

DISEÑO Y EJECUCION DE URBANIZACION PREDIAL



Relator: Mauricio Araya N.

INTRODUCCION

La expansión residencial requiere de la adecuación del terreno rural que se diseña y ejecuta a través del Proyecto de Urbanización.

Para ello se necesita diseñar el proyecto, subdividir y urbanizar un terreno, realizar los permisos de cambio de uso de suelo para finalmente ejecutar el proceso de habilitación de Infraestructura, instalaciones y equipamiento urbano conforme a la Normativa legal vigente.

PERFIL Y DURACION DEL CURSO

Este curso de diseño y ejecución de la urbanización está dirigido a corredores de propiedades. Especialmente dirigido hacia profesionales del área de urbanismo, que estén buscando mejorar sus conocimientos en la adecuación del terreno a través del proyecto de urbanización.

DURACION: 40 HORAS

CONTENIDO

- MÓDULO 1: SUBDIVISIÓN Y LA URBANIZACIÓN DEL SUELO
- MÓDULO 2: PERMISO PARA SUBDIVIDIR Y URBANIZAR TERRENOS RURALES O PARA CONSTRUCCIONES FUERA DE LOS LÍMITES URBANOS
- MÓDULO 3: CAMBIO DE USO DE SUELO
- MÓDULO 4: EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN: CONCEPTO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

MÓDULO 1: SUBDIVISIÓN Y LA URBANIZACIÓN DEL SUELO

- 1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo
 - 1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural
 - 1.1.2. Diseño de obras de urbanización y edificación (LGUC)
 - 1.1.3. Conjuntos armónicos (LGUC)
- 1.2. Permisos
 - 1.2.1. Permisos Municipales
 - 1.2.2. Autorizaciones especiales para edificación
 - 1.2.3. Derechos Municipales y Garantías
- 1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización
 - 1.3.1. Obligaciones del Urbanizador
 - 1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras
 - 1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

CONCEPTO:

De acuerdo a la Ordenanza general de urbanismo y construcción, debemos entender por subdivisión “El 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”.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

CONCEPTO:

Este proceso consiste en la parcelación de un terreno en un número de lotes menores en superficie. El número de lotes resultantes está limitado por el Plan Regulador respectivo, de acuerdo a la Superficie Predial Mínima.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

La subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural se rige por las normas del:

- D.L. N° 3.516
- Artículo 55 de la LGUC
- Artículos 3.1.7, 2.1.19, 2.1.20, 6.3.3 y 6.3.4 de la OGUC.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

D.L. 3516 de 1980 - Normas sobre división de predios rústicos:

- Libre subdivisión de predios rústicos en superficies no inferiores a 5.000 m².

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

Art. 55 LGUC – Subdivisiones y construcciones en área rural

- Consagra la prohibición de subdividir y urbanizar el territorio rural.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

- Contempla excepciones a dicha prohibición, previa obtención de informes favorables de MINVU y MINAGRI, destinadas a:
 - ✓ Complementar actividades industriales con viviendas
 - ✓ Dotar de equipamiento a sectores rurales
 - ✓ Habilitar balnearios o campamentos turísticos
 - ✓ Construcciones industriales

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

- Contempla excepciones a dicha prohibición, previa obtención de informes favorables de MINVU y MINAGRI, destinadas a:

- ✓ Construcciones de infraestructura
- ✓ Construcciones de equipamiento
- ✓ Construcciones de turismo
- ✓ Construcciones de viviendas sociales o económicas

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Artículo 2.1.19. La división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N°3.516 y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC, se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

1. Los predios rústicos, de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente en lotes igual o superior a 0,5 hectárea física.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

- Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del SAG.
- El interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del SAG, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

2. Artículo 55 letra e) del inciso 2° del artículo 1° del D.L. N° 3.516, superficies sean inferiores a 0,5 hectárea para complementar alguna actividad:

- Industrial con viviendas
- equipamiento a algún sector rural
- o habilitar balneario o campamento turístico

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

2. Artículo 55 letra e) del inciso 2° del artículo 1° del D.L. N° 3.516, superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, para complementar alguna actividad:

- Construcción de viviendas hasta 1.000 UF, con subsidio, se deberá solicitar la autorización a la SEREMI de Agricultura.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

3. De acuerdo al punto anterior deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales.

1.1.El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Deberán presentarse a la SEREMI de Agricultura los siguientes antecedentes:

- a) Solicitud firmada por el propietario del predio, su ubicación, el objeto de la subdivisión y una declaración jurada de dominio.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Deberán presentarse a la SEREMI de Agricultura los siguientes antecedentes:

b) Plano de subdivisión, indicando la situación existente y la propuesta, con los deslindes, superficie del terreno y de los lotes resultantes, con características topográficas generales y las vías públicas cercanas.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.1. Subdivisión, loteo y urbanización en la zona rural

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Deberán presentarse a la SEREMI de Agricultura los siguientes antecedentes:

c) Factibilidad o especificación de la dotación de servicios contemplados. En caso que proponga obras de urbanización, deberá adjuntar un plano con sus características.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.2. Diseño de obras de urbanización y edificación (LGUC)

ESTÁNDAR QUE ESTABLEZCA LA ORDENANZA GENERAL
SEGUN ARTÍCULO 105

- a) Trazados viales urbanos
- b) Áreas verdes y equipamiento
- c) Líneas de edificación, rasantes, alturas, salientes, cierros
- d) Dimensionamiento mínimo de los espacios, según su uso específico (habitación, comercio, oficina, escolar, asistencial, circulación, etc.)

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.2. Diseño de obras de urbanización y edificación (LGUC)

ESTÁNDAR QUE ESTABLEZCA LA ORDENANZA GENERAL SEGUN ARTÍCULO 105

- e) Condiciones de estabilidad y asismicidad
- f) Condiciones de incombustibilidad
- g) Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación
- h) Dotación de servicios sanitarios y energéticos, y otras materias que señale la Ordenanza General.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.2. Diseño de obras de urbanización y edificación (LGUC)

ESTÁNDAR QUE ESTABLEZCA LA ORDENANZA GENERAL
SEGUN ARTÍCULO

Artículo 106.- Para alcanzar la finalidad prevista en el artículo anterior, los materiales y sistemas a usar en las urbanizaciones y construcciones deberán cumplir con las “Normas Técnicas” preparadas por el MINVU.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.3. Conjuntos armónicos (LGUC)

Aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.3. Conjuntos armónicos (LGUC)

Artículo 107.- Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a:

- La agrupación de las construcciones
- Coeficientes de constructibilidad
- Alturas mínimas y máximas
- Tamaños de los predios.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.3. Conjuntos armónicos (LGUC)

Artículo 108.- Los Asesores Urbanistas podrán autorizar excepciones, siempre que no se afecten los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y el asoleamiento mínimo de las construcciones colindantes.

En caso de dudas, Asesor Urbanista lo someterá a la consideración de la SEREMI de la Vivienda y Urbanismo.

1.1. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo

1.1.3. Conjuntos armónicos (LGUC)

Artículo 109.- Las condiciones mínimas para aplicar el concepto de “Conjunto Armónico”:

- Uso
- Localización
- Dimensión
- Ampliación

1.2. Permisos

1.2.1. Permisos Municipales

Artículo 116.- (LGUC): requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario:

- Construcción
- Reconstrucción
- Reparación
- Alteración

1.2. Permisos

1.2.1. Permisos Municipales

Artículo 116.- (LGUC): requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario:

- Ampliación y demolición de edificios
- Obras de urbanización sean urbanas o rurales
- Urbanizaciones y construcciones fiscales
- Urbanizaciones y construcciones semifiscales
- Urbanizaciones y construcciones de corporaciones o empresas autónomas del Estado

1.2. Permisos

1.2.1. Permisos Municipales

Artículo 116.- (LGUC): requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario:

- Urbanizaciones y construcciones de las Fuerzas Armadas
- Urbanizaciones y construcciones de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública
- Urbanizaciones y construcciones de Gendarmería de Chile.

1.2. Permisos

1.2.1. Permisos Municipales

Artículo 116.- (LGUC): requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario:

Concluidas las obras, el propietario debe presentar una declaración ante la Dirección de Obras, indicando el destino de las edificaciones e individualizando a las personas a quienes pudiere corresponder algún grado de responsabilidad.

1.2. Permisos

1.2.1. Permisos Municipales

No requerirán permiso, inspecciones o recepciones:

- Las obras de infraestructura que ejecute el Estado,
- Obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio.
- Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas,
- De las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública (policial)
- Penitenciario destinadas a sus fines, sean urbanas o rurales,

1.2. Permisos

1.2.1. Permisos Municipales

Artículo 116 bis D).- Establecer normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación y recepción para la regularización y aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe.

1.2. Permisos

1.2.1. Permisos Municipales

Cuando se trate de las siguientes situaciones especiales:

- a) Solicitudes en que la Dirección de Obras no se hubiere pronunciado dentro del plazo establecido, o con observaciones que no corresponden de acuerdo a la normativa.

