



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
Equipo Planificación Regional
Interno N° 2188 -2012
Ingreso N° 0102537 de fecha 05.06.2012.

ORD. N° 3602 /

ANT.: Su presentación de 05.06.2012.

MAT.: **BUIN:** Informa Subdivisión predial y factibilidad técnica de Proyecto de Urbanización con Construcción Simultánea en área rural.

SANTIAGO, 21 ABO 2012

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SRA. MARÍA CAROLINA MOORE SAGREDO
COORDINADORA DE PROYECTOS – FUNDACIÓN UN TECHO PARA CHILE

- 1.- Mediante presentación individualizada en antecedentes, esa institución solicita informe de factibilidad para un proyecto de subdivisión predial en la comuna de Buin con objeto de adquirir terrenos en que emplazar un conjunto de 80 viviendas sociales denominado Los Paltos.
- 2.- Revisados los antecedentes acompañados a su petición es posible informar lo siguiente:
 - 2.1.-El predio a subdividir se denomina Lote A del Bien Común Bodegas El Recurso, de propiedad de la Comunidad de Propietarios de la P.P. El Recurso, representada por el Sr. Gastón Moisés Merino de la Cerda, se encuentra signado con el Rol de Avalúos N° 997 – 176, de la comuna de Buin y el plano en que se grafica está archivado al final del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Buin del Año 2002 bajo el N° 312 y cuenta con una superficie total de 83.976,50 m2.
 - 2.2.-Según Certificado de Informaciones Previas N° 1646/2010 otorgado por el Director de Obras Municipales de Buin, el predio se emplaza en área rural, específicamente en un Área de Interés Agropecuario Exclusivo, regulada por el artículo 8.3.2.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). En el artículo 8.3.2. de dicha Ordenanza se indica que, si bien en las Áreas de Interés Silvoagropecuario genéricamente se establece una superficie predial mínima correspondiente a 4,00 hás., se establecen dos excepciones:
 - la primera (inciso tercero) correspondiente a aquellas áreas en que se considere usos mixtos; y
 - la segunda (inciso cuarto) para el emplazamiento de conjuntos de viviendas sociales, que es el caso en análisis.
 - 2.3.-Bajo esta última consideración, es posible certificar la subdivisión propuesta atendido el hecho que su objeto es factibilizar la materialización de un conjunto de 80 viviendas sociales para familias provenientes del Comité “Los Paltos” de Buin, que cuenta con Personería Jurídica acreditada por Certificado N° 935, de la Secretaría Municipal de la I.M. de Buin.

1



2.4.-La subdivisión propuesta del Lote A del Bien Común Bodegas El Recurso, genera los siguientes lotes:

LOTE	POLIGONO	SUPERFICIE
LOTE 1 A	A'-B'-C'-D'-F-G-H-I-J-K-A'	25.000,00 m ²
LOTE 1 B	A-B-C-D-E-A'-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z'-A	58.976,50 m ²
TOTAL	A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z'-A	83.976,50 m²

