



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
Equipo Planificación Regional
Interno N° 669/
Ingreso N° 50300406 de fecha 06.03.2012

ORD. N° 1153 /

ANT.: Su solicitud de Marzo 2012

MAT.: **BUIN:** Art. 55° LGUC. Informe desfavorable para regularización de proyecto comercial.

SANTIAGO, 26 MAR 2012

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. CARLOS IVOVIC CASTILLO
ARQUITECTO

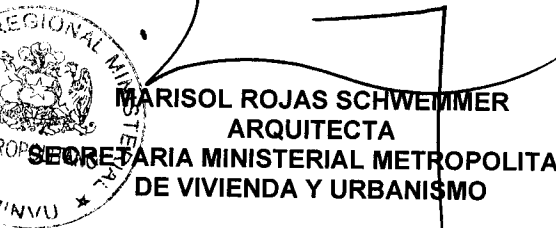
- 1.- Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el ANT. mediante la cual solicita el informe favorable a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la regularización de un local comercial, en predio rural ubicado en Calle 8 poniente N°840, Rol SII N° 391-3, comuna de Buin.
- 2.- Analizados los antecedentes recibidos informo lo siguiente:
 - El proyecto se encuentra emplazado en un Área de Interés Silvoagropecuario Mixto N°12 (I.S.A.M.-12) normado en el Art. 8.3.2.2. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de acuerdo a lo señalado en Certificado de Informaciones Previas N°3039 de fecha 29.08.2011 emitido por la Dirección de Obras de ese municipio.
 - En él se permite, en conjunto con las actividades Silvoagropecuarias, se podrá autorizar la instalación de agroindustrias que procesen productos frescos, previo informe favorable de los organismos, instituciones y servicios que corresponda.
 - Un local comercial corresponde a un Equipamiento del tipo Comercio según lo señalado en el Art. 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y como tal no se encontraría admitido a instalarse en este sector.

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfono (02) 617 65 03 - 617 65 25
OFICINA DE PARTES – Av. Libertador O'Higgins N° 874 Piso 8, Santiago. Teléfono (02) 351 29 16




- 3.- En consecuencia, el proyecto en el sector rural en referencia (equipamiento comercial) no es compatible con lo planificado por el instrumento de planificación territorial PRMS y por lo tanto, esta Secretaría Ministerial informa desfavorablemente la localización del proyecto presentado en el predio antes individualizado.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEIMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO



FBP/PAA/MKCC/fgq.

Incluye: Antecedentes entregados por el interesado.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario/ Sr. Carlos Ivovic Castillo
Dirección: Sucre 1687, Depto. 301
Teléfono: (09) 8- 759 88 22

Secretaria Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia Art. 7/g.
Archivo.

MEMORIA EXPLICATIVA

Santiago, Marzo 2012.

Dirigida a: **SEREMI VIVIENDA**

De: **Carlos Iovic Castillo, Arquitecto.**

Mandante: **Manuel Oyarce M.**

El proyecto se ubica en calle 8 poniente #840, comuna de Buin en la zona rural de esta comuna en un terreno agrícola de 4600 m² el cual tiene por explotación cerca del 50% de su terreno para fines de agricultura de tipo arado, y un 3% para vivienda y comercio. El porcentaje restante es considerado para área verde de carácter privado.

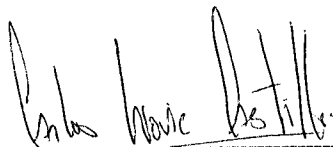
Dentro de este terreno, el dueño propone regularizar un local comercial, de 76,6 m² el cual representa el 48% del volumen edificado dentro del predio. Este local está dedicado a la venta de abarrotes, frutas y verduras el cual abastece a la localidad de Viluco. Dentro de esta zona es uno de los pocos locales que tiene la localidad para abastecer a la población rural residente dentro de 1km de radio, según se constato en terreno lo cual representa un aporte significativo para una localidad de carácter rural.

El local cuenta con sus respectivas instalaciones de luz, agua, desagüe, artefactos sanitarios, equipos de frigorización, espacio de almacenamiento y bodegaje además de su área de venta.

Este local se encuentra en el costado sur de la calle de servicio 8 poniente y es de fácil acceso. Su ubicación no afecta en absoluto a cauces naturales, napas subterráneas, flora y fauna. La calle de servicio se encuentra pavimentada y con red de electricidad por canalización aérea.

