

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

1.1.- Nombre del procedimiento:

EMISION CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS CERTIFICADO DE USOS DE SUELO

RESOLUCION DE SUBDIVISION Y FUSION DE PREDIOS RESOLUCION DE COPROPIEDAD
INMOBILIARIA. CERTIFICADOS DE NUMEROS

REVISIÓN PERMISOS DE EDIFICACIÓN VIVIENDAS LOTEOS C/SIMULTANEA

1.2.- Lugar y Fecha de Elaboración:

Dirección de Obras_ Ilustre Municipalidad de Talca_ 03 de Octubre de 2012.

1.3.- Unidades responsables en su elaboración, revisión y/o autorización:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

INDICE¹ PAG

Portada.....	1
Identificación.....	1
Índice.....	2
Introducción.....	3
Glosario.....	4
Objetivos.....	4
Desarrollo del Proceso.....	5
Certificado De Informaciones Previas.....	5
Certificado De Usos De Suelo.....	5

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

Fusiones Y Subdivisiones.....	6
Copropiedad Inmobiliaria.....	7
Diagrama de Flujos	9

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

INTRODUCCIÓN:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO DIRECCIÓN DE OBRAS

El Departamento de Urbanismo desarrolla y revisa las solicitudes y certificados referidos básicamente al ordenamiento de la ciudad desarrollado en el Plan Regulador Comunal.

Este departamento es el responsable de certificar las condiciones urbano-constructivas de las propiedades a través de los certificados de informaciones previas, documento fundamental para dar inicio a cualquier obra dentro de la comuna.

Junto con la determinación de la zonificación y los usos de suelo establecidos, este departamento debe realizar los estudios de numeración y definición de perfiles viales calificando las categorías viales de acuerdo a lo establecido en la OGUC.

Subdivisiones, Fusiones, Copropiedad Inmobiliaria y revisión de viviendas de loteos con Construcción simultánea son labores también abordadas por este departamento.

Una de nuestras prioridades es poder brindar una atención eficaz, considerando agilidad y orientación profesional de manera de ayudar a la comunidad a resolver sus aspiraciones.

OBJETIVO DEL MANUAL:

Velar por el cumplimiento de la Normativa Vigente, especialmente lo establecido en:

- Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Plan Regulador Comunal.

Entregar las directrices para el crecimiento urbano-constructivo de la ciudad. Asesorando a la ciudadanía de manera que ésta logre llevar a cabo sus propósitos enmarcados dentro de las facultades legales.

Educar y propiciar soluciones rapidez y eficientes en materia de prestación de servicios públicos.-

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

GLOSARIO DE TERMINOS

Plan Regulador Comunal: Instrumento de planificación que ordena la ciudad de acuerdo a lo objetivos previamente propuestos por la ciudadanía. Este es el instrumento en el cual se zonifica la ciudad indicando los usos de suelo permitidos para cada una de las mencionadas zonas.

Zonificación: Porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.

C.I.P.: Certificado de Informaciones Previas.

D.O.M.: Dirección de Obras Municipales.

Usos de suelo: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

Coefficiente de constructibilidad: Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

Coefficiente de ocupación del suelo: Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

L.G.U.C.: Ley General de Urbanismo y Construcciones

O.G.U.C.: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Ochavo: Chaflán que se aplica a un edificio o cierro situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista.

Subdivisión de terrenos: Proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la ley 19.537.

Condominios Tipo A: Construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

Condominios Tipo B: Los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

DESCRIPCION DEL PROCESO

CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS

Los certificados de Informaciones Previas son documentos en los cuales se establecen las normas urbanas a las cuales debe ceñirse una determinada propiedad, debido a esto es su importancia ya que determina o establece las condicionantes de destino y construcción para cada una de las edificaciones de la comuna. Cada Certificado de Informaciones Previas identificará la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios que se indican a continuación:

1. Número municipal asignado al predio.
2. Línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que limiten o afecten al predio, ubicación del eje de la avenida, calle, o pasaje y su clasificación de acuerdo con el artículo 2.3.2. de la presente Ordenanza.
3. Declaración de utilidad pública que afecta al predio, en su caso, derivada del Instrumento de Planificación Territorial.
4. Indicación de los requisitos de urbanización, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. Normas Urbanísticas aplicables al predio, tales como: Usos de suelo. -Sistemas de agrupamiento.- Coeficiente de constructibilidad.- Coeficiente de ocupación del suelo.- Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.- Adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.- Superficie de subdivisión predial mínima.- Densidades.- Alturas de cierros.- Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.- Áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo,

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.- Zonas o Construcciones de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.- Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.- El límite urbano o de extensión urbana.- Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente.

CERTIFICADOS DE USOS DE SUELO

Los certificados de usos de suelo es un trámite interno desarrollado por el municipio, entre el depto. De patentes comerciales y la dirección de obras municipales. Estos son un requisito para el otorgamiento de patentes comerciales y profesionales

El departamento de urbanismo certifica los usos permitidos de acuerdo a lo establecido en la zonificación del Plan Regulador Comunal. Junto a lo anterior se emite informe respecto la situación reglamentaria de las edificaciones.

Este proceso tarda alrededor de 7 días en donde se recepciona la solicitud en el departamento de patentes comerciales, posteriormente es enviada a la dirección de obras, en donde se procede a su registro y asignación a los inspectores del departamento de inspección de la Dirección de Obras Municipales.-

Posteriormente se visita la propiedad y verifican los antecedentes existentes en el archivo de la dom, pertenecientes al Depto. de Edificación.

Una vez informado se registra ⁵ y envía al Departamento de Patentes comerciales quien de acuerdo a lo informado procede en su resolución. Ya sea otorgando definitivamente, en forma provisoria o simplemente rechazando la solicitud de patente.-

Será el contribuyente interesado en desarrollar una actividad comercial o profesional quien solicite ante el Municipio la emisión de dicha patente quien genere la necesidad de realizar una inspección de dichas dependencias de manera de verificar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el PRC (Plan Regulador Comunal), junto a un informe referente a las condiciones en las cuales se encuentra la edificación.

Una vez ingresada la solicitud al Dpto. de Patentes Comerciales, en forma interna se solicita a la Dirección de Obras la emisión de un certificado de uso de suelo. Para ello se registra dicha solicitud y designa un inspector quien en un plazo de cinco días evacúa el informe solicitado.

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto. Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

Estos fundamentalmente verifican la zona de emplazamiento respecto al plan regulador comunal, indicando la en dicho informe la respectiva zona. Junto a ello se revisan los archivos de la Dirección de Obras, constatando el estado legal de las edificaciones.

De acuerdo a lo anterior se emitirán informes los cuales se enmarcan principalmente entre los que PERMITEN el uso de suelo para la zona del plan regulador en la cual se emplazan y en los cuales NO SE PERMITE el uso de suelo establecido. El último de los casos provoca que el Dpto. de patente comerciales rechace la dicha solicitud.

Respecto de los informes en los cuales se permite el uso de suelo solicitado existen edificaciones que se encuentran regularizadas (esto es con permisos y recepciones de obras actualizados) y obras que no se encuentran en la condición anterior, ya sea por falta de permisos de edificación, recepciones, cambios de destino, ocupación de vía pública, etc. En este último caso el Depto. de Patentes Comerciales emitirá una patente provisoria o bien rechazará la solicitud.

SUBDIVISION Y FUSION DE PREDIOS

Este proceso tiene por objeto la modificación de los deslindes de un determinado predio. Ya sea aumentando su superficie a través de la fusión o bien dividiendo el predio original en los lotes que determine el propietario, siempre ajustándose a la normativa vigente.

Los P.R.C. disponen medidas acerca de las superficies prediales mínimas. Estas deberán ser cumplidas de acuerdo a lo que indique una determinada zona del P.R.C. Por su parte las fusiones no tiene restricción alguna de superficie.

Es importante consignar que las fusiones presentan beneficios de constructibilidad y un costo bajo de Derechos Municipales. No así las subdivisiones que deben cancelar derechos Municipales mas elevados (2% del avalúo fiscal. Art. 130 LGUC) y además originan cesión obligatoria de áreas afectas a utilidad publica. Junto a lo indicado en caso de ser necesario, los propietarios, deben urbanizar bajo su costo.

Las urbanizaciones consideran la implementación de pavimentación, electrificación publica, agua potable y alcantarillado.

Las subdivisiones y fusiones son ingresadas a través de la Oficina de Partes de la D.O.M. Para realizar el ingreso de dicha solicitud deberá presentar los siguientes antecedentes:

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

1. Solicitud firmada por el propietario del terreno y por el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada simple del propietario como titular del dominio.
 2. Original o copia autorizada por Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.
 3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y su fecha.
 4. Plano de subdivisión a escala no menor a 1:1.000, con curvas de nivel al menos cada 2 m, dimensiones de los deslindes del terreno, identificación de los lotes resultantes y sus dimensiones, cuadro de superficies de los lotes resultantes y, en su caso, indicación de zonas de restricción y de riesgos que pudieren afectarlo. En caso de terrenos de más de 5 ha, las curvas de nivel podrán graficarse, a lo menos, cada 5 m.3
 5. Plano de ubicación del terreno a escala no inferior a 1:5.000, con indicación de las vías o espacios de uso público existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes del lugar, que faciliten su identificación.
 6. Plano con graficación de la subdivisión predial existente y la propuesta. Los planos indicados en los números 5 y 6 de este artículo podrán omitirse si la información correspondiente se incluye en el plano general de subdivisión señalado en el número 4. Todos los planos mencionados deberán ir firmados por el propietario y por el arquitecto proyectista
- Una vez ingresados los antecedentes pasan al Depto. de Urbanismo, en donde son revisados por un funcionario de la Sección de Números, Trazados y Líneas.

El plazo de revisión es de 15 días corridos a partir del ingreso del expediente.

Luego de realizada la revisión los antecedentes pasan al Arquitecto del departamento, quien visará el monto de los Derechos Municipales a cancelar (en caso que no se encuentren observaciones en el expediente), o bien visará las observaciones realizadas por la Sección de Números, Trazados y Líneas.

En el último caso el interesado deberá subsanar las observaciones, las cuales se ingresaran por oficina de partes y tendrán un plazo de 15 días para ser revisadas nuevamente.

Una vez cancelados los derechos municipales por concepto de Fusión o Subdivisión se procederá a la redacción y emisión de la respectiva Resolución.

Dicho proceso es realizado por la secretaria del Depto. De Urbanismo, quien en un plazo de 5 días entrega los antecedentes al Arquitecto encargado del Departamento de Urbanismo y al Director de Obras quien valida la Resolución, quedando en condiciones de ser entregada al interesado.

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto. Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

La ley de Copropiedad Inmobiliaria regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en la ley.

Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

Al igual que los ítem anteriores las solicitudes para acogerse a la Ley 19.537 son ingresadas por la Oficina de Parte de la D.O.M.

Para acogerse a copropiedad inmobiliaria es necesario al menos contar con un Permiso de Edificación. En este caso las enajenaciones de las unidades quedarán condicionadas a la recepción final del inmueble.

Junto a lo anterior, antes del ingreso de la solicitud el interesado deberá solicitar asignación de numeración para las unidades, con esto el Servicio de Impuestos Internos reasigna los roles, documento que también debe presentar ante la D.O.M.

Adicional a lo indicado debe presentar la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del reglamento de copropiedad y adjuntar las respectivas planimetrías de Copropiedad Inmobiliaria.

Una vez realizado el ingreso dicho expediente pasa al Depto. de Urbanismo, específicamente al Arquitecto del Departamento.

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

Luego de 15 días se emiten observaciones o bien se procede a generar el documento para realizar el pago de los derechos municipales por concepto de la Copropiedad.

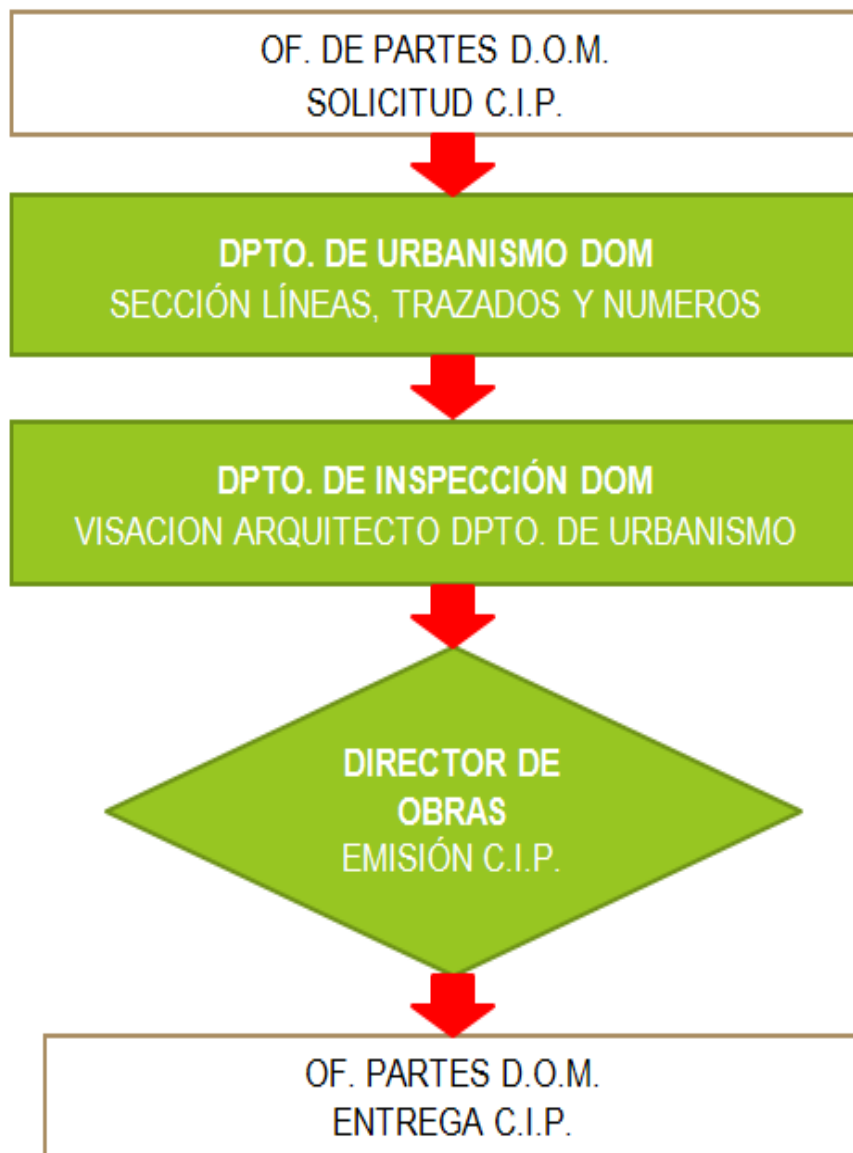
Una vez pagado, dentro del plazo de 5 días se procede a la confección de la resolución y la correspondiente entrega al interesado.

