



Sección Jurídica
Int.: 69

ORD.: 1563 /

ANT.: Solicitud de Información, de fecha 28 de febrero de 2018, ingresada a través de sitio web, de acuerdo al Artículo primero de la Ley N° 20.285.

MAT.: Respuesta a solicitud de información Ley de Transparencia, Sr. **CARLOS PATRICIO CARRASCO DÍAZ**

SANTIAGO, 10 ABR 2018

DE: SR. SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. CARLOS PATRICIO CARRASCO DÍAZ

Junto con saludar y en razón de que hemos recibido su solicitud de información pública singularizada bajo el código **CAS- 4940847- C7K4P3**, ingresada a este Ministerio en el marco de la Ley N° 20.285 sobre acceso a la información pública, cuya copia se adjunta y en la cual se solicita lo siguiente:

"Respecto de estado de situación oferentes de planes maestros en PRMS100.

Necesitamos saber:

- 1.- *Identificación empresa - grupo - consorcio inmobiliario (Nombre - razón social).*
- 2.- *Estado de situación de propuestas ingresadas a la actualidad:*
 - 2.1.- *Cuántas propuestas están aprobadas (con identificación según punto N° 1).*
 - 2.2.- *Cuántas propuestas están en revisión (con identificación según punto N° 1).*

3.- *Ubicación en mapa de las propuestas aprobadas como de las que se encuentran en revisión.*

Esta georeferenciación puede ser de otra forma, como por ejemplo, a través de identificación de calles entre las que se encuentra la superficie total del proyecto.

Hay un mapa que se encuentra en internet donde identifica 4 sectores en la región metropolitana; en este sentido sería ideal que en ese mapa se pudiera identificar los puntos N° 1, 2 y 3. O que el punto 3 sea respondido a través de las calles límite de la superficie total.

4.- *Numero de há (hectáreas) totales de las propuestas aprobadas y en revisión."*

Respuesta:

1. De acuerdo a su solicitud, esta SEREMI Metropolitana debe indicarle a Usted, que la información requerida **"se encuentra parcialmente disponible"**.

En atención al punto 2 de su consulta, en esta Secretaría han ingresado diez solicitudes de Informe de Factibilidad Territorial conforme a lo señalado en el artículo 4.9 de la Ordenanza del PRMS. De ellos, tres cuentan con el informe favorable y los siete restantes se encuentran en estado de revisión.

Los informes favorables se encuentran sancionados en los oficios:

ORD N°5080 de fecha 23 de octubre de 2015

ORD N°3368 de fecha 28 de junio de 2016

ORD N°5910 de fecha 16 de diciembre de 2016

Las siete solicitudes restantes corresponden a los siguientes proyectos:

Comuna	Nombre ZUC	Consultor	Estado
Maipú	ZUC Santa Lorenza	Macro	En revisión
San Bernardo	ZUC Rinconada Chena	Ingrid Heuchert	En revisión
San Bernardo	ZUC Rinconada Chena	Atisba	En revisión



Sección Jurídica

Int.: 69

San Bernardo	ZUC El Bosque	Atisba	En revisión
San Bernardo	ZUC El Retiro	Ingrid Heuchert	En revisión
San Bernardo	ZUC Cerro Chena	Ingrid Heuchert	En revisión
San Bernardo	ZUC sector Padre Hurtado/El Cerrillo	José Manuel Navarrete	En revisión

- Debido a la condición "en revisión", es atingente la aplicación de la causal de reserva prevista en el N°1, letra C), del artículo 21 de la Ley N° 20.285, sobre Acceso a la Información Pública, que estipula: "Tratándose de antecedentes o deliberaciones previas a la adopción de una resolución, medida o política, sin perjuicio que los fundamentos de aquéllas sean públicos una vez que sean adoptadas", e igualmente conforme al N° 2 del mismo artículo referente a: "Cuando su publicidad, comunicación o conocimiento afecte los derechos de las personas, particularmente tratándose de su seguridad, salud, la esfera de su vida privada o derechos de carácter comercial o económico". Por lo tanto, a este punto de su consulta esta Secretaría Ministerial, procede en consecuencia, excepcionalmente a denegar parcialmente vuestra solicitud de información pública.
- Respecto de los puntos 1, 3 y 4 de su consulta, esta Secretaría Regional procede a aplicar la letra c) del N° 1 del artículo 21 de la Ley de Acceso a la Información Pública (Ley 20.285 publicada en el Diario Oficial del 20.08.2008), que indica que existen algunas causales de secreto o reserva en cuya virtud se podrá denegar total o parcialmente el acceso a la información, siendo entre otras, la siguiente: "c) Tratándose de requerimientos de carácter genérico, referidos a un elevado número de actos administrativos o sus antecedentes o cuya atención requiera distraer indebidamente a los funcionarios del cumplimiento regular de sus labores habituales." Por lo cual, esta Secretaría Regional procede en consecuencia, a denegar vuestra solicitud de información pública. Sin embargo, respecto al punto 4 de su consulta, usted podrá elaborar la información requerida con los oficios ordinarios correspondientes a los informes favorables emitidos por esta Secretaría, y que acompañan este oficio.
- En consecuencia y, en **forma excepcional**, por los argumentos legales señalados y las circunstancias reseñadas, corresponde en esta ocasión **denegar parcialmente** vuestra solicitud de información pública. La presente denegación parcial se **funda expresamente en el artículo 21 N° 1, literal c) de la Ley 20.285**, sobre acceso a la Información Pública.

Saluda atentamente a Ud.



