

112



**RESUELVE RECLAMO
DEDUCIDO POR
CONSTRUCTORA
INDEPENDENCIA SpA RUT N°
76.734.302-7, EN VIRTUD DE LA
LEY GENERAL DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIONES.**

RESOLUCIÓN EXENTA

N° 555 /

Talca, **25 JUN. 2025**

VISTOS:

1. Artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República;
2. Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, Ley N° 18.575;
3. Ley número 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
4. D.F.L. N° 29, de Hacienda, de 2004, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo;
5. El Decreto Ley N° 1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
6. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
8. Reclamo de fecha 09.04.2025, deducido por Constructora Independencia SpA, en virtud de lo dispuesto en los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
9. ORD. N° 251 de fecha 24.04.2025, de la Dirección de Obras Municipales, en que emite informe;
10. Informe N° 113 del 25.06.2025, emitido por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule;
11. Lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 397, (V y U), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
12. Decreto Supremo N° 23 de fecha 26 de septiembre de 2023 (V. y U.), que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule;
13. Lo dispuesto en la Resolución N° 36 de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

a) Que, como antecedente previo y relativo a los plazos de tramitación imputables a la Dirección de Obras Municipales de Constitución, en adelante DOM, cabe hacer presente que su Director titular se abstuvo de la revisión de los expedientes debido a que existe un juicio en tramitación entre el reclamante y el referido Director. Dicha abstención, relacionada con la cantidad de profesionales revisores influyeron en la extralimitación de plazos. Sin perjuicio de lo expuesto, mediante acto separado, se ejercerán las facultades establecidas

en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, respecto de la debida tramitación de expedientes. Del mismo modo se analizará la participación del revisor independiente al tenor de lo dispuesto en la Ley N° 20.071;

b) Que, en cuanto al reclamo sometido a examen, consiste en la inconformidad de la reclamante respecto de las resoluciones N° 042/2025 y 043/2025, emitidas el día 12 de marzo 2025, por la Dirección de Obras Municipales de Constitución, mediante las cuales se rechaza el anteproyecto de loteo con construcción simultánea presentado por la Sociedad Constructora Independencia SpA, por los motivos que señala;

c) Que, con el objeto de resolver el reclamo, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, en adelante DDUI, previo análisis de los argumentos y antecedentes que dan sustento al reclamo como al informe de la DOM, emitió el informe técnico correspondiente, el cual es parte integrante del presente acto administrativo anexándose al final del mismo, cuyas conclusiones son compartidas y que constituyen la motivación de la presente resolución;

d) Que, atendido al análisis de los artículos N° 12, 15, 118, 129, 136, 139 y 140, todos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los artículos 1.4.9, 3.1.4, 5.1.5, 2.1.17 y 2.1.21, todos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que el terreno que se encuentra al interior del Plan Regulador Comunal de Constitución en adelante PRC, las zonas del plan referido en que se emplaza el predio, los usos permitidos y prohibidos, las condiciones de subdivisión predial y edificación, las interpretaciones realizadas por este Servicio mediante Ord. N° 1088 del 17.07.2024 y Ord. N° 1385 de fecha 06.09.2024, la enmienda N° 5 del 26.01.2023 del PRC, todos reproducidos, referidos, transcritos y analizados en el informe técnico del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura permiten concluir que corresponde el rechazo realizado por la DOM de Constitución;

e) Que, junto con lo expuesto, además, se evidenciaron más observaciones al proyecto, que son las indicadas en el numeral 12 letras A y B del informe emitido por la DDUI, que dan cuenta del incumplimiento al artículo N° 140 de la LGUC en cuanto a la subdivisión del Predio en que no constan las debidas garantías, además de la transferencia del lote W-1, lo que demuestra que, el anteproyecto en análisis no cuenta con acceso, ya que la vía no se encuentra urbanizada. Además, como se dijo, no se pudo constatar la existencia de garantías de urbanización. Junto con ello, no accede a través de una vía materializada de circulación continua, según lo indicado en la Circular DDU 107. Del mismo modo, conforme a los planos tenidos a la vista por el DDUI y a la información aportada por la DOM con respecto a la subdivisión del año 2013, deduce el informe que la vía Cornisa fue cedida como afectación a utilidad pública por subdivisión acogida al artículo 140 de la LGUC, sin contar con las garantías de urbanización. Sin embargo, en el anteproyecto de loteo la superficie de dicha cesión se observa que está incluida en la superficie del Lote W-1;

f) Que, no se ha adjuntado el Estudio Fundado por Áreas de Riesgo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC que el formulario de solicitud de aprobación de ante proyecto 3.1 en su punto 6, establece como condicionantes del anteproyecto, además de lo indicado en Ord. N° 1385, de fecha 05.09.2024 de la SEREMI Minvu Región del Maule. El plano de anteproyecto debe contener las Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda, según lo establecido en la letra f) del numeral 5 del artículo 3.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que en plano general de Loteo, enviado en Ord. N° 251 de la Dirección de Obras Municipales de Constitución, no se indica. Además, deberá aclarar en el anteproyecto el límite y superficie de las zonas y áreas del PRC de Constitución con los usos correspondientes, considerando también lo indicado en los ORD. N° 1088 y N°1385 del año



2024, ambos de la SEREMI Minvu Región del Maule, que son las interpretaciones realizadas al respecto de esa zona en específico.

g) Que, respecto del plano de anteproyecto de loteo se debe certificar y graficar franja de protección de la línea de alta tensión que existe en el predio; aclarar cuál es la superficie del terreno, en relación con lo indicado en el literal c) anterior, en lo relativo a la cesión de la vía cedida; adjuntar cuadro de cálculo de densidad del anteproyecto; aclarar lo relativo a las curvas de nivel que se deben contener en la letra a) del numeral 5 del art. 5.1.4 de la OGUC; en planta de loteo debe acotar dimensiones de los nuevos lotes según lo establecido en la letra b) del numeral 5 del artículo 5.1.4 de la OGUC, falta acotar largo de las vías propuestas según lo indicado en letra c) del numeral 5 del art. 5.1.4 de la OGUC, falta graficar la información contenida en la letra d) del numeral 5 del artículo 5.1.4 de la OGUC, debe contener las Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda, según letra f) del numeral 5 del artículo 5.1.4 de la OGUC;

h) Que, además corresponde indicar las 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, según lo indicado en Artículo 5.1.4 de la OGUC y rectificar el cálculo de ocupación de suelo y constructibilidad del proyecto, pues debe actualizar la superficie del predio, además de aclarar cuál es la superficie del predio que se emplaza en cada zona del PRC de Constitución;

i) Que, considerando lo anteriormente expuesto y el informe técnico del DDUI, corresponde rechazar el reclamo interpuesto por Constructora Independencia SpA, ya que las observaciones no resueltas que dan lugar a las resoluciones de rechazo emitidas por la Dirección de Obras Municipales dan cuenta del no cumplimiento del anteproyecto de las normas urbanísticas para su aprobación, especialmente las áreas de riesgo, la verificación del coeficiente de constructibilidad y el coeficiente de ocupación de suelo, además de todas las observaciones realizadas;

j) Que, respecto a la observación de la DOM que indica "*Observación 008 el Proyecto no considera multicanchas, ni canchas según artículo 2.2.5 de la OGUC*", se aclara que el mismo artículo 2.2.5 de la OGUC menciona que la superficie resultante de la aplicación del porcentaje a ceder para áreas verdes, el 20% que corresponde destinar para actividades deportivas y recreacionales que se desarrollen en espacios abiertos y descubiertos deberá contemplarse como mínimo la construcción de multicanchas, canchas o espacios habilitados con circuitos de acondicionamiento físico, o semejantes. Por lo que, si un anteproyecto contempla cualquiera de dichos destinos, deberán quedar bien señalados y graficados en planimetrías, según lo mencionado por la empresa se habilitarían circuitos de acondicionamiento físico;

k) Que, por razones de buen servicio y atendido el mérito de lo preceptuado en la Ley número 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;

RESUELVO:

1. **NO HA LUGAR** al reclamo interpuesto por Constructora Independencia SpA, R.U.T. N° 76.734.302-7, en contra de las resoluciones N° 042/2025 y N° 043/2025, ambas de fecha 12 de marzo de 2025, emitidas por la Dirección de Obras Municipales de Constitución, por no cumplir con las normas urbanísticas dispuestas para la aprobación del anteproyecto examinado, según lo razonado la parte considerativa del presente acto administrativo.

2. **ANÉXESE** al final del presente acto administrativo, como parte integrante del mismo, el Informe N° 113 del 25.06.2025, emitido por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule.

3. **CÚMPLASE** lo indicado en el considerando primero por el Departamento de Desarrollo Urbano de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule.

4. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución según distribución.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



**PABLO CAMPOS BANUS
ARQUITECTO**

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULE**

JRM. -

Distribución:

- Carta certificada a Constructora Independencia SpA, con domicilio informado en calle 30 Oriente N° 1528, oficina 201, Edificio "Centro Las Rastras I" de la ciudad de Talca.
- Correos electrónicos hgonzalez@cindependencia.cl y ffernandez@cindependencia.cl;
- Carta certificada a Dirección de Obras Municipales de Constitución, con domicilio en calle Portales N° 450 de la ciudad de Constitución.
- Correos electrónicos obrasconstitucion@gmail.com, alejandro.chamorro.vergara@gmail.com.
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Jurídica.
- Oficina de Partes.
- Archivo Seremi.
- Art. 7° Ley de Transparencia.



REF: - Carta S/N de fecha 18.06.2025 por Hernán Alonso González Donaire, Fiscal Corporativo, P.P Constructora Independencia.

- Carta S/N de fecha 19.05.2025 por Luis Felipe Fernández Valenzuela y Hernán González Donaire, P.P. Constructora La Rioja SpA.

- Ord. N°251 de fecha 24.04.2025 por Dirección de Obras Municipales de Constitución, que responde a ORD. N°498 de Seremi Minvu Región del Maule.

- Ord. 498 de fecha 15.04.2025 por Seremi Minvu Región del Maule, que solicita a DOM de Constitución Informe Fundado Respecto de los Antecedentes indicados.

- Carta S/N ingresada a esta Secretaría Ministerial el día 09.04.2025 por Hernán Alonso González Donaire y Luis Felipe Fernández Valenzuela, pp. Constructora Independencia SpA.

- Ord. N°188/2025 de fecha 31.03.2025 por DOM Constitución.

- Ord. N°425 de fecha 27.03.2025 por Seremi Minvu Región del Maule.

- Carta S/N de fecha 14.03.2025 por Fernando Leiva, Arquitecto, Independencia, que ingresa a esta Secretaría Ministerial copia de Carta enviada al Director de Obras Municipales de Constitución, en que solicita pronunciamiento sobre el expediente de anteproyecto de Loteo con construcción simultánea del proyecto Parque del Sol II; rol 643-12, el que se ingresó con fecha 26.11.2024, indicando que se respondieron observaciones el 11.02.2025 y no existe respuesta.

MAT: EMITE INFORME EN RELACIÓN A PRESENTACIÓN FORMULADA POR CONSTRUCTORA INDEPENDENCIA SpA.

ADJ: 4 ARCHIVADORES.

TALCA,

INFORME N° 113 DE FECHA 25.06.2025

A : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL MINVU REGION DEL MAULE

DE: JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

1. Mediante Carta S/N de fecha 14.03.2025 por Fernando Leiva, Arquitecto, ingresa a esta Secretaría Ministerial copia de Carta enviada al Director de Obras Municipales de Constitución, en que solicita pronunciamiento sobre el expediente de anteproyecto de Loteo con construcción simultánea del proyecto Parque del Sol II, rol 643-12, el que se ingresó con fecha 26.11.2024, indicando que se respondieron observaciones el 11.02.2025 y no existe respuesta.
2. A través de Ord. N°425 de fecha 27.03.2025 por Seremi Minvu Región del Maule que solicita a DOM de Constitución que según lo establecido en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el Informe correspondiente en el caso de denegación del permiso, en un plazo de 15 días e informe a esta Secretaría Ministerial respecto de dicho requerimiento.
3. El Director de Obras Municipales de Constitución a través de su Ord. N°188 de fecha 31.03.2025

indicó que mediante memorándum N°01491/2022 del 01.12.2022 comunicó a la autoridad alcaldía su abstención en la revisión de los expedientes que estén en proceso o que en el futuro presente la Constructora Independencia SpA ante la Dirección de Obras producto del principio de probidad administrativa en conformidad al artículo 12 numeral 1 de la Ley N°19.880. Además indica que se abstiene de dar respuestas a su documento, remitiéndolo al profesional subrogante correspondiente, que llevó a cabo el proceso de revisión.

4. El día 09.04.2025, Hernán Alonso González Donaire y Luis Felipe Fernández Valenzuela, pp. Constructora Independencia SpA, ingresan a esta Secretaría Ministerial Carta S/N, en el que interponen reclamo en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de las resoluciones N° 042/2025 y 043/2025 emitidas el día 12 de marzo 2025, por la Dirección de Obras Municipales de Constitución, indicando que rechazan el anteproyecto de loteo con construcción simultánea presentado con fecha 26.11.2024 por la Sociedad Constructora Independencia SpA. Además, solicitan a la Seremi Minvu Región del Maule, que en caso que el Director de Obras Municipales (S) ha contravenido las disposiciones de la LGUC, su ordenanza General o aquellas contenidas en los Instrumentos de Planificación Territorial, se solicite sumario administrativo ante Contraloría General de la Republica.
5. A través del ORD. N°498 de fecha 14.04.2025 esta Secretaría Ministerial solicita Informe Fundado respecto de los antecedentes indicados en el reclamo del 09.04.2025 de Constructora Independencia SpA.
6. A través del ORD. N°251 de fecha 24.04.2025 la Dirección de Obras Municipales, responde a ORD. N°498 de esta Secretaría Ministerial, indicando que respecto al incumplimiento de los plazos, lo expuesto por la empresa es efectivo, ya que la Dirección de Obras sólo cuenta con 2 profesionales que poseen los conocimientos y experticia suficiente para la revisión proyectos de tal envergadura. Además, indica que en cuanto a la extralimitación de funciones, indica que según el artículo 1.1.3 de la OGUC y lo indicado en la DDU 278, la Dirección de Obras en la revisión de los expedientes en cuestión considera observaciones que no son netamente incumplimiento de normas urbanísticas, pero que por sí solas no fueron motivo del rechazo. Y que las observaciones irrelevantes que menciona el reclamo de la Constructora Independencia reitera la respuesta al punto anterior. También indica que las causales del rechazo del expediente de Loteo, informa que:
 - La Observación 008 el Proyecto no considera multicanchas, ni canchas según artículo 2.2.5 de la OGUC.
 - También indica que en Informe Técnico Sísmico, no se identifica profesional patrocinante ni se adjunta patente vigente, artículo 1.2.1 y 1.2.2 de la OGUC.
 - Además indica que en plano 24 en corte transversal no coincide gráfica de área verde, respecto a la planta de loteo.
 - También indica que en Formulario de Solicitud, no se selecciona la opción de Loteo DFL2, lo que difiere del primer ingreso, en punto 2 el año de inscripción de terreno no corresponde, se selecciona la opción de adjuntar plano topográfico, lo cual no se realiza, en punto 5 no se indica superficie neta del lote.
 - Además indica que en nuevos planos (20, 21, 23) se señala superficie de áreas verdes distinta que la considerada en demás documentación.
 - También indica que el área definida como afecta en avenida Las Camelias no corresponde, dado que en resolución N°2 del 23.09.2021 de modificación de deslindes del Lote W-1 ya fue cedida. Además en complemento a dicha observación se hace referencia a subdivisión N°07/S del 22.03.2013 donde textualmente en reseña se indica "Vía Corniza perfil 20 mts. Superficie 1.005,37 m2 cedida como espacio de utilidad pública de acuerdo al artículo 140 del DFL 458 del año 1975". Adicionalmente indica, que en proyecto de modificación de deslinde N°2-M.D del 23.09.2021 en la grafica no se señala área afecta.

El Director de Obras (s) indica además que el departamento quiere destacar que las observaciones principales encontradas en la revisión de ambos anteproyectos (Loteo y Edificación) y que fueron informadas desde el primer pronunciamiento y que no fueron subsanadas por el proyectista son:

- Observación 008 El proyecto no considera multicanchas ni canchas artículo 2.2.5 OGUC.
- En informe técnico sísmico, no se identifica profesional patrocinante ni se adjunta patente vigente. Artículo 1.2.1 y 1.2.2 OGUC.
- El área definida como afecta en Avenida Las Camelias no corresponde, dado que en resolución N°2 del 23.09.2021 de modificación de deslindes del Lote W-1 ya fue cedida.

Además, en su oficio anexa:

- Copia Plano de Subdivisión N°07/s del 22.03.2013.

- Copia Plano de Modificación de deslindes N°2-M.D del 23.09.2021.
 - Copia Plano N°1 de presentación de Anteproyecto de Loteo.
 - Copia de Ord. N°867/2024 y acta de observaciones N°162/2024 ambos del 12.12.2024.
 - Copia de Ord. N°0004/2025 y acta de observaciones N°002/2025 ambos del 02.01.2025.
7. Carta S/N de fecha 19.05.2025 por Luis Felipe Fernández Valenzuela y Hernán González Donaire, P.P. Constructora La Rioja SpA, solicita que se resuelva la Solicitud del reclamo ingresado el día 9 de abril 2025.
8. Carta S/N por don Hernán Alonso González Donaire, Fiscal Corporativo, P.P Constructora Independencia SpA, que expone situación e indica que no es aplicable el nuevo plazo de 40 días hábiles de acuerdo a la nueva Ley, sino de 15 días hábiles. Y que considerando que se trata de un proyecto de inversión habitacional de interés público en el contexto del Plan de Emergencia Habitacional, solicitan que se resuelva a brevedad el reclamo presentado, considerando que el plazo legal aplicable se encuentra vencido.
9. Correo electrónico de fecha 23.06.2025 por Dirección de Obras Municipales (DOM) de Constitución que envía Resolución N°043/2025 de fecha 12.03.2025 que resuelve rechazar la Solicitud de Anteproyecto de Loteo N°1/2024 de fecha 26.11.2024, Rol 0643-0012 y Resolución N°42 de fecha 12 de marzo 2025 que resuelve rechazar la Solicitud de Edificación N°6/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024, Rol 0643-0012 devolviendo el expediente debidamente timbrado. Por otro lado, en dicho correo electrónico de fecha 23.06.2025 la DOM indica que los expedientes aún no han sido retirados.
10. Correo electrónico de fecha 25.06.2025 por Dirección de Obras Municipales (DOM) de Constitución que informa que las observaciones fueron enviadas a la Revisora Independiente a través de correo electrónico. Además, informa que con respecto a la Subdivisión fue acogida al artículo 140 de la LGUC según se pudo verificar en plano adjunto a Ord. N°251/2025 y a la fecha no existen garantías de urbanización.

11. Teniendo en vista a:

- El artículo 12° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo resolverá las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales y de los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118, por contravenir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria."

- El artículo 15° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"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 artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción.

Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompañare el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto, en su caso. 1

Si cumplidos dichos plazos no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o éste fuere denegado, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La Secretaría Regional Ministerial, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el informe correspondiente en el caso de denegación del permiso. La Dirección de Obras Municipales dispondrá de un plazo de 15 días para evacuar el informe o dictar la resolución, según

corresponda. En este último caso y vencido este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.

Denegado el permiso por la aludida Dirección, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional, dentro del plazo de 15 días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y si fuere procedente ordenará que se otorgue el permiso, previo pago de los derechos municipales, que al efecto se reducirán en el 50%, correspondiendo el pago previo de igual monto a la Secretaría Regional Ministerial, a beneficio fiscal. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de verificar una contravención del inciso quinto del artículo 116, dicha Secretaría deberá proceder conforme al artículo 15.2

El interesado tendrá el plazo fatal de 30 días para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venza el plazo para pronunciarse. 3".

- El Artículo 129° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"La garantía de urbanización por el monto total de las obras, que exige esta ley para el efecto de autorizar ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros. 2

Las instituciones bancarias y aseguradoras, que hubieren emitido el respectivo documento de garantía por la urbanización, pagarán los valores garantizados o la parte de ellos que corresponda con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales, en el sentido de que las obras no se han ejecutado, total o parcialmente, y que el plazo correspondiente se encuentra vencido, indicando además, el monto proporcional de la garantía que deba hacerse efectivo.

En las urbanizaciones que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados, para que la Dirección de Obras Municipales proceda a la autorización de ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, o a la emisión de certificados de informaciones previas de ellos, o a la3 recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario que se encuentren terminadas y ejecutadas conforme a los correspondientes permisos o sus modificaciones. Se señalará en estos casos, en los certificados de recepción, que las obras de urbanización se han garantizado conforme a lo dispuesto en este inciso. 1".

- El artículo 136° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.

No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes.

El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.

No podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129°."

- El artículo 139° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"Las Municipalidades, los Intendentes y Gobernadores y los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda estarán obligados a ejercitar las correspondientes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos descritos en el artículo anterior.

Dichas autoridades y entidades gozarán del privilegio de pobreza en las querellas y denuncias que presenten para perseguir a los responsables de tales delitos, y estarán exentas de las obligaciones de rendir fianza de calumnia y de ratificar las querellas respectivas ante el Tribunal.

Será competente para conocer de los delitos a que se refiere este artículo el juez del lugar en que estuviere ubicado el inmueble. En el caso de terrenos o poblaciones ubicados dentro del radio jurisdiccional de dos o más juzgados, será competente el juez que primero hubiere comenzado a instruir el proceso."

- El Artículo 140° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"La Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los planes reguladores o planes seccionales y sus ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129°. 1

En el plano de subdivisión que se aprobare, se dejará expresa constancia de que cada lote resultante sólo podrá enajenarse a una persona, natural o jurídica.

El Conservador de Bienes Raíces respectivo no inscribirá los títulos que no cumplan con las exigencias precedentes, en estos casos.

En el evento de que, en cualquiera de dichos lotes, se efectuare posteriormente algunos de los actos señalados en el artículo 136°, habiendo caducado las garantías correspondientes o sin cumplir con los requisitos que prescribe este párrafo, el propietario del respectivo lote, o su representante legal si fuere una persona jurídica, será sancionado con las penas que establece el artículo 139°. 2".

- El Artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"El Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso. Para tal efecto suscribirá un Acta de Observaciones. Si junto con la solicitud correspondiente se cuenta con informe favorable de Revisor Independiente, copia de dichas observaciones deberá ponerse a disposición de éste con el fin de que dicho profesional emita un informe complementario, indicando los criterios técnicos y jurídicos que aplicó en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones formuladas.

Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas.

En caso que se cuente con Revisor Independiente, los planos, especificaciones técnicas y demás nuevos antecedentes que se suscriban por los proyectistas pertinentes, antes de remitirse a la Dirección de Obras Municipales deberán ser suscritos por dicho Revisor, indicando la nueva fecha de éstos, reemplazando para todos los efectos legales, los documentos que se modificaron.

En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados."

- El Artículo 3.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteo, se

deberán 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 requisitos establecidos en el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, incluyendo el trazado de la o las rutas accesibles, y los estacionamientos para personas con discapacidad contemplados en el proyecto.1
 - e) Graficación de los terrenos correspondientes a las cesiones para áreas verdes públicas y equipamiento, con sus dimensiones y superficies.
 - f) Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda.
 - g) 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.
 - h) 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. 2
7. Plano de accesibilidad a escala adecuada que dé cuenta del cumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal que establece el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, graficando todas las rutas accesibles, el mobiliario urbano, semáforos si correspondiere, postes de alumbrado público, telecomunicaciones si correspondiese, señalizaciones verticales de tránsito o transporte público, árboles y los estacionamientos para personas con discapacidad determinados en el proyecto, cuando corresponda.3

Las firmas del propietario que se requieren en los puntos 1. y 5. del inciso primero de este artículo, no serán exigibles en el caso previsto en el inciso tercero del artículo 1.2.2. 4

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 Lotíos 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 esta Ordenanza.1

En caso que sobre el anteproyecto sometido a su consideración, el Director de Obras Municipales tuviere observaciones que formular, se estará al procedimiento que señala el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.2

El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia por el plazo indicado en el artículo 1.4.11. de esta Ordenanza para los efectos de obtener el permiso correspondiente.3 "

- El artículo 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que establece:

Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de obras de edificación, deberán presentarse los siguientes antecedentes:

1. Solicitud, firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, en la cual se indicará si las edificaciones consultadas se acogen a determinadas disposiciones especiales o si se trata, en todo o parte, de un edificio de uso público, como asimismo si el expediente cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente.
2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que se indique su fecha y número en la solicitud.
3. Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público. Dicho plano podrá consultarse dentro del plano general de conjunto.
4. Plano de emplazamiento de él o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural, indicando además los accesos vehiculares y peatonales y demás características del proyecto que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables, según su destino.
5. Plantas esquemáticas, en que se ilustren los pisos subterráneos, el primer piso, las plantas repetitivas y demás pisos superiores, según el caso, señalando las áreas comunes, si las hubiere.
6. Siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su número de pisos, la línea correspondiente al suelo natural y la rectificadora del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel y sus distanciamientos, salvo que se ilustren en forma esquemática en plano anexo.
7. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.
8. Cuadro general de superficies edificadas, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto.
9. Clasificación de las construcciones para el cálculo de derechos municipales, de acuerdo con las especificaciones técnicas resumidas que permitan clasificarlas.
10. Informe de Revisor Independiente, si este hubiere sido contratado.

Los niveles y superficies declaradas serán de responsabilidad del profesional competente que suscribe el anteproyecto.

El pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio. Si hubieren observaciones que formular, deberá procederse conforme al artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.

En los casos que se tratare de un anteproyecto de loteo con construcción simultánea, en un solo expediente se deberán acompañar los antecedentes indicados en el inciso primero de este artículo y los señalados en los números 1, 2, 4., 5. y 6. del artículo 3.1.4. de esta Ordenanza.

Las solicitudes de anteproyectos ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo adjuntar las autorizaciones o informes que correspondan. 1

En la etapa de anteproyecto, la contratación de un Revisor Independiente siempre será voluntaria por parte del propietario, aún cuando se trate de un edificio de uso público. 2

- El artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

Dichas áreas, se denominarán "zonas no edificables" o bien, "áreas de riesgo", según sea el caso, como se indica a continuación:

Por "zonas no edificables", se entenderán aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.

Por "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales

u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrá recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.

Las "zonas no edificables" corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Las "áreas de riesgo" se determinarán en base a las siguientes características:

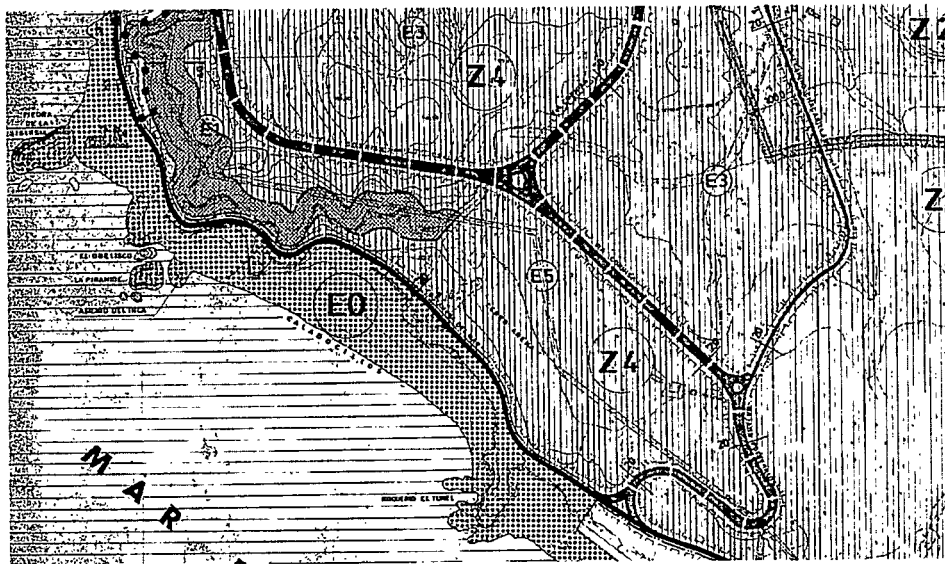
1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos. 1
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.2 "

- Artículo 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que establece:

"En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieren limitación, no podrán promediarse para el resto del predio. 2

Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas, circunstancia estas últimas en que se aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente. En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite."

- El terreno se emplaza en el Interior del Plan Regulador Comunal de Constitución.



Las zonas del Plan Regulador Comunal de Constitución en las que se emplazaría el predio corresponden a:

- Z4. Usos Permitidos:** Vivienda
Equipamiento, escala interurbana o regional
- Usos Prohibidos:** Equipamiento de escala comunal y vecinal
Industria y Almacenamiento; Transporte.

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION:

	Vivienda	Equipamiento
a. Superficie predial mínima	800 m ²	2.000 m ²
b. Frente predial mínimo	20 m	30 m
c. Porcentaje máximo de ocupación de suelo.	30%	20%
d. Coeficiente máximo de constructibilidad.	1,5	1,5
e. Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
f. Altura máxima de edificación	Según Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.	
g. Adosamiento	No se permite.	

b) En las Areas Especiales se contemplan las siguientes zonas de restricción:

- E1.** Alto riesgo para asentamientos, por posibles deslizamientos e inestabilidad y eventuales derrumbes. Corresponde a una franja desde el pie de cerro del Acantilado hasta la paralela a 40 m al Oriente del borde superior.
- E5.** Protección de líneas de alta tensión, de acuerdo a lo previsto en la Norma NSEG. 5 En - 71, de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Gas y en manual ML-A3.1, de 1977 de ENDESA (Distancia Mínima y Faja de Seguridad, y Servidumbre Líneas de Transmisión).

Interpretaciones indicadas en Ord. N°1088 de fecha 12.07.2024 y Ord. N°1385 de fecha 06.09.2024 ambas por Seremi Minvu Región del Maule.

