Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 1932
ANT. : Ord. N°1872 de fecha 08.05.2026 de SERVIU Metropolitano a esta Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
MAT. : (DDUI)(EPL)(CST). MAIPÚ. Responde a consulta sobre reevaluación y pronunciamiento para cambio normativo vía HNT del terreno ubicado en Vicente Reyes N°110, ROL SII 152-1, comuna de Maipú. Ingreso N°01000140 de fecha 29.04.2026
ADJ. : No hay

Santiago, 15 julio 2026

A : ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO
DE : SEBASTIÁN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO 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 Rol SII 152-1 ubicado en calle Vicente Reyes N°110, comuna de Maipú**, con la finalidad de entregar solución habitacional mediante el Programa de fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) regulado por el D.S. 49.

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 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.	**Sí**	El predio es **propiedad de SERVIU Metropolitano** según **inscripción de fojas 864 número 1451** correspondiente al Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, conforme a copia del registro de propiedad, que da cuenta del dominio vigente, de fecha 03.12.2024. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá presentar una nueva copia del registro de propiedad que da cuenta del **dominio vigente,** a la fecha de la presente solicitud. Adicionalmente, adjunta copia del plano archivado bajo el N°329 del registro del año 2008, correspondiente al plano de expropiación Rol 151-1, etapa B.
2	**Objetivo de la solicitud:**	**Sí**	La solicitud es requerida para **establecer normas urbanísticas**

	Justificación del uso de este mecanismo excepcional, en cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo IX de la LGUC.		**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 Maipú.

2. Según artículo 94 de la LGUC, para determinar la procedencia de elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, el Análisis de Pertinencia deberá:

a) Verificar que se trata 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.

Para ello, el terreno debe cumplir copulativamente con los requisitos mínimos para acceder al 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	El predio **deberá emplazarse en el área urbana de un Plan Regulador Comunal o Seccional vigente**, salvo que se encuentre ubicado en un área regulada por un instrumento de planificación intercomunal regido por normas transitorias con carácter supletorio, conforme con el artículo 28 de la LGUC.	**Sí**	**El predio se emplaza en el área urbana** de la comuna de Maipú, de acuerdo a 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, zonifica el predio en la **"Zona Industrial Exclusiva"**, que admite edificaciones destinadas a Actividades Productivas o de Carácter Similar y de Infraestructura que cuenten con calificación inofensiva, conforme a lo dispuesto en la Modificación MPRMS 135 aprobada por Resolución GORE N°117 del 06.11.2024 y publicada en el Diario Oficial del 19.06.2025 El **Plan Regulador Comunal** (PRC) **de Maipú,** aprobado por Decreto N°6.383 de fecha 05.11.2004 y publicado en el Diario Oficial el 13.11.2004, establece que el predio se emplaza en la "Zona Industrial 3" (ZI-3), la cual admite, el uso de suelo de actividades productivas calificadas como molestas e inofensivas. Sin perjuicio de lo anterior, por imperio del artículo 38 de la LGUC, las disposiciones establecidas en la Modificación MPRMS 135 priman por sobre las del PRC.
2	El predio **deberá emplazarse dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria**, **según se indique en certificado de factibilidad sanitaria**, emitido conforme las características del proyecto requerido. Si el terreno se encuentra fuera del territorio operacional, podrá 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**, conforme con lo establecido en el decreto con	**Sí**	El predio se emplaza en el territorio operacional de la empresa sanitaria SMAPA, adjuntando **Certificado de Factibilidad N°33.963 de fecha 18.11.2025,** otorgado para un total de 160 departamentos y una Sede Social, acogidos programas FSEV D.S.49.

	fuerza de ley N°382, de 1988, del MOP, Ley General de Servicios Sanitarios, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley N°20.898, que regula a los servicios sanitarios rurales.		
3	El predio **deberá contar con acceso a través de una vía pública, existente o proyectada**, e indicarse su categoría y ancho entre líneas oficiales.	**Sí**	**El terreno deslinda con las vías:** - Por el norte, **Vicente Reyes** (S64M), vía de servicio de 20 m de ancho entre líneas oficiales, según PRC de Maipú. - Por el poniente, **Alberto Llona** (C18M), vía colectora de 18 m de ancho entre líneas oficiales, según PRC de Maipú. Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°2330 del 16.12.2024.
De acuerdo con lo anterior, el terreno **cumple copulativamente con los 3 requisitos** mínimos que le permiten ser sujeto de evaluación.			