BORIS GOLPPI ROJAS
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

[Handwritten signature]
MGG/AOH/BRF/RMO/tpm

DISTRIBUCIÓN:

- ✓ Destinatario (correo electrónico) CPCARRASCO@CONAVICOOP.CL
- ✓ Encargado Transparencia SRM XIII.
- ✓ Asesoría Jurídica SRM XIII.
- ✓ Oficina de Partes SRM XIII.



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
Equipo Desarrollo Territorial (EDT)
Interno N° 1531 -2016
Ingreso N° 0300665 de fecha 15.04.2016.

ORD. N° 3368

ANT.: Su Carta de fecha 14.04.2016.

MAT.: **SAN BERNARDO**: Art. 4.9. ZUC PRMS.
Informe de Factibilidad Territorial,
Proyecto Inmobiliario en zona urbanizable
condicionada MPRS-100.

SANTIAGO, 28 JUN 2016

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: **[REDACTED]**
[REDACTED]

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita informar favorablemente un proyecto de loteo y urbanización en el Área de Extensión Urbana del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), ubicado en el sector de El Mariscal, acogidos a las normas establecidas en el Art. 4.9. de la Ordenanza de ese mismo Plan. A continuación se detalla el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa para la elaboración del presente Informe de Factibilidad Territorial.

1. FACTIBILIDAD DE ZONIFICACIÓN.

1.1. Emplazamiento



ROL SII N°s:
7113-46
7113-47
5410-9
5410-64
5410-46
5410-43
5410-47
5410-165
5410-57
5410-28
5410-15
Superficie Bruta Continua Total:
89,5 ha
Superficie de Bruta Área Verde Condicionada:
9,8 ha

~~CONFIDENTIAL~~



1.2. Predio (Tamaño mínimo predio = 60 ha)

	Lotes	Roles SII N°	ha
El proyecto presenta la sumatoria de (Lámina 1):	11	5410-9, 5410-15, 5410-28, 5410-43, 5410-46, 5410-47, 5410-57, 5410-64, 5410-165, 7113-46, 7113-47	99,3

Se acompaña "Carta Compromiso Informe Factibilidad Territorial – ZUC El Mariscal" suscrito por los representantes legales de Agrícola del Monte S.A. e Inversiones Corso S.A., con fecha Abril del año 2006, propietarios de los terrenos que forman parte del presente proyecto.

1.3. Plano Georreferenciado escala 1:2.500¹

Se identifica:	CUMPLE	NO APLICA
Precisión deslindes de predios que conforman paño de 60 ha como mínimo	X	
Cursos de Agua		X
Identificación Áreas de Riesgo:		X
- Geológicos		X
- Geomorfológicos		X
- Hidrogeológicos		X
- Suelos		X
Áreas de protección y/o restricción		X
Vialidad Existente	X	
Etapas de Construcción	2 (Roja y Azul)	Etapas
Cuadro Superficies de los destinos contemplados		
Residencial	61,3	ha
- Libre disposición	56,02 (neta)	ha
- Vivienda Social	5,31 (neta)	ha
Equipamiento	6,99	ha
Área Verde Condicionada PRMS.100 Sector 4	26,99	ha
Vialidad Condicionada PRMS.100 Sector 4		
- Camino El Mariscal (T17S)	6,39	ha
- José Toribio Medina (Sin código)		
- Kennedy T34S		
- Los Olmos T50S		
Viviendas Proyectadas (Lámina 3):	3.154	Unid.
- Viviendas Sociales	396	Unid.
- Viviendas libre disponibilidad (Azul y Roja)	2.758	Unid.
Densidad Proyectada:	165	Hab./ ha

¹ Plano y superficie en base a Plano N° RM-PRMS 16-02 complementario a Ord. N° 460, de fecha 25.01.2016, emitido por la Seremi Minvu R.M.



2. FACTIBILIDAD DE EQUIPAMIENTO.

La superficie total bruta destinada a equipamientos en los territorios normados por el artículo 4.9. del PRMS, deberá ser de al menos un 6% (99,3 ha x 6%= 5,95 ha).

Superficie de Equipamiento Condicionada	EXIGIDO (ha)	PROPUESTO (ha)
		5,96

3. FACTIBILIDAD DE CONECTIVIDAD.

Fórmula de cálculo para cumplimiento de vías a materializar o garantizar (Lámina 3):

$$X = (SPP/STS) * STCDV^2$$

$$X = (99,3 / 3.526) * 227$$

$$X = 6,39 \text{ ha}$$

Las vías condicionadas a materializar son:

- i. Camino El Mariscal (T17S)³
- ii. Kennedy (T34S)
- iii. José Toribio Medina
- iv. Los Olmos (T50S)

4. FACTIBILIDAD DE ÁREAS VERDES.

Fórmula de cálculo para cumplimiento de áreas verdes AV1 a materializar o garantizar:

$$X = (SPP/STS) * STCDAV1/2^4$$

$$X = (99,3 / 3.526) * 9.580$$

$$X = 26,98 \text{ ha}$$

Las áreas verdes condicionadas a materializar son (Lámina 3):

- i. AV1- 4
- ii. AV1- 6
- iii. AV2- 29 Medina
- iv. AV2- 30 Kennedy

La Dirección de Obras Municipales deberá exigir la entrega de un Plan de Manejo y Mantenimiento asociado a las áreas verdes antes mencionadas que contenga al menos los siguientes contenidos mínimos:

- Descripción del proyecto y presupuesto estimado de ejecución
- Plano que identifique el área verde intervenida.
- Identificación de la superficie a mantener
- Plazo de ejecución
- Propuesta de mantención con presupuesto estimado
- Garantía de mantención
- Garantía de ejecución

² X= Superficie en hectárea, de vialidad a materializar o garantizar para cumplir con la condición de desarrollo, la que deberá definirse conforme a los trazados viales graficados en el Plano RM-PRM-08-100-ZUS y a la descripción señalada en el punto 1.3., del artículo 4.9., de la presente Ordenanza.