Enmienda N°5 de fecha 26.01.2023 que establece:

Primero: Apruébase la enmienda N°5 al Plan Regulador Comuna de Constitución, conformado por su Memoria Explicativa, cuyo ejemplar forma parte integral del presente decreto. Enmienda que se expone a continuación:

"Disminuir en un 30% el Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Constructibilidad, además del aumento en la dotación de estacionamientos, ajustándose solo al polígono delimitado bajo las coordenadas de los vértices A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, con las referencias señaladas a continuación (*), denominándose esta nueva zona como "Z4-2" inserta en Z4, esto con el propósito de regular, mejorar y descongestionar vías de acceso actuales y proyectadas en la Zona de Extensión Urbana.

Segundo:

- Disminuyase en un 30% el Coeficiente de Ocupación de Suelo para la zona Z4-2, inserta en Z4, de manera que en la Ordenanza Local del Plan Regulador comunal en donde señala un 30% para vivienda y un 20% para equipamiento, debe indicar un 21% para vivienda y un 14% para equipamiento.

- Disminuyase en un 30% el Coeficiente de Constructibilidad para la zona Z4-2, inserta en Z4, de manera que en la Ordenanza Local del Plan Regulador comunal en donde señala 1,5 para vivienda y 1,5 para equipamiento, debe indicar 1,05 para vivienda y equipamiento.

- Aumento en la dotación de estacionamientos mínimos establecidos por el Plan Regulador comunal, representado por las siguientes tablas:

Estándares mínimos para los estacionamientos de automóviles, Plan Regulador comunal 1988.

Uso de suelo	Número de estacionamientos	Observación
Vivienda	1 cada vivienda	En viviendas particulares esta obligación no será exigible cuando la superficie del predio sea igual o inferior a 180 m ²
Conjuntos	1 cada 2 viviendas	En los conjuntos de viviendas esta obligación no será exigible cuando el número de estacionamientos que origine a la construcción sea igual o inferior a 4 unidades
Conjuntos de vivienda social	1 cada 10 viviendas	

Dotación mínima de estacionamientos para el polígono Z4-2.

Uso de suelo	Número de estacionamientos
Vivienda	2 cada vivienda
Conjuntos	2 cada vivienda
Conjuntos sociales	1 cada vivienda
Equipamiento	2 por cada 25 mts construidos.

- El Ord. N° 1088 de fecha 12.07.2024 por Seremi Minvu Región del Maule que indica que en virtud de las facultades entregadas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial interpreta respecto del área especial "E1", establecida en el literal "b" del artículo 18° de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Constitución Vigente.

- El Ord. N° 1385 de fecha 06.09.2024 por Seremi Minvu Región del Maule que indica que en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la LGUC, esta Secretaría Regional Ministerial complementa Ord. N°1088, interpretación 02.2024 aclarando sobre aplicación de los numerales 10 al 12 de la misma.
12. Considerando lo anteriormente expuesto el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura está de acuerdo con el rechazo informado por el Director de Obras Municipales (s) de Constitución, sin embargo en el análisis de los antecedentes enviados por la Dirección de Obras Municipales, se evidenciaron más observaciones. Dichas observaciones corresponden a:
- A. Según lo indicado por la Dirección de Obras Municipales de Constitución en su correo electrónico de fecha 25.06.2025, en la tramitación de la Subdivisión del predio, Plano de Subdivisión N°07/S del 22.03.2013 fue acogida al artículo 140 de la LGUC y a la fecha no fueron presentadas las garantías de urbanización conforme a lo establecido en el mismo artículo. Además, según la información contenida en Plano de Subdivisión N°07/S del 22.03.2013 y la información contenida en Plano de Modificación de deslindes N°2-M.D del 23.09.2021, existió una transferencia del lote W-1.
 - B. Considerando el punto anterior, el anteproyecto presentado no cuenta con acceso (Por la vía principal que propone el anteproyecto), ya que la vía no se encuentra urbanizada ni tampoco se pudo constatar la existencia de garantías de urbanización. Además, no accede a través de una vía materializada de circulación continua según lo indicado en la Circular DDU 107. Por otro lado, conforme a los planos tenidos a la vista y a la información aportada por la DOM con respecto a la subdivisión del año 2013, se puede deducir que la vía Cornisa (denominación según PRC de Constitución) fue cedida como afectación a utilidad pública por subdivisión acogida al artículo 140 de la LGUC, sin contar con las garantías de urbanización. Sin embargo, en el anteproyecto de loteo la superficie de dicha cesión se observa que está incluida en la superficie del Lote W-1.
 - C. Para poder analizar el emplazamiento del proyecto, se requiere actualizar el Certificado de Informaciones Previas del Terreno, pues no incorpora las Interpretaciones indicadas en El Ord. N° 1088 de fecha 12.07.2024 y en Ord. N°1385 de fecha 06.09.2024 por Seremi Minvu Región del Maule y adjuntar plano de detalle en el que se grafique las zonas, áreas de restricción, riesgo, etc y las superficies correspondientes que afectan al predio, para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le aplican.
 - D. Falta adjuntar Estudio Fundado por Áreas de Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) que el formulario 3.1 en su punto 6 de la Solicitud de Anteproyecto de Loteo , establece como condicionantes del anteproyecto y según lo indicado en Ord. N° 1385 de fecha 05.09.2024 por Seremi Minvu Región del Maule.
 - E. En plano de anteproyecto debe contener las Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda, según lo establecido en la letra f del numeral 5 del artículo 3.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que en plano general de Loteo enviado en Ord. N° 251 de la Dirección de Obras Municipales de Constitución, no se indica.
 - F. Además, deberá aclarar en anteproyecto el límite y superficie de las zonas y áreas del PRC de Constitución con los usos correspondientes, considerando también lo indicado en ORD. N° 1088 y N°1385 del año 2024, ambos de la Seremi Minvu Región del Maule.
 - G. En plano de anteproyecto de loteo, certificar y graficar franja de protección de la línea de alta tensión que existe en el predio.
 - H. En plano de anteproyecto de loteo, aclarar cual es la superficie del terreno, en relación a lo observado en el punto B. anterior
 - I. En plano de anteproyecto adjuntar cuadro de cálculo de densidad del anteproyecto.

