

## EL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES Y SUS PRINCIPALES ATRIBUCIONES

José Fernández Richard <sup>1</sup>

**RESUMEN:** *El presente artículo revisa las principales atribuciones del Director de Obras Municipales, esto es el funcionario que tiene bajo su mando la “Unidad de Obras Municipales”, repartición con que obligatoriamente deben contar los municipios, de acuerdo a lo señalado en el artículo 15 de la Ley N° 18.695. La referida Unidad, según la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, tiene actualmente funciones mucho más amplias que las que había fijado con anterioridad la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el DFL N° 458 y sus modificaciones, las cuales son revisadas en este trabajo. Al Director de Obras Municipales le corresponden importantes funciones en el quehacer urbanístico de la comuna y en el estudio, aprobación y/o modificación del plan regulador, ordenanzas locales, planos seccionales y demás instrumentos de planificación, de los cuales dependerá, en parte importante, el desarrollo armónico de las edificaciones de la comuna.*

**DESCRIPTORES:** *Decreto con Fuerza de Ley N° 458 (Ley General de Urbanismo y Construcciones) - Derecho Municipal - Dirección de Obras Municipales - Director de Obras Municipales - Ley N° 18.695 (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades) - Municipalidad (Dirección de Obras Municipales) - Plan Regulador - Unidad de Obras Municipales*

**SUMARIO DE CONTENIDOS:** *1.- Generalidades. 2.- Carácter del cargo de Director de Obras Municipales. 3.- Funciones del Director de Obras Municipales. 4.- Conclusiones.*

---

<sup>1</sup> JOSÉ FERNÁNDEZ RICHARD. Abogado Integrante Corte Suprema, Profesor de Derecho Urbanístico y Derecho Municipal de la Universidad de Chile y de Derecho Administrativo de la Universidad Mariano Egaña.

## 1.- GENERALIDADES

En nuestro ordenamiento jurídico, se le han conferido a los municipios importantes atribuciones en materia de urbanización y construcción.

Es así, que en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, Ley 18.695<sup>2</sup>, se consignan como atribuciones privativas de los entes edilicios, en su artículo 3º, las siguientes: letra b) “la planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes” y en su letra c) se agrega: “aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización en la forma que determinen las leyes y las normas técnicas de carácter general que dicte el Ministerio respectivo”<sup>3</sup>.

A su vez en el artículo 4º del mencionado cuerpo legal, el legislador autoriza a los municipios para que en el ámbito de su territorio, desarrollen directamente o con otros órganos de la administración del Estado, funciones relacionadas con: “f) La urbanización y la vialidad urbana y rural”, “g) La construcción de viviendas sociales e infraestructuras sanitarias”.

Consecuente con lo anterior, en la misma Ley 18.695 en comentario, se expresa en su artículo 5º que las Municipalidades para el cumplimiento de sus funciones tendrán las siguientes funciones esenciales: “a) Ejecutar el Plan Comunal de Desarrollo y los programas necesarios para su cumplimiento”; “k) aprobar los planes reguladores comunales y los planes seccionales de comunas que forman parte de un territorio normado por un plan regulador metropolitano o intercomunal, y pronunciarse sobre el proyecto de plan regulador comunal o de plan comunal o de plan de un territorio normado por un plan regulador metropolitano o intercomunal”<sup>4</sup>.

Estas atribuciones no pueden ser ejercidas en abstracto, y es por ello que la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades al tratar en el Párrafo 4º del Título I de la organización interna, expresamente contempla en el artículo 24 a la unidad encargada de obras mu-

<sup>2</sup> Texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fijado por el D.F.L. N° 1-19-704, de 9 de mayo de 2006, publicado en el Diario Oficial de 26 de Julio de 2006.

<sup>3</sup> Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Leyes 19.864 y 19.878.

<sup>4</sup> Toda esta materia es desarrollada in extenso en la Ley General de Urbanismo y Construcciones D.F.L. 458 y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. D.S. N° 47 MINVU.

nicipales y le asigna sus funciones, que como veremos más adelante son mucho más amplias que las que había fijado con anterioridad la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el DFL 458 y sus modificaciones.