- b) Obras ubicadas a más de 30 kilómetros de la ciudad sede de la Dirección de Obras.

1.2. Permisos

1.2.2. Autorizaciones especiales para edificación

Artículo 121.- La Dirección de Obras podrá permitir nuevas construcciones u otras alteraciones en las construcciones existentes en los terrenos, siempre que el propietario toda indemnización o pago por dichas mejoras u otras obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación.

1.2. Permisos

1.2.2. Autorizaciones especiales para edificación

Artículo 122.- En los antejardines fijados en los planes reguladores sólo podrán efectuarse las construcciones que estén admitidas en la Ordenanza o en el plan regulador.

1.2. Permisos

1.2.2. Autorizaciones especiales para edificación

Artículo 123.- Propiedades que no cumplan con las disposiciones del Plan Regulador y que fueren parcialmente afectadas por siniestros, las Direcciones de Obras podrán autorizar trabajos de emergencia y transitorio para su mantenimiento, por un plazo seis meses.

1.2. Permisos

1.2.2. Autorizaciones especiales para edificación

Artículo 124.- El Director de Obras podrá autorizar la ejecución de construcciones provisionales por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine.

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 126.- Los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.

- Permisos de Subdivisión: que se calculará sobre el avalúo fiscal del total del terreno.
- Urbanización: estarán exentos de derechos.

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 126.- Los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.

- Permisos de construcción:

Se calculará sobre el monto del presupuesto de la obra. (costos unitarios por metro cuadrado de construcción, según los tipos y materiales).

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 126.-

Las Direcciones de Obras podrán, al momento de ingresar una solicitud cobrar un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal que se descontará del pago del permiso.

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 127.-

Las alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias, y demoliciones, pagarán derechos sobre un presupuesto que determinará el Director de Obras en cada caso.

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 129.- La garantía por el monto total de las obras, para autorizar ventas y adjudicaciones antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, podrá consistir en:

- Valores hipotecarios reajustables,
- Boletas bancarias o
- Pólizas de seguros.

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 129.-

Los bancos y aseguradoras, emisoras de boleta de garantía de urbanización, pagarán los valores garantizados con el certificado que otorgue el Director de Obras, cuando las obras no se hayan ejecutado, total o parcialmente dentro del plazo, indicando el monto de la garantía efectiva.

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 130.- Los cobros correspondiente a la revisión, inspección y recepción, y se regularán según la siguiente tabla:

Tipos de obras	Derecho municipal
1. Subdivisiones y loteos	2,0% del avalúo fiscal del terreno
2. Obra nueva y ampliación	1,5% del presupuesto
3. Alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias	1,0% del presupuesto
4. Planos Tipo autorizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo	1,0% del presupuesto
5. Reconstrucción	1,0% del presupuesto
6. Modificaciones de proyecto	0,75% del presupuesto
7. Demoliciones	0,5% del presupuesto
8. Aprobación de planos para venta por pisos	2 cuotas de ahorro para vivienda, por unidad a vender
9. Certificados de número, línea, recepción, venta por pisos, etc.	1 cuota de ahorro para vivienda
10. Permiso de instalación de torre soporte de antenas y sistemas radiantes de transmisión de telecomunicaciones	5% del presupuesto de la instalación*
11. Modificaciones del deslinde	2,0% del avalúo fiscal de la parte terreno que se modifica**

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 131.- Los derechos municipales de conjuntos repetidos se rebajarán según a las normas:

N° de unidades	Disminución derechos
3 a 5	10%
6 a 10	20%
11 a 20	30%
21 a 40	40%
41 o más	50%

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 132.- Los pagos, por uniones, empalmes, extensiones, refuerzos o dación de servicios sanitarios y de pavimentación, serán por resolución del servicio, previa aprobación del MINVU.

1.2. Permisos

1.2.3. Derechos Municipales y Garantías

Artículo 133.- Las construcciones que se ejecutaren sin permiso, desde la publicación de la presente ley, pagarán un recargo del 50% del derecho municipal que correspondiere pagar.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 134.- El propietario deberá ejecutar:

- El pavimento de calles y pasajes
- Plantaciones y obras de ornato
- Instalaciones sanitarias y energéticas
- Obras de alimentación y desagües de aguas servidas y lluvias
- Obras de defensa y de servicio de terreno

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 135.- Terminados los trabajos, o las obras de edificación, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Cuando la Dirección de Obras acuerde la recepción, se considerarán incorporadas:

a) Al dominio nacional de uso público, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos, contemplados en el proyecto.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Cuando la Dirección de Obras acuerde la recepción, se considerarán incorporadas:

- b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al art. 70 de esta ley para localizar equipamientos.

Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 136.- 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, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes a:

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

- Enajenarlos
- Acordar adjudicaciones en lote
- Celebrar contratos de compraventa
- Promesas de venta
- Reservas de sitios
- Constituir comunidades o sociedades para la formación de nuevas poblaciones
- Celebrar cualquier clase de transferencia del dominio de dichos terrenos.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 137.-El propietario podrá enajenar parte de ellos en favor de las cooperativas de viviendas, sin cumplir con las exigencias de urbanización, previa autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, otorgada a la cooperativa.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

La cooperativa asumirá la responsabilidad de ejecutar las obras de urbanización en dos etapas:

- Primera Etapa:
 - ✓ Las redes de agua potable
 - ✓ Alcantarillado
 - ✓ Electricidad
 - ✓ Pavimentación básica parcial

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

La cooperativa asumirá la responsabilidad de ejecutar las obras de urbanización en dos etapas:

- Segunda Etapa:
 - ✓ Las restantes obras de pavimentación, de acuerdo al proyecto y presupuesto inicial

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

La cooperativa asumirá la responsabilidad de ejecutar las obras de urbanización en dos etapas:

- Segunda Etapa:
 - ✓ Calculo en “cuotas de ahorro para la vivienda” a su valor provisional a esa fecha

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

La cooperativa asumirá la responsabilidad de ejecutar las obras de urbanización en dos etapas:

- Segunda Etapa:
 - ✓ Hacer efectivo un plan de ahorro o de capitalización para reunir los recursos.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 138.- Pena entre 1.096 a 1.461 días de presidio para el propietario, loteador o urbanizador que realice la transferencia con la intención de:

- Ventas
- Promesas de venta
- Reservas de sitios

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 138.- Pena entre 1.096 a 1.461 días de presidio para el propietario, loteador o urbanizador que realice la transferencia con la intención de:

- Adjudicaciones en lote
- Constitución de comunidades o sociedades para la formación de nuevas poblaciones.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 138 bis:

- Las personas naturales o jurídicas con giro de inmobiliaria
- Que construyan o encarguen construir bienes raíces (viviendas, comercio u oficinas)
- Sin recepción definitiva
- que celebren contratos de promesa de compraventa
- Donde el comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 138 bis:

Deberán ante Notario otorgar una garantía (póliza de seguro o boleta bancaria), aceptada por el comprador, para el evento de que no se cumpla el plazo o las condiciones prometidas.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 138 bis:

La garantía no será exigible de la parte del precio que sea depositada en estos instrumentos:

- a) Cuenta de ahorro de la cual no pueda girar fondos el comprador
- b) Depósitos a plazo a favor del promitente vendedor, en custodia del notario.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.1. Obligaciones del Urbanizador

Artículo 140.- La Dirección de Obras podrá:

- Excepcionalmente sólo en las zonas urbanas
- Autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de a lo menos 2 hectáreas c/u
- 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.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Artículo 142.- La Dirección de Obras fiscaliza las obras de edificación y urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, como asimismo el destino que se dé a los edificios.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Los funcionarios municipales tendrán libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización, para ejercer las inspecciones que sean necesarias.

Los revisores independientes tendrán acceso, durante su ejecución, a las construcciones que les corresponda informar.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Los Cuerpos de Bomberos podrán inspeccionar dichas obras en ejecución y cuando sean recibidas a objeto de verificar las condiciones generales de seguridad, contra incendio y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Artículo 143.- Durante la ejecución de la obra, el constructor a cargo de ella deberá velar por la gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas técnicas obligatorias.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Los contenidos de las medidas de gestión y control de calidad deberán referirse como mínimo a los siguientes aspectos:

- Medidas técnicas y de seguridad a para la construcción, demolición y excavaciones
- Los ensayos y certificaciones obligatorios, las autorizaciones especiales de la normativa.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Los contenidos de las medidas de gestión y control de calidad deberán referirse como mínimo a los siguientes aspectos:

- Medidas que deberán adoptarse para mitigar el ruido y emisiones de polvo
- Indicación de los lugares aptos para depositar materiales y elementos de trabajo
- Aseo de la obra y del espacio público
- Programa de trabajo y horarios de ejecución de las obras.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

El ITO estará encargado de supervisar que:

- La obra se ejecute conforme a las normas de construcción aplicables
- Al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones.
- Durante la ejecución, será responsable que ésta cumpla con el proyecto de arquitectura;

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

El ITO estará encargado de supervisar que:

- El proyecto de cálculo estructural; y
- Los proyectos de especialidades;
- Los planos y especificaciones técnicas correspondientes
- Registrar en el Libro de Obras la supervisión que determinen la Ordenanza General

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

El ITO estará encargado de supervisar que:

- Registrar en el Libro de Obras la supervisión que determinen especificaciones técnicas.
- Supervisar el cumplimiento de las medidas de gestión y de control de la calidad.
- Estará facultado para requerir tomas de muestras y demoliciones parciales.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

El ITO Será subsidiariamente responsable con el constructor, por los daños o perjuicios producidos por fallas o defectos en la construcción derivados del incumplimiento de tales funciones.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Artículo 144.- Terminada una obra o parte de ella que pueda habilitarse independientemente, propietario y arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras.

