



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 1396
ANT. : 1. Ord. N° 3940 de fecha 11.08.2023 de Serviu Metropolitano a Seremi Minvu R.M. // 2. Ord. N° 3056 de fecha 10.11.2023 de Seremi Minvu R.M. a Serviu Metropolitano. // 3. Ord. N° 84 de fecha 08.01.2024 de Serviu Metropolitano a Seremi Minvu R.M. // 4. Ord. N° 313 de fecha 12.02.2024 de Seremi Minvu R.M. a Serviu Metropolitano. // 5. Ord. N° 2048 de fecha 08.05.2024 de Serviu Metropolitano a Seremi Minvu R.M.
MAT. : (DDUI)(EPL)(FSC) PLAN EMERGENCIA HABITACIONAL - PUENTE ALTO. Responde a solicitud de aplicación Ley N° 21.450 en predio ubicado en Avenida Eyzaguirre N° 2730. // Ingreso N° 0100159 de fecha 08.05.2024
ADJ. : No hay.

Santiago, 14 junio 2024

A : ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO
DE : CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

En el marco de la aplicación de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional del Minvu, se ha recibido su solicitud para dar inicio al proceso de **evaluación de pertinencia** correspondiente a la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos en el predio ubicado en Avenida Eyzaguirre N° 2730 de la comuna de Puente Alto, identificado como Lote 1E-1 con Rol SII N° 2980-393.

En respuesta a su requerimiento, y habiendo analizado los antecedentes adjuntos a su presentación, informo a Usted que el terreno en consulta cumple con los requisitos para aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, específicamente en lo relacionado a las siguientes materias:

Según Párrafo 2°, artículo 3, incisos 2 y 5; de la Ley N° 21.450:

- El terreno Avenida Eyzaguirre N°2730 se encuentra inscrito a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización Metropolitano, según consta en copia de inscripción de fojas 3973 N° 6347 del año 2022 emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. No obstante, para el posterior ingreso del expediente a revisión por el MINVU, la copia de la inscripción de dominio deberá contar con certificado de vigencia - según numeral 3.1. de la Circular 458 del 14.10.2022, DDU 469 MINVU.
- Las normas urbanísticas especiales que se establecen para el terreno son propuestas para ser aplicadas para la construcción de un Proyecto Habitacional, el cual se encontrará acogido al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Según Párrafo 2º, artículo 4; de la Ley N° 21.450:

- Se verifica que el proyecto contribuya a la integración de las familias en la ciudad, generándose una adecuada relación con el entorno urbano. Para ello, se constata que el terreno cumple copulativamente con los requisitos mínimos para obtener el Subsidio Diferenciado a la Localización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 de 2011:

| | | Sí/No cumple | Antecedente/ Observación |
|---|---|--------------|---|
| 1 | Deberá emplazarse, a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible. | Sí | El Plan Regulador Comunal de Puente Alto aprobado según Decreto N°423 del 03.04.2003 publicado en D.O. con fecha 25.04.2003. |
| 2 | Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersectar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales. | Sí | El terreno deslinda con una vía troncal existente, correspondiente a Avenida Eyzaguirre (T49S), calificada como tal en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. |
| 3 | Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberán emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios, o en el área de Servicio de un operador de servicios sanitarios rurales que consulte simultáneamente la prestación de agua potable y saneamiento domiciliario, primario o secundario, según lo establece la ley 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales. | Sí | Certificado de Factibilidad N°001225 de fecha 07.02.2024. Sin embargo, dicho certificado, presenta imprecisiones en la numeración de la dirección del predio, lo que deberá ser resuelto antes de remitir el expediente al Municipio. Para ello, deberá solicitar al operador del servicio un nuevo certificado con la dirección corregida, el cual formará parte del expediente de habilitación normativa de terrenos. |

- Adicionalmente, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional cumple con 4 de los 5 requisitos mínimos (debe al menos cumplir 3) referidos a la distancia a equipamientos y transporte público, establecidos por el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 de 2011, según el siguiente detalle:

| | | Sí/No cumple | Antecedente/ Observación |
|---|---|--------------|---|
| 1 | Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir. | Sí | El establecimiento de educación más cercano, que cuenta con niveles educacionales operativos de Pre-Básica, Básica y Media, se encuentra ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 m del terreno (Colegio Particular Politécnico Eyzaguirre, ubicado a 165 m de distancia). |
| 2 | Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir. | Sí | El establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano se encuentra ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 m del terreno (CESFAM Cardenal Raúl Silva Henríquez, nivel de atención primario, ubicado a 2.130 m de distancia). |
| 3 | Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir. | Sí | La vía más cercana por la cual circula un servicio de transporte público operativo se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 m del terreno (Av. Eyzaguirre, ubicada a 0 m de distancia). |
| 4 | Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la O.G.U.C., se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir. | Sí | El equipamiento comercial más cercano, de escala mediana o mayor se emplaza a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 m del terreno (Super Bodega Acuenta, ubicada en vía troncal, a 850 m de distancia). |
| 5 | Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir. | No | No existe un área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 m², que se ubique a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 m del terreno. |

