



ANT : No hay.

MAT : Imparte instrucciones a los Directores de Obras Municipales de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, para la aplicación del Art. 3.1.4 de la General de Urbanismo y Construcciones, referido a Anteproyectos de Loteo.

Rancagua, **28 AGO. 2015**

A: DIRECTORES DE OBRAS MUNICIPALES

Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

De: HERNÁN LUIS RODRÍGUEZ BAEZA

Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo,
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

El artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones impone a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, el deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción; y la letra c), artículo 11º del D.S. 397 (V. y U.) de 1976 - Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo - les confiere la función de supervigilar el cumplimiento, por parte de los Departamentos de Obras Municipales, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y de toda otra norma legal o reglamentaria referida a la misma materia.

En cumplimiento de dicha obligación y haciendo uso de la función señalada, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo del Libertador General Bernardo O'Higgins, ha estimado procedente la dictación de la presente Circular, con el objeto de instruir respecto a la aprobación de Anteproyectos de Loteo por parte de las Direcciones de Obras Municipales, especialmente en lo referente a las exigencias que deben observarse en el momento de revisar y aprobar dichos Anteproyectos.

Como es de su conocimiento, los Anteproyectos **no constituyen un Permiso o una Autorización**, sino una etapa preliminar o previa, manifestándose **una idea de proyecto** con la finalidad de verificar las normas urbanísticas que les serán aplicables a un proyecto definitivo y fijar las normas durante los plazos de vigencia de éste, según corresponda a cada caso, para la obtención posterior de los Permisos o Autorizaciones. Puede aprobarse más de un Anteproyecto sobre un mismo terreno, pagando en cada caso los derechos municipales correspondientes, calculados de forma independiente.

Definición y plazos de vigencia:

Conforme al artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones un Anteproyecto corresponde a una **"presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza."**

En armonía con lo establecido en el artículo 1.4.11 de la OGUC, el anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, **durante el plazo de 180 días**, salvo cuando se trate de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 hectáreas, anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m² o anteproyectos que requieran, para obtener el permiso de edificación o urbanización, el pronunciamiento de otra repartición pública, en cuyos casos el plazo será de **1 año** contado desde la fecha de su aprobación.



Antecedentes requeridos por normativa vigente:

De acuerdo al artículo 3.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de un anteproyecto de Loteo, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario del terreno y el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada simple del propietario como titular del dominio.
2. Original o copia autorizada ante Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.
3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y fecha.
4. Plano en que se grafique la situación actual del predio, con sus respectivos roles, a una escala adecuada para su comprensión, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos.
5. Plano del anteproyecto de loteo, a escala no menor de 1:1.000, suscrito por el propietario y el arquitecto, que deberá contener:
 - a) Curvas de nivel cada 1 metro para pendientes promedio de hasta 25%, y cada 5 metros para pendientes superiores. Los planos deberán señalar los cursos naturales y canales de agua, líneas de tendido eléctrico y ductos de otras instalaciones que atraviesen o enfrenten el terreno.
 - b) Numeración de los nuevos lotes con sus dimensiones respectivas.
 - c) Trazados geométricos de las nuevas vías que sitúen sus ejes y establezcan sus anchos, y los empalmes con vías existentes, en que se deberán definir tanto los trazados en planta como los perfiles transversales.
 - d) Graficación de los terrenos correspondientes a las cesiones para áreas verdes públicas y equipamiento, con sus dimensiones y superficies.
 - e) Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda.
 - f) Cuadro de superficies de los lotes resultantes y porcentajes de distribución de las superficies correspondientes a cesiones gratuitas para áreas verdes, equipamiento y vialidad, a que alude el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
 - g) Ubicación del terreno, a escala no inferior 1:5.000, con indicación de las vías y/o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación.
6. Medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno, **cuando el Director de Obras Municipales lo exija en el certificado de informaciones previas.**

Las firmas del propietario que se requieren en los puntos 1 y 5 no serán exigibles en el caso previsto en el inciso tercero del artículo 1.2.2 de la OGUC, pudiendo acompañarse una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada de dominio podrá suscribirla el comprador, consignando su calidad de tal en la solicitud. **En ningún caso podrá exigirse por parte de los DOM, para la aprobación de anteproyectos, el perfeccionamiento previo de la fusión de terrenos.** Al respecto, en la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de Permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente.

El anteproyecto de loteo contemplará los trazados de nuevas vías y sus empalmes con vías existentes, la singularización de lotes y las superficies de uso público, los antejardines y las zonas de protección y de riesgo que puedan afectarlo. En el caso de Loteos D.F.L. Nº 2 con construcción simultánea, se aprobarán, además, las viviendas y sus condiciones urbanísticas, en conformidad al artículo 6.2.5 de la OGUC, no pudiendo consultar tamaños prediales inferiores a 60 m² para viviendas en dos pisos o más y a 100 m² para viviendas en un piso.



Observaciones al Anteproyecto de Loteo:

En caso que el Director de Obras Municipales tuviere observaciones que formular, se seguirá el procedimiento que señala el artículo 1.4.9. de la OGUC, poniendo en conocimiento del interesado, por escrito, **en un solo acto y** dentro del plazo máximo para pronunciarse - 15 días - que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas. Conforme al Dictámen N° 46.044 de 2015 a la solicitud de permiso puede acompañarse el informe Favorable de un revisor independiente, en atención a la Publicación de la Ley 20.703 que, entre otras disposiciones, y en opinión de la Contraloría General de la República, tuvo por objeto extender el ámbito de competencia de los revisores independientes a las urbanizaciones.

Pago de Derechos Municipales:

Es importante señalar que **los anteproyectos no involucran el pago de derechos municipales**. Las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que por la tramitación del anteproyecto se "consigne" un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal del futuro permiso de Loteo, equivalente al 2% del avalúo fiscal del terreno, conforme al artículo 130 de la Ley General.

Dicho monto podrá requerirse al ingreso de la solicitud o con la resolución aprobatoria del anteproyecto y, dado su carácter de consignación, deberá posteriormente descontarse del derecho municipal que corresponda al permiso o autorización definitiva. (Art. 126 de la L.G.U.C. y Art. 5.1.14. de la O.G.U.C.)

Aspectos a revisar por el Director de Obras Municipales:

Conforme al artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, El Director de Obras Municipales concederá la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, entendiéndose 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, no siendo responsabilidad del Director de Obras requerir, en esta instancia, la presentación de Estudios de Impacto al Sistema de Transporte Urbano, ni antecedentes adicionales que no se encuentren expresamente señalados en la normativa vigente.

Finalmente, es importante señalar que la aprobación de un anteproyecto no autoriza para iniciar obras, y que los lotes contemplados no se constituyen como tales sino hasta la aprobación del loteo y la posterior recepción definitiva de las obras de urbanización.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted



3° Departamento Jurídico

HLRB/HPOC/LHEC *[Signature]*
DISTRIBUCIÓN:

- 33 Directores de Obras Municipales de la Región de O'Higgins.
- ARCHIVO SEREMI
- ARCHIVO UDUI
- Transparencia Activa Art. 7/G Si (x) No ()



HERNÁN LUIS RODRÍGUEZ BAEZA
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins