

DECRETO N°

4901

TEMUCO,

21 NOV 2025

VISTOS:

- 1.- El Reglamento Interno N° 006 de fecha 20.12.2023, sobre estructuras, funciones y coordinación del Municipio de Temuco.
- 2.- La Ley 18.883, Estatuto Administrativo para Funcionarios Municipales.
- 3.- Las facultades contenidas en la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que el Municipio de Temuco, está preocupado de mejorar su gestión interna, como así también aquella que permita mejorar la calidad de los servicios que se entregan a la comunidad. -
- 2.- Que existe la necesidad de sistematizar y formalizar el proceso de la incorporación de nuevos loteos, de la Municipalidad de Temuco, para contribuir al mejoramiento de los procesos internos institucionales.

DECRETO:

- 1.- Apruébese el Manual de Proceso que a continuación se indica:

3189048

NOMBRE DEL MANUAL	MANUAL DE PROCESOS "Informe y Solicitud Variables, Loteos."
OBJETIVO DEL MANUAL	El objetivo del manual es contar con la información relevante en cuanto a loteos que son aprobados por la Dirección de Obras Municipales y ordenar este proceso. Por lo anterior, se necesita dejar establecido como norma, con tiempos, requisitos y responsable con el objetivo de que exista mayor fluidez en la disposición de esta información.
AMBITO DE ACCION	Este Manual tiene un ámbito de acción que dice relación con; la relación entre la cantidad de suelo total incorporado a la urbanización esto es; desglosado en áreas verdes, equipamiento, vialidades y tiene correlación con la proyección de hectáreas disponibles en la ciudad para crecimiento tanto vertical como horizontal, según los antecedentes que va nutriendo el proceso de estudio de Modificación del PRC comunal. Por lo cual es un instrumento que permite proyectar acciones en cada territorio urbanizado, extracción de basura, mantención áreas verdes, N° de familias, Vialidades entre otros.

2.- Se hace presente que el referido manual, debidamente refrendado por el Sr. Secretario Municipal, se entiende formando parte integrante del presente decreto, el cual está compuesto de once hojas.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

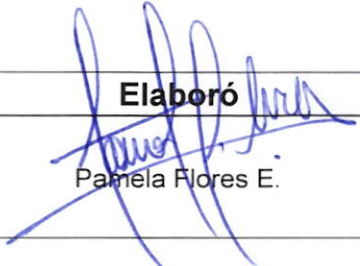

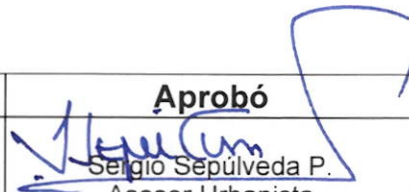


JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL
FBM/SSP/MGL/ PFE
C.C. Oficina de Partes
SECPLA
DOM
Departamento de Calidad y Control de Gestión
Departamento Asesoría Urbana



ROBERTO NEIRA ABURTO
ALCALDE



MANUAL DE PROCESOS
"Informe y Solicitud Variables,
Loteos."

Elaboró	Revisó	Aprobó
 Pamela Flores E.	 Oriana Castro Dubrenil Encargada depto. de Calidad y Control de Gestión	 Sergio Sepúlveda P. Asesor Urbanista

	CONTENIDOS	PÁGINA
I	ANTECEDENTES	3
II	FUNCIONES DE LA UNIDAD	5
III	OBJETIVO DEL MANUAL	6
IV	OBJETIVO DEL PROCESO	6
V	ALCANCE DEL MANUAL	6
VI	CONTROL DEL MANUAL	6
VII	REFERENCIA NORMATIVA	7
VIII	DOCUMENTACIÓN	7
IX	PRODUCTOS	7
X	USUARIOS	7
XI	PROVEEDORES	7
XII	DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	8
XIII	DIAGRAMA	9

	MANUAL DE PROCESOS "Informe y solicitud Variables, Loteos. Departamento de Asesoría Urbana	Código: MP- MT
		Revisión: 02
		Página 3 de 11
		Fecha: noviembre 2025

I. ANTECEDENTES

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece normas para la subdivisión y urbanización de terrenos, incluyendo los loteos. Esta ley regula aspectos como la cesión de terrenos para áreas verdes y equipamiento, la apertura de nuevas vías, y la construcción de viviendas en loteos. Además, la LGUC aborda la recepción de obras de urbanización y la regularización de loteos existentes.


