

# CURSO DISEÑO, EJECUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN PREDIAL



Relator: Mauricio Araya N.

## CONTENIDO

Módulo 1: Subdivisión y Urbanización del Suelo

Módulo 2: Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales

Módulo 3: Proyecto de urbanización

Módulo 4: Plan de negocios

## 2.1. Disposiciones Generales

### 2.1.1. Introducción

a) La Ley N° 19.300:

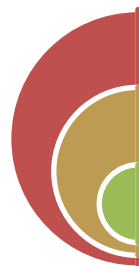
“Todos los permisos o pronunciamientos de carácter ambiental, que de acuerdo con la legislación vigente deban o puedan emitir los organismos del Estado, respecto de proyectos o actividades sometidos al sistema de evaluación, serán otorgados a través de dicho sistema, de acuerdo a las normas de este párrafo y su reglamento”.

## 2.1. Disposiciones Generales

### 2.1.1. Introducción

b) Reglamento del SEIA (Artículo 13):

La Ley dispone que el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“Reglamento del SEIA”) debe contener:



Lista de los Permisos Ambientales Sectoriales (“PAS”)
Requisitos para su otorgamiento
Contenidos técnicos y formales para el cumplimiento

## 2.1. Disposiciones Generales

### 2.1.1. Introducción

#### c) Servicio de Evaluación Ambiental (Artículo 110 SEIA):

EL Reglamento del SEIA indica que corresponderá al Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”), establecer guías trámite que uniformarán los criterios y exigencias técnicas de los contenidos y procedimientos establecidos para cada uno de los PAS.

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.1. Concepto de Permisos Ambientales Sectoriales (PAS)

Son aquellas autorizaciones o pronunciamientos que deben o pueden emitir los Órganos de la Administración del Estado con Competencia Ambiental (OAECA) respecto de proyectos o actividades presentados al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), con el objeto de garantizar la protección del medio ambiente.

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.2. Clasificación de los PAS

a) PAS únicamente ambientales:

- Deben tramitarse completamente dentro del SEIA
- Se otorga una Resolución de Calificación Ambiental (“RCA”)
- Los RCA favorables se otorgan por el OAECA correspondiente
- Las condiciones o exigencias las determinan las OAECA

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.2. Clasificación de los PAS

a) PAS únicamente ambientales:



- El titular del proyecto o actividad debe exhibir la RCA favorable
- El organismo competente otorgará el permiso que corresponda
- Las OAECA no solicitarán información adicional para su otorgamiento

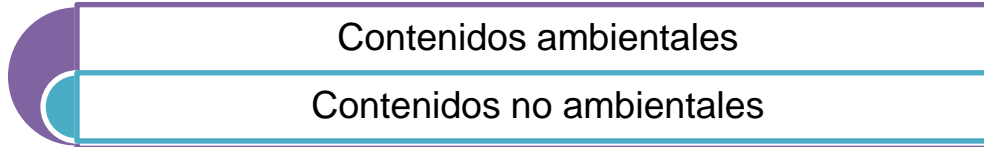


- Las OAECA quedarán obligados a denegar permisos

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.2. Clasificación de los PAS

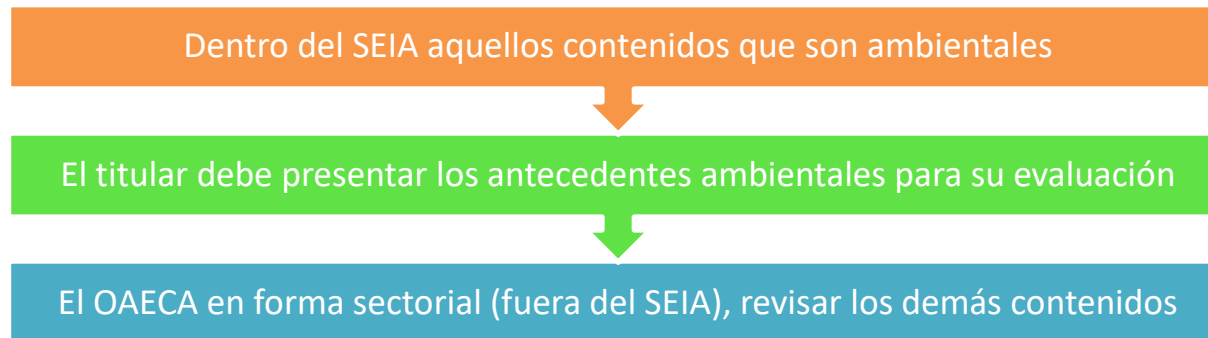
b) PAS mixtos:



## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.2. Clasificación de los PAS

b) PAS mixtos:



## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.2. Clasificación de los PAS

b) PAS mixtos:



- Certifica el cumplimiento a los requisitos ambientales del PAS en el marco del SEIA
- Los organismos competentes no podrán denegar los permisos de los referidos requisitos
- Los organismos competentes no podrán imponer nuevas exigencias ambientales

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.2. Clasificación de los PAS

b) PAS mixtos:



- Dichos órganos quedarán obligados a denegar los permisos ambientales
- El titular puede presentar los antecedentes no ambientales ante el OAECA

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.3. Estructura y Permiso Ambiental Sectorial

a) Estructura:



## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.3. Estructura y Permiso Ambiental Sectorial

b) Permiso:

Industrial con viviendas

Dotar de equipamiento algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico

Construcción de viviendas sociales o de hasta 1.000 UF con subsidio del Estado

Construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.3. Estructura y Permiso Ambiental Sectorial

b) Permiso:

Norma fundante (Artículo 160 del Reglamento del SEIA):

- D.F.L. N° 458, de 1975, del MINVU
- Incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC

## 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

### 2.2.3. Estructura y Permiso Ambiental Sectorial

b) Permiso:

Normas  
relacionadas:

- D.F.L. N° 458, de 1975, LGUC en el artículo 116:
- D.S. N° 47, de 1992, del MINVU:
- Ley N° 18.755, que establece normas sobre el SAG:
- Ley N° 20.423 del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo:

## 2.3. Otorgamiento del PAS

### 2.3.1. Objetos y Coherencia de la Protección Ambiental

a) Objetos:

---

El objeto de protección ambiental de este PAS es el suelo rural

---

Informe Favorable para Construcción (“IFC”), tienen un carácter excepcional y restrictiva para proyecto y en su contexto territorial

---

El IFC tiene una temporalidad asociada a la vida útil del proyecto o actividad

## 2.3. Otorgamiento del PAS

### 2.3.1. Objetos y Coherencia de la Protección Ambiental

a) Objetos:

---

El otorgamiento de este permiso no tiene la facultad de condicionar o modificar el uso del suelo según la actividad que se autorice

---

El cambio de uso de suelo únicamente puede hacerse modificando el Instrumento de Planificación Territorial (“IPT”)

## 2.3. Otorgamiento del PAS

### 2.3.2. Requisitos para el otorgamiento del PAS

a) Requisitos Legales: Técnicos y formales:

Subdivisiones y urbanizaciones:

- Objeto de la subdivisión, urbanización y destino solicitado
- Plano de ubicación del predio
- Plano de subdivisión con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas

## 2.3. Otorgamiento del PAS

### 2.3.2. Requisitos para el otorgamiento del PAS

a) Requisitos Legales: Técnicos y formales:

Subdivisiones y urbanizaciones:

- Plano de emplazamiento de las edificaciones
- Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones
- Superficie
- Caracterización del suelo

## 2.3. Otorgamiento del PAS

### 2.3.2. Requisitos para el otorgamiento del PAS

a) Requisitos Legales: Técnicos y formales:

Construcciones:

- Destino de la edificación
- Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público
- Plano de emplazamiento de las edificaciones

## 2.3. Otorgamiento del PAS

### 2.3.2. Requisitos para el otorgamiento del PAS

a) Requisitos Legales: Técnicos y formales:

Construcciones:

- Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su altura, número de pisos y la línea correspondiente al suelo natural
- Caracterización del suelo

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.1. Conceptos

a) Límite urbano:

Línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los IPT, diferenciándolos del resto del área comunal.

Se entenderá que la pérdida y degradación del recurso natural suelo está directamente relacionado al objetivo de protección del PAS, el cual es el “suelo rural”.

Los impactos sobre el recurso suelo, deben ser evaluado durante el análisis del literal b) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 referido a los “Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables”.

