Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
AV. TRES PONIENTE N°687
COMUNA DE MELIPILLA

CAPÍTULO IX. DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO, O DE PROYECTOS QUE CONSIDEREN OBRAS DESTINADAS A PROMOVER EL ACCESO EQUITATIVO DE LA POBLACIÓN A BIENES PÚBLICOS URBANOS RELEVANTES.

Artículos 92 al 99, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. 1

2. DIAGNÓSTICO. 3

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO. 3
2.2 PLAZOS ESTIMADOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO 6
2.3 ACREDITACIÓN DE DOMINIO. 7
2.4 NORMATIVA VIGENTE. 8
2.3.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago. 8
2.3.2 Plan Regulador Comunal de Melipilla. 9
2.5 ÁREAS DE RIESGO O DE PROTECCIÓN. 12
2.4.1. Áreas de Riesgo. 12
2.4.2. Zonas No Edificables. 12
2.4.3. Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural. 12
2.4.4. Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural. 12
2.6 CONECTIVIDAD VIAL. 13
2.7 FACTIBILIDAD SANITARIA. 15

3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. 19

4. CONCLUSIÓN 19

Ilustraciones.

Ilustración 1. Ubicación del predio en la comuna de Melipilla. 3
Ilustración 2. Emplazamiento del predio. 4
Ilustración 3. Predio HNT. 5
Ilustración 4. Vista del predio. 5
Ilustración 5. Plazos Estimados. 6
Ilustración 6. Plano del predio, inscrito en CBR. 8
Ilustración 7. Zonificación del predio, según PRMS. 9
Ilustración 8. PRC Melipilla, 1988. 9
Ilustración 9. Zonificación del predio, según PRC Melipilla. 9
Ilustración 10. Zona ZR3, según PRC Melipilla. 12
Ilustración 11. Vista Av. Tres Poniente frente al predio. 13
Ilustración 12. Conectividad vial. 14
Ilustración 13. Territorio operacional de la Empresa Sanitaria. 15
Ilustración 14. Certificado de Factibilidad Sanitaria. 16

Tablas.

Tabla 1: Cuadro Resumen Estimación de Plazos 7
Tabla 2. Zona Z4, usos de suelo y normas urbanísticas. 10
Tabla 3. Área Verde, usos de suelo y normas urbanísticas. 11
Tabla 4. Características Avenida Tres Poniente, según PRC. 13

1. INTRODUCCIÓN.

Marco Normativo.

La Ley N°21.807, cuyo objeto es el fortalecimiento y modernización del sistema de planificación territorial del país, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su capítulo II, referente a la Planificación Urbana, incorporando el Capítulo IX *"De la habilitación normativa de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas de interés público, o de proyectos que consideren obras destinadas a promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes*".

El referido cuerpo legal, en sus artículos 92 al 99, incorporó el procedimiento excepcional de **"Habilitación Normativa de Terrenos"** que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para proponer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más predios, en atención a:

- Viabilizar la construcción de proyectos de viviendas de interés público.
- Asegurar la integración de las familias beneficiadas en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano a través de la construcción de equipamientos de las clases comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud.
- Construir proyectos que consideren bienes públicos urbanos relevantes y promuevan su acceso equitativo por la población.

Origen y Fundamento de la Solicitud.

Conforme a lo anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) Metropolitano, mediante **Oficio Ordinario N°2039 de fecha 20 de mayo de 2026**, solicitó a la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo Metropolitana aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos en el predio ubicado en **Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla**.

El citado inmueble se emplaza en una zona del Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla[1] que, si bien permite el uso de suelo residencial destinado a la vivienda, no establece la norma de Densidad Bruta Máxima, siendo exigible la norma supletoria de densidad bruta máxima correspondiente a 240 Hab/há definida en el Plan Regulador Metropolitano (PRMS) de Santiago[2], la cual resulta insuficiente para desarrollar el proyecto habitacional requerido.

Por consiguiente, la formulación de una propuesta de normas urbanísticas especiales tiene por objetivo optimizar las condiciones del predio, aprovechando su potencial urbano y favoreciendo la materialización del proyecto habitacional, contribuyendo a superar el déficit habitacional existente en la Región Metropolitana.

[1] Aprobado por Decreto Alcaldicio N°77 de fecha 04.05.1988 y publicado en el Diario Oficial con fecha 06.06.1988.

[2] Aprobado por Resolución Ex. N°20 del 06.10.1994 y publicado en Diario Oficial el 04.11.1994, cuya modificación denominada "MPRMS 73", aprobada por Resolución Gore N°76 de fecha 10.10.2006 y publicada en el Diario Oficial con fecha 24.10.2006, incorporó las provincias de Melipilla y Talagante, y las comunas de Buin y Paine a la planificación Intercomunal.

Alcance y Objeto del Diagnóstico.

Conforme a lo mandatado por el artículo 95 de la LGUC, la propuesta que elabore la Secretaría Regional Ministerial debe identificar con precisión el o los terrenos objeto de esta herramienta excepcional y contener un **diagnóstico sobre las normas urbanísticas aplicables y la vialidad existente y proyectada en el sector**. Para estos efectos, se considerarán como antecedentes la memoria explicativa, estudios, informes, normas y planos que conforman el respectivo instrumento de planificación territorial.

El análisis que a continuación se expone desarrolla el referido diagnóstico técnico, sistematizando los antecedentes que justifican la aplicabilidad y procedencia del mecanismo excepcional en el predio singularizado.

2. DIAGNÓSTICO.

2.1 Identificación del Predio.

La presente habilitación normativa se desarrolla en un único predio emplazado al poniente de la comuna de Melipilla, correspondiente al **Lote ML-14A**, ubicado en **Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla**, Rol SII N° **2000-891**, que cuenta con una superficie aproximada de **13.035,50 m²**.

Ilustración 1. Ubicación del predio en la comuna de Melipilla.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU R.M. 2026.

El predio se ubica en el área urbana comunal donde predominan las edificaciones destinadas al uso **residencial**, representadas por conjuntos habitacionales de vivienda unifamiliar (1 y 2 pisos) y condominios de mediana altura (4 y 5 pisos), complementados con **equipamientos** educacionales (colegios), de salud (CESFAM y Consultorio), deportivos (multicanchas y Skatepark), comunitarios (sedes sociales) y de culto (iglesia) que, junto con **áreas verdes**, configuran un sector urbano consolidado en base a la planificación territorial; compatible con el desarrollo de proyectos habitacionales, según se puede observar en la Ilustración 2.

