

OFICIO Nº 00537/2026

- ANT. : TERRENOS EX FUNDO SANTA ELVIRA LOTES 10-3 Y 11.
MESAS DE TRABAJO TERRENOS EX FUNDO SANTA ELVIRA LOTES 10-3 Y 11.
PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO, LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL, PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL.**
- MAT. : INFORMA SOBRE EL PROCESO QUE SE HA LLEVADO A CABO PARA DOTAR DE NORMA PARA VIVIENDA A TERRENOS EX FUNDO SANTA ELVIRA LOTES 10-3 Y 11 Y ACOGER PROYECTO HABITACIONAL DE BENEFICIO PARA FAMILIAS DE COMITÉS DE VIVIENDA DE LA COMUNA DE CERRO NAVIA.**

Cerro Navia, 04/03/2026

**DE : MAURO TAMAYO ROZAS
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE CERRO NAVIA**

**A : SEÑOR CARLOS MONTES CISTERNAS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO
AV. LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS 924, SANTIAGO CENTRO**

Junto con saludar, y en atención al proceso que se ha llevado a cabo para dotar de norma para vivienda a terrenos Ex Fundo Santa Elvira lotes 10-3 y 11 y acoger proyecto habitacional de beneficio para familias de Comités de vivienda de la Comuna de Cerro Navia, el cual se ha extendido desde el año 2021 a la fecha, iniciado con las tratativas sobre la adquisición de los 2 paños de terreno mencionados previamente, tengo a bien recapitular los principales hechos que han producido un avance que no se condice con las expectativas de las familias beneficiarias, ni las del Alcalde que suscribe:

Año 2021:

- SERVIU informa que está en proceso de adquirir un paño de terreno para un proyecto habitacional destinados a las familias que integran los Comités del primer Listado de Prelación de demanda habitacional, suscrito entre SERVIU Metropolitano y la Municipalidad de Cerro Navia. Este corresponde al lote 10-3 del Ex Fundo Santa Elvira, ubicado en el sector poniente de la comuna, el cual cuenta con uso de suelo Industrial, según Plan Regulador Comunal Vigente. Ya desde el año señalado se había conformado la mesa de trabajo entre Los Comités de la primera prelación (que no eran parte del proyecto Parque Las Violetas), SERVIU Metropolitano y Municipio, con la activa participación tanto de la Directora de SERVIU de ese tiempo, Sra. Juan Nazal, como de Alcalde Mauro Tamayo.

Año 2022:

- Durante el año mencionado continuaron las reuniones generalmente mensuales de la mesa de trabajo. En Mayo de este año se informa que por primera vez se invitará a equipos de la Seremi de Vivienda y Urbanismo a sumarse formalmente a este trabajo, entendiendo la importancia de su labor, para dotar de normas urbanísticas al terreno en proceso de adquisición.
- Un hito fundamental y que llenó a todos los comités de esperanza fue la confirmación por parte de SERVIU sobre la inscripción del terreno 10-2 a su propiedad (13-08-22, según lo informado por Directora SERVIU Metropolitano), el cual siguiendo el orden de prelación, acogería un proyecto para parte de dichos comités.
- Posteriormente surge la posibilidad de que SERVIU Metropolitano generara la adquisición de un segundo paño, el denominado lote 11, el cual al ser de un tamaño considerablemente mayor, permitiría desarrollar un proyecto de mayor envergadura, con una cabida mayor y según estimaciones del mismo Servicio, entregar solución a todos los comités integrantes del primer listado de prelación. Es por esto que el Municipio apoya la intención de compra de SERVIU y mediante oficio plantea la importancia que tiene para la demanda habitacional de la comuna, poniendo énfasis en que el lote 11 es uno de los últimos terrenos disponibles en la comuna y que es imperativa para el Estado su compra, con la finalidad de hacer frente a la alta demanda habitacional, en el marco una Emergencia Habitacional, como la planteó el Gobierno desde un comienzo.
- En término técnicos, se integra el equipo de Seremi de Vivienda y Urbanismo a la mesa de trabajo y en octubre se compromete el envío de antecedentes para solicitar la Habilitación normativa de ambos terrenos en forma paralela para el mes de noviembre, comprometiéndose a la vez la presentación de la propuesta de Plan Maestro a los comités integrantes de la mesa.
- Finalmente se cierra el año con los respectivos compromisos "en marcha" y reiterando una vez más que la Ley de integración social y su aplicación a este caso permitiría agilizar procesos y tener en un mediano plazo los terrenos

con normas y proyecto en desarrollo, por lo cual el año termina con una sensación de avance y perspectivas positivas para los anhelos de los comités beneficiarios.