Por su parte; la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), regula la división de terrenos en lotes y su posterior urbanización. Establece normas para la subdivisión, loteo y urbanización de terrenos, incluyendo la apertura de vías públicas, la ejecución de obras de urbanización (pavimentación, instalaciones sanitarias y energéticas, etc.), y las cesiones gratuitas de terreno.

Bajo la contextualización anterior, se señala que el Departamento de Asesoría Urbana independiente de las variadas tareas en relación a los diferentes estudios, consultas ciudadanas, Borde Río, PRC entre otros, considera de vital importancia contar de forma permanente y regulado con la información estadística, de loteos que aprueba la Dirección de Obras Municipales DOM, que esta información sea entregada de forma permanente, estandarizada y bajo el alero de un Manuel de Procedimientos, situación que ha ocurrido hasta hoy de forma no regulada y por buenos oficios de funcionarios de la DOM., sin embargo, se requiere regular bajo un procedimiento formal.

I.1. DEFINICIONES

Existen aspectos claves tanto en la LGUC y en la OGUC a considerar por este Departamento de Asesoría Urbana, con la información de forma permanente, estandarizada y formal de las siguientes variables para cada loteo aprobados ellos son:

- **Superficies de áreas verdes**
- **Superficie de Equipamiento**
- **Superficie de Vialidades**
- **Superficie total de loteos**

	MANUAL DE PROCESOS "Informe y solicitud Variables, Loteos. Departamento de Asesoría Urbana	Código: MP- MT
		Revisión: 02
		Página 4 de 11
		Fecha: noviembre 2025

En relación con lo anterior, se resaltan las siguientes definiciones:

Definiciones de LGUC sobre loteos:

- **Cesiones obligatorias:**

En toda urbanización de terrenos, se deben ceder gratuitamente superficies para áreas verdes, equipamiento y vías públicas, según lo establecido en el artículo 70 de la LGUC.

- **Planificación y trazados:**

Los proyectos de loteo deben ajustarse a los trazados y normas del Plan Regulador de la comuna.

- **Permisos y recepciones:**

La LGUC establece los procedimientos para obtener permisos de subdivisión, urbanización y loteos, así como la recepción de las obras de urbanización.

- **Regularización de loteos:**

La ley contempla procedimientos para la regularización de loteos existentes que no cuentan con los permisos correspondientes, como el procedimiento simplificado de la Ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos.

- **Requisitos de urbanización:**


La LGUC define los requisitos técnicos y normativos para la ejecución de obras de urbanización, como la apertura de calles, la instalación de servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), y la construcción de áreas verdes.

- **Uso del suelo:**

La LGUC establece que el uso del suelo en los terrenos urbanos debe ser concordante con lo dispuesto en los Planes Reguladores.

Aspectos clave de la ordenanza:

La OGUC define términos clave relacionados con la división de terrenos y la edificación, define términos como loteo, subdivisión, urbanización y construcción simultánea.

	MANUAL DE PROCESOS "Informe y solicitud Variables, Loteos. Departamento de Asesoría Urbana	Código: MP- MT
		Revisión: 02
		Página 5 de 11
		Fecha: noviembre 2025

- **Loteo:**

La OGUC define loteo como la división de un predio en nuevos lotes con la apertura de vías públicas. Esto implica la obligación del propietario de ejecutar obras de urbanización en el terreno. establece que el loteo implica la división de un terreno con la apertura de nuevas vías públicas y su posterior urbanización

- **Subdivisión:**

La subdivisión también implica la división de un terreno, pero a diferencia del loteo, no necesariamente contempla la apertura de nuevas vías públicas.

- **Urbanización:**

La urbanización se refiere a las obras necesarias para habilitar un terreno para la construcción, incluyendo la pavimentación de calles, la instalación de servicios básicos (agua, luz, alcantarillado) y la creación de espacios públicos.

- **Construcción simultánea:**

La construcción simultánea se refiere a la ejecución de obras de urbanización y edificación de manera conjunta. Esto puede ocurrir cuando se solicita una recepción conjunta de las obras

Para poder concretar administrativamente con estos puntos en la ordenanza se requiere considerar lo siguiente:

- **Permisos:**


Se requiere permiso de la Dirección de Obras Municipales para subdividir, lotear y urbanizar terrenos.