Asimismo, el predio colinda con Avenida Tres Poniente, vía que da accesibilidad a los **servicios de transporte público** operativos en el sector, tales como, taxis colectivos que circulan por la misma avenida y líneas de buses locales[3], cuyos paraderos se ubican en vías estructurantes cercanas al predio.

[3] Actualmente los recorridos del sistema RED no opera en la comuna.

Ambos aspectos urbanos son favorables para el desarrollo de "*proyectos de viviendas de interés público que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano*", conforme se establece en el inciso segundo del artículo 94 de la LGUC.

Ilustración 2. Emplazamiento del predio.



Predio HNT		Lote ML-14A, Av. Tres Poniente N°687
Residencial	1	Conjunto Habitacional Los Silos
	2	Condominio Manso de Velasco (Dptos. 5 pisos de altura)
	3	Conjunto Habitacional Renacer
	4	Conjunto Habitacional Doña Florencia II
Equipamiento Salud	5	CESFAM Florencia (Atención Primaria)
Equipamiento Deportivo	6	Skatepark
Equipamiento Educación	7	Colegio Nuestra Señora y Madre del Carmen (Pre-Básica, Básica y Media)
Equipamiento Culto	8	Iglesia de Dios
Área Verde	9	Área Verde PRC
	10	Área Verde PRC
		Áreas Verdes Loteo
		Paradero de Transporte Público
		Vialidad Estructurante

Fuente: Elaboración SEREMI MINVU R.M. 2026.

Actualmente el predio se encuentra en desuso, sin construcciones en su interior, de acuerdo al levantamiento topográfico realizado.

Ilustración 3. Predio HNT.



Fuente: Levantamiento Topográfico.

Ilustración 4. Vista del predio.

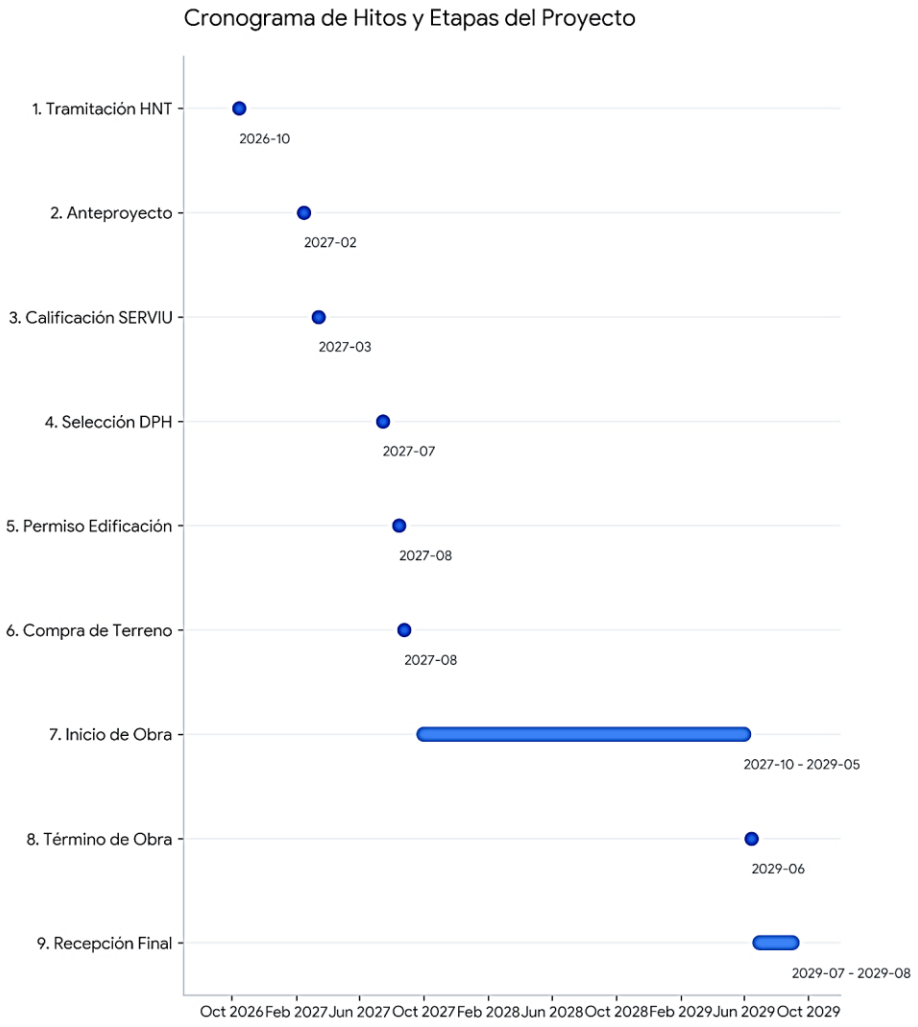


Fuente: SERVIU Metropolitano, 2026.

2.2 Plazos estimados para la ejecución del proyecto

Conforme a lo instruido en la Circular Ordinaria N°316 DDU 544 de fecha 29.05.2026, número 7) letra m., que trata sobre la necesidad de estipular plazos claros para la ejecución de los proyectos amparados bajo este mecanismo excepcional, se ha estimado un cronograma de desarrollo que contempla las distintas etapas normativas, de gestión y constructivas. Considerando un escenario de plazos regulares, el proceso completo desde la tramitación de la Habilitación Normativa de Terreno (HNT) hasta la recepción final de las obras se estima que contempla una duración aproximada de 3 años.

Ilustración 5. Plazos Estimados.



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026.

No obstante, con el propósito de absorber eventuales variaciones administrativas, trámites sectoriales y procesos de postulación o selección del subsidio habitacional DS49 u otro subsidio del MINVU, **se establece formalmente aumentar el plazo regular a 7 años** para el desarrollo del proyecto en el terreno ubicado en Av. Tres Poniente N°687, garantizando así su total materialización y la adecuada integración urbana de las familias

beneficiarias. Por lo anterior, y a continuación, se observa tabla de plazos para la ejecución del proyecto Habitacional con los plazos regulares estimados:

Tabla 1: Cuadro Resumen Estimación de Plazos

Plazo Total Estimado de Ejecución	2,5 a 3 años
Plazo Formal Estipulado en función de Circular DDU 544	7 años

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026.