Adicionalmente, de acuerdo a 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**: Pre-Básica, Básica y/o Media, y se encuentre **ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros**, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	**Sí**	El Establecimiento Educacional existente más cercano cuenta con a lo menos dos niveles operativos corresponde a: - **Escuela Instituto Ramón Freire** de Enseñanza Pre-Básica y Básica, ubicado en Avenida Los Pajaritos N°285, comuna de Maipú, a **400 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**	El Establecimiento de Salud Primaria o de nivel Superior de atención más cercano corresponde a: - **CESFAM y SAR Presidenta Michelle Bachelet Jeria** (nivel de Atención Primaria), ubicados en Avenida Nueva San Martín N°776, comuna de Maipú, a **1.500 metros 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 metros**, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	**Sí**	La Vía más cercana por la cual circula Servicio de Transporte Público operativo corresponde a: - **Calle Alberto Llona**, de clasificación Servicio, cuyo paradero más cercano se ubica a **150 metros 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 OGUC, se encuentre ubicado a una **distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros**, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	**Sí**	El Equipamiento Comercial existente (escala Mediana o Mayor), más cercano al terreno corresponde a: - **Supermercado Mayorista Alvi** ubicado en Avenida Los Pajaritos (T8P) N°1637, comuna de Maipú, a **1300 metros de distancia** recorrible peatonalmente. - **Centro Comercial Espacio Urbano Plaza Maipú**, ubicado en la intersección de las vías

			troncales Av. Los Pajaritos (T8P) y Cinco de Abril (T12P) de la comuna de Maipú, a **1400 metros de distancia** recorrible peatonalmente. La categoría troncal de las vías permite el emplazamiento de equipamientos de escala mediana o mayor, conforme al artículo 2.1.36 de la OGUC.
5	Que el **Área Verde pública** conformada, de **superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados**, se encuentre ubicada a una **distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros**, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	**No**	**No existe un Área Verde pública** conformada de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros del terreno.
De acuerdo a 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 del proyecto que se requiere viabilizar.

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

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 a un IPT	**SÍ** Si bien, el predio no cuenta con declaratorias a utilidad pública, se requerirá ejecutar obras de urbanización extraordinarias para la construcción total de las aceras adyacentes al predio, hoy inexistentes. **NO** Por otra parte, 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 Maipú (artículo 60 bis de la LGUC y 2.1.18 de la 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.	**SÍ** En el terreno se advierte la existencia de un asentamiento informal desde el año 2020 a la fecha, compuesto por obras de construcción de viviendas irregulares, descarga de residuos orgánicos e inorgánicos, basura, etc. Según información disponible en "Geoportal SIMBIO" del MMA, adyacente al predio se identifican los siguientes sitios Potencialmente Contaminantes: - Microbasural Trébol Melipilla Pajaritos (disposición de residuos sólidos).
5	La **existencia de suelos de relleno**, que requieran una importante inversión	**No**

	en su mejoramiento para la correcta habilitación.	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 al IPT.	**No** Si bien el **Plan Regulador Comunal** (PRC) **de Maipú,** aprobado por Decreto N°6.383 de fecha 05.11.2004 y publicado en el Diario Oficial el 13.11.2004, establece que el predio se emplaza en la "Zona Industrial 3" (ZI-3), la cual admite, el uso de suelo de actividades productivas calificadas como molestas e inofensivas, por imperio del artículo 38 de la LGUC, las disposiciones establecidas en la Modificación MPRMS 135 admiten calificación inofensiva en las edificaciones destinadas a Actividades Productivas o de Carácter Similar y de Infraestructura. Sin perjuicio de lo anterior, en el sector, según información disponible en "Geoportal SIMBIO" del MMA, en un radio de 100 metros adyacentes al predio se identifican los siguientes Declaraciones y Estudios de Impacto Ambiental: Oleoductos "Segunda Línea Oleoducto M-AAMB", que surte al Aeropuerto Arturo Merino Benítez.
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 en la "Zona Industrial 3" (ZI3) del PRC de Maipú 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 N°458 de fecha 14.10.2022 DDU 469.	**No** Si bien el predio se encuentra en el Área de Resguardo de Infraestructura Energética "AR-6A Oleoductos, Gasoductos y Poliductos", según artículo 52° del PRC de Maipú, que incorporó las áreas de restricción del artículo 8.4.3.a del PRMS, cuya faja de resguardo será definida para cada caso en particular por el organismo competente, esta Secretaría solicitará la desafectación de dicha área a la Ilustre Municipalidad de Maipú en el marco de lo establecido en el inciso tercero del artículo 60 de la LGUC, toda vez que el predio no es atravesado por Gasoductos conforme a la información proporcionada por SERVIU Metropolitano.
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 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	**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

