

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Representación Normativa Territorial (ERNT).

Interno N° 2032 - 2021

Ingreso N°0100249 de fecha 22.07.2021

ORD. N° 236 25.01.2022

ANT.: Ord. N°2583 SERVIU, de fecha 27.07.2021.

MAT.: **BUIN:** Aprueba otorgar en Comodato (01) inmueble SERVIU localizado en la comuna Buin.

SANTIAGO,

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SRA. JUANA NAZAL BUSTOS
DIRECTORA SERVIU METROPOLITANO**

- Mediante documento citado en el antecedente, en virtud de la solicitud de Comodato del inmueble detallado en el cuadro adjunto, SERVIU Metropolitano envía a esta SEREMI los antecedentes que sustentan el requerimiento del terreno con el propósito de verificar si los proyectos a desarrollar en el inmueble cumplen con las normas urbanísticas vigentes en el sector¹. En el contexto de la gestión de inmuebles de propiedad SERVIU, el requerimiento del terreno, fue evaluado en la Mesa Técnica de fecha 14.06.2021, acta Núm. 84. La referida instancia rechazó la transferencia gratuita solicitada por el Municipio de Buin, por emplazarse dentro del área de influencia del programa de recuperación de barrios "Quiero Mi Barrio" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, decidiendo aprobar su entrega en comodato por un plazo excepcional de 10 años².

Códigos		Comuna	Población	Destino	Superficie m ²	Plano	Rol SII
SIBIS	ID						
13-00124	2420	Buin	Manuel Plaza	Equipamiento	672,00	SDC-5050-C	199-2
Dirección		Guillermo García Huidobro N° 712					

La solicitud del municipio se enmarca en la ejecución del proyecto denominado "Construcción Sede Vecinal, correspondiente a la población Manuel Plaza, el que será financiado con fondos asignados al Programa Ministerial de Recuperación de Barrios"³.

Al respecto y en cumplimiento con las disposiciones establecidas en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y el Instrumento de Planificación Territorial vigente en la comuna Buin, el análisis elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI, concluye que el terreno tiene factibilidad normativa para acoger, en relación con los usos de suelo permitidos, los proyectos planteados por la Municipalidad. Por consiguiente, se informa mediante Ficha N° 126/2021, que el terreno cuenta con informe normativo previo favorable, para dar continuidad a la tramitación del contrato de comodato entre SERVIU y la entidad solicitante.

Asimismo, luego de verificar que el proyecto se documenta acorde con las condiciones que permiten a la Dirección SERVIU autorizar fundadamente el plazo especial solicitado del comodato, esta SEREMI manifiesta su conformidad con el periodo de 10 años para ser

¹ Letra k) del numeral 7.1. Resolución Exenta N°014464 de fecha 21.12.2017 de la Subsecretaría Ministerial de V y U.

² Letra e) del numeral 7.1. Resolución Exenta N°014464 de fecha 21.12.2017 de la Subsecretaría Ministerial de V y U.

³ Ord. Alcaldicio N°667 de fecha 09.08.2019. Municipalidad de Buin.

entregado al municipio, de acuerdo con lo establecido en el punto 7.1 e) de la Resolución exenta N°014464 de fecha 21.12.2017 de la Subsecretaría Ministerial de V y U.

Conforme con lo anteriormente expuesto, respecto a la factibilidad normativa favorable del terreno y que el plazo superior del comodato está de acuerdo con lo indicado en la referida Resolución, esta Secretaría Ministerial aprueba otorgar en comodato el inmueble SERVIU individualizado, y por lo tanto suscribe la "Declaración conjunta de bien no prescindible" proporcionada en su Ord. N°2583 (17.07.2021). De ese modo se da cumplimiento a lo señalado en el numeral 7.1, de la de la Resolución exenta N°014464 de la Subsecretaría Ministerial de V y U. (21.12.2017).

2. **Se adjunta copia de los siguientes antecedentes** (SERVIU-SEREMI RM).