El entorno esta urbanizado con dotación de agua potable por parte de aguas andinas, no posee red de alcantarillado ni conexiones pendientes a estas según se certifica por la misma empresa. Para el tratamiento de aguas servidas se utiliza una fosa, debidamente ejecutada considerando tapa de registro, grasera para el filtro, conexionado para la extracción por medio de bombas de succión que imparten los camiones recolectores y considera tubería en PVC de 120mm de diámetro para la emisión de gases direccionada a los 4 vientos.

Manuel OYARCE (opz)
8 831 1890



CÁRLOS IOVIC CASTILLO
ARQUITECTO

8759 88 22

SUCRE 1687 Depto 301



URBANO RURAL

FECHA	02/11/2011
SOLICITUD Nº	3039
FECHA	29/08/2011
ROL S.I.	391-3

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NUMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CAMINO 8 PONIENTE			
LOTEO O RES.	RESOLUCION Nº 08/2007	MANZANA	-----	LOTE	8B
LOCALIDAD	VILUCO	LE HA SIDO ASIGNADO EL Nº		840	

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	X	FECHA	24/10/2006
PLAN REGULADOR COMUNAL	-----	FECHA	-----
PLAN SECCIONAL	-----	FECHA	-----
PLANO SECCIONAL	-----	FECHA	-----
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input checked="" type="checkbox"/> RURAL	

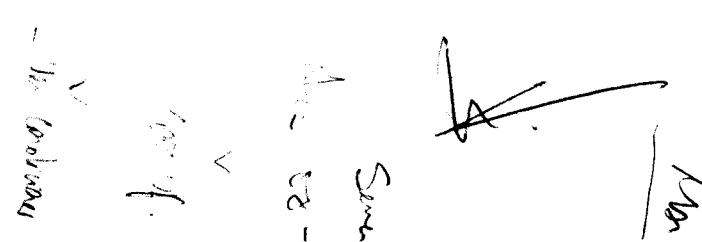
3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	-----
DECRETO O RESOLUCION Nº	-----
FECHA	-----
4.1 Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art 5 1 15 O G U C)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.2 Medidas de mitigación de áreas colindantes y/o del terreno (Art 3 1 4 O G U C)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.3 Declaración Jurada sobre existencia de cursos de agua en el terreno	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

5. NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	DE INTERES SILVOAGROPECUARIO MIXTO, ISAM 12			
USOS DE SUELOS PERMITIDOS (Art.8.3.2 y Art. 8.3.2.2 del PRMS; Art. 55 de la L.G.U.C., Art. 2.1.19 de la O.G.U.C.):				
RESIDENCIAL CON UNA VIVIENDA POR PREDIO. ADEMÁS SE PODRÁ EDIFICAR UNA VIVIENDA PARA CUIDADOR, SIEMPRE QUE ESTA CUMPLA CON LAS CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEFINIDAS PARA LAS VIVIENDAS SOCIALES EN LA O.G.U.C. ACTIVIDADES SILVOAGROPECUARIAS, AGROINDUSTRIAS QUE PROCESEN PRODUCTOS FRESCOS CON UNA SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA 2 HA. EXTRACCIÓN MINERALES NO METÁLICOS APLICABLES A LA CONSTRUCCIÓN COMO ARCILLAS, PUZOLANAS O PUMACITAS. EXPLOTADAS CONFORME A UN PLAN DE MANEJO DE REHABILITACIÓN DE SUELO. QUE DEBERÁ SER APROBADO POR LA SEREMI DE AGRICULTURA. PREVIO INFORME FAVORABLE DEL SERVICIO AGRICOLA GANADERO SAG INFRAESTRUCTURA DE TODO TIPO, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL TITULO 7 DEL P.R.M.S. OTRAS ACTIVIDADES QUE SE PERMITAN CONFORME A LA LEGISLACION VIGENTE. DEBERÁN DAR CUMPLIMIENTO A LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 55 DE LA L.G.U.C. Y 2.1.19 DE LA O.G.U.C. Y DEBERÁN CONTAR CON UNA SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA DE 2HA. SE EXCEPTUAN DE ESTA CONDICIÓN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES DE VIVIENDAS SOCIALES O DE VIVIENDAS DE HASTA UN VALOR DE UF 1000 QUE CUENTEN CON LOS REQUISITOS PARA OBTENER EL SUBSIDIO DEL ESTADO.				
PARA SUBDIVIDIR Y/O CONSTRUIR EN TERRENOS RURALES CON FINES AJENOS A LA AGRICULTURA COMO PUDIERAN SER DESTINOS INDUSTRIALES, DE EQUIPAMIENTO, TURISMO Y POBLACIONES SE REQUERIRA DEL INFORME PREVIO FAVORABLE DE LA SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO Y DEL SERVICIO AGRICOLA GANADERO (S.A.G.) SEGUN LO DISPUESTO EN EL ART. 55 DE LA L.G.U.C. Y ART. 2.1.19 DE LA O.G.U.C.				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
4 Há.	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RABANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
NO APLICA (*)	NO APLICA	NO APLICA	70º	ART. 2.6.3 O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS
ART. 2.6.3 O.G.U.C.	ART. 2.6.3 O.G.U.C. (**)	ALTURA	% TRANSPARENCIA	ART. 2.5.4. OGUC
		NO APLICA	NO APLICA	
(*) SEGUN ART. 8.1.3 DEL P.R.M.S. EN LOTES YA INSCRITOS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO. PROVENIENTES DE LOTES APROBADOS, SE PODRÁ CONSTRUIR UNA VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE DE HASTA UN 10% DEL TAMAÑO DEL LOTE EN SITIOS DE SUPERFICIE INFERIOR A 1400 M2. ESA VIVIENDA PODRÁ LLEGAR HASTA 140 M2 SIEMPRE QUE CUMPLA CON LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA OGUC.				
(**) SEGUN ART. 8.3.2.2 LOS DISTANCIAMIENTOS PARA LAS INSTALACIONES DE AGROINDUSTRIAS MOLESTAS Y EQUIPAMENTOS COMO CÁRCELES, CEMENTERIOS O SIMILARES QUE SE INSTALEN A MENOS DE 1500 M. DE DISTANCIA RESPECTO A ÁREAS URBANIZADAS Y URBANIZABLE, DEBERÁ ESTAR FUNDAMENTADO EN EL ANTEPROYECTO RESPECTO DEL AREA DE INFLUENCIA DEL MISMO. EL QUE DEBERÁ SER APROBADO A TRAVES DE UN INFORME FAVORABLE EMITIDO POR EL ASESOR URBANISTA MUNICIPAL O EL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES. PREVIO INFORME TECNICO EMITIDO POR LA SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO Y SEREMI DE AGRICULTURA SEGUN CORRESPONDA.				
CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.3.3.5 PRMS)				1 3
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGUN USOS PERMITIDOS				
1.- NO RIGEN				
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL	
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR):	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR):	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR):	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR):	