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.1. Conceptos

#### b) Subdivisión de terreno:

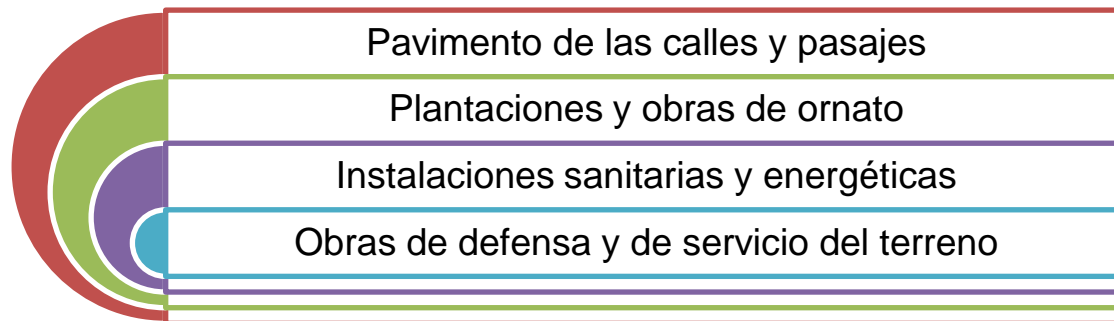
Proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.1. Conceptos

c) Urbanizar:

Ejecutar, ampliar o modificar:



## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.2. Acciones y Obras que aplicadas al PAS

De acuerdo con el inciso primero del artículo 160 del Reglamento, este PAS aplica en dos grupos de situaciones:

Subdivisión y urbanización de terrenos rurales:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas
- Dotar de equipamiento a algún sector rural
- Habilitar un balneario o campamento turístico
- Construir viviendas sociales o de hasta 1.000 UF, con subsidio del Estado

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.2. Acciones y Obras que aplicadas al PAS

De acuerdo con el inciso primero del artículo 160 del Reglamento, este PAS aplica en dos grupos de situaciones:

Construcciones fuera de los límites urbanos:

- Industriales
- Equipamiento
- Turismo
- Poblaciones

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

a) Fuera de los límites urbanos:

Está  
permitido:

- Abrir calles
- Subdividir para formar poblaciones
- Levantar construcciones necesarias

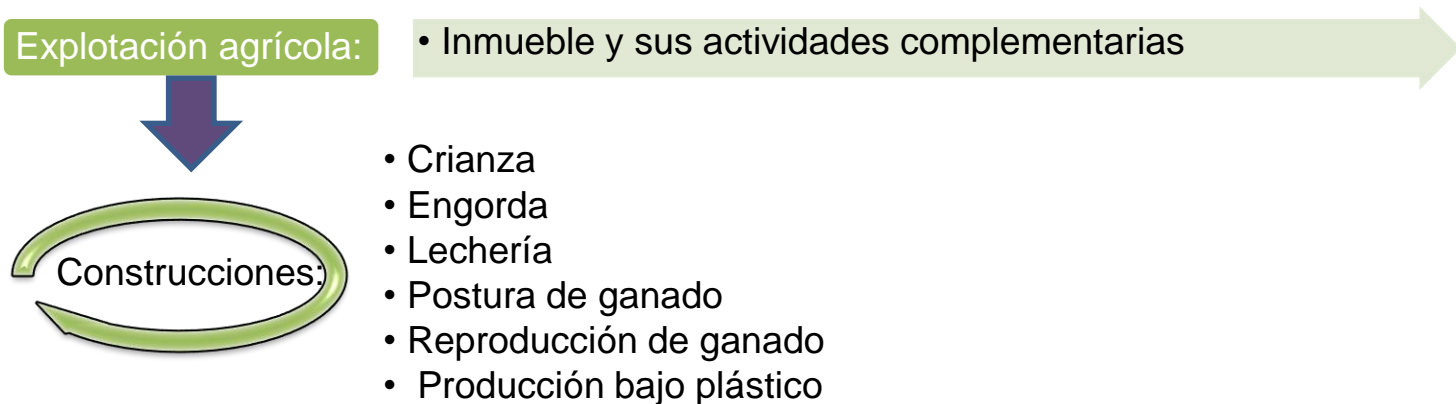
Explotación agrícola:

- Inmueble y sus actividades complementarias

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

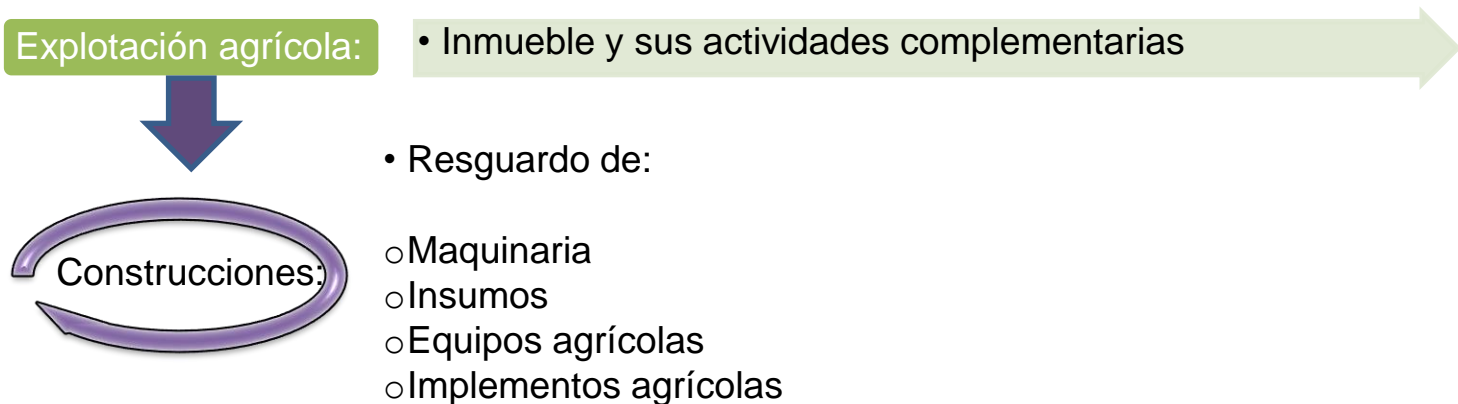
a) Fuera de los límites urbanos:



## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

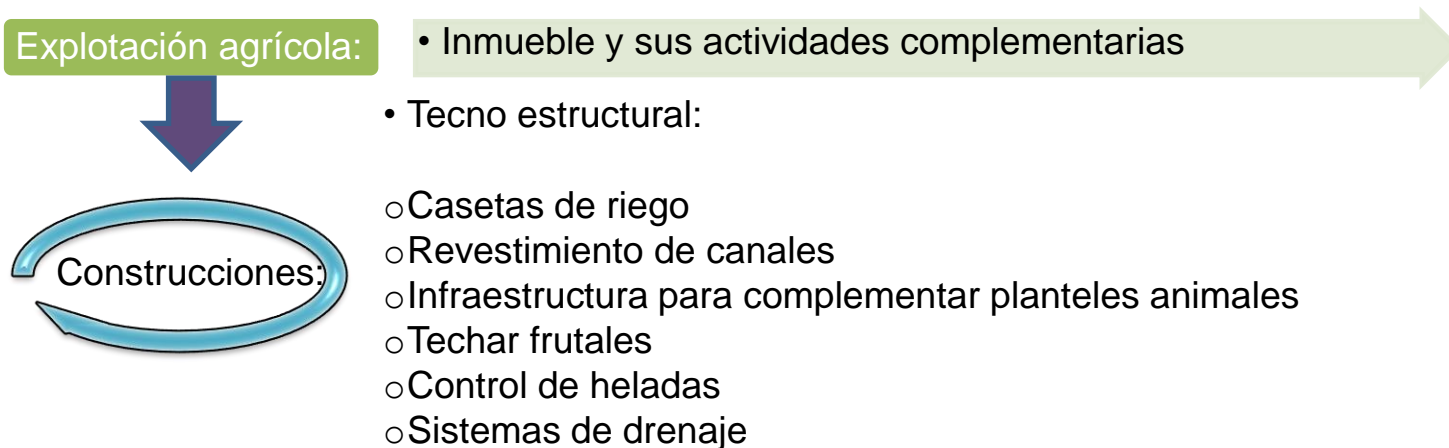
a) Fuera de los límites urbanos:



## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

a) Fuera de los límites urbanos:



## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

a) Fuera de los límites urbanos:

Explotación agrícola:

• Inmueble y sus actividades complementarias



Construcciones:

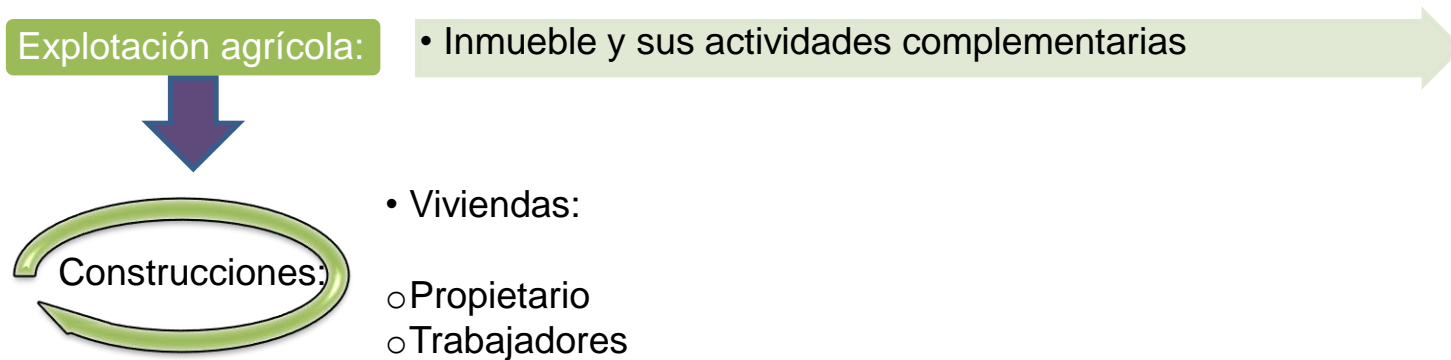
• Infraestructura para tratamiento de:

- Guanos
- Purines

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

a) Fuera de los límites urbanos:



## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

a) Fuera de los límites urbanos:

Explotación agrícola:



• Inmueble y sus actividades complementarias

• Conjuntos habitacionales:

- Viviendas sociales
- Viviendas de hasta un valor de 1.000 UF (subsidio del Estado)

## 2.4. Aplicación del PAS

### 2.4.3. Excepciones a la aplicación del PAS

- Construcciones de redes y trazados de infraestructura no requerirán del PAS
- No requerirán las autorizaciones del artículo 55 de la LGUC:



Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas
Las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública
Las de carácter penitenciario, destinadas a sus fines propios
Las instalaciones del Banco Central para sus procesos de gestión de valores

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

a) Subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, inciso 3° del artículo 55 LGUC):

---

Objeto de la subdivisión, urbanización y destino solicitado

---

Plano de ubicación del predio

---

Plano de subdivisión con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas

---

Plano de emplazamiento de las edificaciones

---

Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su altura, número de pisos y la línea correspondiente al suelo natural

---

Superficie: respecto de la cual se solicita el permiso

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

a) Subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, inciso 3° del artículo 55 LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:



Profundidad:

- Pendiente
- Pedregosidad superficial
- Drenaje

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

a) Subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, inciso 3° del artículo 55 LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

Textura:

- Humedad aprovechable
- Pedregosidad subsuperficial
- Erosión

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

a) Subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, inciso 3° del artículo 55 LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

Inundación:

- Salinidad
- Sodicidad
- Alcalinidad

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

a) Subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, inciso 3° del artículo 55 LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

Materia orgánica:

- Densidad aparente
- pH

En casos excepcionales, según las características del área del emplazamiento del proyecto o actividad, se solicita incluir además los parámetros que se enuncian a continuación:

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

b) Construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4° del artículo 55 de la LGUC):

Destino de la edificación

Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público

Plano de emplazamiento de las edificaciones

Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su altura, número de pisos y la línea correspondiente al suelo natural

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

b) Construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4° del artículo 55 de la LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

Profundidad:

- Pendiente
- Pedregosidad superficial
- Drenaje

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

b) Construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4° del artículo 55 de la LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

