

Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones-LGUC.

IFC - Informe Favorable para la Construcción en Área Rural

- Autoriza la **OCUPACIÓN de SUELO de una Construcción Habitable**, solicitado como un cambio de Destino a dicha construcción, a través del **inciso 3°** ó **inciso 4°** del Artículo 55 de la LGUC. Se aclara que el predio rural, conserva su destino Agrícola.

DOCUMENTOS

-Art. 55 LGUC.
-Art. 2.1.19. OGUC.
-Art. 3.1.17. OGUC.

A. ADJUNTAR DOCUMENTOS: según exigencias de Evaluación y Admisibilidad de la SEREMI de Agricultura (ART. 3.1.7. OGUC).

Presentar lo siguiente: **Papel.**

1. Solicitud firmada por el propietario del predio, en que señale la ubicación y el objeto de la subdivisión. Avalando ser dueño y hacerse responsable de cualquier falta a la verdad en lo presentado.

Según Tipo de propietario en **Predio rural**, según sea el caso:

- **Propietario:** Nombre, Rut y su fotocopia, **dirección de contacto, teléfono y correo electrónico** si lo tuviere.
- **Copropietario;** en caso de haber más de un dueño del predio, la solicitud, documentos y planos deben firmarla todos ellos, o uno de ellos si es debidamente autorizado por el resto, mediante un mandato simple o poder de representatividad.
- **Comité de viviendas;** la solicitud debe venir firmada por su presidente, los demás documentos y planos, deben ser firmados además por su secretario y Tesorero, adjuntando los documentos Fundantes de su Representación. **Adjuntar Certificado de Personalidad Jurídica**
- **Sociedad;** la solicitud debe firmarla el representante legal, adjuntando los documentos fundantes de su representación, copia autorizada de la escritura social, de la inscripción correspondiente y del certificado de vigencia de la misma.
- **Comunidad;** la solicitud debe firmarla el representante legal, adjuntando documentos fundantes de su representación según los estatutos, los que deben acompañarse. En el caso particular de las comunidades indígenas, se deberá atener a la Ley 17.252, modificada por la Ley 19.253, esto es: si la propiedad es indígena, la solicitud debe ser firmada por el presidente de la Comunidad o por el propietario individual, adjuntando los respectivos Estatutos y un certificado del Registro Público de Tierras Indígenas de la CONADI, conforme a la Ley Indígena.
- **Herederos;** adjuntar copia de la Posesión Efectiva, pudiendo formular la solicitud todos los herederos, o adjuntar mandato simple, que autorice a uno de ellos para hacer la gestión (Representatividad).
- **Municipio;** la solicitud debe adjuntar copia del acta de aprobación del Concejo Municipal respectivo.
- Para **una Concesión minera o eléctrica y de la respectiva servidumbre**, se debe adjuntar los documentos que acrediten tal calidad.

2. Singularización del Predio (acorde a su título de dominio); Nombre, rol comunal de avalúo, superficie en hectáreas y m2 físicas, ubicación georreferenciada, y deslindes vecinos y sus medidas. La superficie y los deslindes, señalados en los planos, deben coincidir con lo declarado en inscripción de dominio. Si ello no es así, el propietario deberá, previamente, efectuar una modificación en la respectiva inscripción de dominio.

3. Justificación del Proyecto: Precisar el objeto, si se enmarca en el inciso 3° ó 4° del Art.55 LGUC., y acorde a los **puntos 2, 3 y 4 del Artículo 2.1.19.** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De tal forma, se debe Identificar o individualizar si el proyecto es de construcción con o sin subdivisión predial.

4. Se recomienda presentar **Certificado Inscripción del Dominio Vigente** del predio, o de la correspondiente inscripción especial de herencia, legalizado ante Conservador de Bienes Raíces respectivo.

5. Certificado de Avalúo, con clasificación de suelos, extendido por el S.I.I.

6. Certificado de Informaciones Previas (DOM) o Certificado de Ruralidad, que indique **perfil vial que da acceso** al predio de interés.

B. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS: Todo proyecto debe poseer grados mínimos de urbanización, para cada uno de los Lotes Resultantes si corresponde, debiendo presentar Certificados de Factibilidad de los Servicios (Agua, Alcantarillado y Electricidad) que la abastecerán (2.2.10/6.3.3/6.3.4.OGUC), otorgados solo por la empresa dadora del servicio.

• Cuando un Proyecto No posea Factibilidad de algún servicio, se podrá presentar un ANTEPROYECTO con la propuesta de la Solución Particular, la que a posterior a este IFC y previa presentación ante la D.O.M., debe obtener su aprobación ante la autoridad respectiva que entregue el servicio.

• Toda construcción existente de cualquier destino debe presentar Solución Particular Aprobada por la autoridad correspondiente.

• Toda Construcción existente en el terreno, debe adjuntar **además Certificado de Dotación** correspondiente a los Servicios de dicho lote.

• Todo Certificado de Factibilidad y Dotación de Servicios (AGUA, LUZ Y ALCANTARILLADO) debe indicar datos mínimos de la propiedad (Rol de avalúo) y nombre propietario.

EXIGIBLE PARA TODA SOLICITUD
(inciso 3° ó 4° del Art. 55 LGUC)

<p>MEMORIA EXPLICATIVA</p>	<p>C. DOCUMENTO ACLARATORIO DEL PROYECTO; (2 COPIAS) Necesario para TODO PROYECTO de Subdivisión y/o de Construcción sin Subdivisión. Este Documento debe presentar lo siguiente: Digital y papel.</p>
<p>Art. 2.1.19. OGUC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aclarar si el proyecto propuesto o presentado, se enmarca según el inciso 3° o 4° del Art. 55 LGUC. • Describir <u>Situaciones particulares</u> que presente el <u>terreno</u>: la subdivisión; deslindes; características geográficas del terreno y su entorno (cerros, canal, servidumbre de tránsito, etc.); vía que da acceso al predio (calidad jurídica, estado y su ancho); toda <u>construcción existente y sus características</u>, uso actual, superficie y situación legal ante DOM (adjuntar Permisos y/o recepción), caso de viviendas, aclarar cercanía con equipamientos de Salud, Seguridad y Servicio. • Fundamentar <u>razones claras del proyecto según el</u> art. 2.1.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones-OGUC. • Describir tipo de <u>Factibilidad y/o Dotación de los Servicios</u> (Agua, Alcantarillado y Electricidad), que posee los Lotes resultantes de la subdivisión. • Presentar las <u>Especificaciones Técnicas</u> del proyecto de construcción, y detallar Destino y funcionamiento o proceso en caso de ser necesario. • En caso de existir <u>construcciones en el predio</u>, se debe <u>adjuntar además Informe del Arquitecto</u>, con respaldo fotográfico (externas e internas), tabla Minvu- valor en UF de la Vivienda, aclarando finalmente si esta construcción incidirá o no en el Proyecto final.
<p>PLANIMETRIA</p>	<p>D. PLANOS DE SUBDIVISION; (6 copias) Para una correcta revisión, debe ser símil al ART. 3.1.2. de la O.G.U.C. Se debe Presentar 2 Tipos de Planos: Digital y papel.</p>
<p>Art. 2.1.19. OGUC</p>	<p>a) Lamina General, que contenga: La <u>Situación Actual y Propuesta del terreno</u>, según solicitud.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Presentar a una Escala adecuada de él o los paños respectivos, indicando la Situación Actual o existente del terreno, y la Situación Propuesta, con los deslindes generales, la superficie del terreno y de los lotes resultantes, con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas. La Situación Actual debe ser reflejo de lo declarado en Título de Dominio vigente respectivo. 2. Croquis de <u>Ubicación del terreno</u>, a escala no inferior a 1: 5.000, con indicación de las vías o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación: caminos, hitos de referencia, pueblos cercanos. 3. Graficar Coordenadas o Georreferencia UTM de Todos los Vértices del Polígono Terreno de Interés (Datum WGS84).-OBLIGATORIO- 4. <u>Características Topográficas</u> generales del terreno, en caso de presentar pendiente, con curvas de nivel al menos cada 2 metros. 5. Presentar Perfil Vial o Corte Transversal del Camino Público (Bien Nacional de Uso Público) que da Acceso a Lotes, acotando ancho de camino y distancia entre Líneas Oficiales, indicando estado del camino (pavimentado o tierra). <u>En caso de Loteo</u> se debe presentar además Perfil Vial de Camino interior y Autorización de la Dirección de Vialidad del M.O.P. por acceso y empalme a vía pública. 6. <u>Graficar la silueta de toda construcción</u>, acotando las distancias cercanas a sus deslindes u otra construcción (art.2.6.3. OGUC). En caso de Construcciones Existentes al interior del Predio, se debe adjuntar documentación + Plano anterior, avalados por D.O.M. de la época (Permiso de Edificación y Certificado de recepción Definitiva). Aclarar situación legal conforme ante la D.O.M. de esta(s), debiendo reflejarse en ambas situaciones del proyecto (Situación Actual y Propuesta). <u>Informar en Memoria Explicativa</u>. En caso de Viviendas, tipo mediagua y/o sólidas, estas deben presentar respectivamente; certificado y Regularización ante la D.O.M., enmarcándose en su valor menor a 1.000 Unidades de Fomento, según el art. 55 L.G.U.C. 7. Para el caso de Loteo de terrenos (considera apertura de vía). Además, se debe cumplir con lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • La Vialidad proyectada debe cumplir, según su normativa: <p>Disposiciones Volumen 3 “Recomendaciones para el diseño de elementos de infraestructura vial urbana”, del manual de vialidad urbana, aprobado por D.S. N°12, MINVU,1984 Consideraciones.</p> <p>Artículo 2.3.3. de la OGUC y Circular DDU Especifica N° 5/2011,” Planificación urbana; características de pasajes en general”.</p> <p>Artículo 2.3.2. de la OGUC y Circular DDU 107 del 18 de junio de 2002 “Vía local, vía vehicular continua, normas aplicables”.</p> • Tabla de Cesiones según el art. 2.2.5 de la OGUC. Detallando calculo y total obtenido, para los casos de <u>Loteo con o sin construcción simultánea</u>. • Cumplir los art. 3.1.4 y 5.1.5. de la OGUC. // Para un Comité de Vivienda, se debe cumplir los Art. 6.2.8.; 3.1.7.; 5.1.6.de la OGUC. 8. <u>Cuadro de Superficies y Deslindes</u>, descripción técnica para cada una de las Situaciones del Proyecto (Actual y Propuesta). 9. <u>Viñeta</u>: Indicar Título del Proyecto, inciso solicitado del art. 55 L.G.U.C. / Datos: del predio (nombre, dirección, rol) / Norte; Arquitecto y propietario (nombre, domicilio, RUT., teléfono, correo electrónico). Si es Loteo, indicar si es o no construcción simultánea. 10. <u>Firmas Originales</u>: propietario(s) o su representante y del arquitecto, con datos respectivos. 11. Copia de <u>Título y Patente Vigente</u> del Arquitecto Patrocinante. <p>b) Lamina de Arquitectura o Anteproyecto de la nueva construcción en Lote(s) Resultante(s) de la subdivisión - Art. 5.1.5. OGUC.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Plano que contenga Plantas, elevaciones y al menos un corte de la construcción</u>, debidamente acotada, Niveles de construcción, Cuadro de Superficies y polígonos esquemáticos de ser necesario.

PLANIMETRIA

-Art. 2.1.19. OGUC.
-Art. 5.1.5. OGUC.

E. PLANO ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCION; (4 copias) La autorización que entrega este Informe IFC, recae en cambiar de destino, solamente a la superficie construida sobre el suelo predial-OCUPACION DE SUELO, no dando permiso, para el resto de la superficie predial, la que seguirá siendo agrícola. El proyecto de construcción posteriormente requerirá el pronunciado final de la Dirección de Obras Municipal. Se debe Presentar 2 Tipos de Planos: Digital y papel.

a) Lamina General, que contenga: La Situación Actual y Propuesta del terreno, según solicitud.

- Plano de Emplazamiento de la(s) construcción, 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. Graficar Camino Publico que da acceso, debiendo cumplir perfil vial según art. 2.1.36. de la OGUC.
- Plano de ubicación: posición relativa del predio con terrenos colindantes y del espacio público. Accesibilidad clara y nombre de rutas.
- Graficar Coordenadas de emplazamiento UTM de todos los Vértices del Polígono Terreno de Interés (Datum WGS84). **-OBLIGATORIO-**
- Características Topográficas generales del terreno, para pendientes superiores a 10%.

b) Lamina Arquitectura-Anteproyecto de la(s) construcción(es). Art. 5.1.5. OGUC, presentar:

- 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.
- Perfil Vial o Corte Transversal de Camino Publico que enfrenta o da Acceso a Lotes, acotando ancho de camino y distancia entre Líneas Oficiales, indicando estado del camino (pavimentado o tierra). En caso de LOTE, también se debe graficar Perfil Vial de vías interiores.
- Elevaciones y Cortes; ilustrar puntos más salientes, número de pisos, niveles del suelo natural y piso terminado, rasantes desde deslindes, cotas de distanciamientos de la construcción a deslindes cercanos, de alturas.
- Cuadro General de superficies edificadas; indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto. **Aclarando Carga de Ocupación, para las Obras Permanentes** y también **Transitorias** en caso de poseer. (art. 4.2.4. OGUC).
- Toda Viñeta, debe contener: Título del Proyecto, acogido al art. 55 L.G.U.C. / Datos del predio (nombre, dirección, **rol de avalúo**) / indicar Norte; datos del arquitecto y propietario (nombre, domicilio, RUT., teléfono, correo electrónico), con sus Firmas Originales.
- Copia de Título y Patente Vigente del Arquitecto Patrocinante.

El Artículo 55 LGUC, NO está Facultado para autorizar:

a) Regularización de Construcciones Existentes; b) Fusión de Roles; c) Rectificación o Modificación de Deslindes sustancial y de fondo de Proyectos antes Aprobados, el que debe nuevamente ingresar para su revisión, acorde la Normativa Vigente; **d) Certificación o división predial de lotes mayores o iguales a 5.000 m²; e) División predial**, que se acoja a cualquier letra del art. 1° del Decreto Ley 3.516 de MINAGRI, a excepción de la letra “e” (Art.55 LGUC).; **f) Cesión de Derechos a gran escala (Circ.Ord.N°666 MINVU); g) Loteos Irregulares; h) Proyectos emplazados totalmente en Área Urbana; i) Condominios en área rural**, con procedencia de alguna división rural anterior por DL 3.516.(Ley N°21.442).

NO se aceptará CESIONES DE DERECHOS a un Tercero, ajenos a una Comunidad Hereditaria, a través del Artículo 55 LGUC. Según ello, toda comunidad hereditaria, debe respetar el % de derechos que le corresponde a cada uno, debiendo reflejarse en la superficie de cada lote propuesto. No se aceptarán Cesiones de derechos que infrinjan la **Circular Ord. N° 666 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, con fecha 18 de diciembre del año 2017.

TODO CAMINO que enfrente o de acceso al Lote de interés, debe poseer una calidad jurídica de “**BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO**”, (art. 68 de la LGUC y Art.1.1.2. /2.1.30. /2.1.31. de la O.G.U.C./art. 589 del Código Civil; DDU MINVU 371 de 29/08/2017), con un ancho mínimo de 11 metros, de acuerdo el Art. 4° de la LGUC, y las facultades que esta SEREMI posee. En caso de desconocer su calidad jurídica, se debe solicitar a la **Dirección de Vialidad del M.O.P.** un Certificado que respalde tal calidad (Ley de Caminos DFL 850/1997, art. 18 inc. 7). Para Caminos CORA, se debe presentar certificado del S.A.G. respaldando su calidad jurídica.

TODO PROYECTO DE SUBDIVISION o LOTE, se relaciona con un destino Constructivo, debiendo presentar un ANTEPROYECTO Planimétrico (art. 5.1.5. OGUC). Para todo propuesta de Loteo o condominio, **No se Acepta el LOTE RESERVA**, dado que afecta los porcentajes de cesión, según predio del rol solicitado.

En caso de existir alguna construcción al interior del predio, se debe adjuntar Documentación legal (Permiso de Edificación y Certificado de Recepción), avalados por la Dirección de Obras Municipales-DOM respectiva de la época. Todo lo anterior, debe indicarse en Lámina de Planimetría General del proyecto (Tipo documento, N°, fecha y Superficie y Uso de la construcción). **En caso de que la construcción este Irregular** (Ver 1° aclaración), se debe **adjuntar Dictamen del Juez de Policía Local (Art.20 LGUC), autorizando poder iniciar proceso de regularización, inicialmente a través del Art.55 LGUC. Sin ello, no se aceptará la solicitud.** - Para este caso, se debe presentar planimetría según art. 5.1.6. OGUC.

Toda División predial que presente Apertura de Vía nueva conforma un LOTE, siendo importante aclarar que EL PROPIETARIO TIENE LA OBLIGACION DE EJECUTAR Y COSTEAR OBRAS DE URBANIZACION, como son los **Loteos, Condominios**, cuando posea **Afectación vial de Ensanche** o prolongación de vías públicas y cuando el predio esté **afecto a utilidad pública** por el Instrumento de Planificación territorial. Toda Obra de Urbanización será RECEPCIONADA POR LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES, previa Aprobación del respectivo proyecto solicitado, para a posterior, poder inscribir en el Conservador de Bienes Raíces. (Art.2.2.1.; 2.2.4.; 2.2.5. OGUC y Art. 70; 134; 135 y 136 LGUC).

Acorde **Nueva Ley de Copropiedad N°21.442**, publicada el 13-04-2022 y emitida por **MINVU**, toda solicitud referida a **Condominios** no podrá haber hecho uso u obtenido previamente una certificación o división predial rustica, a través del Decreto Ley 3.516 de MINAGRI.

Todo proyecto debe respetar ZONAS CON RESTRICCIÓN TERRITORIAL; NO Edificables y que deben ser graficadas en planimetría. En caso de proponer o existir alguna construcción emplazada dentro de algún área con prohibición, debe presentar documentación con los permisos de la entidad correspondiente. –Entiéndase por: Franjas ensanche Vial; Fajas de Tendido Eléctrico o invasión faja Servidumbre Eléctrica; Fajas o senderos de inspección de los Canales de Riego o acueductos; Trazado de Ferrocarriles; Plantas Sanitarias; Modificación de un Cauce natural o artificial; Aeropuertos; Áreas de Riesgo; Área Forestal.

Todo proyecto, como regla general, deberá evitar instalarse en **áreas de riesgo**, y en el caso de ser necesario, previo **Estudio Fundado de Riesgos** aprobado por organismo competente. (Art. 2.1.7. y 2.1.17. OGUC)

Todo proyecto relacionado a **Industria, Equipamiento o Población**, que pretenda emplazarse dentro la **ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO (ZOIT) LAGO RAPEL**, debe presentar INFORME DEL SERVICIO NACIONAL DE TURISMO. Según el artículo 16 de la Ley 20.423 Del Sistema Institucional para el Desarrollo Turístico.

Toda **ACTIVIDAD PRODUCTIVA, o INFRAESTRUCTURA**, debe acreditar la Calificación de Actividad Productiva propuesta, autorizada por la **SEREMI DE SALUD**. Según artículos 2.1.28., 2.1.29. y 4.14.2. de la OGUC.

Toda Industria e Infraestructura, debe presentar Planos de Instalación de Faenas u Obras transitorias (art.5.1.5. OGUC), acorde lo establece Circ. Ord. N° 40 -DDU MINVU N°330, del 06-02-2017.

Cada Reingreso de Expedientes es nuevamente revisado en su totalidad, por lo cual se recomienda **NO SACAR** documentación anterior, en especial el **INFORME IFC y PLANIMETRIA REVISADAS ANTERIORMENTE con timbres**.

Toda solicitud de **“ACLARACION”**, conocida como **Rectificación** debe cumplir requisitos, según Ord.355-SEREMI MINVU

Toda solicitud será revisada por las entidades competentes (Agricultura, SAG, SEREMI MINVU y/o GORE), bajo el marco normativo de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su normativa relacionada, agregándose **Criterios Regionales**, según **RESOLUCION EXENTA N°1.000 del 29/11/2019**, establecidas por esta **SEREMI de Vivienda y Urbanismo**, y avalada por la Contraloría General de la República, según Dictamen N° 10.290 de fecha 22/06/2020.

El D.S. N°297, D.O. el 31/12/2021, Transfiere la competencia radicada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al Gobernación Regional respectivo, relacionada al inciso 2° del Art.55 LGUC.

Según ello, se adjuntan FLUJOGRAMAS y Mapa para orientar el ingreso de solicitudes Art. 55 LGUC. **Por lo anterior, toda Solicitud ubicada en alguna comuna que pertenezca a algún PLAN REGULADOR COMUNAL-PRI-, cambiará su flujo interno de revisión y emisión de Informe IFC que requiera Agricultura (inciso 3°) o directamente el Interesado (inciso 4°).**

TODO PROYECTO SOLICITADO, DEBE SER FINALMENTE APROBADO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPAL RESPECTIVA.

Consultas y Audiencias (previa solicitud y posterior obtención de IFC). Toda Audiencia debe estar acompañada del Arquitecto@.

GOBIERNO REGIONAL-GORE

Johana Cancino Figueroa
72-2285915
johana.cancino@gorehiggins.cl

Horario de Atención Audiencias:
Miércoles 09:00 a 13:00 hrs

SEREMI de Agricultura

Cristina Pilar Perez
72-2221711 anexo 0609
cristina.perez@minagri.gob.cl

Horario de Atención:
Lunes a Miércoles 9:00 a 13:00 hrs

SEREMI de Vivienda y Urbanismo

Soledad Lira W. (Secretaria DDUI).
72-2350732
mliraw@minvu.cl

Horario de Atención:
Lunes a Viernes 9:00 a 13:00 hrs

Servicio Agrícola y Ganadero-SAG

OIRS RANCAGUA 72-2239101
OIRS San Fernando 72-2 711131
OIRS San Vicente 72-2 571153
OIRS Santa Cruz 72-2821451 Anexo: 2628
Dirección SAG 72-2221109

Horario de Atención: toda la región.
Lunes a Viernes 9:00 a 13:00 hrs