LINEA OFICIAL	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	EXISTENTE	CALZADA	EXISTENTE
POR CALLE		TIPO DE VIA		
.....			
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	.....	ANTEJARDIN	.....
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	.....	CALZADA	.....
POR CALLE		TIPO DE VIA		
.....			
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	.....	ANTEJARDIN	.....
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	.....	CALZADA	.....
POR CALLE		TIPO DE VIA		
.....			
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	.....	ANTEJARDIN	.....
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	.....	CALZADA	.....

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

PROPIEDADES EMPLAZADAS FUERAS DE LOS LIMITES URBANOS COMUNALES. NO POSEEN AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA SEGUN LO INDICADO EN EL ART 59 DE LA L.G.U.C. Y LA LEY 19.939/2004 SOBRE CADUCIDAD DE LAS DECLARATORIAS A UTILIDAD PUBLICA

5.4 FAJAS DE RESGUARDO DE CAMINOS PUBLICOS (ART. 56 L.G.U.C.)

APLICA SI NO

1.- EN LAS AREAS RURALES, SE PROHIBE A LOS DUEÑOS DE PREDIOS COLINDANTES CON LOS CAMINOS PUBLICOS NACIONALES Y REGIONALES, DE TUICION MOP DEFINIDOS POR LA LEY DE CAMINOS, OCUPAR LAS FRANJAS DE 35 Y 20 METROS RESPECTIVAMENTE, MEDIDAS A CADA LADO DE LOS CIERROS ACTUALES O LOS QUE SE EJECUTEN EN VARIANTES O CAMINOS NUEVOS NACIONALES, CON CONSTRUCCIONES QUE EN EL FUTURO PERJUDIQUEN SU ENSANCHE
 2.- LA APERTURA DE NUEVOS CAMINOS O CALLES QUE DESEMBOQUEN EN LOS CAMINOS DE CARACTER NACIONAL O REGIONAL, REQUERIRAN AUTORIZACION DE LA DIRECCION DE VIALIDAD DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS PREVIO INFORME DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION DEL DESARROLLO URBANO DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO, CUANDO ELLOS INCIDAN EN LAS AREAS DE LOS PLANOS REGULADORES INTERCOMUNALES

6.- CARACTERISTICAS DE URBANIZACION

6.1.- ESTADO DE URBANIZACION:	EJECUT.	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
6.2.- PRESENTA INSUFICIENCIA RESPECTO A:	<input type="checkbox"/> PAVIMENTACION CALZADAS		<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACION VEREDAS						
<input type="checkbox"/> AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO		<input type="checkbox"/> OTRO (ALUMBRADO PUBLICO)						