Año 2023:

- En este año comienza la incertidumbre sobre el real avance de la tramitación de los dos paños de terreno que acogerían al proyecto. Durante las reuniones de trabajo efectuadas comienza a evidenciarse poca claridad sobre los pasos a seguir, pues comienza la revisión de la Seremi de Vivienda y de SERVIU Metropolitano sobre posibles problemáticas para dotar de normas urbanísticas a los terrenos y se efectúa el análisis de distintas vías posibles, entre ellas la aplicación del artículo 50 de LGUC, del artículo 70 LGUC o la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) de la Ley de Integración Social. Las dudas y opiniones cambiantes en los equipos técnicos ministeriales generaron resquemor y ansiedad a los Comités de Vivienda y por consiguiente a sus socios y socias.
- Se informa sobre la necesidad de generar un convenio con Aguas Andinas para la expansión del límite de concesión de este servicio, aspecto fundamental para el avance de las gestiones de viabilidad de los terrenos.
- En paralelo a la definición de vías técnicas para habilitar los predios, aparece entre los comités, atendiendo a la extensión del proceso, la necesidad de que se les considere como sujetos a beneficios de asignación directa de subsidios de arriendo para casos críticos. En distintas instancias la Seremi de Vivienda y Urbanismo “abre la puerta”, por lo cual se terminan enviando cerca de 100 casos críticos directamente al Ministerio para su revisión y potencial asignación.
- Es durante este año que, tras un periodo de dilación, finalmente se informa que se trabajará con la técnica de Habilitación Normativa de Terrenos, según lo cual Seremi de Vivienda y Urbanismo compromete un desarrollo de Plan Maestro de 2 - 3 meses y una tramitación completa de HNT de 12 meses, con lo cual el proceso completo podría cerrarse en 14 o 15 meses.
- Durante el último trimestre del año, se presenta una propuesta de Plan Maestro con una cabida de 1000 viviendas, tipología Departamentos. Los Comités se organizan y mediante el trabajo que realizan con sus asesores, dan cuenta de una contrapropuesta con un proyecto mixto, es decir con tipologías de vivienda Departamento y casas, pero con una menor cabida.
- La respuesta municipal, plasmada vía oficio Alcaldicio, fue que para este Municipio es prioritario respetar una cabida de 1000 viviendas aproximadas, indistintamente de su tipología, atendiendo al amplio déficit imperante en la comuna y a la escasez de suelo disponible. Para SERVIU Metropolitano la posibilidad de incorporar casas dentro de la propuesta genera un déficit presupuestario que hace inviable el proyecto. Es por lo señalado, que el año se cierra con incertidumbre del acuerdo sobre el Plan Maestro.

Año 2024:

- Es en este año que SERVIU informa que se ha generado una modificación reglamentaria que permite contar con financiamiento adicional para este proyecto, por lo cual se puede considerar el desarrollo de un proyecto mixto, tal como solicitaron previamente los Comités. Esta modificación, a pesar de generar un atraso en el avance de la habilitación normativa enviada por SERVIU a Seremi de Vivienda y Urbanismo a fines del 2023, da cuenta de los anhelos e intereses de los futuros beneficiarios del proyecto, por lo cual se entiende que se pueda generar un atraso, pero que el desfase general del proceso no puede ser achacado a este cambio, sino más bien a la dificultad técnica y administrativa del proceso que se venía llevando hace por lo menos 3 años.
- Durante el mes de julio el esquema general del proyecto incluyó las tipologías de casas y edificios, en función de las observaciones de los Comités. A su vez se solicita al Ministerio la adquisición y expropiación de lotes viabilizadores. Todo aquello, genera la elaboración de un nuevo esquema general y nuevas normas urbanísticas. SERVIU informa dos antecedentes relevantes: que los cupos restantes, una vez definida la cabida final, serán dispuestos por SERVIU para dar respuesta a los comités del segundo listado de prelación comunal y que las casas que incluya el proyecto serán distribuidas entre los comités de la primera prelación.
- Se retoma la necesidad de solicitar asignaciones directas de arriendo para casos críticos de los comités, por lo cual se desarrolla un trabajo con el Departamento de Vivienda Municipal.
- En diciembre, la Seremi emite un Análisis de Pertinencia mediante el Ord. N°2890 de fecha 03.12.2024.
- El año 2024 finaliza con una masiva actividad en el gimnasio Municipal de Cerro Navia, en la cual el Subdirector de SERVIU Metropolitano explica los avances y estado del proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y los plazos en los cuales se podría estar postulando a las familias de los distintos comités de la mesa de trabajo. Esta instancia permite que los socios se enteren de la misma fuente de origen sobre el proceso y otorga credibilidad al trabajo desarrollado por las dirigentas.