- Ord. N°2583 SERVIU, de fecha 17.07.2021.
 - Declaración Conjunta de Bien No Prescindible N° C-402 de fecha 10-06-2021.
 - Informe Fiscalizador de Terreno N° C-364, de fecha 02-06-2021.
 - Informe de Tasación Urbana N° 164, de fecha 04-06-2021.
 - Acta Mesa Técnica N° 84 de fecha 14-06-2021.
 - Certificados de Avalúo Fiscal.
 - Copia de Plano SDC-5050-C.
- Res. Exenta N°014464_21.12.2017 Subsecretaría Ministerial de V y U.

3. **Se adjunta copia de los siguientes antecedentes** (Entidad Solicitante).

- Ord. N° 667 de fecha 09-08-2019, del Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Buin

4. **Se adjunta copia de los siguientes antecedentes.**

Informe SEREMI-RM Análisis Normativo de inmueble SERVIU en la comuna El Bosque: Ficha normativa de Terreno N° 126/2021.

Saluda atentamente a usted,

**Manuel José
Errázuriz
Tagle**

Firmado digitalmente
por Manuel José
Errázuriz Tagle
Fecha: 2022.01.25
10:35:28 -03'00'

**MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

BAS/CBC/IPL/mmi

Incluye: 10 Documentos detallados en los numerales 2, 3 y 4 del presente documento.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

- Sra. Juana Nazal Bustos, Directora SERVIU Metropolitano
Correo electrónico: ofpaserviurm@minvu.cl
- Subdirección de Administración y Finanzas SERVIU Metropolitano
- Depto. Gestión Inmobiliaria
- Sección Técnica de Transferencias

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

FICHA DE USO INTERNO EVALUACIÓN DE TERRENOS
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE V. Y U.
REGIÓN METROPOLITANA
(FORMATO DITEC RES. Ex. N° 14464 21-12-2017)
FICHA N° 126 – 2021

A. ANTECEDENTES GENERALES.				
<p>Informe Técnico de las normas urbanísticas aplicables a la propiedad Rol de Avalúo SII N° 199-2, ubicada en Calle Guillermo García Huidobro N°712, comuna de Buin. En el marco de la gestión de inmuebles SERVIU, el presente informe es requerido para tramitar el contrato de Comodato en favor del Municipio. El barrio Manuel Plaza donde se encuentra el inmueble, fue escogido por el programa Quiero Mi Barrio. En este contexto, uno de los proyectos seleccionados es la construcción del local definitivo para la sede de la Junta de Vecinos en dicha población, objetivo por el cual el municipio hace la solicitud para administrar el terreno (Ord. Alcaldicio N°667 de fecha 09.08.2019).</p>				
Región	Metropolitana	PLANO DE UBICACIÓN 		
Comuna	Buin			
ID SIBIS (00-0000)				
Ubicación	Calle Guillermo García Huidobro N°712			
Rol SII	199-2			
Avalúo Fiscal	199.963.207			
Superficie total (m²)	672			
Precio de Venta UF				
Precio UF/m²	4.96			
Tasación SERVIU UF	11.618			
Uso de Suelo	<i>Uso Habitacional Mixto en Área Urbanizada</i> PRMS, Res. N°76 - D.O. 24.10.2006.			
Urbano / Rural	Urbano			
B. DESCRIPCIÓN				
1.- Accesibilidad existente (vías)				
Nombre	Tipo	Distancia en metros		
Calle Guillermo García Huidobro	Vía Local.	0 metros		
Pasaje Dos	Vía Local.	0 metros		
2.- Transporte público existente				
Tipo	Distancia en metros			
Transportes Colectivos Buin – Santiago S.A.	800			
3.- Cercanía a Equipamiento				
Categoría	Establecimiento	Tipo	Distancia en metros	
Educación	Colegio Saint Mary College		850	
Comercio	Supermercado Mayorista 10		900	
Salud	Hospital Buin		1.500	
C. ANTECEDENTES NORMATIVOS				
1.- Uso del suelo según IPT				
Zona	Descripción y usos permitidos/prohibidos			% del terreno emplazado en la zona.
Área Urbanizada del Área Urbana Metropolitana	Art. 3.1.1.1 Zona Habitacional Mixta permiten los usos Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte.			100
2.- Condiciones urbanísticas según IPT				
Densidad máxima (Hab/há)	Cabida máxima (viviendas)	Coefficiente Máx. Ocupación de suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento

240			
Subdivisión predial mín.		Altura edif. máx.	
3.- Existencia de Restricciones/ Riesgos			
Restricciones/ Riesgos (SI/NO)	Descripción		Superficie Afecta (%)
No.			-
4.- Afectaciones a utilidad Pública (SI /NO)	No.		

