

Estimado Darío :

Revise someramente CIP y Planos.

1.- Estamos en zona urbana por tanto se puede hacer; Loteo o Condominios A y/o B.

2.- Se debe definir con claridad que se hará.

Adjunto un Apunte que puede dar claridad respecto a las diferencias.

Definido lo anterior tenemos que rehacer las laminas.

3.- Lo que esta dibujado en las Laminas es mas bien una Parcelación Rural que Loteo o Condominio.

Adjunto ademas un Presupuesto en porcentajes hasta que podamos indicar valores.

Te llamaré.

Cordialmente.

CESAR ANDAUR BASTIAS

ARQUITECTO

REVISOR INDEPENDIENTE 1RA CATEGORIA

ANDAUR ARQUITECTURA

FONO:02.22330578

---

**De:** Dario Alderete <[daldereteb@dalarquitectos.com](mailto:daldereteb@dalarquitectos.com)>

**Enviado:** viernes, 09 de junio de 2017 11:29

**Para:** [arqtosrevisoresltda@hotmail.com](mailto:arqtosrevisoresltda@hotmail.com)

**Asunto:** Fwd: Proyecto: Loteo La Hijuela – Lago Rapel

Cesar, adjunto CIP de la propiedad de Rapel.

Quedo atento al informe y carta de honorarios de hoy en la tarde.

Saludos.

----- Mensaje enviado -----

**De:** **Mathias Von Unger** <[mvonunger@mathiasvonunger.cl](mailto:mvonunger@mathiasvonunger.cl)>

Fecha: 2 de junio de 2017, 10:22

Asunto: RE: Proyecto: Loteo La Hijuela – Lago Rapel

Para: Jose Fernandez <[j.fernandez@dalarquitectos.com](mailto:j.fernandez@dalarquitectos.com)>,

[arqtosrevisoresltda@hotmail.com](mailto:arqtosrevisoresltda@hotmail.com), Dario Alderete <[daldereteb@dalarquitectos.com](mailto:daldereteb@dalarquitectos.com)>

Adjunto cip

**De:** Jose Fernandez [mailto:[j.fernandez@dalarquitectos.com](mailto:j.fernandez@dalarquitectos.com)]  
**Enviado el:** jueves, 1 de junio de 2017 18:30  
**Para:** [arqtosrevisoresltda@hotmail.com](mailto:arqtosrevisoresltda@hotmail.com); Mathias Von Unger; Dario Alderete  
**Asunto:** Proyecto: Loteo La Hijuela – Lago Rapel

Estimado Cesar.

Junto con saludar y según lo conversado por teléfono, adjunto los antecedentes del Loteo de Rapel (para su análisis) y el contacto del Arquitecto a cargo del proyecto, para poder coordinar una reunión.

**Antecedente Municipalidad de Las Cabras:**

- El día 25 de abril nos reunimos con Paola Pino (Dir. De Obras) quien nos sugirió presentar el proyecto como condominio tipo b, lo cual nos gustaría analizar y saber si lo presentamos como loteo o Condominio tipo A o B.

**Contacto Arquitecto:**

- Mathias Von Unger
- [mvonunger@mathiasvonunger.cl](mailto:mvonunger@mathiasvonunger.cl)
- 9 9826 2057

Pd: Adjunto CIP a la brevedad.

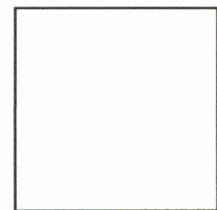
Atento a las dudas y comentarios

Saludos

--

Jose Fernández Del Pino

Arquitecto



## L.G.U.C. Loteos

**Artículo 65º.-** El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos:

a) **Subdivisión de terrenos**, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;

b) **Loteos de terrenos**, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones;

**Artículo 70.-** En toda urbanización de terrenos **se cederá gratuita y obligatoriamente** para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

## O.G.U.C. Loteos

**Artículo 2.2.4.** El propietario de un predio estará **obligado a ejecutar obras de urbanización** en los siguientes casos:

1. Cuando se trata de **un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas**. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.<sup>4</sup>

Asimismo, **la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo**, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

2. Cuando se trate de **proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública** por el Instrumento de Planificación Territorial. En estos casos, el propietario estará obligado a **urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública** indicada en el citado instrumento.<sup>2</sup>

**Artículo 3.1.4.** 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.<sup>1</sup>

e) Graficación de los terrenos correspondientes a las cesiones para áreas verdes públicas y equipamiento, con sus dimensiones y superficies.

f) Areas 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.<sup>2</sup>
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.<sup>3</sup>

**Artículo 3.1.5.** El legajo de antecedentes anexo a la solicitud de permiso de loteo y de ejecución de obras de urbanización, estará constituido por los siguientes documentos:

1. Los antecedentes señalados en el artículo 3.1.4., con excepción de los correspondientes al número 5, o anteproyecto de loteo aprobado.
2. Plano de loteo con las características del número 5 del artículo 3.1.4.