SPP= Superficie Predial del Proyecto de al menos 60 hectáreas, de acuerdo a lo señalado en el punto 1.1., del artículo 4.9., de la presente Ordenanza.

STS= Superficie Total del Sector según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS donde se emplazará el proyecto (expresado en hectáreas).

STCDV= Superficie Total Condición Desarrollo Vial, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS (expresado en hectáreas).

³ Vía afecta a utilidad pública de acuerdo a lo establecido en el Art. 59° de la LGUC (Ley N° 20.781 /10.2014, publicado en Diario Oficial con fecha 29.10.2014). No obstante su declaratoria a utilidad pública, esta vía se considerará dentro del cálculo de superficie destinada a vialidad condicionada graficada en el Plano RM-PRM-08-100-ZGS.

⁴ X= Superficie en ha, de áreas verdes AV1 y/o AV2 a materializar o garantizar para cumplir con la condición de desarrollo, la que deberá definirse conforme a las áreas verdes graficadas en el Plano RM-PRM-08-100-ZUS y a los listados señalados en el Punto 1.2., del artículo 4.9., de la presente Ordenanza.

SPP= Superficie Predial del Proyecto, de al menos 60 ha, de acuerdo al punto 1.1., del Art.4.9., de la presente Ordenanza.

STS= Superficie total del Sector según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS, donde se emplazará el proyecto (expresado en hectáreas)

STCD (AV1 y/o AV2)= Superficie Total Condición Desarrollo Área Verde AV1 y/o AV2, según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS (expresado en hectáreas).



5. FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN.

El proyecto Condicionado presentado, considera las siguientes etapas de desarrollo de construcción (Lámina 4):

N° ETAPAS	Superficie de Viviendas Sociales (ha)	Superficie Vialidad (ha)	Superficie Áreas Verdes (ha)	Superficie Equipamientos (ha)	Superficie (ha)
Etapas Roja	2,58	3,13	13,23	2,27	48,6
Etapas Azul	2,70	3,27	13,79	2,37	50,7
TOTALES	5,28	6,39	26,99	4,65	99,3

A través del presente documento, se informará al Serviu Metropolitano respecto de la disponibilidad de 396 viviendas sociales (300 hab./ha) emplazadas en los sectores definidos por el plano de Zonificación (Plano- N° 3) que acompaña el presente documento, y que serán destinadas a dar cabida a los distintos programas habitacionales que sean susceptibles de postular a los programas de subsidio del Estado.

FACTIBILIDAD DE EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS

El proyecto anteriormente descrito, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 3.4.1., punto 3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de la tramitación del certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias.

A través del presente documento se da **informe favorable** al presente Informe de Factibilidad Territorial de acuerdo a los términos normados en el punto 2., del Art. 4.9., de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/MKCC/orm.

Incluye: 1 Archivar con todos los antecedentes ingresados y 5 planos timbrados, de cada set, del Proyecto "ZUC El Mariscal" (Láminas N° 1, N° 2, N° 3 y N° 4 de fecha Abril 2016).

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

- C/c - Sr. Director Serviu Metropolitano
- Sr. Director de Oras Municipales de La Pintana
- Sr. Director de Oras Municipales de San Bernardo

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



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)
Interno N° 2840 -2016
Ingreso N° 0301366 de fecha 11.07.2016.

ORD. N° 5910 ,

ANT.:

1. Su Carta MC N° 152/15, del 10.11.2015.
2. Ord. N° 1394, de fecha 15.03.2016 – Seremi Minvu. Remite Observaciones.
3. Su Carta MC N° 106/16, del 08.07.2016.

MAT.: MAIPÚ: Art. 4.9. PRMS. Informe de Factibilidad Territorial, Proyecto Habitacional ZUC Santa María de Maipú.

SANTIAGO, 16 DIC 2016

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: ~~SR. GABRIEL DOMÍNGUEZ, DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y
INFRAESTRUCTURA~~

Esta Secretaría Ministerial, recibió su presentación individualizada en antecedente N° 3, mediante la cual remite las observaciones subsanadas para obtener el Informe de Factibilidad Territorial para el Proyecto Habitacional ZUC Santa María de Maipú. Lo anterior, en virtud de lo señalado en la Modificación al Plan Regulador Metropolitano N° 100, aprobada mediante Resolución N° 153, de fecha 28.10.2013, y publicada en el Diario Oficial el día 26.11.2013.

Revisados los antecedentes presentados y de acuerdo al punto 2, del art. 4.9., del Plan Regular Metropolitano de Santiago (PRMS), y la normativa vigente asociada al caso, a continuación se señala el cumplimiento de las Condiciones de Desarrollo establecidas en la normativa, para la elaboración del presente Informe de Factibilidad Territorial:

1. Factibilidad de Zonificación:

Considera el cumplimiento de las condiciones de desarrollo relacionadas con tamaño mínimo del terreno (60 ha), zonificación del proyecto que incluya el cumplimiento de la proporción de áreas verdes, proporción de vialidad, porcentaje de suelo para uso de equipamiento y vivienda social indicados en los puntos 1.1.; 1.2.; 1.3.; 1.4. y 1.5. precedentes para cada Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) y Zona Urbanizable de Reconversión Condicionada (ZURC). En todos los casos, para el cumplimiento de las condiciones de desarrollo referentes a áreas verdes y vialidad antes mencionadas el interesado deberá ajustarse a lo señalado en el Plano RM-PRM-08-100-ZGS y a los mecanismos de cálculo señalados en las factibilidades de áreas verdes y de conectividad señaladas más adelante en el presente artículo.



