



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)

Interno N° 766 -2014

Ingreso N° 0300543 de fecha 17.03.2014.

ORD. N° 3981 /

ANT.: Su carta de fecha 05.03.2014.

MAT.: LO BARNECHEA: Informa factibilidad de proyecto inmobiliario residencial en Área de Preservación Ecológica del PRMS.

SANTIAGO, 25 AGO 2014

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A: SR. ALEJANDRO GARCÍA BRUCE
P.P. INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA**

1. Esta Secretaría Ministerial ha recibido su carta individualizada en el antecedente, mediante la cual consulta factibilidad para desarrollar proyectos de edificación residencial en un conjunto de parcelas (142), que según afirma, emanan de subdivisiones aprobadas en su oportunidad por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) en conformidad a sus potestades, conferidas en el DL 3.516 de 1970. Dichos proyectos se insertarían en una macro intervención inmobiliaria cuyo objeto sería el manejo coordinado de propiedades independientes en torno a objetivos de manejo ambiental y uso compartido mediante la figura de servidumbres en beneficio del conjunto de los propietarios.
2. Con el objeto anterior se requiere confirmar la factibilidad de acoger el proyecto a disposiciones vigentes del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), en particular el artículo 8.1.3. que permite desarrollar proyectos para la vivienda del propietario con una superficie máxima del 10 % calculado sobre la superficie total del predio y que se emplacen en lotes existentes a la fecha de vigencia del PRMS (es decir provengan de subdivisiones o loteos aprobados con anterioridad al 04.11.94). Adicionalmente, en estos casos, se consulta la opción de agregar una vivienda para cuidador.
3. Entendiendo que es facultativo de los propietarios privados establecer compromisos y obligaciones con sus vecinos para el uso de sus propiedades y entendiendo asimismo que los propósitos que inspiran dichas acciones podrían asimilarse a los del instrumento de planificación vigente, la definición de proyectos inmobiliarios en territorios que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) ha definido expresamente como excluidos al desarrollo urbano, hace improcedente emitir pronunciamientos al respecto.
4. De igual forma, la facultad que el instrumento (PRMS) reconoce a los propietarios para construir sus viviendas, corresponde al resguardo de derechos fundamentales asociados al dominio territorial, sin embargo no necesariamente se condice con el desarrollo de proyectos inmobiliarios que administren anticipadamente estos derechos a próximos propietarios de los predios que señala en su presentación.



5. Finalmente, la norma respecto a la cual se refiere su consulta, contenida en el segundo inciso del artículo 8.1.3. de la Ordenanza del PRMS, corresponde a una disposición inaplicable, toda vez que el instrumento no dispone de facultades para definir coeficientes de constructibilidad u ocupación de suelo, debiendo entenderse que en el territorio rural solo puede ejercer aquellas potestades que expresamente define el ordenamiento legal vigente, en el caso, las establecidas en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
6. En atención a que la propuesta se orienta según objetivos distintos al desarrollo rural, más aún se emplaza e interviene territorios que el plan establece, en el artículo 8.3.1.1. de su Ordenanza, como áreas "... que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico", esta Secretaría Ministerial se abstiene de acoger lo solicitado.

Saluda atentamente a usted,


ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO

**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

\$

FBP/orm.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Alejandro García Bruce – p.p. Inmobiliaria y Rentas Ltda.
Dirección: Avenida Presidente Errázuriz N° 2999, comuna de Las Condes.
Teléfono: 22 378 13 64

C/c Sr. Gonzalo Cubillos Prieto

Dirección: [REDACTED]
Teléfono: [REDACTED]

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.