- **Obligaciones del propietario:**

El propietario está obligado a ejecutar obras de urbanización, ceder terrenos según lo establecido en la LGUC y OGUC, y cumplir con las disposiciones del Plan Regulador Comunal.

- **Normas de urbanización:**

La OGUC establece normas sobre trazado vial, áreas verdes, equipamiento comunitario y estándares técnicos para las obras de urbanización.

	MANUAL DE PROCESOS "Informe y solicitud Variables, Loteos. Departamento de Asesoría Urbana	Código: MP- MT
		Revisión: 02
		Página 6 de 11
		Fecha: noviembre 2025

- **Construcción simultánea:**

Se permite la construcción de viviendas en loteos de forma simultánea con las obras de urbanización, permitiendo permisos y recepciones definitivas conjuntas.

- **Aplicación:**

Las normas de loteo se aplican a diferentes situaciones, incluyendo loteos con construcción simultánea, proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y divisiones de predios afectos a utilidad pública.

- **Instrumentos de Planificación Territorial:**

Los Planes Reguladores Comunales establecen normas específicas para el desarrollo urbanístico de cada comuna, incluyendo zonificación, usos de suelo y condiciones de urbanización.

En resumen, se debe considerar lo siguiente:


Los instrumentos de planificación territorial requieren de información que nutra sus diagnósticos y que permitan visualizar los procesos de urbanización del suelo urbano.

Entendiendo que en el presente año 2025 se comienza en la Comuna de Temuco el estudio de Modificación del PRC, es para este Departamento indispensable contar con un manual que permita ordenar el procedimiento de obtención de esta información cada mes y conocida por las diferentes Direcciones y/o Departamentos involucrados.

II. FUNCIONES DE LA UNIDAD

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento N° 06 de fecha 20.12.2023, el artículo 32° expresa, al Departamento de Asesoría Urbana y Plan Regulador Comunal, le corresponden las siguientes funciones generales, relacionadas con la calidad urbana y ambiental de la comuna y fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones legales, en materia de urbanismo.

- Asesorar al Alcalde y al Concejo en la promoción de desarrollo urbano.
- Estudiar y elaborar el plan regulador de la comuna y mantenerlo actualizado, propiciando las modificaciones necesarias para procurar la

	MANUAL DE PROCESOS "Informe y solicitud Variables, Loteos. Departamento de Asesoría Urbana	Código: MP- MT
		Revisión: 02
		Página 7 de 11
		Fecha: noviembre 2025

óptima utilización de los espacios físicos en la perspectiva del desarrollo integral de la comuna.

- c) Tomar conocimiento de los proyectos de loteo en el proceso de revisión como también conjuntos habitacionales en altura relevantes.
- d) Informar técnicamente las proposiciones sobre planificación urbana intercomunal.
- e) Velar por el cumplimiento de las disposiciones del Plan Regulador Comunal, en coordinación con la Dirección de Obras Municipales.
- f) Preparar los planos seccionales para su aplicación.
- g) Asesorar técnicamente a la Dirección y demás Unidades Municipales a requerimiento de éstas, en materias del plan regulador y urbanización comunal.
- h) Coordinación y revisión de Proyectos Intersectoriales en Vialidad y Espacio Público.
- i) Seguimiento, Evaluación y Actualización de Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público.
- j) Convocar coordinar mesa de trabajo para la elaboración, actualización y armonización del tratamiento del espacio público (TEP), con participación de sectores público y privado.

III. OBJETIVO DEL MANUAL

El objetivo del manual es ordenar el proceso de obtención de esta información relevante en cuanto a loteos que son aprobados por la Dirección de Obras Municipales y ordenar este proceso. Por lo anterior, se necesita dejar establecido como norma, con tiempos, requisitos y responsable con el objetivo de que exista mayor fluidez en la disposición de esta información.

IV. OBJETIVO DEL PROCESO

El propósito del proceso es conocer la cantidad de suelo urbano que se incorpora a través de loteos, a la urbanización comunal.