- J. Plano de anteproyecto de Loteo no es claro respecto de las curvas de nivel que se deben contener en la letra a) del numeral 5 del art. 5.1.4 de la OGUC.
- K. Plano de anteproyecto de loteo, en planta de loteo debe acotar dimensiones de los nuevos lotes según lo establecido en la letra b) del numeral 5 del artículo 5.1.4 de la OGUC.
- L. En plano de anteproyecto de loteo, en planta de loteo falta acotar largo de las vías propuestas según lo indicado en letra c) del numeral 5 del art. 5.1.4 de la OGUC.
- M. En plano de anteproyecto de loteo, en planta de loteo, falta graficar la información contenida en la letra d) del numeral 5 del artículo 5.1.4 de la OGUC.
- N. En plano de anteproyecto de loteo, en planta de loteo, debe contener las Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda, según letra f del numeral 5 del artículo 5.1.4 de la OGUC.
- O. Falta indicar las 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, según lo indicado en Artículo 5.1.4 de la OGUC.
- P. Rectificar cálculo de ocupación de suelo y constructibilidad del proyecto, pues debe actualizar la superficie del predio, además de aclarar cuál es la superficie del predio que se emplaza en cada zona del PRC de Constitución.
- Q. Según copia de plano N°1 presentación de anteproyecto de loteo adjunto en Ord. N°251 por Dirección de Obras Municipales de Constitución, la Solicitud de Anteproyecto contaba con Informe de Revisor Independiente, pues contenía timbre y firma de la Revisora Independiente Felisa Claver Hojas, sin embargo, no adjuntaba dicho informe, por lo que no fue posible verificar si cumplía respecto de la Solicitud de Anteproyecto.
- R. Corresponderá que el Director de Obras Municipales verifique si el proyecto debe contar con la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) cuando corresponda, en caso de que la DOM tenga dudas fundadas respecto de la necesidad de evaluación ambiental de un proyecto, la Circular DDU N°501 emitida por el Minvu, establece que debe remitir los antecedentes al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y, de corresponder, a la Superintendencia, lo que será indicado en el permiso y exigida en la etapa de recepción definitiva.
13. Respecto a los planos de anteproyecto de las edificaciones estos no fueron enviados por la Dirección de Obras Municipales de Constitución, por lo que no fue posible determinar su cumplimiento. Por lo que se recuerda que debe cumplir con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal de Constitución y toda la normativa vigente.
14. Considerando lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Ministerial rechaza el reclamo interpuesto por Constructora Independencia SpA, ya que las observaciones no resueltas que dan lugar a las resoluciones de rechazo emitidas por la Dirección de Obras Municipales dan cuenta del no cumplimiento del anteproyecto y además de las observaciones indicadas en punto 12 de este Informe. Respecto a la observación de la DOM que indica "Observación 008 el Proyecto no considera multicanchas, ni canchas según artículo 2.2.5 de la OGUC", se aclara que el mismo artículo 2.2.5 de la OGUC menciona que la superficie resultante de la aplicación del porcentaje a ceder para áreas verdes, el 20% que corresponde destinar para actividades deportivas y recreacionales que se desarrollen en espacios abiertos y descubiertos deberá contemplarse como mínimo la construcción de multicanchas, canchas o espacios habilitados con circuitos de acondicionamiento físico, o semejantes. Por lo que, si un anteproyecto contempla cualquiera de dichos destinos, deberán quedar bien señalados y graficados en planimetrías, según lo mencionado por la empresa se habilitarían circuitos de acondicionamiento físico.

15. En vista de todo lo analizado, esta Secretaría Ministerial tomará las medidas correspondientes por el actuar de la Dirección de Obras Municipales de Constitución conforme a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y toda normativa vigente.

Saluda atentamente a usted,



MAURICIO GALAZ MANGELSDORFF
Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Secretaría Regional Ministerial Vivienda y Urbanismo Región del Maule

MAN/vne

Distribución:

- Sr. Fernando Leiva Céspedes, Arquitecto, Calle 30 Oriente No. 1528, Of. 201, Piso 2.
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU Maule
- Oficina Partes SEREMI MINVU Maule