DIAGRAMA DE FLUJO DE PROCEDIMIENTO INICIO Y TÉRMINO

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

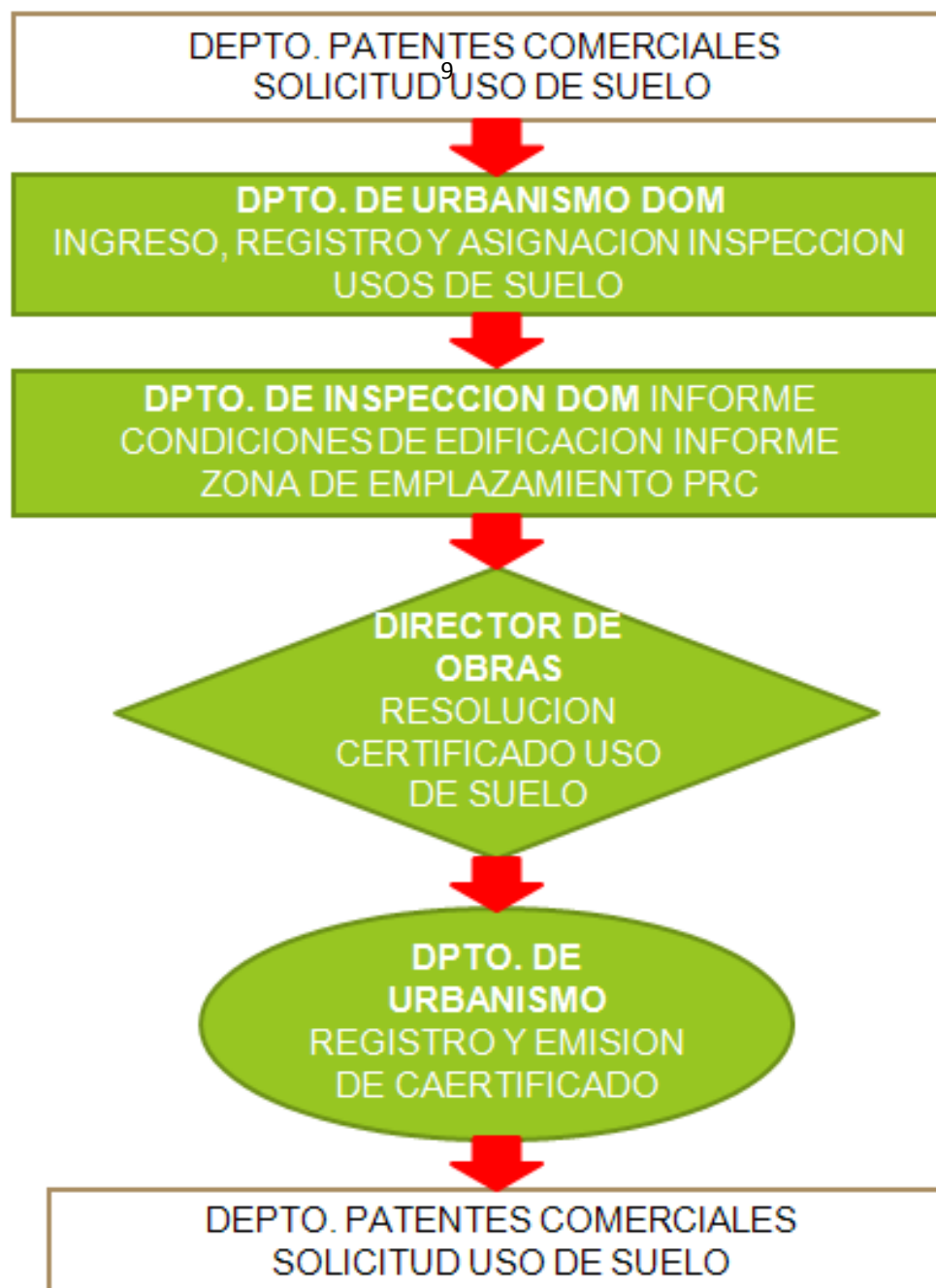
PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013



ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

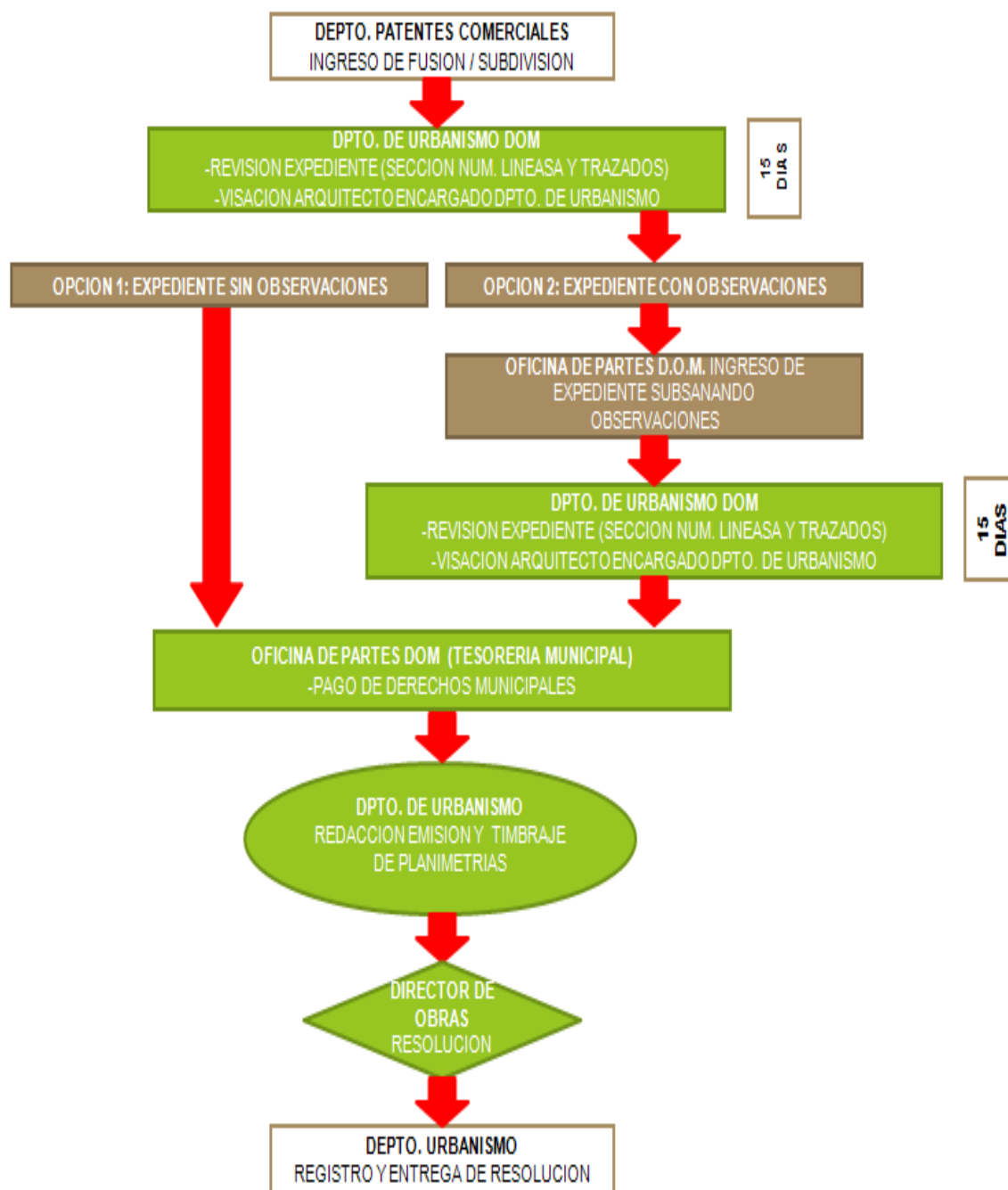
CERTIFICADO DE USOS DE SUELO



ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto. Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