Textura:

- Humedad aprovechable
- Pedregosidad subsuperficial
- Erosión

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

b) Construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4° del artículo 55 de la LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

Inundación:

- Salinidad
- Sodicidad
- Alcalinidad

## 2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS

### 2.5.1. Contenidos ambientales

b) Construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4° del artículo 55 de la LGUC):

Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

Materia orgánica:

- Densidad aparente
- pH

En casos excepcionales, según las características del área del emplazamiento del proyecto o actividad, se solicita incluir además los parámetros que se enuncian a continuación:

## **2.5. Contenidos técnicos y formales del PAS**

### **2.5.2. Contenidos sectoriales**

En este contexto, se podrá eventualmente requerir mayores antecedentes respecto de lo solicitado en este PAS en su tramitación sectorial, sin embargo, no se podrá denegar dicho permiso ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en la correspondiente RCA.

## 2.6. Otorgamiento del PAS

### 2.6.1. Determinación de la Aplicación del permiso

#### a) Ubicación:

Para determinar si el permiso es aplicable, se requiere identificar si el proyecto sometido a evaluación se ubica fuera del área urbana establecidos por los Instrumento de Planificación Territorial (IPT) vigentes.

## 2.6. Otorgamiento del PAS

### 2.6.1. Determinación de la Aplicación del permiso

b) Dimensión de los IPT:

Escala intercomunal:

- Planes Reguladores Metropolitanos (“PRM”)
- Planes Reguladores Intercomunales (“PRI”)

## 2.6. Otorgamiento del PAS

### 2.6.1. Determinación de la Aplicación del permiso




b) Dimensión de los IPT:

Escala comunal:

- Planes Reguladores Comunales (“PRC”),
- Planes Reguladores Comunales Seccionales

## 2.6. Otorgamiento del PAS

### 2.6.2. Respuesta Afirmativa

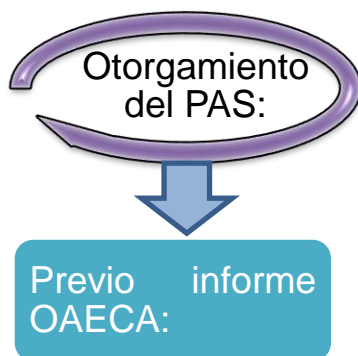
-  Requiere este PAS
-  Analizarse si el proyecto contempla alguna de las acciones y obras
-  Deberá presentarse el PAS para su calificación ambiental dentro del SEIA

## 2.6. Otorgamiento del PAS

### 2.6.2. Respuesta Afirmativa

 OAECA revisaran el PAS en el SEIA y pronunciarse al respecto:

- a) Subdivisiones y urbanizaciones de terrenos rurales (inciso 3° del artículo 55 de la LGUC)



• Autorización de la SEREMI de Agricultura que corresponda

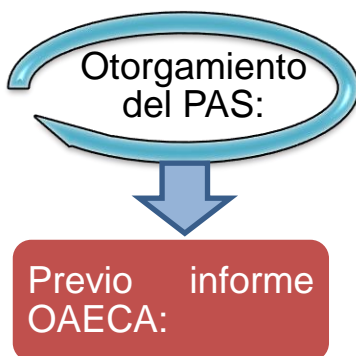
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo que corresponda
- SAG que corresponda (IFC de proyectos de ajenos a la agricultura)

## 2.6. Otorgamiento del PAS

### 2.6.2. Respuesta Afirmativa

 OAECA revisaran el PAS en el SEIA y pronunciarse al respecto:

b) Construcciones fuera de los límites urbanos (inciso 4° del artículo 55 de la LGUC):



• Autorización de la SEREMI de Agricultura que corresponda

- SEREMI de Vivienda y Urbanismo que corresponda
- SAG que corresponda (IFC de proyectos de ajenos a la agricultura)

## 2.6. Otorgamiento del PAS

### 2.6.2. Respuesta Afirmativa

 OAECA revisaran el PAS en el SEIA y pronunciarse al respecto:

El proceso de evaluación de impacto ambiental concluye con una RCA dictada por la Comisión de Evaluación o el director ejecutivo del SEA, según corresponda.