3. Planos de los proyectos de urbanización, debidamente firmados por los profesionales competentes, incluyendo, cuando el proyecto consulte tales instalaciones, los correspondientes a redes de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, redes de electrificación, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, pavimentación y sus obras complementarias, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas.<sup>5</sup>
4. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, para la densidad propuesta, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área **se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.**<sup>6</sup>
5. Memoria explicativa del loteo

## **LEY NUM. 19.537**

### **SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA**

#### **TITULO I**

#### **Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria**

**Artículo 1º.-** La presente ley 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 esta 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 N°458, de 1975**, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

**Artículo 2º.-** Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios.

**Tipo A, las construcciones, divididas en unidades**, emplazadas en un terreno de dominio común, y

**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.

## O.G.U.C.

**Artículo 2.6.17.** Los proyectos acogidos a la Ley Nº 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, clasificados como **condominios Tipo B**, deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento **como si se trataran de proyectos de loteo.**

En estos casos, el proyecto deberá asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el **artículo 2.3.4.** de este mismo Título y el pavimento de las mismas se ejecutará conforme a las especificaciones mínimas que señalan los incisos quinto y siguientes del **artículo 3.2.5.**, las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.

Tratándose de proyectos clasificados como **condominios Tipo A**, los estándares y condiciones de diseño de las obras interiores de carácter colectivo, tales como vías de acceso, obras de pavimentación y áreas verdes, **serán determinados por el arquitecto del proyecto.**<sup>2</sup> Las obras de pavimentación señaladas **no requerirán permisos especiales** o la aprobación de un **proyecto de las mismas**, y serán recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales bajo el carácter de obras complementarias.<sup>3</sup>

### Pavimentación de calzadas interiores

**Artículo 5.9.6.** Los pavimentos de las calzadas para el tránsito vehicular que se materialicen en predios de carácter privado, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberán ejecutarse en conformidad con las Normas Técnicas Oficiales correspondientes, las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto siempre que en las especificaciones técnicas se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.<sup>2</sup>

Nº 303  
Santiago, 10 Junio 2017

Señor  
**DARIO ALDERETE BERNAL.**  
Arquitecto  
**DAL Arquitectos**  
Presente.

Atte..

De nuestra consideración:

Con agrado remito a Ud. Presupuesto por Servicios Profesionales por Informe de Revisión Independiente para el Proyecto "**Condominio en Lago Rapel**" () ubicado en Fundo El Cardo – Hijuelas 1-A Camino El Estero, Predio N° 2, Comuna de Las Cabras.

- Las labores contempladas en nuestros servicios corresponden a :
- Revisión de la Planimetría y Documentación del Proyecto conforme a las exigencias de las Normativas vigentes : L.G.U.C., O.G.U.C., P.R.M.S., P. R. C. Temuco y otras.
  - Asesoría y recomendaciones para el afinamiento del Proyecto en los aspectos técnicos y legales.
  - Emisión del Informe Favorable de Proyecto para su presentación a la D.O.M. de Temuco.

El Presupuesto para la asesoría e Informe, de acuerdo a los antecedentes puestos en nuestro conocimiento por el Uds. considerando lo contemplado en el Art. 131 de la L.G.U.C. para el cálculo de derechos municipales es el siguiente:

PRESUPUESTO MUNICIPAL de OBRA :

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES :

Subdivisiones y Loteos – Condominios	2,0 % del Avaluó Fiscal	\$
Obras de Urbanización	No paga Derechos	
Obras de Edificación	1,5 % del Valor Tabla	\$
<b>Total Derechos Municipales</b>	<b>\$</b>	

Los valores están calculados según :

- Tabla de valores del MINVU válida para el Segundo Trimestre del año 2017.

Tesorería Municipal : 70 % de los Derechos = \$ \_\_\_\_\_.-  
Revisores Independientes : 30 % de los Derechos = \$ \_\_\_\_\_.-

Los Derechos Municipales, tienen rebaja de 30 % por Revisión Independiente conforme al Art. 116 BIS-A de la L. G. U. C.

Los Honorarios por el Informe de Revisión de Proyecto son : \$ \_\_\_\_\_.- ( 25% Derechos )

ANDAUR ARQUITECTURA

La forma de pago contemplada es :

- Etapa 1 : \$ \_\_\_\_\_ .- ( 10 % ) A la presentación del Informe Favorable.
- Etapa 2 : \$ \_\_\_\_\_ .- ( 10 % ) A la obtención del Permiso de Loteo-Edificación.
- Etapa 3 : \$ \_\_\_\_\_ .- ( 5 % ) A la obtención de la Recepción Definitiva.

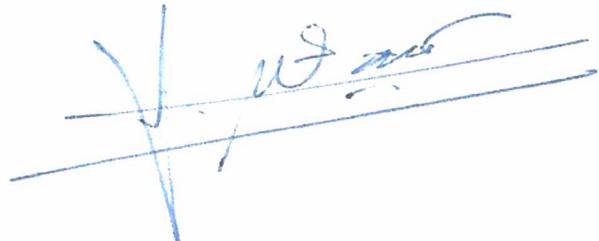
El plazo estimado de ejecución para el Informe es:

- Informe Favorable : 15 días corridos
- Permiso de Edificación: Según D.O.M.

Los Honorarios por Modificaciones de Proyecto corresponden al mismo porcentaje de los Derechos Municipales : 25 %, con un mínimo de 10 UF.

Los plazos se estiman a partir de la entrega total de los antecedentes requeridos.

Sin otro particular, saluda Atte. a Ud.



**ARQTO. CESAR ANDAUR BASTIAS**  
Revisor Independiente.  
1<sup>a</sup> Categoría. Reg. N° 002-13