1.1 Emplazamiento



Simbología:

-  Proyecto ZUC Santa María de Maipú.
-  Zonas Urbanizables Condicionadas ZUC
-  Área Urbana Metropolitana

1.2 Predio (superficie mínima de 60 ha):

- La superficie total del proyecto, de acuerdo a los antecedentes presentados, correspondería a la siguiente:

Lotes		SUPERFICIE TOTAL ha)	CUMPLE
Terreno Base	Parcela 8	62,745	✓
	Parcela 9		
	Parcela 10		
	Parcela 14		
	Parcela 15		
	Parcela 16		
	Parcela 17		
Reserva Sur			
Terreno Externo 1		9,902	N/A
Terreno Externo 2		12,742	N/A
TOTAL		85,389	

- Terreno Base, cuenta con Afectación a Utilidad Pública:

Superficie Bruta Terreno Base	62,745 ha
Superficie Afecta a Utilidad Pública	0,739 ha
Superficie Neta Terreno Base	62,007 ha





- Se acompañan los siguientes antecedentes, correspondientes a los lotes que comprenden el Terreno del Proyecto:

Lote	Rol SII	N° CIP	
Terreno Base	Pc 8	1195-55	3549
	Pc 9	1195-56	3548
	Pc 10	1195-57	3550
	Pc 14	1195-61	3551
	Pc 15	1195-62	3552
	Pc.16	1195-63	3553
	Pc 17	1195-64	3554
	Reserva Sur	1195-46	3555
Terreno Externo 1	1195-479	3489	
Terreno Externo 2	1165-23	4675	

- Se adjunta Plano de Convenio por terreno Externo 2, suscrito por Jorge Valenzuela Naranjo, como Agente Oficioso, para el cumplimiento de las superficies de AV1, AV2 y Vialidad.

1.3 Plano Georreferenciado:

El punto 2.1. del artículo 4.9. del PRMS, señala que los interesados deberán presentar un plano georreferenciado elaborado a escala 1:5.000 o 1:10.000, con curvas de nivel según Art. 3.3.2. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que precise a lo menos:

Precisar:	CUMPLIMIENTO
Deslindes de los predios que conforman el proyecto.	✓
Cursos de agua.	✓
Identificación de áreas de riesgos naturales (Geológicos, Geomorfológicos, Hidrogeológicos, Suelos).	✓
Vialidad existente.	✓
Antecedentes PRMS:	
- Usos de Suelo	✓
- Áreas Verdes	✓
- Áreas bajo protección y/o restricción.	✓
Definición de etapas de construcción.	✓
Cuadro superficies de los destinos contemplados.	✓
Unidades de viviendas proyectadas.	✓
Porcentaje de terreno destinado a Vivienda Social.	✓
Vialidad Propuesta (conexión con vialidad existente, trazado y faja entre Líneas Oficiales).	✓

✓ : Cumple
N/A: No Aplica





Resumen Condiciones de Desarrollo:

		SUPERFICIE	CUMPLIMIENTO
Superficie Predio (min 60 ha)		62,745 ha	✓
Superficie Total Predio		85,389 ha	✓
Área Verde	AV1	13,765 ha	✓
	AV2	10,051 ha	✓
Vialidad		10,139	✓
Porcentaje Equipamiento (6%)		5,123 ha	✓
Porcentaje Vivienda Social (8%)		6,831 ha	✓

2. Factibilidad de Equipamiento:

Considera el cumplimiento de los porcentajes de cesiones establecidos por el Artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y los porcentajes de destinaciones definidas en el presente artículo, indicando para ambos casos, la superficie asignada a cada uso y su ubicación dentro del paño de 60 hectáreas mínimo.

Superficie Bruta Terreno	Art. 4.9. PRMS	
	Porcentaje Cesión	Superficie Cesión
85,389 ha	6%	5,123 ha

Cabe señalar, que el Director de Obras Municipales, deberá velar por el cumplimiento del Artículo 2.2.5. de la OGUC, además del condicionamiento del Artículo 4.9. de la Ordenanza del PRMS.

3. Factibilidad de Conectividad:

De las vías graficadas en los planos RM-PRM-08-100-ZUS, láminas 1 de 4, 2 de 4, 3 de 4 y 4 de 4, el interesado deberá individualizar en un plano las vías que serán materializadas o garantizadas como requisito para optar a las normas urbanísticas establecidas en letra b.3. y en letra d), del artículo 11° transitorio de esta Ordenanza, las que deberán calcularse en base a la siguiente fórmula, considerando los valores indicados en el Plano RM-PRM-08-100-ZGS.

Fórmula de cálculo para cumplimiento de vías a materializar o garantizar:

$$X = (SPP/STS) * STCDV$$

Donde:

X= Superficie en hectárea, de vialidad a materializar o garantizar para cumplir con la condición de desarrollo, la que deberá definirse conforme a los trazados viales graficados en el plano RM-PRM-08-100-ZUS y a la descripción señalada en el punto 1.3., del artículo 4.9., de la presente Ordenanza.



SPP= Superficie Predial del Proyecto de al menos 60 hectáreas, de acuerdo a lo señalado en el punto 1.1., del artículo 4.9., de la presente Ordenanza.

STS= Superficie Total del Sector según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS donde se emplazará el proyecto (expresado en hectáreas).

STCDV= Superficie Total Condición Desarrollo Vial, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS (expresado en hectáreas).