Habrá una recepción definitiva del total de las obras.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Para edificaciones con carga de ocupación igual o superior a 100 personas, destinadas a edificaciones colectivas, equipamientos y actividades productivas, se deberá adjuntar copia del plan de evacuación ingresado al Cuerpo de Bomberos.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Dicho plan incluirá:

- Las condiciones generales de seguridad.
- De seguridad contra incendio.
- De la señalética de emergencia.
- Implementada para las vías de evacuación.
- Un plano que incluya dichas vías de evacuación.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Dicho plan incluirá:

- La indicación de los grifos, red seca, red inerte, red húmeda.
- Accesos.
- Sistemas de alumbrado.
- Calefacción.
- Los artefactos a gas y sus requerimientos de ventilación, y Otros antecedentes útiles en caso de emergencia.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Artículo 145.- Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso antes de su recepción definitiva.

Los inmuebles construidos o que se construyan para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad autorice el cambio y aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.2. Inspecciones y Recepciones de Obras

Artículo 145.- Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso antes de su recepción definitiva.

No se considerará alteración del destino de un inmueble si su principal destinación subsiste:

- Instalación de pequeños comercios
- Instalación de industrias artesanales
- Ejercicio de una actividad profesional

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

a) Paralizaciones:

Artículo 146.- El Director de Obras, mediante resolución fundada, podrá ordenar la paralización de cualquier obra en los casos en que hubiere lugar a ello.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Comprobado que una obra se estuviere ejecutando:

- Sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él
- Con ausencia de supervisión técnica,
- Que ello implique un riesgo no cubierto,

Ordenará de inmediato su paralización, fijando un plazo para subsanar las observaciones.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 147.- El incumplimiento de lo resuelto por el Director de Obras será sancionado en la forma establecida por los artículos 20 y 21.

En cuyo caso el juez deberá, además, fijar un último plazo para regularizar la infracción, vencido el cual ordenará la clausura de la obra.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

b) Demoliciones:

Artículo 148.- El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra en los siguientes casos:

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

1. Que se ejecuten en disconformidad con la presente Ley, su Ordenanza respectiva.
2. Que se ejecuten fuera de la línea de cierre o en bienes público, sin la autorización.
3. Que no ofrezcan las garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina.
4. Ejecutadas que no se hubieren demolido al vencimiento de los plazos estipulados.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 149.- Cualquiera persona podrá denunciar a la Municipalidad las obras que amenacen ruina o que, por el mal estado, pudieren originar caídas de materiales o partes de construcción.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 150.- Recibida la denuncia, el Director de Obras hará practicar un reconocimiento de la obra y propondrá a la Alcaldía las medidas que estime procedentes, quien fijará al propietario un plazo para la demolición de ésta o de la parte que amenazare derrumbarse.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 151.- La resolución será notificada al propietario o representante legal o mandatario conocido.

En caso que no fuera habido, la notificación se hará por medio de avisos, que se publicarán tres veces en un periódico.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 151.- La resolución será notificada al propietario o representante legal o mandatario conocido.

En caso que no fuera habido, la notificación se hará por medio de avisos, que se publicarán tres veces en un periódico.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

En el caso de los edificios, se notificará además a los arrendatarios u ocupantes del mismo, si los hubiere.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 152.- Dentro del plazo fijado de demolición, el propietario podrá pedir reposición de la resolución respectiva y que se proceda a una nueva revisión de la obra por el Director de Obras, asesorado del profesional que designe el propietario.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 154.- Decretada una demolición y notificada, el propietario podrá reclamar ante la justicia ordinaria, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar de la fecha de su notificación.

1.3. Las Responsabilidades en el proceso de Subdivisión y urbanización

1.3.3. Paralización de Obras y Demoliciones

Artículo 155.- Las reclamaciones se deducirán ante el Juzgado de Letras de turno de Mayor Cuantía en Lo Civil del departamento en que estuviere situado el inmueble y se someterá a los trámites del juicio sumario.