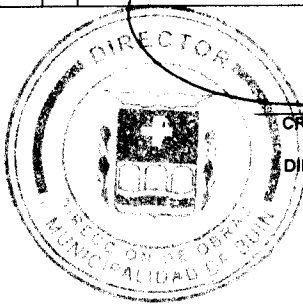
7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I R T
--	---	--

1) El presente Certificado mantendra su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificacion territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanisticas aplicables al predio

8.- PAGO DE DERECHOS				\$ 7.903
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (ART 130 N°9 L.G.U.C)	N°	7 CUOTAS CORVI	FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	1004216	FECHA	29/08/2011

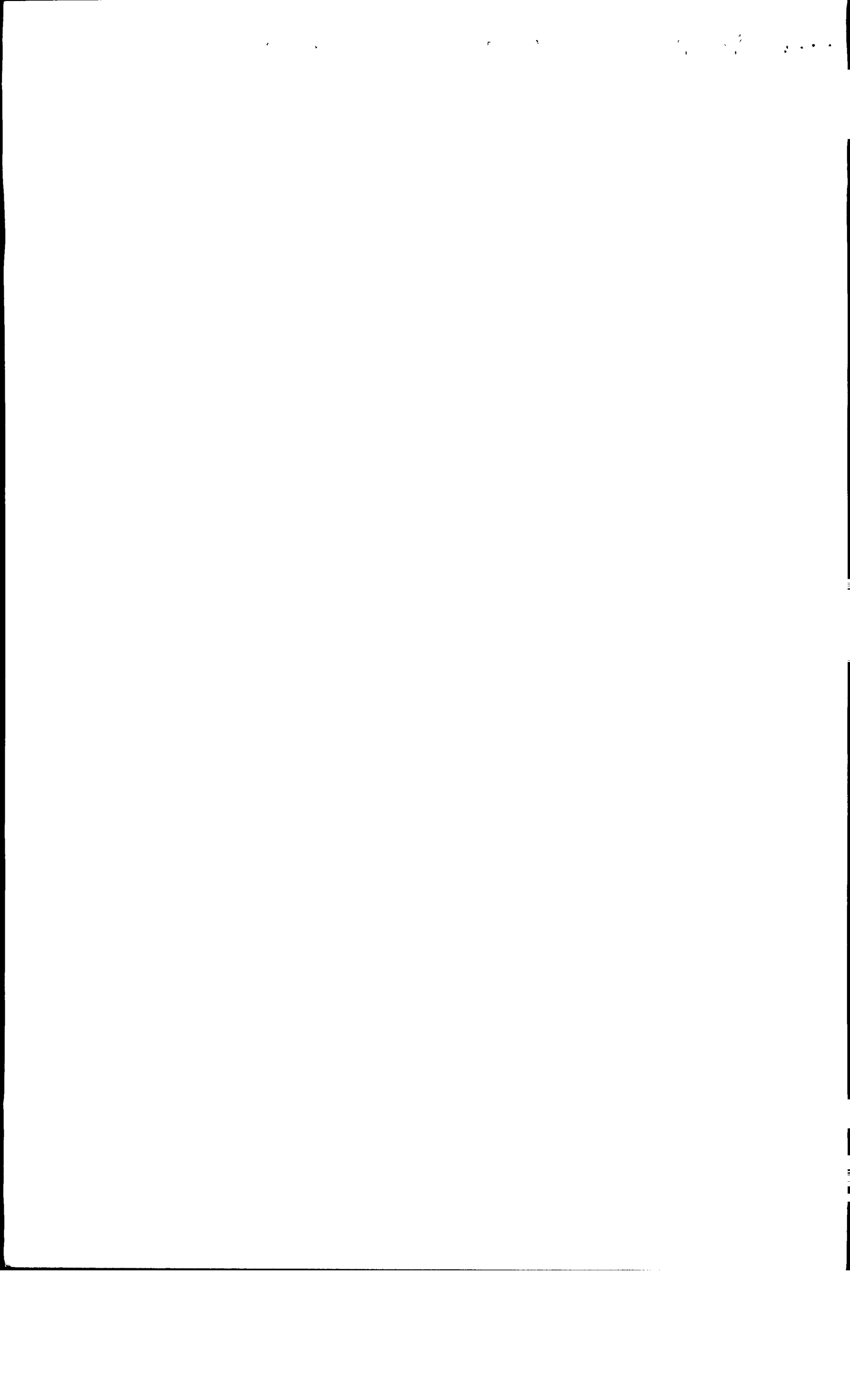
CKO/EGV/RGA



Christopher Karanoff Olguin
 CRISTOPHER KARANOFF OLGUIN
 ARQUITECTO
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
 FIRMA Y TIMBRE