## 2.- CARÁCTER DEL CARGO DE DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

El Director de Obras Municipales es el funcionario que tiene bajo su mando la unidad de “obras municipales”, repartición con que obligatoriamente deben contar los municipios, atento a lo prescrito en el artículo 15 de la Ley 18.695.<sup>5</sup>

Este funcionario es de carácter técnico, por la naturaleza de los deberes que debe desempeñar; de tal modo en las comunas que tengan más de 40.000 habitantes debe ser arquitecto o ingeniero civil y en las demás comunas podrá ser constructor civil<sup>6</sup>.

Congruentemente con esta calificación técnica, la Ley 18.695 le otorga estabilidad en su desempeño y es por ello que este Director de Obras no es funcionario de la confianza del Alcalde. Ello se encuentra claramente establecido en el artículo 47 del referido cuerpo legal, ya que al mencionar a los funcionarios de la exclusiva confianza del alcalde, no se incluye en ellos al Director de Obras.

El Director de Obras Municipales en ciertos aspectos está sujeto a la supervigilancia técnica del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En efecto a ese Ministerio le corresponde a través de su División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Aún más, si la División de Desarrollo Urbano advierte que un funcionario en el ejercicio de sus funciones ha contravenido esta normativa -en-

<sup>5</sup> El Artículo 8º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones D.F.L. 458 igualmente contempla este cargo como obligatorio, expresando que debe ser “desempeñado por un profesional con título universitario”.

<sup>6</sup> Artículo 8º de DFL 458.

tre estos funcionarios obviamente está el Director de Obras- deberá 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.<sup>7</sup>

Lo anteriormente expuesto se ve reforzado con diversas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a saber: a) la del artículo 12 que le asigna a la Secretaría Regional del MINVU la facultad de resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras; b) La del artículo 14 que obliga a los Directores de Obras a representar al Seremi de Vivienda y a la Contraloría General de la República las acciones ilegales del municipio, que vulneren las disposiciones legales y reglamentarias que les corresponden aplicar, y c) la del artículo 118 que confiere a los particulares afectados por la negativa del Director de Obras de otorgar un permiso de edificación, de reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda (Seremi de Vivienda).

No obstante lo expuesto el Director de Obras tiene el carácter de funcionario municipal. Así lo señalan las normas contenidas en los artículos 8° del DFL 458 y 24 inciso final de la Ley 18.695, y es por eso que su nombramiento emana del respectivo Alcalde, según lo prevenido en el artículo 63 letra c) del mencionado cuerpo legal. Teniendo la calidad referida, al Director de Obras se le aplican las normas del Estatuto Administrativo de los Funcionarios municipales<sup>8</sup>, en cuanto a su designación, deberes, derechos, responsabilidad administrativa y sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en el DFL 458, estando sujeto al sistema de calificación que dicho Estatuto contempla, gozando de estabilidad en el empleo. Obviamente su remuneración es de cargo municipal y por último también le son aplicables las normas sobre probidad administrativa<sup>9</sup>.

En suma, el Director de Obras Municipales es un funcionario técnico, que debe poseer el título de Arquitecto, Ingeniero Civil, Constructor Civil o Ingeniero Constructor Civil, está sujeto a la super-

<sup>7</sup> Artículo 15 del DFL 458. El actual texto fue fijado según lo señalado en el numeral 3° del artículo Único de la Ley 19.472.

<sup>8</sup> Ley 18.883 (Diario Oficial 29-12-1989).

<sup>9</sup> Ver artículo 42 de la Ley 18.695, artículo 1° de la Ley 18.575 y artículo 1° de la Ley 19.653 sobre Probidad Administrativa.

vigilancia técnica de la Secretaría Regional Ministerial del MINVU y de su División de Desarrollo Urbano, en determinados aspectos, y tiene además la calidad de funcionario municipal, sujeto al Estatuto Administrativo que rige a ese personal, el cual a su vez está sujeto a la supervigilancia del Alcalde, que es la máxima autoridad de la Municipalidad, y a quien le corresponde su dirección y administración superior y la supervigilancia de su funcionamiento, según lo preceptúa el artículo 56 de la Ley 18.695.

### 3.- FUNCIONES DEL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

La Ley General de Urbanismo y Construcciones –DFL 458- al definir en su capítulo II las funciones del Director de Obras, fue sumamente parca, ya que enumeró dos de ellas, a saber:

- a) estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante la faena y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en la Ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, las Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; y
- b) dirigir las construcciones municipales que ejecute directamente el municipio, y supervigilar estas construcciones cuando se contraten con terceros.