Año 2025:

- Seremi MINVU emite Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.25, bajo el cual se da inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del proceso de Habilitación Normativa de los terrenos de calle Ventisqueros N°1500, Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia. Esta es una noticia recibida con positivamente por los comités, ya que era una muestra tangible de avance en el procedimiento y que permitía dimensionar de mejor manera tiempos definitivos del proceso. Sumado a esto, se dio inicio al proceso de Participación Ciudadana el día 18.02.2025, mediante la publicación del extracto de la Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025 en el Diario Oficial y en el Diario Avisos Legales. Además, se puso a disposición de la ciudadanía los antecedentes del proceso mediante la habilitación de un canal de difusión vinculado a la web institucional oficial en el link: <https://seremirm.minvu.gob.cl/urbanismo/proyectos-ley-de-integracion-social-y-urbana/>
- Durante los meses de marzo a agosto se realizan observaciones desde la Seremi MINVU al esquema general del proyecto habitacional, siendo corregido por SERVIU Metropolitano.
- Seremi MINVU solicita al municipio mediante Oficio Ord. N°1211 de fecha 08.05.25, los datos de contacto de los

actores claves, principalmente correos electrónicos, de representantes de las unidades vecinales, u organizaciones del sector. Como también, los datos de contacto de los representantes del Concejo Municipal, Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC) de su comuna, en caso de estar constituido., siendo esto informado con la mayor celeridad mediante oficio N° 01264/2025 de fecha 16.05.25.

- Un hito importante para los comités fue la Presentación de Entidad Patrocinante, Constructora Concrecasa, quien se suma como nuevo actor integrante de la mesa, habiendo sido esta Entidad escogida por los diferentes comités de la mesa de trabajo con el visto bueno de sus asociados. La inclusión de este actor permite comenzar a trabajar de manera paralela los aspectos del proyecto de arquitectura y de la habilitación normativa para ganar tiempo.
- A mediados del año el Municipio al constatar el incumplimiento del cronograma de la EAE (informado en febrero al municipio y comités), mediante Oficio N° 01640/2025 de fecha 30.06.25, solicita a la Seremi MINVU agilizar los procedimientos de habilitación normativa de los terrenos. Este requerimiento fue contestado vía Oficio Ord. N°2507 de fecha 09.09.25, en el cual la Seremi MINVU da cuenta de los principales argumentos que han llevado a un retraso del proceso, los cuales se basan fundamentalmente por la complejidad y envergadura del proyecto, el cual de acuerdo a lo aseverado es una Habilitación de grandes dimensiones, de alta complejidad técnica y que no tiene referente previo.
- Hacia el mes de noviembre de 2025 finalmente se obtiene el visto bueno de los comités, sobre la propuesta de Plan Maestros desarrollada por la Entidad Concrecasa y SERVIU, para el avance de la Habilitación normativa de los terrenos del proyecto Fundo Santa Elvira.
- En reunión de mesa técnica entre Seremi MINVU, SERVIU, EP Concrecasa, como municipio se revisa la última versión presentada del proyecto, realizando algunas observaciones a los pasajes propuestos, el emplazamiento de un edificio frente a la torre de alta tensión y la revisión del espacio de equipamientos frente a condiciones urbanísticas como antejardín y deslindes. Las observaciones son acogidas e incluida en la cabida.
- En una de las últimas sesiones de mesa de trabajo, se retoma la propuesta de solicitar un segundo grupo de casos críticos para Subsidio de Arriendo de cara al año 2026, por lo cual se los Comités hacen llegar al Municipio un listado de cerca de 40 casos, que el área social del Departamento de Vivienda Municipal se encuentra trabajando. Esto se suma a los casos del primer grupo de solicitudes, efectuadas entre los años 2024 - 2025, los cuales a la fecha del presente Oficio, aún se encuentran en trámite de asignación.