	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.	cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico.
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 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fecha 03.12.2024, sin embargo, a razón de lo indicado en la Ley N°19.799, la vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, cuentan con una vigencia de 90 días contados desde la fecha de su emisión. Por tanto, es necesario actualizar el certificado que acredita el dominio de la propiedad.
		Copia del Plano inscrito que consta en la escritura de propiedad.	**SÍ**	Presenta copia del plano archivado bajo el N°329 del registro del año 2008, correspondiente al plano de expropiación Rol 151-1, etapa B.
		Promesa de Compraventa en Favor de SERVIU Metropolitano.	**No Aplica**	No aplica, toda vez que el predio es propiedad SERVIU.
2.-	Certificado de factibilidad de servicios Sanitarios.	Certificado de factibilidad de servicios Sanitarios emitidos por una empresa de Servicios Sanitarios.	**SÍ**	Presenta **Certificado N°14408/2025 de fecha 19.11.2025**, que emite **Certificado de Factibilidad N°33.963 de fecha 18.11.2025,** otorgado para un total de 160 departamentos y una Sede Social, acogidos programas FSEV D.S. 49.
3.-	Información general del terreno, proyecto habitacional y propuesta de la normativa	Certificado de Informaciones Previas de la DOM respectiva.	**NO**	Presenta CIP N°2330 del 16.12.2024, el cual no indica la Modificación MPRMS 135 aprobada por Resolución GORE N°117 del 06.11.2024 y publicada en el Diario Oficial con fecha 19.06.2025. Se debe actualizar.
		Certificado de Avalúo Fiscal Detallado SII actualizado.	**NO**	Se debe presentar un Avalúo Fiscal Detallado, correspondiente al primer semestre de 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, toda vez que predio es propiedad SERVIU.
		Memoria resumen del proyecto habitacional.	**SÍ**	Adjunta documento.

		Indicando: Emplazamiento, dirección y Rol SII; zona en la que 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 además tener en consideración los siguientes aspectos:

i. Incorporar medidas que aseguren una relación armónica entre los usos de suelo residencial y de actividad productiva existente en el entorno, específicamente, respecto al predio ubicado al oriente del terreno donde la actividad productiva se encuentra consolidada.
ii. Incorporar medidas de resguardo respecto del **Paso Bajo Nivel Alberto Llona, que deslinda con el predio,** como también respecto del corredor ferroviario asociado al proyecto Santiago–Melipilla (Melitrén).
iii. Tener presente que en el predio y en el área inmediatamente adyacente se advierte la existencia de asentamientos informales, que datan aproximadamente del año 2020 a la fecha.

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 calle **Vicente Reyes N°110, comuna de Maipú**, conforme a lo establecido en el artículo 94 de la LGUC. Sin embargo, deberá remitir a la brevedad los documentos faltantes que son listados en el numeral 3 del presente Oficio.

Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigor 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 los 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.

SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LPC/CST/SRH/BAS/MBG

Distribución

- ROBERTO ACOSTA KERUM - DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO. OFPASERVIURM@MINVU.CL
- EDUARDO ZENTENO LATORRE - JEFE DEPTO. GESTIÓN INMOBILIARIA SERVIU METROPOLITANO
- 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

Firmado por Sebastián Norambuena Yung Fecha firma: 15-07-2026 13:27:33

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: 1932 Timbre: UFFYUU23HCUYZ En: https://validoc.minvu.cl