Mucho más amplia fue la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, ya que en su artículo 24 le asigna funciones mucho más diversas, como ser:

- a) velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal, de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto gozará de las siguientes atribuciones específicas:
  - 1) Dar aprobación a las subdivisiones de predios urbanos y urbano-rurales;
  - 2) Dar aprobación a los proyectos de obras de urbanización y de construcción;
  - 3) Otorgar los permisos de edificación de las obras señaladas en el número anterior;

- 4) Fiscalizar la ejecución de dichas obras hasta el momento de su recepción; y
- 5) Recibirse de las obras ya citadas y autorizar su uso.
- b) Fiscalizar las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan;
- c) Aplicar normas ambientales relacionadas con obras de construcción y urbanización;
- d) Confeccionar y mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna;
- e) Ejecutar medidas relacionadas con la vialidad urbana y rural;
- f) Dirigir las construcciones que sean de responsabilidad municipal, sean ejecutadas directamente o a través de terceros; y
- g) En general, aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.

A pesar de la vastedad de las funciones que al Director de Obras Municipales le asigna la Ley 18.695, si examinamos con detenimiento la normativa urbanística observaremos que tiene aún muchas otras facultades este funcionario.

Sin tratar de dar una lista taxativa, sino que a título meramente ejemplar, podemos consignar las siguientes:

1. Las Concesiones que la Dirección del Litoral otorgue en las áreas urbanas sobre bienes nacionales de uso público, que correspondan a terrenos de playa o riberas de mar, de ríos y de lagos navegables, requerirán un informe previo favorable del Director de Obras Municipales<sup>10</sup>;
2. La conservación de las aceras se efectuará con las características que señale la Dirección de Obras Municipales<sup>11</sup>;
3. Las Municipalidades podrán vender en pública subasta, los terrenos sobrantes que hubieren adquirido con motivo de expropiaciones. También podrá dar opción a los propietarios colindantes para adquirir estos terrenos, previo informe de la Dirección de Obras Municipales<sup>12</sup>;

<sup>10</sup> Artículo 64 del DFL 458.

<sup>11</sup> Artículo 82 del DFL 458.

<sup>12</sup> Artículo 90 del DFL 458.

4. El Director de Obras Municipales le corresponderá dar aprobación a los anteproyectos de loteos y de obras de construcción<sup>13</sup>;
5. El Director de Obras Municipales puede otorgar permisos especiales de edificación en situaciones calificadas<sup>14</sup>;
6. El Director de Obras puede efectuar compensaciones y otorgar facilidades para el pago de los derechos de edificación<sup>15</sup>;
7. El Director de Obras otorgará el certificado a que se refieren las garantías de Urbanización<sup>16</sup>;
8. El Director de Obras otorgará los certificados de urbanización, para que puedan inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces las transferencias parciales del dominio o adjudicación de terrenos de loteos o subdivisiones<sup>17</sup>;
9. A petición del Director de Obras el Alcalde decretará las demoliciones totales o parciales de edificios<sup>18</sup>;
10. El Director de Obras Municipales tendrá intervención en los permisos de edificación de las Viviendas Económicas, la que otorgará beneficios tributarios<sup>19</sup>;
11. Al Director de Obras le corresponderá verificar que un condominio cumple con los preceptos de la Ley 19.537 y otorgar el certificado correspondiente<sup>20</sup>;
12. Los planos del Condominio deben ser aprobados por el Director de Obras<sup>21</sup>;
13. Para cambiar el destino de una unidad de un Condominio, entre otros requisitos se exige el permiso del Director de Obras Municipales<sup>22</sup>;
14. El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales, lo que trae aparejado diversos beneficios<sup>23</sup>;

---

<sup>13</sup> Artículo 116 inciso final del DFL 458.

<sup>14</sup> Artículo 121 y 122, 123 y 124 del DFL 458.

<sup>15</sup> Artículo 128 del DFL 458.

<sup>16</sup> Artículo 129 del DFL 458.

<sup>17</sup> Artículo 136 del DFL 458.

<sup>18</sup> Artículo 148 del DFL 458.

<sup>19</sup> Artículo 162 del DFL 458 ver DFL 2.

<sup>20</sup> Artículo 10 de la Ley 19.537 sobre Condominio o Copropiedad inmobiliaria.

<sup>21</sup> Artículo 11 de la Ley 19.537 sobre Condominio o Copropiedad inmobiliaria.

