



TRABAJANDO
PARA USTED

ORD. N° : 2667
ANT. : 1. Oficio Ord. N°2039 de fecha 20.05.2026 de SERVIU Metropolitano, que solicita aplicación de Habilitación Normativa de Terreno según ley 21.807 en el predio ubicado en Avenida Tres Poniente N° 687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla.
MAT. : (DDUI)(EHN)(MVC). MELIPILLA. Art. 94 LGUC. Responde solicitud de evaluación de pertinencia para aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos en el predio ubicado en Avenida Tres Poniente N° 687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla. Ingreso N°50100157 de fecha 20.05.2026.
ADJ. : No hay

OFICIO ELECTRÓNICO

Santiago, 10 septiembre 2026

A : ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR DE SERVIU METROPOLITANO
DE : SEBASTIÁN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

En el marco del 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” contenido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en sus artículos 92 al 99, esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, ha recibido su Oficio Ord. citado en el Ant., mediante el cual solicita realizar un **Análisis de Pertinencia** respecto a la aplicación del mecanismo de **Habilitación Normativa de Terrenos** (HNT) en el **predio ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla**, con la finalidad de entregar solución habitacional mediante el Programa de fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) regulado por el DS49.

Vistos y analizados los antecedentes adjuntos a su presentación, informo a Usted el resultado del análisis efectuado, en atención al cumplimiento de las siguientes exigencias:

1. Según artículo 92 de la LGUC:

Requisito		Sí/No cumple	Observación
1	Acreditación de dominio: Terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, de	Sí	Se ha presentado un contrato de promesa de compraventa suscrito entre Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada y SERVIU

	otro órgano que integre la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado. También podrá aplicarse respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de tales órganos.		Metropolitano de fecha 27.08.2026, aprobado por Resolución Exenta N° 3513 de fecha 08.09.2026 de SERVIU Metropolitano , para la propiedad emplazada en Avenida Tres Poniente N°687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla.
2	Objetivo de la solicitud: Justificación del uso de este mecanismo excepcional, en cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo IX de la LGUC.	Sí	La solicitud es requerida para establecer normas urbanísticas especiales en el predio individualizado, con el objetivo de viabilizar la construcción viviendas destinadas a beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) en la comuna de Melipilla.

2. Según artículo 94 de la LGUC, para determinar el análisis de pertinencia de elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, se deberá:

- a) Verificar que los proyectos cuya construcción se viabilizará con el establecimiento de normas urbanísticas especiales puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.**

Para ello, el terreno debe cumplir copulativamente con los requisitos mínimos para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, de acuerdo con 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 predio se emplaza en el área urbana de la comuna de Melipilla, de acuerdo con los instrumentos de planificación territorial vigentes: El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), 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. Conforme a lo anterior, la Ordenanza PRMS establece en su artículo 4.3. que en tanto no se formulen o ajusten el Plan Regulador Comunal de Melipilla, la densidad bruta máxima de proyecto será de 240 Hab/há. Asimismo, El Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla, aprobado por Decreto N°77 de fecha 04.05.1988 y publicado en el Diario Oficial el 06.06.1988, establece que el predio se emplaza en la "Zona Z4", la cual admite el uso de suelo residencial, destino vivienda, como también de equipamiento, en sus clases: salud, seguridad, culto y cultura, comercio, área verde entre otros. Asimismo, sobre el predio también aplica la zona de área verde

			conforme a los dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC. Fuente: PRC Melipilla, 1988. PRMS, 1994 y sus modificaciones.
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 N°20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.	Sí	El predio se emplaza en el territorio operacional de la empresa sanitaria “Aguas Andinas”, adjuntando Certificado N°007202-04-09-2025 de fecha 04.09.2025 , que otorga factibilidad al predio ubicada en el costado oriente de la calle 3 Poniente N°687 en la comuna de Melipilla, sobre el cual se proyecta un condominio con 160 departamentos, con una población estimada de 640 habitantes. Dicho certificado cuenta con una duración de 12 meses a contar de su fecha de emisión.
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 Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.	Sí	El terreno deslinda con la calle, Avenida Tres Poniente , de clasificación local que cuenta con un ancho entre líneas oficiales de 25 m, según PRC de Melipilla. Fuente: PRC Melipilla, 1988. Certificado de Informaciones Previas N°1487 del 02-12-2025.
De acuerdo con lo anterior, el terreno cumple copulativamente con los 3 requisitos mínimos que le permiten ser sujeto de evaluación.			