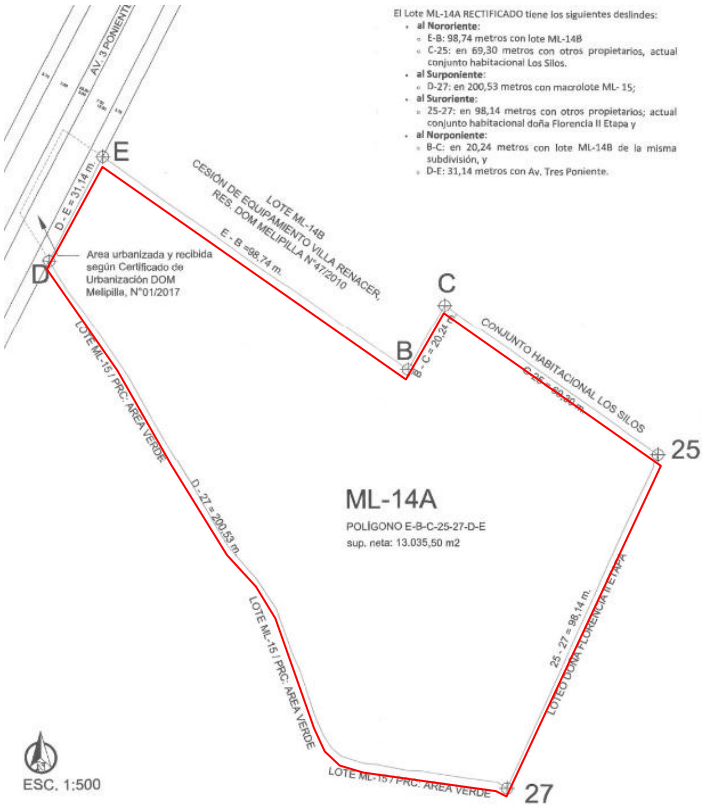
2.3 Acreditación de Dominio.

El artículo 92 de la LGUC, dispone que este mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, de otro órgano que integre la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado. Asimismo, en terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de tales órganos.

El predio se encuentra inscrito a nombre de Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada a fojas 1467 número 2377 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año 2004. Por su parte, la superficie y los deslindes vigentes constan en el plano aprobado por la DOM de Melipilla, según la Resolución Exenta de Modificación de Deslindes N° 325 de fecha 24 de marzo de 2026, archivada bajo el número 812 y su plano bajo el número 813, ambos de fecha 28 de abril de 2026 en el referido Conservador de Bienes Raíces.

Conforme a lo anterior, y según lo establecido en el punto 3.1 letra c) de la Circular DDU 469 de fecha 14.10.2022, se ha presentado un contrato de promesa de compraventa en favor de SERVIU Metropolitano aprobado por Resolución Exenta N°3513 de fecha 08.09.2026, para la propiedad emplazada en Avenida Tres Poniente N°687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla; celebrado con fecha 27.08.2026, suscrito entre Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada y SERVIU Metropolitano.

Ilustración 6. Plano del predio, inscrito en CBR.



Fuente: Plano aprobado por DOM de Melipilla, según Res. N°325 del 24.03.2026.

2.4 Normativa Vigente.

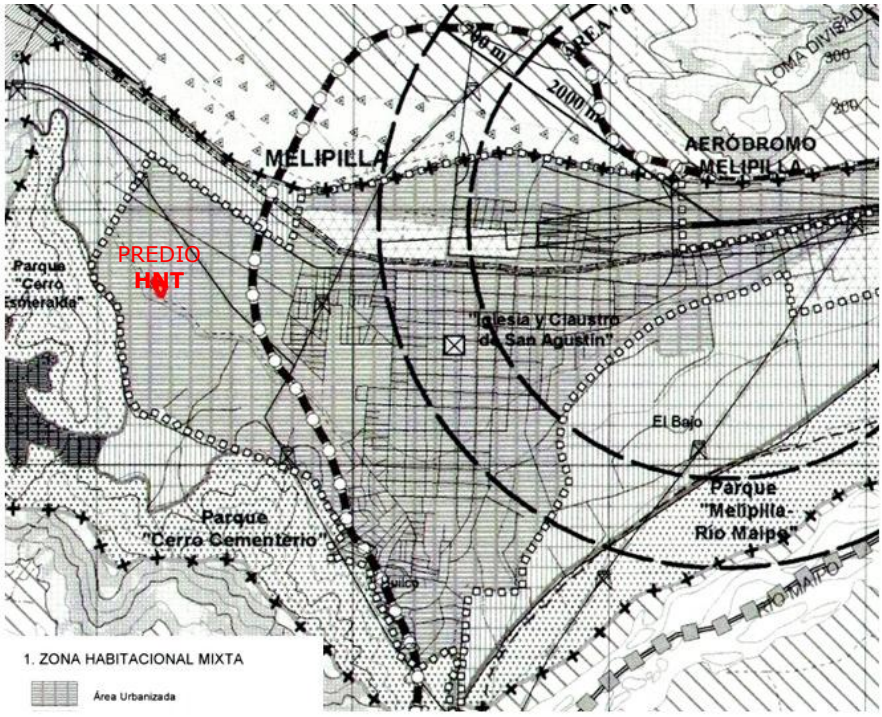
Conforme al artículo 95 de la LGUC, la propuesta deberá *"contener un diagnóstico sobre las normas urbanísticas aplicables"* en el o los predios que serán objeto de esta herramienta excepcional. Para ello, se han analizado los instrumentos de planificación territorial que rigen sobre el predio correspondientes al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de 2006, y al Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla de 1988.**Plan Regulador Metropolitano de Santiago.**

El PRMS aprobado por Resolución Ex. N°20 del 06 de octubre de 1994 y publicado en Diario Oficial el 04 de noviembre de 1994, cuya modificación "MPRMS 73", aprobada por Resolución GORE N°76 de fecha 10 de octubre de 2006 y publicada en el Diario Oficial con fecha 24 de octubre de 2006, incorporó las provincias de Melipilla y Talagante, y las comunas de Buin y Paine a la planificación Intercomunal; reconociendo el área urbana establecida por el PRC de Melipilla, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1. de la Ordenanza PRMS.