- Respecto a la ponderación de las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución del proyecto definitivo, conforme a lo establecido por la Ley N° 21.450, se observan los siguientes aspectos:

| | | Sí/No cumple | Antecedente/ Observación |
|---|---|--------------|--|
| 1 | La necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgo, en este último caso, cuando el predio se encuentre afectado por un área de riesgo de acuerdo a un IPT. | No | |
| 2 | La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto. | No | |
| 3 | La existencia de restos arqueológicos en el terreno. | No | |
| 4 | La existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes ya sea en el predio o en el sector en que se emplazan, y que pueda significar un riesgo al medio ambiente y calidad de vida de las personas incompatible con la construcción de viviendas. Para estos efectos podrá utilizarse como referencia la guía metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes y sus anexos aprobada por resolución exenta N°406 de fecha 15 mayo de 2013 del MMA. | No | |
| 5 | La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación. | No | |
| 6 | La existencia y / o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa- conforme al artículo 4.14.2 de la OGUC, en el sector en que se emplace el predio, cuyo funcionamiento pudiese resultar incompatible con la construcción de viviendas, sea que se encuentre o no permitido el uso de suelo residencial destino vivienda en los señalados predios, de acuerdo al IPT. | No | De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas N°204 de fecha 03.02.2022 emitido por la D.O.M. de Puente Alto, el predio se encuentra normado por la Zona IM1 "Actividad productiva exclusiva según artículo 6.1.3.1. del P.R.M.S.". No obstante, es importante aclarar que, para el caso de Puente Alto, la "Zona exclusiva de actividades productivas y de servicio de carácter industrial" consignada en el artículo 6.1.3.1. del PRMS, que admite actividades molestas e inofensivas, fue eliminada del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, mediante la Modificación PRMS-100 (aprobada por Resolución N°153 del 28.10.2013 y publicada en D.O. el 26.11.2013). Por lo tanto, los usos de suelo de dicha zona, fijados por el instrumento, quedaron derogados en este sector de la comuna. En consecuencia, se mantienen vigentes únicamente aquellos usos de suelo establecidos por |

| | | | |
|---|---|----|--|
| | | | <p>el Plan Regulador Comunal, siendo éstos los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Equipamiento: Social (corporaciones, centros sociales, clubes sociales); Seguridad (cuarteles, centros de rehabilitación, centros de detención, comisarías, tenencias, bomberos, retenes); Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas); Comercio (edificios de estacionamientos, mercados, locales de venta de materiales de construcción, locales de venta minorista de combustibles líquidos, centros de servicio automotriz; Servicios (servicios de utilidad pública, bancos, oficinas en general, centros de pagos, talleres pequeños).- Infraestructura de Vialidad: aguas lluvias, ferroviaria, terminal de transporte terrestre interurbano, centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas, plantas de transferencia de basuras.- Espacio Público.- Área Verde. |
| 7 | La existencia de una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector en que se encuentra emplazado el predio de acuerdo al IPT vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la memoria explicativa del PRC respectivo. | Sí | <p>Existe prohibición expresa del uso de suelo residencial con destino vivienda aplicable al sector donde se emplaza el terreno, de acuerdo a la Zona IM1 indicada en el PRC de Puente Alto, aprobado según Decreto N°423 del 03.04.2003 y publicado en D.O. con fecha 25.04.2003.</p> <p>Cabe señalar que sólo la mitad del terreno posee esta restricción, ya que el resto del predio está normado por la Zona H4 que admite el uso de suelo residencial. A su vez, el terreno en su totalidad se encuentra inserto en un contexto habitacional que se complementa con</p> |

| | | | |
|----|--|----|--|
| | | | equipamientos, por lo que la normativa vigente se encuentra desactualizada respecto al desarrollo que ha tenido el sector. |
| 8 | La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio conforme a lo expuesto a lo señalado en el punto 3.2. de la circular 458 DDU469 de fecha 14.10.2022. | No | |
| 9 | La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU469 de fecha 14.10.2022. | No | |
| 10 | Relacionado con lo anterior, la necesidad de ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental conforme a las características del terreno conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 sobre las bases generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que aprueba el reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental. | No | |
| 11 | La existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico, tales como aquellas identificadas en el inciso séptimo del mismo artículo 2.1.17. de la OGUC, aun cuando no exista instrumento de planificación que califique el sector como un área de riesgo. En estos casos deberá considerarse la necesidad de los proyectos definitivos de incorporar obras y medidas de mitigación que permitan abordar tales amenazas. | No | |

En base a lo expuesto, se concluye que es pertinente aplicar el mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos en el predio ya individualizado, el cual forma parte del proyecto denominado "Habilitación Normativa de Terrenos Av. Eyzaguirre N° 2730, comuna de Puente Alto".

Con el propósito de atender dudas o consultas, puede dirigirse al profesional Francisco Santos Codoceo, correo electrónico fsantos@minvu.cl y a la profesional Susana Ruz Hernández, Coordinadora del Proyecto, correo electrónico srzh@minvu.cl, quienes se encuentran a cargo del desarrollo este proceso.

Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, la emisión de documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará de lunes a jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en Calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

CCR/LPC/AVO/MAA/FVG/RSB

Distribución

- DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO - OFPASERVIURM@MINVU.CL
- JEFE DEPARTAMENTO DE GESTIÓN INMOBILIARIA-SERVIU R.M. - EDUARDO ZENTENO LATORRE
- EEZENTENO@MINVU.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL NÚMERO 21.450 ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN.

Ley de Transparencia Art 7.G