V. ALCANCE DEL MANUAL

El alcance del manual dice relación con la relación entre la cantidad de suelo total incorporado a la urbanización esto es; desglosado en áreas verdes,

	MANUAL DE PROCESOS "Informe y solicitud Variables, Loteos. Departamento de Asesoría Urbana	Código: MP- MT
		Revisión: 02
		Página 8 de 11
		Fecha: noviembre 2025

equipamiento, vialidades y tiene correlación con la proyección de hectáreas disponibles en la ciudad para crecimiento tanto vertical como horizontal, según los antecedentes que va nutriendo el proceso de estudio de Modificación del PRC comunal.

VI. CONTROL DEL MANUAL

El Departamento de Asesoría Urbana de la SECPLA es el requirente de esta información y estará encargado de velar por el seguimiento de la entrega de esta información por parte de la DOM. La cual deberá ser entregado permanentemente hasta que exista una solicitud que derogue lo solicitado.

VII. REFERENCIA NORMATIVA

- Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Plan Regulador, (planos y ordenanza).

VIII. DOCUMENTACIÓN

- Un correo institucional, enviado por el funcionario y/o departamento designado por el director DOM que dé respuesta al requerimiento, Ingreso Mensual dentro de los primeros 5 primeros días del mes.
- Vía correo electrónico con documento adjunto, Resolución que aprueba el loteo o su modificación, no requiere otro documento.

IX. PRODUCTOS

El producto final es un informe técnico elaborado 1 vez al año, que da cuenta de los alcances de la ocupación de suelo urbano mediante loteos. Además; que cantidad de hectáreas son ocupadas versus las disponibles para la proyección futura.

X. USUARIOS

INTERNOS

- Dirección de Obras Municipales / DOM
- Departamento de Estudios e Información Territorial
- Departamento de Áreas Verdes y Ornato Comunal

EXTERNOS

- Cualquier Usuario particular u organización que ingrese una solicitud de conocer sobre la temática.

XI. PROVEEDORES

INTERNOS

- Dirección de Obras municipales
- Encargado DOM Digital

XII. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Responsable	N°	Actividad	Documento
Departamento de Asesoría Urbana	1	Se inicia la solicitud por parte de Departamento Asesoría Urbana a la Dirección de Obras Municipales. El Asesor Urbanista, por única vez se reúne con el director DOM para dar a conocer este proceso y las implicancias de este.	Reunión formal y posterior Correo institucional/
Departamento de Asesoría Urbana	2	Solicitud de información mensual de loteos que se incorporan mensualmente a la urbanización comunal. Posteriormente se envía correo formal con detalles y con la solicitud de designación de funcionario, unidad o departamento que será el encargado de responder.	
DOM	3	Debe dar respuesta para designar una unidad y/o departamento que será encargado de enviar esta información (5 días hábiles, posterior a la recepción del correo enviado por el	Correo institucional

		Asesor Urbanista)	
Departamento de Asesoría Urbana	4	<p>Se define dentro de la estructura y se plantea en reunión inicial que esta información (suelo urbano que se incorpora a través de loteos, a la urbanización comunal. Mensualmente)</p> <p>se entregue los primeros 5 días hábiles de cada mes, por el funcionario o unidad designada por el director DOM.</p> <p>El formato base de entrega de información será la Resolución que aprueba cada loteo.</p>	Correo institucional
DOM	5	<p>Una vez generado el decreto la DOM comienza a enviar la información requerida para el cumplimiento de obtener la información.</p> <p>Es la DOM la que envía la información al departamento de Asesoría Urbana para ser procesada.</p>	Correo Institucional (noviembre)
Departamento de Asesoría Urbana	6	<p>A partir de la fecha proyectada el departamento tiene la posibilidad de entregar un informe anual en relación con la cantidad de tierra urbanizada a través de loteos aprobados por la Dirección de Obras Municipales en el año en curso y ser incorporadas a las estadísticas municipales. Se enviará un correo cada mes con la información a los departamentos. (beneficiarios Internos).</p> <p>Al ser incorporada a estadísticas municipales, otras unidades pueden disponer de esta información para proyectar futuras intervenciones, tales como dimensionar la cantidad de hectáreas que se van urbanizando y prever disponibilidad de suelo para el crecimiento vegetativo, como también ir estimando los costos que tendrá para el municipio el barrido de calles, iluminación, mantención de áreas verdes, recolección de residuos domiciliarios y otros.</p>	Correo Electrónico / Decreto

XIII. DIAGRAMA.