Asimismo, el artículo 4.3. de la Ordenanza del PRMS dispuso que para los efectos de su aplicación, en tanto se actualizan o formulen los Planes Reguladores Comunales y definan sus propias metas de población, se establecen las siguientes exigencias de densidad bruta según los sectores y comunas, graficadas en los planos RM-PRM-02-

pTM/cBP-1.A., escala 1:50.000. **De esta forma, para la comuna de Melipilla se estableció una densidad bruta de 240 Hab/Há.**

Ilustración 7. Zonificación del predio, según PRMS.



Fuente: Extracto Plano RM-PRM-02-pTM/cBP-1.A., lámina 2 de 5, escala 1: 50.000, MPRMS76 2006.

2.3.2 Plan Regulador Comunal de Melipilla.

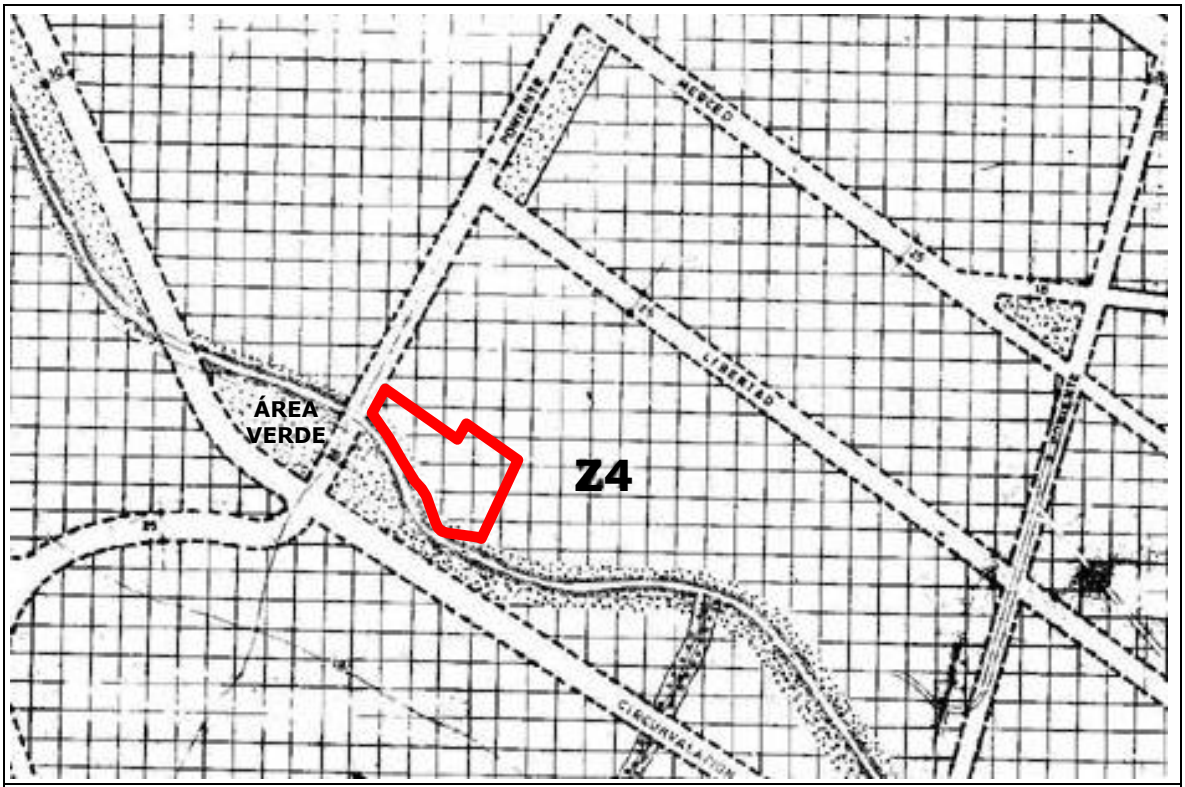
El Plan Regulador Comunal de Melipilla, aprobado por Decreto Alcaldicio N°77 de fecha 04 de mayo de 1988, publicado en el Diario Oficial con fecha 06 de junio de 1988, cuyas disposiciones son graficadas en el Plano PR-M1, establece que al predio le son aplicables las normas urbanísticas de urbanización y subdivisión de las zonas: "**Zona Z4**" y "**Área Verde**".

Ilustración 8. PRC Melipilla, 1988.



Fuente: Plano PR-M1, PRC de Melipilla.

Ilustración 9. Zonificación del predio, según PRC Melipilla.



Fuente: Extracto Plano PR-M1, PRC de Melipilla.

El detalle de los usos de suelo y normas urbanísticas de cada zona se encuentra en el artículo 22 de la Ordenanza Local, de acuerdo a las siguientes tablas:

Tabla 2. Zona Z4, usos de suelo y normas urbanísticas.

ZONA Z4				
USOS DE SUELO *				
Permitidos	Vivienda	Equipamiento	Talleres y Almacenamiento Inofensivos	Transporte
NORMAS URBANÍSTICAS				
Superficie Predial Mínima	250 m^2	250 m^2	300 m^2	5.000 m^2
Frente Predial Mínimo	8 m	8 m	15 m	40 m
Coef. Ocupación de Suelo	0,5	0,6	0,5	0,5
Coeficiente de Constructibilidad	1,4	1,6	0,8	0,5
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo (en loteos de más de 1 Há)	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado	Aislado

Altura Máxima	- Edificación aislada: según rasante. - Edificación pareada o continua: 8 m en el deslinde	- Edificación aislada: según rasante. - Edificación pareada o continua: 8 m en el deslinde	8 m	Según rasante
Profundidad máx. de continuidad en deslinde	50%	60%	-	-
Distanciamiento **	OGUC	OGUC	OGUC	5 m
Rasante **	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Antejardín **	3 m	3 m	3 m	3 m
Estacionamientos **	Art. 12 PRC Viviendas en edificios colectivos: 0 a 50 m^2 : 1 c/4 viv. 50,1 a 100 m^2: 1 c/3 viv. 100,1 a 150 m^2: 1 c/2 viv. Más de 150 m^2: 1 c/2 viv. En vivienda social no se exigen estacionamientos.	Art. 12 PRC De acuerdo a la superficie útil construida, respecto a estándares mínimos referidos a usos de suelo y destinos.	Art. 12 PRC De acuerdo a la superficie útil construida, respecto a estándares mínimos referidos a usos de suelo y destinos.	Art. 12 PRC De acuerdo a la superficie útil construida, respecto a estándares mínimos referidos a usos de suelo y destinos.