D. CONCLUSIONES	
Se recomienda Comodato, de acuerdo con la factibilidad normativa del terreno para Destino Equipamiento. (SI/NO)	Sí
Justificación	
<p>El presente análisis normativo fue requerido mediante Ordinario N°2583 de fecha 27.07.2021 del SERVIU Metropolitano, en el contexto de la gestión de inmuebles incluidos en la Mesa Técnica de fecha 14.06.2021, Acta N°84.</p> <p>La referida instancia en la cual fue evaluado el terreno rechazó el requerimiento de transferencia gratuita, por emplazarse dentro del área de influencia del programa de recuperación de barrios "Quiero Mi Barrio" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, decidiendo aprobar entregarlo al Municipio de Buin en comodato por un plazo excepcional de 10 años.</p> <p>El Instrumento de Planificación Territorial que norma el sector donde se emplaza el terreno corresponde al Plan Regulador Metropolitano de Santiago aprobado por Resolución GORE N°76, publicado en el Diario Oficial de fecha 24.10.2006. De acuerdo con el Plano RM-PRM-02-pTM/cBP-1. A. el terreno que interesa se localiza en Zona Habitacional Mixta (Art. 3.1.1.1 del PRMS), tipología que permite el uso de Equipamiento.</p> <p>En consecuencia, el terreno tiene factibilidad normativa para acoger los objetivos propuestos para su uso, lo que faculta dar continuidad al proceso que permita otorgarlo en Comodato a la entidad solicitante.</p>	

Firma Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU RM	
Boris Aranguiz Santana	Firmado digitalmente por Boris Aranguiz Santana Fecha: 2021.11.24 09:58:02 -03'00'
Fecha	

CBC/IPL Equipo de Representación Cartográfica– Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura. SEREMI MINVU RM

ANEXOS:

1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago:

1.1. Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Artículo 3.1.1.1. Zonas Habitacionales Mixtas:

Corresponde al territorio del Área Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte. Sin perjuicio de lo anterior serán obligatorias las normas contenidas en el Título 8º de esta Ordenanza, en cuanto a respetar las áreas descritas en el Artículo 8.2.1. que representan restricciones al desarrollo urbano.

No obstante, definirse por este Plan como "Zonas Mixtas", las zonas de usos exclusivos contenidas en ellas en los Planes Reguladores Comunales, mantendrán su vigencia, en tanto dichos instrumentos no las modifiquen mediante el procedimiento señalado en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 4.3. Para los efectos de la aplicación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en tanto se actualizan o formulen los Planes Reguladores Comunales y definan sus propias metas de población, se establecen las siguientes exigencias de densidad bruta según los sectores y comunas, graficadas en los planos RM-PRM-92/1A⁵⁸, RM-PRM-92/1B⁵⁹, RM-PRM95-CH.1.A⁶⁰, RM-PRM-02-pTM/cBP-1.A⁶¹, RM-PRM-08-100-ZGS y RM-PRM-08-100-ZUS láminas 1 de 4; 2 de 4; 3 de 4 y 4 de 4⁶², RM-PRM-06-1A/PDUC1, RM-PRM-06-1B/PDUC1, RM-PRM-06-1C/PDUC1, RM-PRM-06-1A/PDUC3, RM-PRM-06-1B/PDUC3 y RM-PRM-06-1C/PDUC3⁶³ que se indican a continuación:

1. En las Áreas Urbanizadas las densidades serán las siguientes:

- Densidad Bruta Mínima, 150 Hab/Há.
- Densidad Bruta Máxima, la establecida en el Plan Regulador Local.