Superficie Bruta Terreno	Art. 4.9. PRMS	
	Fórmula	Superficie Cesión Vialidad
85,389 ha	$(85,389 \text{ ha} / 2897) * 344 \text{ ha}$	10,139 ha

Cabe señalar, que el Director de Obras Municipales, deberá velar por el cumplimiento del Artículo 2.2.5. de la OGUC, además del condicionamiento del Artículo 4.9. de la Ordenanza del PRMS.

4. Factibilidad de Áreas Verdes

Considera el cumplimiento de las áreas verdes que garantizarán la sustentabilidad ambiental del proyecto que opta por las normas urbanísticas establecidas en la letra b.3. y en la letra d), del artículo 11° transitorio de esta Ordenanza. Lo anterior sin perjuicio de las áreas verdes exigibles a los proyectos de loteo según el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La superficie de áreas verdes AV1 y/o AV2 a materializar o garantizar por proyecto, deberá calcularse en base a la siguiente fórmula, considerando los valores indicados en el plano RM-PRM-08-100-ZGS:

$$X = (SPP/STS) * STCDAV1$$

$$X = (SPP/STS) * STCDAV2$$

Donde:

X= Superficie en ha, de áreas verdes AV1 y/o AV2 a materializar o garantizar para cumplir con la de condición de desarrollo, la que deberá definirse conforme a las áreas verdes graficadas en el plano RM-PRM-08-100-ZUS y a los listados señalados en el punto 1.2., del artículo 4.9., de la presente Ordenanza.

SPP= Superficie Predial del Proyecto, de al menos 60 ha, de acuerdo al punto 1.1., del Art. 4.9., de la presente Ordenanza.

STS= Superficie total del Sector según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS, donde se emplazará el proyecto (expresado en hectáreas).

STCD (AV1 y/o AV2)= Superficie Total Condición Desarrollo Área Verde AV1 y/o AV2, según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS (expresado en hectáreas).





Superficie Bruta Terreno	Art. 4.9. PRMS			
	Fórmula AV1	Superficie Cesión AV1	Fórmula AV2	Superficie Cesión AV2
85,389 ha	(85,389 ha / 2897 ha) * 467	13,765 ha	(85,389 ha / 2897 ha) * 341	10,051 ha

Las áreas verdes destinadas a forestación (AV1) deberán contar con un Plan de Manejo y Mantenimiento asociado.

Los contenidos mínimos de dicho Plan serán los siguientes:

- Descripción del proyecto y presupuesto estimado de ejecución
- Plano que identifique el área verde intervenida.
- Identificación de la superficie a mantener
- Plazo de ejecución
- Propuesta de mantención con presupuesto estimado
- Garantía de mantención
- Garantía de ejecución

Cabe señalar, que el Director de Obras Municipales, deberá velar por el cumplimiento del Artículo 2.2.5. de la OGUC, además del condicionamiento del Artículo 4.9. de la Ordenanza del PRMS.

5. Factibilidad de Construcción

Considera las etapas de construcción de los proyectos de urbanización y edificación del terreno. En cada etapa, deberá precisar las obras requeridas de vialidad y las áreas verdes detalladas en los puntos anteriores, que dan factibilidad a cada etapa. Cada etapa debe considerar un terreno de al menos 7 ha y deberá contar con la materialización de las viviendas sociales indicadas en el punto 1.5. para obtener el permiso de edificación de la etapa siguiente de construcción.

El proyecto considera las siguientes Etapas de Desarrollo de Construcción:

N° Etapa	Superficie Desarrollable (Residencial) (ha)	Superficie Vivienda Social (ha)	Superficie Equipamiento (ha)	Superficie Área Verde (ha)		Superficie Vialidad (ha)	Superficie Total Etapa
				AV 1	AV 2		
1	11,825	2,128	0,000	3,727	2,332	2,844	22,856
2	7,505	1,987	0,000	2,195	2,051	1,518	15,256
3	7,428	0,000	0,000	2,312	1,700	1,847	13,287
4	8,553	0,000	0,000	2,662	1,976	1,803	14,994
5	6,884	0,000	5,123	2,870	1,992	2,127	18,996
TOTAL	42,196	4,115	5,123	13,765	10,051	10,139	85,389



Desglose Viviendas					
Terreno	Tipo Vivienda	Habitantes	Superficie	Densidad	Cantidad Viviendas
Terreno Base	Libre Disponibilidad	8.872	55,914 ha	158,67 hab./ha	2.218
	Vivienda Social	928	6,831 ha	135,85 hab./ha	232
Terreno Externo 1	Libre Disponibilidad	4.289	9,902 ha	433,16 hab./ha	1.072
Terreno Externo 2	Libre Disponibilidad	0	12,742 ha	0,00 hab./ha	0
TOTAL		14.089	85,389 ha	165,00 hab./ha	3.522

Mediante el presente documento, se informará a Serviu Metropolitano, respecto de la disponibilidad de 232 viviendas sociales, emplazadas en el sector definido en el Plano de Zonificación que acompaña el presente documento, que podrán ser destinadas a dar cabida a los distintos programas habitacionales que sean susceptibles de postular a los programas de subsidio del Estado.

6. Factibilidad para autorizar proyectos a emplazar en Zonas de Riesgos:

Aplicable a todos los proyectos que se localicen en las áreas de riesgo identificadas en los planos RM-PRM-08-100-R lámina 1 de 4, 2 de 4, 3 de 4 y 4 de 4. En estos casos, se deberá acompañar un estudio de riesgo de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en concordancia con las características propias del riesgo y la magnitud del proyecto.

Mediante Ordinarios N° 5492 de fecha 09.05.2016, N° 5492 de fecha 09.11.2015 y N° 5007 de fecha 19.10.2015, emitidos por esta Secretaría Regional Ministerial, se precisan las Áreas de Riesgo para los Terrenos que conforman el Proyecto.