* En Zona Z4 los usos de suelo prohibidos serán todos los no especificados como permitidos.
** Normas de aplicación general según artículos 8°, 11° y 12° del PRC de Melipilla.

Fuente: Ordenanza PRC de Melipilla, D.O. 06.06.1988.

Tabla 3. Área Verde, usos de suelo y normas urbanísticas.

ÁREA VERDE
De acuerdo a las disposiciones de los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°1487 de fecha 02.12.2025.

Acorde a lo señalado anteriormente, las normas urbanísticas establecidas para el terreno de Av. Tres Poniente N°687, Melipilla, corresponden a la "Zona Z4" y "Área Verde" determinadas en el PRC, además de la norma supletoria de densidad fijada por el PRMS; la cual sería aplicable en la "Zona Z4", donde el uso de suelo residencial destinado a la vivienda se encuentra permitido.

Asimismo, conforme al artículo 93 de la LGUC *"a través del establecimiento de normas urbanísticas especiales no podrá modificarse el límite urbano, ni eliminarse o modificarse circulaciones, plazas o parques declarados de utilidad pública de acuerdo con el artículo 59".* En este sentido, se verifica que **el predio no se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial**.

2.5 Áreas de Riesgo o de Protección.

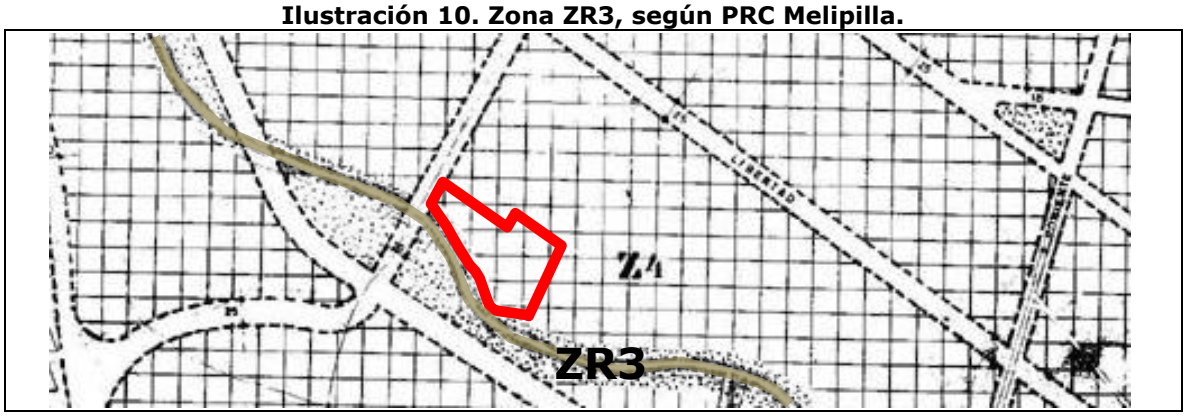
Conforme al artículo 95 de la LGUC *"en caso que los terrenos se encuentren emplazados en áreas de riesgo o en áreas de protección, identificadas como tales en el respectivo instrumento de planificación territorial, deberán incluirse en el diagnóstico todos los antecedentes relacionados con dicha condición, con el objeto de contar con la información necesaria para determinar las medidas de subsanación, mitigación o resguardo".* En base a lo antes expuesto, se evalúan los siguientes aspectos:

2.4.1. Áreas de Riesgo.

El predio **no se emplaza en áreas de riesgo** definidas por el instrumento de planificación territorial, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

No obstante, cabe precisar que se encuentra próximo a la **Zona de Restricción de Acueductos y Canales de Regadío (ZR3)** que, de acuerdo al artículo 22 del Plan Regulador Comunal corresponde a *"un área de restricción constituida por una franja contigua a los bordes del canal Puangue, regida por el Código de Aguas"*.

Ilustración 10. Zona ZR3, según PRC Melipilla.



Fuente: Extracto Plano PR-M1, PRC de Melipilla.

2.4.2. Zonas No Edificables.

El predio **no se emplaza en zonas no edificables** establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, conforme al artículo 2.1.17 de la OGUC.

2.4.3. Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.

El predio **no se emplaza en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural**, conforme lo establece el artículo 2.1.18 de la OGUC, tales como Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica definidas por el Plan Regulador Comunal; tampoco corresponde a un predio donde existan Monumentos Históricos o Zonas Típicas declaradas por la Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales, en cuyo caso requieran preservar los valores y atributos protegidos.

2.4.4. Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural.

El predio **no se emplaza en áreas de protección de recursos de valor natural**, conforme lo establece el artículo 2.1.18 de la OGUC, que cuenten con protección oficial y que requieran compatibilizar el valor ambiental resguardado.

2.6 Conectividad vial.

El artículo 95 de la LGUC señala *"en lo que respecta a la conectividad vial, deberá precisarse en el diagnóstico que el o los terrenos cuentan o podrían contar con acceso a través de una vía pública que factibilizará la ejecución del proyecto que se habilita normativamente, existente o proyectada, e indicarse su categoría y el ancho entre líneas oficiales"*.

Al respecto, se verifica que el predio se encuentra conectado al sistema vial existente de la comuna por medio de una **vía local**, definida en el artículo 25 del Plan Regulador Comunal y graficada en el Plano PR-M1, correspondiente a **Avenida Tres Poniente**, de **25 metros de ancho entre líneas oficiales**, cuyo tramo ubicado adyacente al predio se encuentra urbanizado y recibido, según Certificado de Urbanización DOM Melipilla N°01/2017. Esta vía, de sentido bidireccional N-S y S-N, se configura mediante un perfil compuesto de dos calzadas de 7,00 metros de ancho, aceras de 3,75 metros de ancho y un bandejón central de 3,50 metros de ancho.

