



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 2890
ANT. : Ord. N°6386 de fecha 18.12.2023 de SERVIU Metropolitano a SEREMI de V. y U. R.M. Solicita aplicación de Habilitación Normativa de Terrenos según Ley 21.450, en terreno ubicado en Ventisqueros N°1500 y Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia.
MAT. : (DDUI) (EPL) (FSC) CERRO NAVIA. PLAN EMERGENCIA HABITACIONAL. Responde a solicitud de aplicación Ley N°21.450 en Lote 10-3, Rol S.I.I. N°2898-12, Ventisqueros N°1500 y Lote 11, Rol S.I.I. N°2898-23, Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia. Ingreso 0100609 de fecha 15.12.2023.
ADJ. : No hay

Santiago, 03 diciembre 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, esta Secretaría Regional Ministerial Metropolitana ha recibido su solicitud de iniciar el proceso de **Evaluación de Pertinencia** respecto a la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos en un terreno conformado por dos inmuebles contiguos correspondientes a **Lote 10-3, Rol S.I.I. 2898-12, ubicado en Ventisqueros N°1500 y Lote 11, Rol S.I.I. 2898-23, ubicado en Rodoviario S/N°**, ambos de la comuna de Cerro Navia.

En respuesta a su requerimiento, y habiendo analizados los antecedentes adjuntos a su presentación, informo a Usted **que el terreno en consulta cumple con los requisitos para aplicar el procedimiento 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 21.450:

- El terreno Lote 10-3, Rol S.I.I. N°2898-12, ubicado en Ventisqueros N°1500, comuna de Cerro Navia se encuentra inscrito a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización Metropolitano, según consta en copia de inscripción de fojas 62.546 N°91.160 del año 2022 emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- El terreno Lote 11, Rol S.I.I. N°2898-23, ubicado en Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia se encuentra inscrito a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización Metropolitano, según consta en copia de inscripción de fojas 99.415 N°145.399 del año 2022 emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

- Las normas urbanísticas especiales que se establecen para el terreno son propuestas para ser aplicadas en la construcción de un Proyecto Habitacional destinado a viviendas de interés público.

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

- Se verifica que el proyecto, cuya construcción se viabilizará con el establecimiento de normas urbanísticas especiales, contribuye a la integración de las familias en la ciudad y genera una adecuada relación con el entorno urbano.

Para ello, se constata que el terreno **cumple** copulativamente con los 3 requisitos mínimos obligatorios 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:

	Requisito	Sí/No cumple	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 100% de la superficie del terreno se emplaza en el área urbana definida por el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia, publicado en D. O. de fecha 21.10.1993 y actualizado mediante publicación en D.O. del 13.12.2019; donde es zonificado en la "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM)" y en la "Zona Equipamiento Exclusivo (EE)".
2	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	Mediante Ord. 3359 del 17.07.2023, SERVIU solicita gestionar convenio de ampliación del área de concesión de agua potable y alcantarillado del terreno conformado por los predios Lote 10-3 y Lote 11 de la comuna de Cerro Navia. Mediante carta AA-106966 del 12.09.2024 la Empresa de Servicios Sanitarios Aguas Andinas entrega las condiciones para dotar de servicios sanitarios al terreno, emplazado en el área urbana, pero fuera del territorio operacional; e informa que se deberá suscribir un convenio de ampliación del área de concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas Mediante Ord. N°4451 del 25.10.2023, SERVIU Metropolitano informa a Aguas Andinas que acepta los términos establecidos para iniciar las gestiones de suscripción del convenio. Por encontrarse el convenio en trámite, es posible iniciar el procedimiento de habilitación normativa, según lo dispuesto en el numeral 4.1. de la Circular Ord. N°458 DDU 469 del 14.10.2022 modificada por la Circular Ord. N°206 DDU 480 del 26.05.2023.
3	Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente , y tratándose de	Sí	El terreno intersecta en 3 puntos las vías existentes: Ventisqueros (troncal), Río Viejo Norte/Mapocho (troncal) y Rodoviario (colectora). Dichas vías presentan tramos proyectados por el PRMS y PRC que darán acceso directo al terreno una vez

	Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.		materializados, según compromiso SERVIU sostenido en Carta de Resguardo del 21.07.2023 dirigida a la D.O.M de Cerro Navia donde se garantiza la ejecución de las obras de urbanización del terreno.
--	---	--	---

- Adicionalmente, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional **cumple** con 4 de los 5 requisitos referidos a la distancia a servicios, superando los 3 requisitos mínimos exigidos por el artículo 35 letra a) del D.S. N°49 de 2011, según el siguiente detalle:

	Requisito	Sí/No cumple	Observación
1	Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educativos 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.	No	Los establecimientos educativos más cercanos con a lo menos dos niveles operativos son: - Colegio CREE (Enseñanza Pre básica, y Básica), Mapocho Sur N°8240, Cerro Navia. Ubicado a 1.150 metros de distancia recorrible peatonalmente. - Escuela Alianza (Enseñanza Pre básica y Básica) Av. La Capilla N°8514, Cerro Navia. Ubicada a 1.380 metros de distancia recorrible peatonalmente. - Colegio Polivalente Saint Orland (Enseñanza Pre básica, Básica y Media), ubicado en Diagonal Reny N°1719, Cerro Navia: a 1.525 metros de distancia recorrible peatonalmente.
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	Los establecimientos de salud primaria o de nivel superior de atención más cercanos son: - CECOSF Los Lagos (nivel de atención primaria), Lanalhue N°1780, comuna de Cerro Navia. Ubicado a 1.000 metros de distancia peatonal. - CESFAM Cerro Navia (nivel de atención primaria), Sado N°6995, Cerro Navia. Ubicado a 1.970 metros de distancia peatonal.
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	Las vías más cercanas por la cuales circulan servicios de transporte público operativos corresponden a calles Ventisqueros y Rodoviario, ubicadas a 207 metros de distancia recorrible peatonalmente desde el terreno.
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 Deportivo (escala mediana), más cercano al terreno es el: Gimnasio Municipal de Cerro Navia, ubicado en Mapocho Norte N°8115, comuna de Cerro Navia. Se emplaza a una distancia recorrible peatonalmente de 1.426 m del terreno.

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.	Sí	El área verde pública conformada más cercana corresponde a la emplazada en Río Douro entre calles Ventisqueros y Federico Errázuriz (superficie 14.067,5 m²), a 405 m de distancia recorrible peatonalmente desde el terreno.
---	---	-----------	---

- Respecto a la ponderación de las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto, conforme a lo establecido por la Ley 21.450, se observan los siguientes aspectos:

	Dificultades Técnicas	Sí/No Presenta Dificultad Técnica
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.	SÍ a) El proyecto requerirá ejecutar las siguientes obras de urbanización extraordinarias: - Río Viejo Norte-Mapocho (T3P), vía troncal de 30 m de ancho entre L.O. Las obras de urbanización comprenden apertura por Declaratoria de Utilidad Pública que afecta al terreno y expropiación, en terrenos vecinos, para dar continuidad a la vía. - Rodoviario (C12), vía colectora de 30 m de ancho entre L.O. que genera una Declaratoria de Utilidad Pública sobre el terreno. -Ventisqueros (T16P), vía troncal de 30 m de ancho entre L.O. que deslinda con el terreno. Requiere ejecutar medio perfil vial para la continuidad al sistema vial. - DAV-2, plaza o parque en terreno afecto a Declaratoria de Utilidad Pública por artículo II-3.1. del PRC de Cerro Navia. Corresponde a un área verde longitudinal de 30 metros de ancho dispuesta al centro de calle Rodoviario. - DAV-5, plaza o parque en terreno afecto a Declaratoria de Utilidad Pública por artículo II-3.1. del PRC de Cerro Navia. Corresponde a un área verde longitudinal de 40 metros de ancho adyacente a calle Ventisqueros. b) El proyecto requerirá obras de mitigación por el Área de Riesgo de Origen Natural “Derrumbes y Asentamiento de Suelo” identificada en el artículo 8.2.1.2. del PRMS, que afecta una superficie menor ubicada en el extremo sur del terreno. En esta área se permiten los usos de suelo equipamiento (áreas verdes, culto, cultura, recreacional, deportivo, esparcimiento, y turismo), disposición final de residuos de construcción y/o demoliciones, estaciones de transferencia exclusiva. La autorización municipal para intervenir estas áreas se encuentra condicionada a estudios favorables de los organismos competentes referidos a mecánica de suelos, gases, taludes, cierros.
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.	SÍ El terreno se emplaza en la "Zona Mixta Industria, Equipamiento y Hospedaje" del PRC de Cerro Navia, la cual admite el uso de suelo de Actividades Productivas con calificación de Inofensivas y Molestas (industria, almacenamiento y talleres) y el uso de suelo Infraestructura (transporte, terminales de transporte y transferencia de carga). Dicha zonificación ha permitido la instalación del Terminal METBUS y del Parque Industrial Cerro Navia Verde de ENEA, ambos actualmente existentes y colindantes con el terreno .
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 Existe prohibición expresa del uso de suelo residencial con destino vivienda en la "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje" y en la "Zona Equipamiento Exclusivo", fijadas por el PRC de Cerro Navia en el sector donde se localiza el terreno.
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.	SÍ El terreno se encuentra afectado por las siguientes zonas no edificables: - "Área de Resguardo de Infraestructura Energética" del artículo 8.4.3. letra b) del PRMS. Correspondiente a la Línea de Transmisión de Energía Eléctrica "Lo Aguirre Cerro Navia – Tensión 220 kV" que considera una faja de protección de 20 metros de ancho a partir del eje de la línea, en un ancho total de 40 metros. - "Área de Resguardo de Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas" del artículo 8.4.1.3. del PRMS. Correspondiente al área "d" que reconoce la zona de protección aérea del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez, determinada en el D.S. 173 del Ministerio de Defensa publicado en D.O. el 19.02.2004. En el área "d" se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones, restringiéndose la altura de las edificaciones e instalaciones a 45 metros.
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.	SÍ El proyecto requerirá ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, puesto que contempla la construcción de más de 300 viviendas, lo que obliga a los proyectos a someterse al SEIA, según artículo 3, letra h.1.3. del Decreto 40 de 2012 que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
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.	SÍ Según se indica en el Certificado de Informaciones Previas N°00001 de fecha 01.01.2021 emitido por la D.O.M. de Cerro Navia, el Lote 11 se encuentra emplazado en la Zona RN3 "Área de Riesgo de Derrumbe y Asentamiento de Suelo" que corresponden a aquellas áreas que presentan inestabilidad estructural por estar constituidas por rellenos artificiales o por corresponder a pozos originados por actividades extractivas. En este caso corresponde a los pozos resultantes de la extracción de material en Río Viejo/La Hondonada.

