



SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

REQUISITOS DE PRESENTACIÓN SOLICITUDES DE INFORMES DE FACTIBILIDAD PARA CONSTRUCCIONES (IFC) AJENAS A LA AGRICULTURA EN ÁREA RURAL, INCISO 3° ART. 55° LGUC.

1. Antecedentes Requeridos para el Informe Favorable:

- a) Carta de solicitud IFC:** Debe incluir firma del propietario dirigida al Secretario/a Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, teléfono y correo electrónico de contacto (fundamentales para etapa de revisión), y dirección para envío de correspondencia certificada durante el proceso.
- b) Individualización del solicitante:** Nombre, Inscripción en Registro Civil de persona jurídica sin fines de lucro (acreditación comité de viviendas), domicilio, dirección de contacto, teléfono y correo electrónico.
- c) Individualización del predio:** En coherencia con identificación de nombre del predio según escritura, Rol de Avalúo, superficie en hectáreas del lote.

- Copia Simple de la Escritura de la propiedad.
- Certificado de Dominio Vigente, con antigüedad no superior a 3 meses).
- Certificado de Avalúo Fiscal Vigente Detallado, el cual indique la superficie del predio (descargable desde la web del SII)
- Ubicación georreferenciada del proyecto habitacional, bajo el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS 84, en formato *.KMZ.
- Archivo Digital georreferenciado correspondiente a la vectorización del polígono del predio, en formato de polígonos *.KMZ

En caso de que estos documentos no incorporen deslindes y superficie actual del predio, se deberán adjuntar otros antecedentes que entreguen la información requerida, como copia del último plano inscrito en el conservador de bienes raíces (CBR) y/o planos de Bienes Nacionales.

- d) Certificado de Ruralidad o de Informaciones Previas (CIP),** emitido por la DOM respectiva en que conste que el predio en el que se desarrollará el proyecto se ubica en área rural.
- e) Certificado de Avalúo fiscal,** extendido por el Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), con clasificación de suelos.



- f) **Antecedentes que justifiquen la no conformación de núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, en atención al inciso 2° del Artículo 55° de la LGUC.**
- g) **Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable:** En este caso, deberá individualizar el proyecto (nombre, código o dirección url del expediente de evaluación ambiental, región, comuna, Titular, y adjuntar RCA) y resguardar la coherencia del anteproyecto y el cumplimiento de las condiciones ambientales declaradas, sí corresponde.
- h) **Memoria explicativa del proyecto:** En donde se defina el objeto, los fundamentos, y la necesidad, atendiendo la excepción establecida en el inciso 3° del Artículo 55° de la LGUC, la que indica *“Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”*.
- i) **Memoria explicativa o factibilidades de dotación de Servicios Básicos.** De acuerdo a los Art. 2.1.19, 2.2.10, indicando dotación de: Agua Potable, Alcantarillado, Evacuación de aguas lluvias, Pavimentación, Electricidad y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 6.2.8. y 6.3.3. sobre condiciones de urbanización, de esta Ordenanza, según proceda.
- a) **Artículo 56° de la L.G.U.C,** acreditar cumplimiento en los casos en que corresponda según D.S MOP N° 555, 255, 358, incorporando categoría de la vía que enfrenta el proyecto y graficando la franja en la correspondiente planimetría.
- b) **Acreditación del valor máximo de las viviendas, 1.000 UF.** Las viviendas a que se refiere el inciso 3° del Artículo 55°, deberán presentar los antecedentes que justifiquen su valor y para viviendas sociales, corresponderá realizar la calificación al Director de Obras Municipales respectivo, conforme al procedimiento previsto en el artículo 6.1.4. de la OGUC.

De acuerdo a lo definido en el Art. 2.1.19 de la OGUC, “Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2. de la OGUC”.



c) Antecedentes planimétricos del anteproyecto de acuerdo al Art. 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C)

- 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 y deberá graficar las vías de acceso y deslindes del predio.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cuadro general de superficies edificadas, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto, de acuerdo al Art. 5.1.11 de la O.G.U.C.
- El proyecto debe cumplir con las condiciones de urbanización dispuestas en el Artículo 2.2.4 y 2.2.5 de la OGUC, para lo que será necesario revisar e incorporar cálculos de densidad bruta y de superficies de acuerdo a las cesiones gratuitas descrita en el Artículo. 2.2.5 OGUC y en atención al Art 70° de la LGUC, incorporando los correspondientes cuadros de superficies desagregadas en circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, equipamiento, y unidades habitacionales, según corresponda.

d) Planos físicos para Informe Favorable que incluya 5 planos originales.

Deberán contener:

- Profesional competente Arquitecto.
- Nombre, Rut y firma del propietario o su representante legal y profesional competente en todos los documentos técnicos.
- Viñeta con singularización del predio (nombre, dirección, rol), indicación del norte, individualización del arquitecto (nombre, domicilio, Rut, teléfono, correo electrónico), y nombre del anteproyecto de construcción, cuadro de superficie y espacio de 12x8 cm para timbre y/o firma, preferentemente en el extremo inferior derecho de la lámina.

e) Modalidad de Ingreso para el Informe de Factibilidad a la Construcción:

Para este tipo de proyectos el ingreso se realiza a través de ventanilla única en la Seremi de Agricultura y/o Servicio Agrícola y Ganadero de acuerdo al Art. 2.1.10 de la OGUC, que regula el procedimiento y lo dispuesto CIRC. SAG N° 296/2019, que indica en su numeral 3 *“Las solicitudes de los interesados que contemplen proyectos de división predial y urbanización a desarrollarse fuera de los límites urbanos deben iniciarse, tramitarse y coordinarse a través de las respectiva SEREMI de Agricultura (inciso 3° artículo 55° LGUC). Sin perjuicio de lo anterior, en caso que los proyectos de subdivisión predial y urbanización contemplen, a su vez, la construcción de edificaciones, requerirá contar como antecedente previo, con el informe de factibilidad emitido por el SAG, cuya solicitud podrá ingresarse por el interesado directamente en las Oficinas Sectoriales o Regional del SAG, según corresponda”*.

SUSAN AGURTO LÓPEZ
ARQUITECTA ANALISTA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI MINVU REGIÓN DEL BIOBÍO