Cabe precisar que, según levantamiento topográfico, actualmente el tramo consolidado de la vía abarca sólo 15 metros del frente del predio, desde donde se extiende hacia el Norte, hasta empalmar con **Av. Vicuña Mackenna - Camino Melipilla (T57S) Ruta G-78** - vía troncal definida por el PRMS de 30 metros de ancho entre líneas oficiales. Asimismo, se conecta transversalmente con otras vías locales estructurantes de la comuna como **Av. Libertad** y **Av. Merced**, ambas de orientación E-O.

El tramo restante de Avenida Tres Poniente, hacia el sur del predio, se encuentra proyectado por el PRC, extendiéndose hasta 96 metros al sur del canal Puangue, no obstante, sin obras ejecutadas a la fecha.

Tabla 4. Características Avenida Tres Poniente, según PRC.

Nombre de la vía	(E) (P)	Tramo Existente Proyectado	Ancho entre líneas oficiales		Observaciones
			Dimensión (m)	E Existente P Proyectado	
Tres Poniente	(P)	Avda. del Cerro y Avda. Vicuña Mackenna	25	P	Apertura según plano

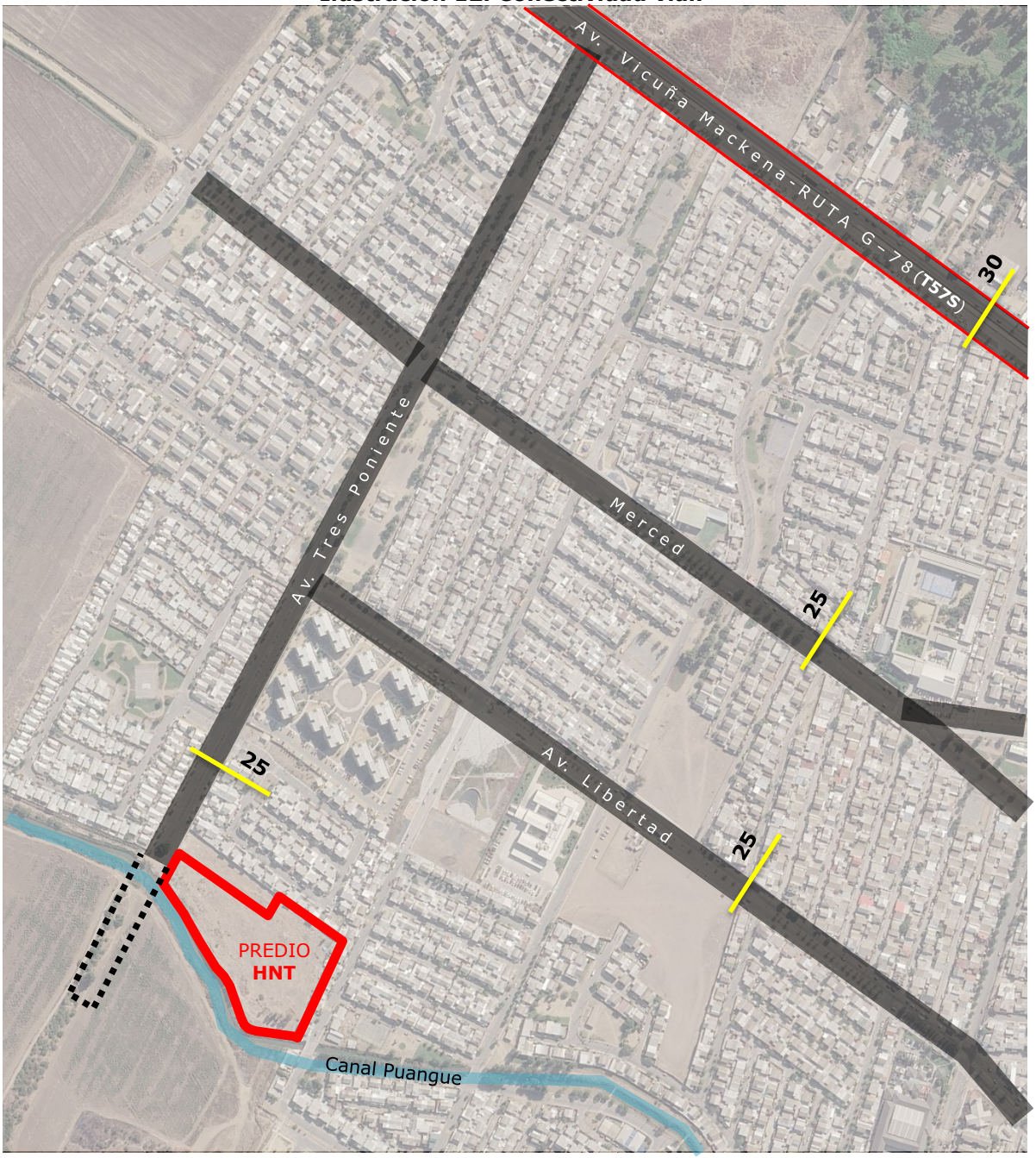
Fuente: Ordenanza del PRC de Melipilla, D.O. 06.06.1988.

Ilustración 11. Vista Av. Tres Poniente frente al predio.



Fuente: Google Earth. 2026.

Ilustración 12. Conectividad vial.