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35° letra a) del D.S. N°49 de 2011, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso de que deban financiar la adquisición terreno u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:

Requisito		Sí/No cumple	Observación
1	Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: prebásica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 m , medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir	Sí	El Establecimiento Educacional existente más cercano con a lo menos dos niveles operativos corresponde a: - Colegio Nuestra Señora y Madre del Carmen (Enseñanza Pre-Básica, Básica y Media), calle Merced N°1772, comuna de Melipilla, ubicado a 1.000 m 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 m , 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 más cercano corresponde a: - CESFAM Florencia (nivel de Atención Primaria), Avenida Libertad N°19232, comuna de Melipilla, ubicado a 650 m de distancia recorrible peatonalmente.

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 m , 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 Servicio de Transporte Público operativo corresponde a: - Calle Avenida Libertad , de clasificación Local, cuyo paradero más cercano se ubica a 300 m de distancia recorrible peatonalmente.
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 m , medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	No	No se identifican equipamiento comercial o deportivo o cultural existente, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la O.G.U.C., a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 m.
5	Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 m cuadrados , se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 m , 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 en la esquina de Avenida Libertad con Avenida Tres Poniente, cuenta con una superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, ubicada a 300 m de distancia recorrible peatonalmente.
De acuerdo con lo anterior, se verifica que el terreno cumple con 4 de los 5 requisitos referidos a la distancia a servicios.			

b) Ponderar las dificultades técnicas que pueda presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgo, y podrán considerarse elementos de financiamiento.

Para estos efectos, se han definido a título meramente ejemplar algunos parámetros a considerar, vinculados a:

Dificultades Técnicas		Presenta Dificultad Técnica (Sí/No)
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 con un IPT	No No existe necesidad de efectuar obras de urbanización extraordinarias, según artículo 134 de la LGUC. No existe un Área de Riesgo, definida por el instrumento de planificación territorial, que implique ejecutar obras de mitigación.
2	La existencia de Inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto	No En el terreno no existen Inmuebles de Conservación Histórica establecidas por el PRC de Melipilla (artículo 60 bis LGUC y 2.1.18. OGUC), tampoco Monumentos Históricos declarados por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.
3	La existencia de restos arqueológicos en el terreno.	No No existen registros referidos a la existencia de restos arqueológicos en el terreno.
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 No existen registros de 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.

5	La existencia de suelos de relleno , que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.	No No se tiene a la vista documentación o información aportada por el solicitante que indique la existencia de suelos de relleno.
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 con el IPT.	No El Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla , aprobado por Decreto N°77 de fecha 04.05.1988 y publicado en el Diario Oficial el 06.06.1988, establece que el predio se emplaza en la "Zona Z4", que admite el uso de suelo de actividades productivas calificadas como inofensivas. Por tanto, no se encuentran permitidas las Actividades Productivas y de Infraestructura calificadas como Molestas, Insalubres o Contaminantes, o Peligrosas. Por otro lado, en lo que respecta a la zona de área verde, ésta no admite los usos de suelo de actividad productiva e infraestructura.
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 con el IPT vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la memoria explicativa del PRC respectivo.	No El Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla , aprobado por Decreto N°77 de fecha 04.05.1988 y publicado en el Diario Oficial el 06.06.1988, establece que en la "Zona Z4", se admite el uso de suelo Residencial destino Vivienda. Asimismo, si bien, una porción del predio le es aplicable la zona de área verde, establecida por el PRC de Melipilla, y que conforme al artículo 2.1.31 de la OGUC no admite el uso de suelo residencial destino vivienda, el proyecto habitacional propuesto no se desarrolla en dicha área.
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 N°458 de fecha 14.10.2022 DDU 469.	No El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) , 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, que incorporó las provincias de Melipilla y Talagante, y las comunas de Buin y Paine a la planificación Intercomunal, no establece franjas o zonas no edificables sobre el predio. Asimismo, el Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla , aprobado por Decreto N°77 de fecha 04.05.1988 y publicado en el Diario Oficial el 06.06.1988, no establece franjas o zonas no edificables sobre el predio.
9	La existencia de Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural , de acuerdo con lo señalado en el punto 3.3. de la Circular N°458 de fecha 14.10.2022 DDU 469.	No El predio no se encuentra en áreas de protección de recursos de valor natural reconocidas por el artículo 60° de la LGUC, y el artículo 2.1.18 de la OGUC.
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 El proyecto contempla la construcción de menos de 300 viviendas, por lo tanto, no requerirá ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según artículo 3, letra h.1.3. del Decreto 40 de 2012 que aprueba el Reglamento del SEIA.
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	No No se tiene a la vista documentación o información aportada por el solicitante que indique la existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico.