- 3.- Por lo anterior y dado que la subdivisión propuesta es compatible con lo señalado en el artículo 8.3.2. de la Ordenanza del PRMS y considerando lo dispuesto en el Título 6: Reglamento especial de Viviendas Económicas, de la OGUC, en el sentido que el lote menor permitirá el emplazamiento de un conjunto de viviendas sociales destinado a satisfacer la demanda del Comité "Los Paltos" de Buin, esta Secretaría Ministerial Metropolitana certifica el cumplimiento de las normas del PRMS para la subdivisión predial solicitada.
- 4.- Paralelamente a lo anterior, analizados los antecedentes recibidos correspondientes al informe correspondiente al Proyecto de Urbanización y Construcción Simultánea de 80 Viviendas Sociales, denominado "Los Paltos de Buin", a emplazarse en el Lote 1 A, se constata que:
- 4.1. De conformidad a lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas N° 1646/2010 otorgado por el Director de Obras Municipales de Buin, el predio se emplaza en área rural en territorio denominado Área de Interés Agropecuario Exclusivo, regulada en el artículo 8.3.2.1., de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Señala asimismo que el trámite debe ajustarse a lo establecido en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - 4.2.-El proyecto consulta la ejecución de 80 vivienda sociales, lo que se encuentra expresamente admitido en las condiciones que señala el inciso cuarto del artículo 8.3.2. Áreas de Interés Silvoagropecuario, que indica:
 "...a petición del municipio respectivo, se podrá emplazar conjuntos de viviendas sociales para campesinos en terrenos de hasta 100 m² de superficie mínima, siempre que cumpla con las exigencias siguientes:
 - Contar con infraestructura suficiente
 - Informe favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo y de los organismos, instituciones y servicios que corresponda."
 - 4.3.-Informe favorable de la Municipalidad de Buin, emitido por Ord. Alcaldía N° 392/2011 sin fecha, suscrito por el Sr. Rodrigo Etcheverry Duhalde, Alcalde de I.M. de Buin.
 - 4.4.-Informe favorable emitido mediante oficio Ord. N° 1060, de fecha 15.07.2011, por el Secretario Regional Ministerial de Agricultura, de conformidad a lo indicado en el artículo 55° antes mencionado.
 - 4.5.-Certificado de Factibilidad N° 8.580, de fecha 15.11.2007, de la empresa Aguas Andinas que otorga factibilidad de suministro de Agua Potable, donde se indica que el sector donde se ubica el loteo no consulta servicio de alcantarillado de aguas servidas.
 - 4.6. Certificado de Factibilidad de suministro de energía eléctrica de CGE Distribución S.A., signado como GZSB-AD-28/2011, para el predio Rol de avalúo N° 997-176 de la comuna de Buin.
 - 4.7.-Plano "Proyecto de Loteo de vivienda sociales Comité Los Paltos" Lámina 02.
 - 4.8.-Antecedentes del Comité Los Paltos:
 - Certificado N° 935 de 06.12.2010, suscrito por el Ministro de Fe de la I.M. de Buin, que acredita que el "Comité Habitacional Campamento Los Paltos", cuenta con Personería Jurídica N° 706, de fecha 08.05.2009, inscrita en el Registro a que se refiere el artículo 7° de la Ley 19.418, Ley sobre Organizaciones Comunitarias Territoriales y Funcionales.
 - Pronunciamiento de 04.07.2011, del Comité de Vivienda Los Paltos, que manifiesta su conformidad con el proyecto.



- 5.- El proyecto de urbanización propuesto corresponde a un conjunto de viviendas sociales para el Comité Los Paltos de Buin, a desarrollarse mediante el sistema de construcción simultánea que se ajusta a lo previsto en los artículos 6.2.5 y 6.1.8. de la OGUC, que permiten su aprobación acogiéndose a la excepción de cumplimiento de la superficie predial mínima para Conjuntos de Viviendas Sociales para campesinos.

El predio en que se emplazaría la urbanización tiene una superficie de 25.000 m², acorde con la cabida de 80 viviendas propuesta, considerando una superficie de terreno por vivienda no inferior a 100 m², exigida en el artículo 8.3.2. de la Ordenanza del PRMS y en el inciso tercero del artículo 6.2.5. de la OGUC.

- 6.- Igualmente el conjunto de 80 viviendas sociales en estudio, no origina un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación de conformidad a lo indicado en el inciso segundo del Artículo 55° de la LGUC, ni vulnera los usos de suelo que señala en su inciso tercero respecto al uso del suelo, autorizado además, en el artículo 8.3.2. de la Ordenanza del PRMS.
- 7.- Previo al otorgamiento de los respectivos permisos de urbanización y edificación, la Dirección de Obras Municipales de Buin, debe cautelar la conectividad de la urbanización a vías públicas y contar con el informe favorable del servicio de salud que corresponda, respecto del tratamiento de las aguas servidas.
- 8.- De conformidad a los antecedentes expuestos, se informa favorablemente el proyecto de Urbanización con Construcción Simultánea de 80 Viviendas Sociales para el Comité Los Paltos de Buin, de conformidad a lo establecido en la legislación vigente.

Saluda atentamente a usted,

JORGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

FBP/PAA/ACD/orm.

Incluye: Planos timbrados

DISTRIBUCIÓN:

Destinataria: Sra. María Carolina Moore
Fundación Un Techo Para Chile
Teléfono / Celular: 838 73 92 / 09 – 453 93 25

Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.