Vialidad Estructurante:

	Vía PRC	Vía Local Existente
	Vía PRC	Vía Local Proyectada
	Vía PRMS	Vía Troncal Existente

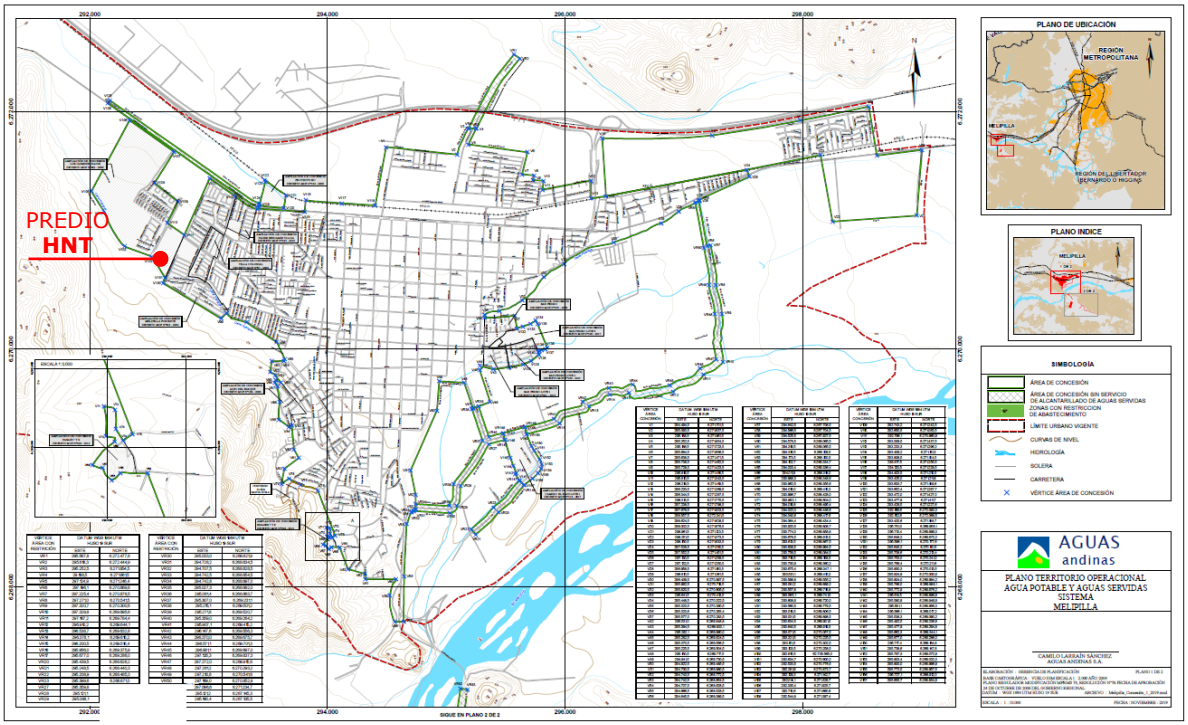
Fuente: Elaboración SEREMI MINVU R.M. en base a PRC de Melipilla, D.O. 06.06.1988.

2.7 Factibilidad Sanitaria.

El artículo 95 de la LGUC establece que *"si el o los terrenos se encuentran dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria, se requerirá un certificado emitido por aquella en que conste que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria. Si el terreno se encuentra fuera del territorio operacional (…) bastará con acompañar el convenio suscrito con un concesionario en el que conste el compromiso de presentar una solicitud de nueva concesión o de ampliación de la existente"*.

Para lo anterior, se presenta el **Certificado de Factibilidad N°006959 de fecha 16 de septiembre de 2026** emitido por la empresa sanitaria Aguas Andinas, que certifica la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para la propiedad ubicada en Avenida Tres Poniente N°687, a 240 metros al sur de Avenida Libertad, aproximadamente, en la cual se proyecta un condominio con 160 departamentos, acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, con una población estimada total de 640 habitantes, y un consumo medio diario estimado de 160 m³.

Ilustración 13. Territorio operacional de la Empresa Sanitaria.



Fuente: Aguas Andinas.

Cabe señalar, además, que la vigencia del certificado es de 12 meses contados desde la fecha de su emisión, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4, literal c), del mismo documento.

Ilustración 14. Certificado de Factibilidad Sanitaria.

AGUAS andinas

AGUAS ANDINAS
N° 006959 – 16.09.2026
CERTIFICADO

Certificado de Factibilidad

SEÑOR
ROLANDO SOTO
PROVIDENCIA N° 1208
PROVIDENCIA

REF.: Certificado de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para terreno ubicado en Calle 3 Poniente N° 687.
Comuna de Melipilla.
1-23901119275 del 09.09.2026

De mi consideración:

Por solicitud recibida el 09 de septiembre de 2026, se ha solicitado a esta empresa certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 12.870 m², ubicado en Calle 3 Poniente N° 687, costado oriente, aproximadamente a 240 metros al sur de Avenida Libertad, comuna de Melipilla, en el cual se contempla la construcción de un Condominio de 6 Edificios de 5 pisos, los cuales albergarán un total de 160 departamentos, acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, con una población estimada total de 640 habitantes, y un consumo medio diario estimado de 160 m³. Al respecto, informamos lo siguiente:

Este Certificado de Factibilidad es válido para el terreno ubicado dentro del área de concesión de Aguas Andinas S.A., la cual está definida y delimitada, en el sector, por la línea imaginaria definida por las siguientes coordenadas.

Vértice área con restricción	DATUM WGS 1984 UTM HUSO 19 SUR	
	Este	Norte
V101	292.634,7	6.270.600,2
V102	292.520,5	6.270.776,5
V103	292.281,9	6.270.873,7

1. Para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, las obras necesarias son las siguientes:

1.1. Agua Potable

a) Proyectar y construir red pública de distribución de agua potable por calle de Bien Nacional de Uso Público, desde la configuración arranque – medidor general hasta el punto de conexión, correspondiente a la cañería de PVC de diámetro D = 110 mm. (Proyecto N° 17362; Profundidad Aproximada H = 1,10 m.), existente costado oriente de Calle 3 Poniente, al norte del terreno en comento.
b) Conectar el arranque proyectado con su respectivo medidor general de agua potable, a las redes por proyectar y construir de acuerdo a lo indicado en 1.1.a), y según estándar técnico Aguas Andinas S.A.

ID de documento: 3721138
Código de Verificación: 9488f1
Original Documento Electrónico en: http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar

AGUAS andinas

AGUAS ANDINAS
N° 006959 – 16.09.2026
CERTIFICADO

c) La presión para el diseño de la instalación domiciliaria de agua potable, considerada aguas abajo de la llave de paso que se ubica después del medidor, será de 14 m.c.a. para el consumo máximo diario.
d) Las condiciones para el diseño de redes públicas de distribución de agua potable serán las establecidas en la norma chilena Nch 691, siendo la presión real disponible que se puede mantener en el tiempo, de 15 m.c.a. para el consumo máximo horario.