	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.	
La ponderación de las dificultades técnicas del terreno podrá ser reevaluada sólo si el solicitante aporta nuevos antecedentes que permitan modificar la revisión de los puntos anteriormente expuestos.		

3. Complementario a lo anterior, y respecto de los antecedentes administrativos adjuntos en su solicitud, se observa lo siguiente:

ANTECEDENTES			SÍ / No	REVISIÓN
1.-	Acreditación del dominio del o los predios	Copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia emitido por el respectivo Conservador de Bienes Raíces (CBR).	SÍ	Presenta copia de la escritura de la propiedad a nombre de Sociedad Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada, con notas al margen, conforme con la inscripción a Fojas 1467, N° 2377 del año 2004, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Melipilla.
		Copia del Plano inscrito que consta en la escritura de propiedad.	SÍ	Presenta copia del plano archivado bajo el N°919 del registro del año 2011, correspondiente al plano de subdivisión del Lote ML-14.
		Promesa de Compraventa en Favor de SERVIU Metropolitano.	SÍ	Se ha presentado un contrato de promesa de compraventa suscrita entre Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada y SERVIU Metropolitano de fecha 27.08.2026, aprobada por Resolución Exenta N° 3513 de fecha 08.09.2026 de SERVIU Metropolitano.
2.-	Certificado de factibilidad de servicios Sanitarios.	Certificado de factibilidad de servicios Sanitarios emitidos por una empresa de Servicios Sanitarios.	SÍ	Presenta Certificado N°007202-04-09-2025 de fecha 04.09.2025 , que emite Certificado de Factibilidad otorgado para un total de 160 departamentos, con una población estimada de 640 habitantes. Dicho certificado cuenta con una duración de 12 meses a contar de su fecha de emisión.
3.-	Información general del terreno, proyecto habitacional y propuesta de la normativa	Certificado de Informaciones Previas de la DOM respectiva.	SÍ	Presenta CIP N°1487 con fecha 02.12.2025.
		Certificado de Avalúo Fiscal Detallado SII actualizado.	SÍ	Presenta Avalúo Fiscal Detallado de fecha 07.09.2026.
		KMZ con polígono del predio, o sus vértices georreferenciados.	SÍ	Se adjunta KMZ con polígono del predio.
		Ficha de Evaluación Normativa para Adquisición de Terrenos (SEREMI MINVU RM).	No Aplica	No Aplica.
		Memoria resumen del proyecto habitacional. Indicando: Emplazamiento, dirección y Rol SII; zona en la que	SI	Adjunta documento.

		se encuentra según IPT; Normas urbanísticas actuales y normas urbanísticas especiales requeridas; N° de unidades habitacionales, cantidad de pisos; Entre otros de consideración.		
		Plano de ubicación identificando el terreno.	SÍ	Adjunta documento.
		Plano del lote que compone la Habilitación (que identifique deslindes, vértices, distancia entre vértices, lote, dirección, rol, superficie neta y bruta).	SÍ	Adjunta documento.
4.-	Información para Plano Esquema General	Plano de distribución esquemática del proyecto que muestre con colores o hatch los diferentes usos y un cuadro asociado al plano que indique el uso, simbología, y superficie destinada a ese uso.	SÍ	Adjunta documento.
		Cortes o elevaciones esquemáticas del proyecto con las tipologías de las edificaciones.	SÍ	Adjunta documento.
		Imágenes de la volumetría potencial.	SÍ	Adjunta documento.

4. Atendido lo anterior, a partir del Análisis de Pertinencia del terreno, se solicita a usted adjuntar previo al ingreso del expediente de Habilitación Normativa a la Municipalidad de Melipilla, para su aprobación, los siguientes documentos:
- Actualizar factibilidad sanitaria, puesto que el Certificado **N°007202-04-09-2025** de fecha del 04.09.2025, no se encuentra vigente. Lo anterior, conforme lo establece la DDU 469 de 2022, y las indicaciones impartidas mediante DDU 544 de 2026, que constituyen dicho documento como requisito para su tramitación.
5. En mérito de lo expuesto, se concluye que el **Análisis de Pertinencia** es **Favorable** para **aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos en el predio ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla**, conforme a lo establecido en el artículo 94 de la LGUC. Sin embargo, deberá remitir a la brevedad el documento faltante indicado en el numeral 4 del presente oficio.

Saluda atentamente a Ud.

SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

BAS/CST/SRH

Distribución

- ROBERTO ACOSTA KERUM - DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO - OFPASERVU@MINVU.CL
- EDUARDO ZENTENO LATORRE - JEFE DEPTO. GESTIÓN INMOBILIARIA - EZENTENO@MINVU.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES
- ARCHIVO

Ley de Transparencia Art 7.G