En el Terreno Externo 1 y Terreno Externo 2, se contempla Riesgo Geofísico asociado a Inundación Recurrente. No se presentan estudios de acuerdo al art. 2.1.17. de la OGUC, por cuanto se utilizará el uso establecido en el artículo 8.2.1.4.-b, inciso tercero, de la Ordenanza del PRMS.

Cabe señalar, que el área Habitacional Mixta del terreno Externo 1, cuenta con una superficie con Riesgo Geofísico asociado a Inundación Recurrente. Por lo anterior, el Director de Obras Municipales, deberá velar por el cumplimiento del art. 2.1.17. de la OGUC cuando se presente solicitud para construcción en el sector.

7. Factibilidad de Evacuación de Aguas Lluvias:

Considera el sistema de evacuación y drenaje de aguas lluvias que dé solución al escurrimiento superficial, a la infiltración, evacuación y drenaje de aguas lluvias.

El Proyecto deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 3.4.1., punto 3 de la OGUC, respecto de la tramitación del Certificado de ejecución de las redes y Obras Complementarias de Alcantarillado de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.





Por lo anterior, y de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, esta Secretaría **informa favorable** el presente Informe de Factibilidad Territorial, de acuerdo a los términos normados en el punto 2, del Art. 4.9., de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

La Dirección de Obras Municipales de Maipú, deberá velar por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente informe y por lo establecido complementariamente, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/DCM/orm.

Incluye: 1 Informe de Factibilidad Territorial Proyecto Habitacional ZUC Santa María de Maipú y 2 Planos de Zonificación Proyecto ZUC Santa María de Maipú, timbrados.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

[Redacted distribution list]

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



[REDACTED]



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
Equipo Desarrollo Territorial (EDT)
Interno N° 2815 -2015
Ingreso N° 0300104 de fecha 16.01.2015.

ORD. N° 5080 /

ANT.: Su Carta de fecha 16.01.2015.

MAT.: **QUILICURA**: Art. 4.9. ZUC PRMS.
Informe de Factibilidad Territorial
Proyecto Inmobiliario en zona urbanizable
condicionada MPRS-100.

SANTIAGO, 23 OCT 2015

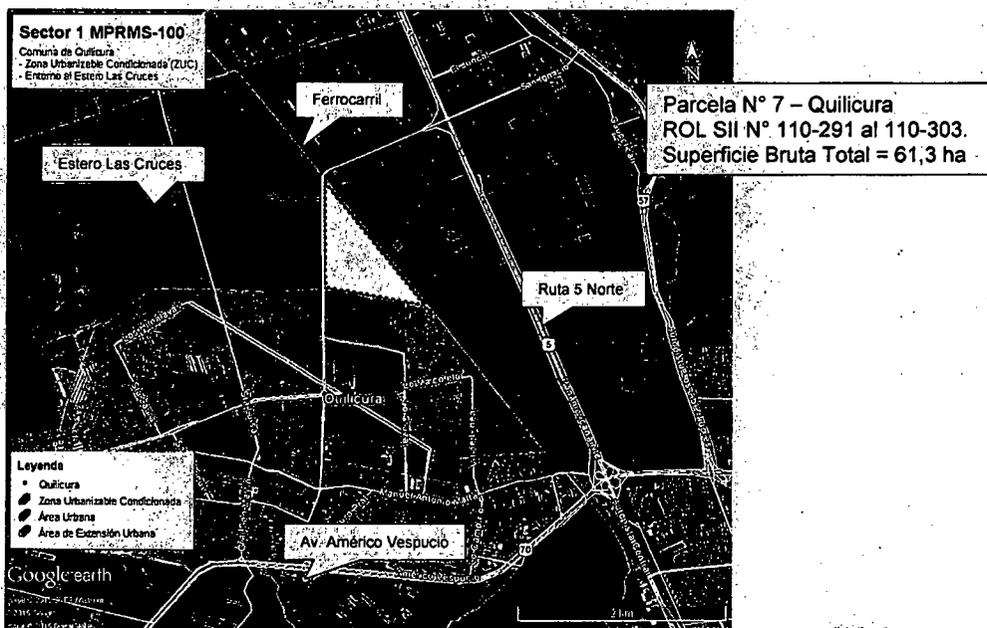
DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: [REDACTED]

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita informar favorablemente un proyecto de loteo y urbanización en el Área de Extensión Urbana del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), ubicado en Calle Cruzat s/N°, Parcela N° 7, acogiéndose a las normas establecidas en el Art. 4.9. de la Ordenanza de ese mismo Plan. A continuación se detalla el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa para la elaboración del presente Informe de Factibilidad Territorial.

1. FACTIBILIDAD DE ZONIFICACIÓN

1.1. Emplazamiento



SECRET



1.2. Predio (Tamaño mínimo predio = 60 ha)

El proyecto presenta la sumatoria de:	Lotes	ha	CUMPLE	NO CUMPLE
	14	63,9	✓	

Se acompaña "Protocolización Convenio Inmobiliario de Desarrollo Inmobiliario Proyecto Quilicura Oriente" de Fondo de Inversión Santander Plusvalía e Inmobiliaria Queylen S.A. e Inmobiliaria Don Benjamín Limitada de fecha 29.11.2005.