<sup>22</sup> Artículo 15 de la Ley 19.537 sobre Condominio o Copropiedad inmobiliaria.

<sup>23</sup> Artículo 40 de la Ley 19.537 sobre Condominio o Copropiedad inmobiliaria.

15. Para acoger un Condominio al régimen de Copropiedad Inmobiliaria, deberá presentarse a la Dirección de Obras Municipales el primer reglamento de Copropiedad<sup>24</sup>;
16. Para modificar o dejar sin efecto la resolución que declaró un edificio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberá presentarse una solicitud inmobiliaria, deberá presentarse una solicitud al Director de Obras Municipales, la que deberá cumplir con diversos requisitos<sup>25</sup>;
17. El Director de Obras Municipales aprueba los planos de los condominios de viviendas sociales<sup>26</sup>;
18. Los Directores de Obras Municipales se recibirán de las viviendas y servicios comunitarios en determinadas circunstancias aun cuando no hayan tenido permiso<sup>27</sup>;
19. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en concordancia con el DFL 458, detalla en forma específica la forma en que ejercerá sus atribuciones el Director de Obras Municipales<sup>28</sup>; y
20. Al Director de Obras Municipales le corresponden importantes atribuciones en relación con la aprobación de conjuntos armónicos de edificios, correspondiéndole declarar que tienen tal calidad, lo que les permite gozar de importantes ventajas<sup>29</sup>.

#### 4.- CONCLUSIONES

De lo esbozado a lo largo de este trabajo, podemos apreciar que al Director de Obras Municipales le corresponden funciones de suma importancia en el quehacer urbanístico de la comuna y que de su actividad profesional y su aporte y colaboración al estudio de la

<sup>24</sup> Artículo 4º del Decreto Supremo 46 D. Oficial 17-6-1998.

<sup>25</sup> Artículo 33 del Decreto Supremo 46 D. Oficial 17-6-1998.

<sup>26</sup> Artículo 2º de la Resolución 230 MINVU Diario Oficial 17-6-1998.

<sup>27</sup> Leyes de regularización dictadas en diversas épocas.

<sup>28</sup> Artículos 1.1.7; 1.2.1; 1.2.2; 1.2.3; 1.2.9; 1.2.14; 1.2.16; 1.3.2; 1.4.1; 1.4.2; 1.4.4; 1.4.6; 1.4.9; 1.4.10; 1.4.11; 1.4.12; 1.4.15; 1.4.16; 1.4.17; 2.1.15; 2.1.38; 2.4.2; 2.6.4; 2.6.18; 3.1.1; 3.1.2; 3.1.4; 3.1.6; 3.1.8; 3.1.9; 3.2.1; 3.3.1; 3.4.1; 3.4.3; 3.4.6; 4.1.5; 4.3.29; 4.7.25; 4.14.6; 4.14.7; 5.1.1; 5.1.4; 5.1.5; 5.1.6; 5.1.7; 5.1.16; 5.1.17; 5.1.19; 5.1.21; 5.1.22; 5.1.23; 5.1.24; 5.2.1; 5.2.; 5.2.6; 5.8.1; 5.8.3; etc.

<sup>29</sup> Artículos 107, 108 y 109 del DFL 458 y Artículo 2.6.4 y siguientes Ordenanza General.



aprobación o modificación en su caso del Plan Regulador, ordenanzas locales, planos seccionales y demás instrumentos de planificación, dependerá en parte el desarrollo armónico de las edificaciones de la comuna.<sup>30</sup>

Debe velarse pues por la acertada designación de estos Directores, asegurándoles la estabilidad funcionaria de la que actualmente gozan, debiendo procurarse que cuenten además con un personal idóneo y capacitado para que lo secunden en el ejercicio de sus deberes, ya que todo ello redundará en beneficio y bienestar de la comunidad local, que es en definitiva lo que interesa al Bien Común.

---

<sup>30</sup> Las resoluciones del Director de Obras son sus susceptibles de reclamos ante Sere-mi Vivienda (artículos 12 y 118 del DFL 458); Reclamo de Ilegalidad (artículo 140 de la Ley 18.695); y recurso de protección (artículo 20 Constitución Política). Ver "Derecho Municipal chileno", José Fernández Richard, Editorial Jurídica de Chile 2003 (2ª edición en prensa).