Año 2026:

- Mediante oficio Ord. N° 498 de fecha 12.02.26 la Seremi MINVU realiza la convocatoria al proceso de participación ciudadana de la EAE de la habilitación normativa, compartiendo link de reunión online cuya fecha está agendada para el miércoles 25 de febrero de 2026 a las 17.45 hrs, lo que se suma a la convocatoria mediante oficio Ord. N°497 de fecha 12.02.26 al proceso de participación ciudadana de la EAE de la habilitación normativa a los organismos de administración del estado, compartiendo link de reunión online cuya fecha es agendada para el jueves 26 de febrero de 2026 a las 11.00 hrs. Estas convocatorias implican un desfase de 1 año en la realización de las actividades asociadas a EAE y Consulta a actores, lo cual da cuenta de los lentos avances previos.
- Seremi MINVU realiza la presentación del proyecto vía online a los asistentes. La reunión destinada a actores claves cuenta con escasa participación, problemas técnicos de conexión y finalmente no responde a la expectativas de los Comités de la mesa de trabajo que participan en la instancia. La instancia con los organismos del Estado se lleva a cabo sin mayores contratiempos vía telemática.

A partir de lo descrito sobre el proceso que se viene llevando a cabo, salta a la vista que, a pesar de contar con un marco de referencia claro como el Plan de Emergencia Habitacional, la Ley de Integración social y sus mecanismos, estas herramientas no han cumplido su cometido, en relación a acortar los plazos y agilizar trámites para dotar de normas urbanísticas dos terrenos que permitan acoger viviendas y usos complementarios (equipamientos, áreas verdes, circulaciones). En este caso queda claro que han existido diversas miradas de cómo abordar la situación, las cuales dedicaron mucho tiempo a tomar definiciones reales y prácticas sobre la materia, evidenciando escasa capacidad de coordinación entre SERVIU Metropolitano y Seremi de Vivienda y Urbanismo en la resolución oportuna de problemáticas.

A pesar de lo señalado, no se pueden desconocer aspectos positivos como la determinación, especialmente de SERVIU Metropolitano, para adquirir dos paños de terreno que permitieran paliar en parte la alta demanda por vivienda que existe en la comuna, la dedicación de un alto número de equipos técnicos que ha existido en el proceso y la voluntad de escuchar continuamente a las partes involucradas, especialmente a los beneficiarios del futuro proyecto y ajustar en función de sus necesidades.

Los retrasos en programaciones varias y la lentitud de un proceso con promesas de celeridad por parte de la Autoridad competente, han afectado directamente a las dirigentas de los Comités, como a sus socios, generando desconfianza hacia las instituciones y frustración ante la imperiosa necesidad de contar con una solución habitacional. Es por lo señalado que urge continuar con la senda ya trazada, otorgando mayor celeridad a las etapas que siguen y en paralelo disponibilizando recursos para atender con dignidad a aquellos casos críticos con imperiosa necesidad de una solución transitoria de arriendo.

Reiterando la disponibilidad del Municipio a agilizar todas las etapas en las cuales tenga parte (como la aprobación de la propuesta de Habilitación Normativa, por parte del Concejo Municipal), se despide atentamente.



MAURO TAMAYO ROZAS
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE CERRO NAVIA

PTL/YGJ/MCD

C.C.: DIRECCIÓN SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
ROBERTO ACOSTA KERUM DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO- SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN
METROPOLITANA
CAROLINA CASANOVA ROMERO-SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO SEREMI DE
VIVIENDA Y URBANISMO



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://cerronavia.ceropapel.cl/validar/?key=41754142&hash=78965>