NOTAS:
- El servicio otorgado en el presente documento, reemplaza a cualquier servicio existente en la propiedad, para el cual debe solicitar su supresión. Si por cualquier motivo, este servicio a suprimir no se encuentra visible en terreno, se procederá a realizar su detección, cuyo costo es de cargo del propietario del terreno.
- El largo del arranque no deberá ser mayor a 20 m.
- La presión mínima para el diseño de la instalación domiciliaria de agua potable será la establecida en la norma Nch 2485.

1.2. Alcantarillado de Aguas Servidas

a) Proyectar y construir extensión de red de aguas servidas por calle de Bien Nacional de Uso Público, desde el terreno hasta cámara de inspección pública N° 537284 existente sobre colector de PVC diámetro D = 200 mm. (Proyecto N° 16927; Profundidad cámara de inspección pública H aproximada = 1,80 m., la que deberá ser verificada en terreno), existente en Calle 3 Poniente, al norte del terreno en comento.
b) Instalaciones interiores de las propiedades descargando las aguas servidas, mediante sistema separado, a través de unión domiciliaria general a colectores por proyectar y construir, según lo indicado en 1.2.a) y según estándar técnico Aguas Andinas S.A.

NOTAS:
- El largo de la unión domiciliaria no debe ser mayor a 20 m.
- Las bocas de admisión de las viviendas deberán tener una cota superior a la cota de solera en que se ubique la unión domiciliaria de la propiedad. Cuando esta condición no se cumpla, la conformidad a los artículos 95° y 96°, del D.S. MOP N° 50 del 25 de Enero de 2002.
- Todas las obras deberán quedar instaladas en bien nacional de uso público o por faja de servidumbre a favor de Aguas Andinas S.A.

2. Para iniciar la construcción de las obras deberá contar con la aprobación del proyecto y la autorización del inicio por parte de AGUAS ANDINAS S.A.

3. Las obras por proyectar y construir señaladas en el punto 1 no están afectas a aportes de financiamiento reembolsable por extensión.

ID de documento: 3721138
Código de Verificación: 9488f1
Original Documento Electrónico en: http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar

AGUAS andinas

AGUAS ANDINAS

N° 006959 – 16.09.2026

CERTIFICADO

4. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa que regula el diseño y construcción de las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, se deberá tener en consideración los siguientes aspectos:

   a) Los certificados de factibilidad que entrega esta empresa están basados en los antecedentes proporcionados por los interesados y por lo tanto, no se responsabiliza por los errores que pudiera contener esta información.

   b) El propietario está afecto a lo dispuesto en el DFL N° 70/88, del Ministerio de Obras Públicas, en lo referente al pago de aportes de financiamiento reembolsables por capacidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. La devolución de estos aportes será pactada con el peticionario en el contrato respectivo y esta empresa la materializará, a opción del aportante, mediante pagarés endosables o la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, con un vencimiento hasta un plazo de 15 años, con los reajustes e intereses que establece la normativa vigente.

   c) El período de validez de este certificado de factibilidad es de doce meses.

Por cualquier duda o consulta, contactarse con la Srta. Carla Aguirre J., Ingeniera Civil, correo electrónico caguirrej@aguasandinas.cl.

Saluda atentamente a Ud.,

ELIO MARTIN AIQUEL
Jefe Proyectos de Urbanización

CAJ

DISTRIBUCION:
-Subgerencia Expansión Comercial
-Oficina de Partes

INSERCION SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES (AFR)
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS

- Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
  - El Título II de la Ley de Tarifas D.F.L. MOP N° 70/88.
  - El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, D.S. MINECOM N° 453/89.
- Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
- Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.
- El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determina la Ley.

Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Stgo.

ID de documento: 3721138
Código de Verificación: 9488f1
Original Documento Electrónico en: http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar

Fuente: Certificado de Factibilidad N°006959 de fecha 16.09.2026.

3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

De acuerdo al artículo 97 de la LGUC "*la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica únicamente cuando,* ***encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento*** *que regula dicho procedimiento de evaluación conforme con el artículo 7 ter de la ley N.º 19.300,* ***permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional****."*

Conforme a lo señalado, la presente habilitación normativa **no requiere** someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

4. CONCLUSIÓN

El diagnóstico del predio justifica el establecimiento de normas urbanísticas especiales, toda vez que se evidencian los siguientes parámetros:

- **Normativa Insuficiente:** Aunque el uso residencial está permitido en la Zona Z4 del Plan Regulador Comunal, la densidad máxima supletoria de 240 hab/há fijada por el PRMS hace inviable el proyecto habitacional compuesto por 160 unidades de viviendas requerido.
- **Ausencia de Riesgos y Áreas de Protección:** El predio no se encuentra emplazado en dichas áreas que podrían dificultar la construcción del proyecto habitacional.
- **Conectividad Vial:** El predio cuenta con acceso a una vía local existente, ejecutada y urbanizada, conectada al sistema vial estructurante de la comuna.
- **Factibilidad Sanitaria:** El predio se encuentra en el área operacional de la empresa del rubro.
- **Contexto Urbano Compatible:** El predio se inserta en un contexto residencial y de equipamientos, armónico con la planificación urbana del sector.

Por lo anteriormente expuesto, se considera adecuado implementar el mecanismo de habilitación normativa en el terreno, mediante normas urbanísticas especiales que permitan la construcción del proyecto habitacional requerido.

SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Boris Aranguiz Santana — Firmado digitalmente por Boris Aranguiz Santana. Fecha: 2026.09.24 18:10:53 -03'00'
Susana Ruz Hernandez — Firmado digitalmente por Susana Ruz Hernandez. Fecha: 2026.09.24 18:06:22 -03'00'
Maria Valenzuela Carrillo — Firmado digitalmente por Maria Valenzuela Carrillo. Fecha: 2026.09.24 18:06:46 -03'00'

BAS / SRH / MVC

Firmado por Sebastián Norambuena Yung Fecha firma: 24-09-2026 18:28:53

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 71887 Timbre: EALCCKHHYUAUKYB En: https://validoc.minvu.cl