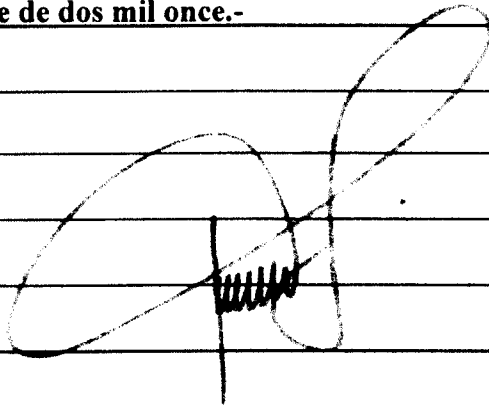
Buin

1 **BUIN**, veintiséis de Octubre de dos mil nueve.- Don **MANUEL**
2 **JAIME OYARCE MARAMBIO**, casado, agricultor,
3 RUT.6.027.293-K, domiciliado en parcela cinco, Santa Elena de
4 Viluco, comuna de Buin, es dueño del lote Ocho B, resultante de la
5 subdivisión de la parcela número ocho, la que a su vez resultó de la
6 división de las parcelas cinco y seis del sector denominado cerco
7 número tres del Fundo Hijuela Segunda de Santa Victoria de
8 Viluco de la comuna de Buin.- El mencionado lote de conformidad
9 al plano archivado al final del Registro de Propiedad a mi cargo
10 correspondiente al año dos mil siete, bajo el número ciento
11 veintitrés, tiene una superficie de cuatro mil seiscientos metros
12 cuadrados y deslinda. **NORTE**, en cincuenta y cuatro metros con
13 Hijuela segunda camino de por medio; **SUR**, en cincuenta coma
14 setenta y cinco metros con predio rol número trescientos noventa y
15 uno guión ocho, lote nueve; **ORIENTE**, en noventa y uno coma
16 diez metros con predio rol número trescientos noventa guión
17 setenta y dos, lote siete y **PONIENTE**, en noventa y uno coma
18 diez metros con lote ocho A.- Lo adquirió por adjudicación en la
19 liquidación de la comunidad habida con don **MACEDONIO**
20 **SEGUNDO SEPÚLVEDA PAVEZ**, RUT.6.889.505-7, del
21 mismo domicilio del adjudicatario, según consta de la escritura
22 pública otorgada ante don Pedro Hernán Álvarez Lorca, Notario de
23 Buin, con fecha seis de Agosto del año dos mil nueve, rectificada
24 por escritura otorgada ante el mismo Notario indicado, con fecha
25 trece de Octubre del año en curso.- El valor de la adjudicación fue
26 la suma de tres millones quinientos mil pesos.- El título anterior
27 rola inscrito a fojas mil quinientos dieciséis número mil setecientos
28 trece del Registro de Propiedad a mi cargo correspondiente al año
29 mil novecientos noventa y cinco.- Exento de pago de
30 Contribuciones.- Requirente: Carolina Pardo.- **HAY FIRMA Y**

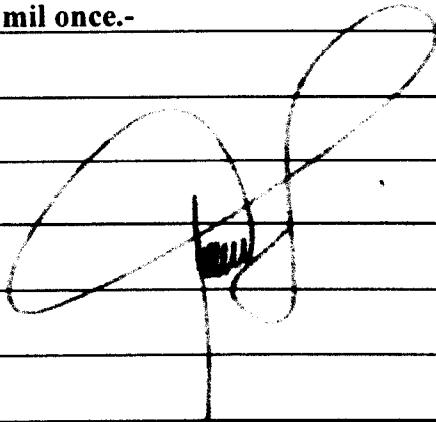


BUIN

1 **TIBRE DE CONSERVADOR.- ES COPIA CONFORME**
2 **CON SU ORIGINAL, QUE ROLA INSCRITA A FOJAS**
3 **13400 NÚMERO 2051 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD A**
4 **MI CARGO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009.- BUIN,**
5 **tres de Octubre de dos mil once.-**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a central vertical stroke with horizontal hatching.

11
12 **CERTIFICO: Que la inscripción que en copia antecede se**
13 **encuentra vigente hoy, en todas sus partes a favor de don**
14 **MANUEL JAIME OYARCE MARAMBIO.- Buin, tres de**
15 **Octubre de dos mil once.-**

A handwritten signature in black ink, similar in style to the one above, with loops and a central vertical stroke.

16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

