiento de la Vivienda.
- Cooperativas.
- Letras de Créditos.
- Mutuos hipotecarios endosables.
- El leasing habitacional.
- Los subsidios habitacionales.
- La Tributación.

METODO DE ENSEÑANZA.

Clase magistral, incentivándose la participación de los alumnos mediante el análisis y solución de problemas concretos, exposiciones e investigaciones menores.

EVALUACION.

De acuerdo a Reglamentos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, y de la Universidad de Concepción:

- A) La calificación final será el promedio ponderado de la nota de presentación a examen (50%), y la calificación obtenida en este (50%).

- B) La nota de presentación se obtendrá calculando el promedio de las notas de los certámenes y otros controles que se realicen, pudiendo el docente elegir entre

5.-

dos o tres certámenes. Además, podrá haber otros controles menores (test, lecturas obligatorias, etc.), y en tal caso, la calificación será el promedio de las notas de certámenes, ponderados en un 85% y el de las demás evaluaciones en un 15%.

BIBLIOGRAFIA.

- Apuntes de clase.
Legislación del sector