En relación a las dificultades técnicas observadas, es necesario considerar recursos para:

- a) **Ejecutar las obras de urbanización extraordinarias correspondientes a las declaratorias de utilidad pública que afectan al terreno**, que implica urbanizar los perfiles de las vías Rodoviario y Río Viejo Norte/Mapocho, ésta última requerirá que SERVIU expropie terrenos vecinos. En el caso de la vía Ventisqueros, si bien no se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, corresponderá ejecutar el medio perfil vial para completar el tramo ya ejecutado por otros proyectos existentes en el área para y así lograr la continuidad del sistema vial. Sumado a ello, se debe considerar la materialización de las áreas verdes públicas definidas por el plan regulador comunal identificadas como DAV-2 y DAV-5, ambas con declaratoria de utilidad pública en el terreno.
- b) **Suscribir convenio con la empresa sanitaria Aguas Andinas para ampliar el territorio operacional de la concesión de agua potable y alcantarillado de aguas servidas**; y contemplar los recursos para llevar a cabo las obras condicionadas e informadas por la empresa de servicios sanitarios. Se advierte que el Convenio, en trámite, deberá estar suscrito antes de emitir la resolución que apruebe la habilitación normativa.
- c) **Obras de mitigación de riesgo por el Área de Riesgo de Origen Natural "Derrumbes y Asentamiento de Suelo"** identificada en el artículo 8.2.1.2. del PRMS, que afecta una superficie menor del terreno y conlleva estudios del área que serán requeridos al solicitar la autorización municipal para ejecutar el proyecto.

Otras dificultades técnicas incidentes en el diseño de la propuesta son:

- a) **La existencia de la "Zona Mixta Industria, Equipamiento y Hospedaje" y prohibición expresa del uso de suelo residencial en el terreno**. Esta situación ha derivado en la presencia de proyectos de tipo industrial y de infraestructura que condicionan el diseño de la propuesta al insertar un proyecto habitacional en un contexto industrial.
- b) **Existencia de zonas no edificables en el terreno definidas por el PRMS, como el "Área de Resguardo de Infraestructura Energética"** producto de la Línea de Transmisión de Energía Eléctrica "Lo Aguirre Cerro Navia – Tensión 220 kV" que genera una faja de protección de 40 metros, 20 metros a eje, que afecta el extremo sur del terreno. Y el **"Área de Resguardo de Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas"** del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez que restringe la altura de las edificaciones a 45 metros.
- c) **Ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**, por considerar un total de 1.210 viviendas, cifra mayor a las 300 unidades que, según el

Reglamento del SEIA obliga a los proyectos a someterse a este procedimiento; por ello, se deberá prever las posibles consideraciones que, posteriormente, puedan ser observadas.

De acuerdo a la evaluación de pertinencia realizada por esta SEREMI, es posible concluir que, si bien el terreno (conformado por dos predios) se encuentra emplazado en un sector de la comuna de Cerro Navia que cumple con los requisitos de localización establecidos por el mecanismo excepcional, efectivamente, cuenta con dificultades técnicas que incidirán en el financiamiento de la propuesta y en su diseño general; no obstante, el déficit habitacional existente en la comuna y la escasez de suelo disponible para localizar proyectos habitacionales de gran envergadura en zonas estratégicamente conectadas que requieren la regeneración de suelo urbano justifican la pertinencia de llevar a cabo esta habilitación normativa.

En base a lo expuesto, se concluye que **es pertinente aplicar el mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos** en los predios ya individualizados, los cuales conforman el proyecto denominado "**Habilitación Normativa de Terrenos Santa Elvira, comuna de Cerro Navia**".

Con el propósito de atender dudas o consultas, puede dirigirse a los profesionales a cargo del procedimiento: Susana Ruz Hernández, Coordinadora del Proyecto, correo electrónico sruzh@minvu.cl y Francisco Santos Codoceo, correo electrónico fsantos@minvu.cl.

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 el martes y 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/SRH/AVO/BAS/JPR

Distribución

- ROBERTO ACOSTA KERUM DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO OFPASERVIURM@MINVU.CL
- EDUARDO ZENTENO LATORRE JEFE DPTO DE GESTIÓN INMOBILIARIA SERVIU METROPOLITANO EZENTENO@MINVU.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN

Ley de Transparencia Art 7.G