1.3. Plano Georreferenciado escala 1:2.500

Se identifica:	CUMPLE	NO CUMPLE
Precisión deslindes de predios que conforman paño de 60 ha como mínimo	X	
Cursos de Agua		
Identificación Áreas de Riesgo:		
- Geológicos	X	
- Geomorfológicos	X	
- Hidrogeológicos	X	
- Suelos	X	
Áreas de protección y/o restricción	X	
Vialidad Existente	X	
Etapas de Construcción	6	Etapas
Cuadro Superficies de los destinos contemplados		
Residencial	41,82	ha
- Libre disposición	38,01	ha
- Vivienda Social	5,23	ha
Equipamiento	3,92	ha
Área Verde Condicionada PRMS.100 Sector 1	6,60	ha
* Nota: Área Verde ADUP Ley N° 20.791 imputadas dentro del cálculo general de los condicionamientos	0	ha
Vialidad Condicionada PRMS.100 Sector 1		
- Costanera Poniente Ferrocarril T33N*	6,5	ha
- Lo Cruzat T24N*		
- Costanera Sur Estero Las Cruces		
* Nota: Vías ADUP Ley N° 20.791 imputadas dentro del cálculo general de los condicionamientos.	5,69	ha
Viviendas Proyectadas:	825	Unid
- Viviendas Sociales	306	Unid
- Viviendas libre disponibilidad	519	Unid
Densidad Proyectada:	206,25	hab. / ha



2. FACTIBILIDAD DE EQUIPAMIENTO

Tabla Cálculo Cesiones Art. 2.2.5. OGUC						
Densidad hab./ ha	% A Ceder					
	Áreas Verdes, Deporte y Recreación		Equipamiento		Circulaciones	
206,25	7,41	%	2,27	%	30	%
	4,35	ha	1,45	ha	17,92	ha

El proyecto presenta la siguiente superficie para Equipamiento:	Art. 2.2.5 OGUC	Art. 4.9. punto 1.4. O.PRMS
	(2,27%)	Equipamientos (6%)
	1,45 ha	3,92 ha
TOTAL: 5,29 ha		

3. FACTIBILIDAD DE CONECTIVIDAD

Fórmula de cálculo para cumplimiento de vías a materializar o garantizar:

$$X = (SPP/STS) * STCDV^1$$

$$X = (64,02 / 2.154) * 209$$

$$X = 6,21 \text{ ha}$$

La vialidad proyectada dentro del predio suma una superficie total de 7,51 ha. Mediante traspaso gratuito a la Municipalidad de Quilicura de Lote "C" (Escritura Pública de cesión gratuita de terreno, de fecha 27.05.2004, inscrita a fojas 47.170, N° 41.668 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2004) se construyó la extensión de Av. Bernard O'Higgins. Tal superficie (1,41 ha) se descuenta de las vías a materializar o garantizar, contabilizándose un total de 6,1 ha (9,6%).

Las vías condicionadas a materializar son:

- i. Costanera Poniente Ferrocarril (T33N)²
- ii. Lo Cruzat (T24N)²
- iii. Costanera Sur Estero Las Cruces

¹ X= Superficie en hectárea, de vialidad a materializar o garantizar para cumplir con la condición de desarrollo, la que deberá definirse conforme a los trazados viales graficados en el plano RM-PRM-08-100-ZUS y a la descripción señalada en el punto 1.3. del artículo 4.9. de la presente ordenanza.

SPP= Superficie Predial del Proyecto de al menos 60 hectáreas, de acuerdo a lo señalado en el punto 1.1. del artículo 4.9. de la presente ordenanza.

STS= Superficie Total del Sector según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS donde se emplazará el proyecto (expresado en hectáreas).

STCDV= Superficie Total Condición Desarrollo Vial, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS (expresado en hectáreas).

² Vía afecta a utilidad pública de acuerdo a lo establecido en el Art. 59° de la LGUC. (Ley N° 20.791 /10.2014 publicado en Diario Oficial con fecha XX:10.2014). No obstante su declaración a utilidad pública, esta vía se considerará dentro del cálculo de superficie destinada a vialidad condicionada graficada en el Plano RM-PRM-08-100-ZGS.



4. FACTIBILIDAD DE ÁREAS VERDES

Fórmula de cálculo para cumplimiento de áreas verdes AV1 a materializar o garantizar:
 $X = (SPP/STS) * STCDAV2^3$

X = 6,60 ha

La Dirección de Obras Municipales deberá exigir la entrega de un Plan de Manejo y Mantenimiento asociado a las áreas verdes antes mencionadas que contenga al menos los siguientes contenidos mínimos:

- Descripción del proyecto y presupuesto estimado de ejecución
- Plano que identifique el área verde intervenida.
- Identificación de la superficie a mantener
- Plazo de ejecución
- Propuesta de mantención con presupuesto estimado
- Garantía de mantención
- Garantía de ejecución

El presente proyecto cumplirá con las superficies de Áreas Verdes condicionadas a través de un Convenio presentado, denominado "Convenio de Desarrollo Inmobiliario Conjunto" suscrito entre la Empresa Constructora Queylen S.A. con Víctor Petermann Fernández, de fecha 30 de septiembre de 2015. Este Convenio además se complementa con plano denominado "Convenio Inmob. Área Verde/ Factibilidad Territorial PRMS-100, de fecha 03.07.2015/ Plano- N° 4", que grafica las 2,67 ha computadas.

5. FACTIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN

El proyecto Condicionado presentado, considera las siguientes etapas de desarrollo de construcción:

N° ETAPAS	N° Viviendas Sociales	Superficie Vialidad	% Áreas Verdes	Superficie (ha)
Etapas 1	196	1,19	1,23	11,25
Etapas 2	110	0,87	5,91	8,24
Etapas 3	0	0,89	6,01	8,38
Etapas 4	0	0,97	6,55	9,13
Etapas 5	0	1,24	8,41	11,72
Etapas 6	0	1,34	9,05	9,75
TOTALES:	306	6,49	6,60	61,35

A través del presente documento, se informará al Serviu Metropolitano respecto de la disponibilidad de 306 viviendas sociales emplazadas en los sectores definidos por el plano de Zonificación (Plano- N° 2) que acompaña el presente documento, y que serán destinadas a dar cabida a los distintos programas habitacionales que sean susceptibles de postular a los programas de subsidio del Estado.