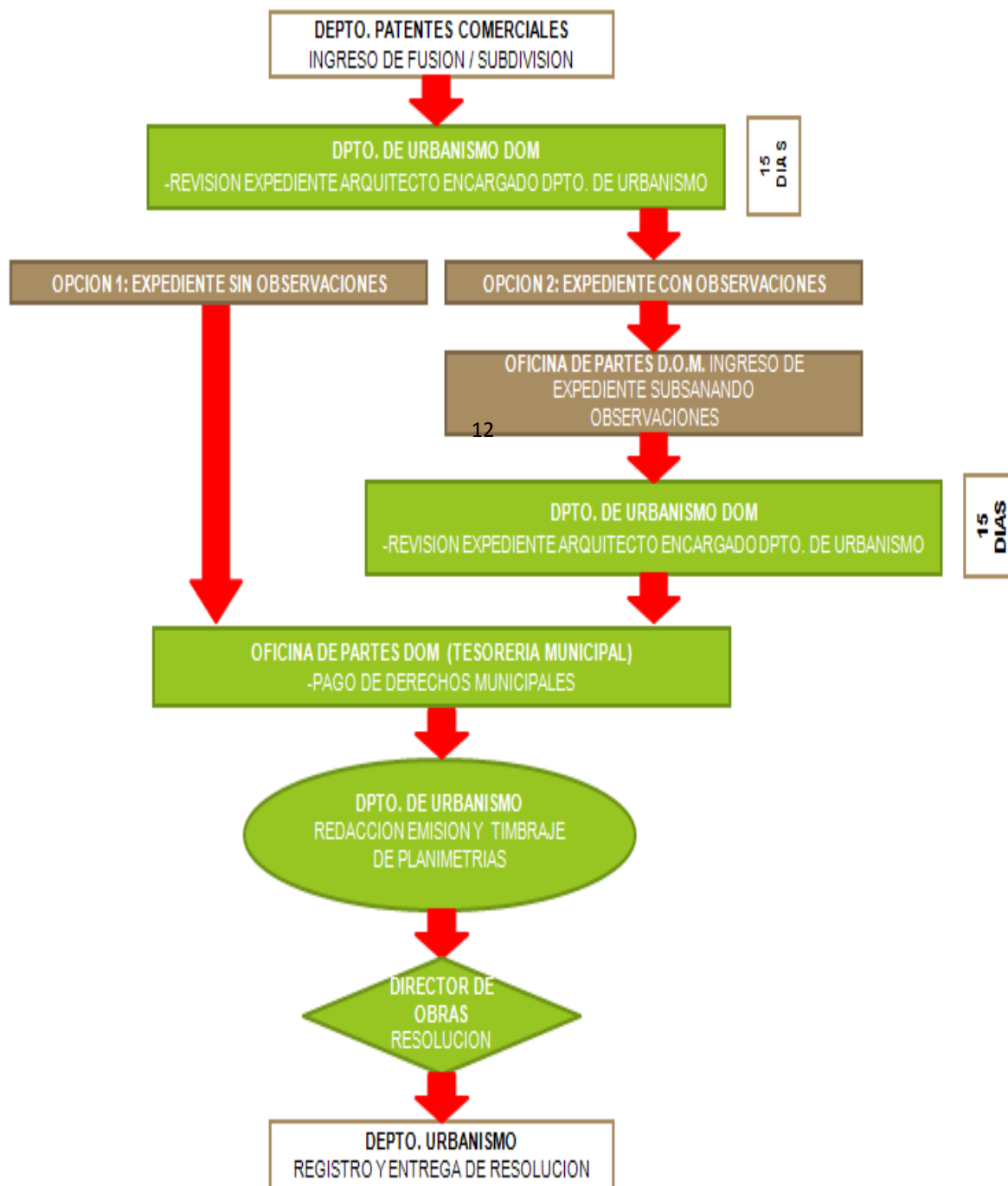
FUSIONES Y SUBDIVISIONES



ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto. Urbanismo	ALVARO ROJAS

PROCESO	VERSION
Manual de Procedimientos Departamento de Urbanismo	1.0
PROPIETARIO	FECHA
Dirección de Obras. Departamento de Urbanismo	ABRIL 2013

COPROPIEDAD INMOBILIARIA



ORGANIZACIÓN	ELABORADO POR:	REVISADO POR:
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA	Depto.Urbanismo	ALVARO ROJAS