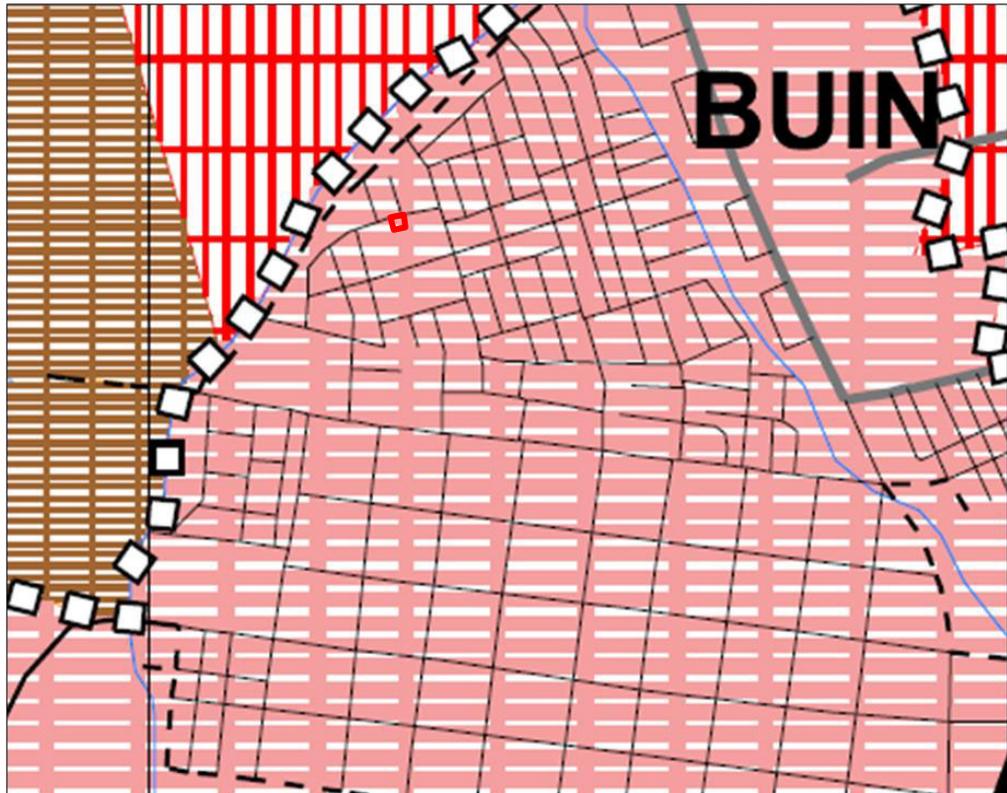
Sin embargo, en tanto no sean aprobados los planes reguladores de las comunas de Colina, Lampa, y Til-Til, en sus áreas urbanizadas las Densidades Brutas Mínimas de proyecto serán de 70 Hab/Há y Máximas de 150 Hab/Há. Se exceptuarán de esta norma los proyectos de conjuntos de viviendas sociales que se emplacen en predios de superficie no superior a 5 Há., que podrán alcanzar una Densidad Bruta de Proyecto de hasta 300 Hab/Há.

Así mismo, en tanto no se formulen o ajusten y aprueben los Planes Reguladores Comunales de Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro, Alhué, Padre Hurtado, Peñaflo, Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Buin y Paine, en sus Áreas Urbanizadas, la Densidad Bruta Máxima de Proyecto será la siguiente:

Densidad Bruta Máxima de Proyecto:

Comuna	Centro Poblado	Densidad Máxima Hab./há.
Melipilla	Melipilla	240
Peñaflo	Peñaflo	
Talagante	Talagante	
Padre Hurtado	Padre Hurtado	
Buin	Buin/Maipú/Linderos	
Paine	Paine	
Curacaví	Curacaví	
El Monte	El Monte	

1.2. Plano RM-PRM-02-pTM/cBP-1. A.



1. ZONA HABITACIONAL MIXTA

-  Área Urbanizada
-  Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario, AUDP
-  Área Urbanizable
-  Área Urbanizable (16 Hab/Hás.)