3 X= Superficie en Ha, de áreas verdes AV1 y/o AV2 a materializar o garantizar para cumplir con la de condición de desarrollo, la que deberá definirse conforme a las áreas verdes graficadas en el plano RM-PRM-08-100-ZUS y a los listados señalados en el punto 1.2. del artículo 4.9. de la presente ordenanza.

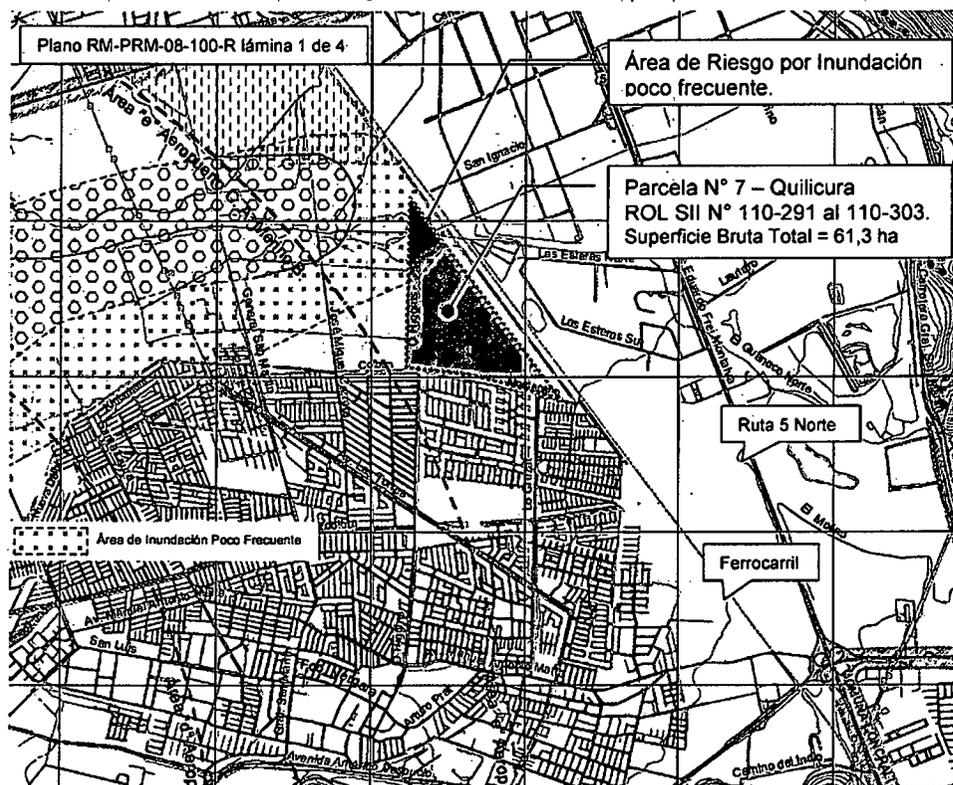
SPP= Superficie Predial del Proyecto, de al menos 60 ha, de acuerdo al punto 1.1. del Art.4.9. de la presente ordenanza.

STS= Superficie total del Sector según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS, donde se emplazará el proyecto (expresado en hectáreas)

STCD (AV1 y/o AV2)= Superficie Total Condición Desarrollo Área Verde AV1 y/o AV2, según corresponda, indicada en Plano RM-PRM-08-100-ZGS (expresado en hectáreas).

6. FACTIBILIDAD PARA AUTORIZAR PROYECTOS A EMPLAZAR EN ZONAS DE RIESGOS

El proyecto inmobiliario se desarrollaría al sur del Estero Las Cruces, identificándose en Plano RM-PRM-08-100-R, lámina 1 de 4, la siguiente situación:



De acuerdo a lo graficado en Plano anterior, se presentó proyecto de "Revestimiento Estero Las Cruces tramo Puente Ferroviario a Puente Avenida Bernardo O'Higgins" ante la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, aprobándose mediante Ord. DCU DOH N° 6738, de fecha 30.12.2014.

7. FACTIBILIDAD DE EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS

El proyecto anteriormente descrito, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 3.4.1., punto 3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de la tramitación del certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias.



A través del presente documento se da **informe favorable** al presente Informe de Factibilidad Territorial de acuerdo a los términos normados en el punto 2 del Art. 4.9. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Saluda atentamente a usted,



AINHOA RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

RBPM/KCC/orm.

Incluye 1 Archivador con todos los antecedentes originales ingresados y 6 planos timbrados (Proyecto "Lo Cruzat- Parcela N° 7, Quilicura" – 2 Planos N° 1, N° 2 y N° 3, de fechas 03.07.2015, 23.09.2015 y 18.08.2015, respectivamente).

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

[Redacted recipient information]

Teléfono: 22 200 30 01

C/c Sr. Director Serviu Metropolitano
Incluye: 3 planos timbrados (Proyecto "Lo Cruzat- Parcela N° 7, Quilicura" – Planos N° 1, N° 2 y N° 3, de fechas 03.07.2015, 23.09.2015 y 18.08.2015, respectivamente).

C/c Sr. Director de Obras Municipales de Quilicura
Incluye: 3 planos timbrados (Proyecto "Lo Cruzat- Parcela N° 7, Quilicura" – Planos N° 1, N° 2 y N° 3, de fechas 03.07.2015, 23.09.2015 y 18.08.2015, respectivamente).

Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.

SECRET