



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

FI - 797

ORD.: N° _____ /

ANT.: Ord. 160 del 20-03-12 de esa SEREMI de Agricultura.
Ord. 312 del 14-02-12 del S.A.G.

MAT.: Informa con observaciones Subdivisión predial con cambio de uso del suelo de Sitio 1-a y Sitio 1-b sector Lo Calvo de la comuna de San Esteban

Valparaíso, - 9 ABR 2012

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

**A : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA
REGION DE VALPARAISO**

El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso que suscribe, en atención a su solicitud, citada en el Antecedente, y en conformidad a lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informa lo siguiente:

1. Antecedentes de la Propiedad:

Propietario	:	Alejandrina del Carmen Castro Montoya
Identificación y ubicación de los sitios propuestos	:	Corresponden a los Sitios 1-a y 1-b ubicados con frente al Callejón Lo Guerra, sector Lo Calvo de San Esteban.
Comuna	:	San Esteban, Provincia de Los Andes.
Superficie Predial (m2)	:	Sitio 1-a = 1459,07 Sitio 1-b = 2728,72 Total = 4187,79
Rol de Avalúo	:	56-82 de San Esteban

2.- Instrumento de Planificación Territorial aplicable: Conforme al certificado del 460 del 8-6-11 de la Dirección de Obras Municipales de San Esteban, el predio se encuentra emplazado fuera del límite urbano, emplazándose en parte del área rural, conforme al Plan Regulador Comunal vigente.

3.- Características del Proyecto:

Breve Descripción	:	De acuerdo a los antecedentes, se propone la subdivisión con cambio de uso del suelo de los predios referidos, a fin de generar un loteo de seis sitios, a objeto de emplazar una vivienda social o vivienda de hasta un valor de 1000 U.F. en cada uno de ellos, debiendo contar con los requisitos para postular al subsidio del Estado conforme lo dispone el Art. 55° del DFL 458-76, Ley General de Urbanismo y Construcciones al que requiere acogerse.			
Uso de suelo - Destino	:	Viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el Subsidio del Estado, (acogida al Art. 55° de la Ley G. de U. y C.)			
Superficie Proyectada	:	No mayor a 140 m2 por vivienda.			
Subdivisión Propuesta (m2)		Sitio 1-a		Sitio 1-b	
	Lote A-1	486,96	Lote B-1	294,16	
	Lote A-2	487,18	Lote B-2	367,37	
	Lote A-3	484,93	Lote B-3	488,27	
			Acceso	119,95	
Superficies total		1459,07		2728,72	

4.- Analizados los antecedentes aportados por el requirente, referidos al proyecto señalado en los puntos anteriores, este se informa con observaciones, las que se detallan a continuación:

4.1 Deberá replantearse la solución de acceso propuesta a los Lotes B-1 y B-2 la que se plantea a través de la constitución de una servidumbre de paso de 4 m. de ancho conforme se grafica en el plano, por las siguientes razones:

- La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en su Art. 2.3.6, en lo que interesa, que excepcionalmente en los casos de predios interiores de podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, lo que no es el caso de los predios propuestos a subdividir los cuales cuentan con acceso a vía de uso público (Calle San José) a través del denominado "Callejón Guerra" existente.
- Además, tal como lo ha instruido la División de Desarrollo Urbano Minvu a través de diversas circulares, la servidumbre debe cumplir con lo dispuesto en el Código Civil en el sentido que debe constituirse sobre un predio a favor de otro predio de distinto propietario, lo que no acontece en el caso presentado en que la dueña de ambos lotes es la Sra. Alejandrina Castro Montoya conforme a los antecedentes adjuntados.

Al respecto, se sugiere que el profesional a cargo del proyecto replantee la solución de acceso en base a un pasaje a constituirse con carácter de bien nacional de uso público, ciñéndose a las normativas que sobre la materia establece la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente el Art. 2.3.3 lo que deberá ser verificado por la Dirección de Obras Municipales.

4.2 Deberán readecuarse los planos presentados en concordancia con los antecedentes y memoria adjuntada, observándose las siguientes incongruencias:

- En la situación actual graficada en el plano se consigna la existencia de tres lotes: Lote A Lote B y Lote D lo que no coincide con lo indicado en la memoria en cuanto a que el proyecto abarca los Sitios 1-a y Sitio 1-b, lo que deberá aclararse.
- Referente al acceso propuesto al Lote B-1 y B-2 (a través de servidumbre que deberá replantearse), pareciera que este afecta parte del lote de don Simón Galdamez, lo que se refleja en las cotas anotadas, situación que sin embargo no asume el proyecto lo cual deberá revisarse, para determinar si efectivamente dicho lote existente también se encuentra involucrado en el proyecto presentado.

5.- En consecuencia, se devuelven los antecedentes presentados a fin de que los interesados, si lo estiman conveniente, subsanen las observaciones antes indicadas, debiendo reingresar el expediente según el procedimiento establecido por el Art. 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Saluda atentamente a Ud.,


MATIAS AVSOLOMOVICH FALCON
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso




GAAVMPR/HVD/
Anexo: Dev. Antecedentes
DISTRIBUCION
- Destinatario
- DOM de San Esteban
- Archivo
- Oficina de Partes