



Int: 324

ORD : 899  
ANT : Resolución Exenta N° 508 de fecha 10 de junio de 2021 que Aplica Subsidio Diferenciado a la Localización para Financiamiento del Proyecto Habitacional San Valentín, ubicado en Camino El Abra S/N, Rol SII: N° 35-100, Comuna de Requínoa.  
MAT : **Requínoa:** Informa de las razones por las cuales se dejará sin efecto Resolución Exenta N° 508 de fecha 10 de junio de 2021 que Aplica Subsidio Diferenciado a la Localización del Proyecto Habitacional San Valentín.  
ADJ : S/A

Rancagua, 06 JUN 2023

A: **SR. WALDO VALDIVIA MONTECINOS**  
Alcalde de la I. Municipalidad de Requínoa

DE: **OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Esta Secretaría Regional Ministerial junto con saludarle y esperando se encuentre muy bien, viene en comunicarle a usted lo que se indica en lo sucesivo:

Primero, que respecto del Subsidio Diferenciado a la Localización para el financiamiento del proyecto Habitacional "San Valentín", el que se encontraría ubicado en el Camino el Abra S/N, Rol SII N° 35-100 perteneciente a la comuna de Requínoa; es que luego del análisis y revisión del beneficio otorgado por medio de la Resolución Exenta N° 508 de fecha 10 de junio 2021, se logró evidenciar un error en cuanto a la emisión del informe fundante del beneficio, error que en cuanto se cuente con la nueva tramitación del Plano Regulador Comunal de Requínoa, podrá fundar nuevamente un informe que les sea favorable y/o la aplicación de la Ley N° 21450/2022, Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, según corresponda.

Ahora bien, dicho error administrativo –el cual debe ser subsanado- no viene en dejar de lado los compromisos adquiridos para con su comunidad, puesto que el error de tipo administrativo ya se encuentra siendo corregido por nuestro servicio, pero para ello requiere de la aplicación de mecanismos como el establecido en el artículo 53° de la Ley N° 19.880, mecanismo denominado "invalidación" el cual previa audiencia de los interesados permitirá la emisión del nuevo informe de localización que conllevará la nueva resolución que les otorgaría el subsidio diferenciado.

A continuación, se procede a exponer el error del documento administrativo que fundamenta el subsidio otorgado, y se mencionará cómo la corrección de dicho informe permitirá nuevamente otorgarles los beneficios antes comprometidos, ello en total concordancia con la normativa vigente.

Se procedió al análisis de la localización del Proyecto Habitacional San Valentín teniendo a la vista el Certificado de Informaciones Previas N° 156 de fecha 12 de mayo 2022, y el ORD. N° 1868 de fecha 12 de septiembre de 2014 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo al Alcalde de la I. Municipalidad de Requínoa que envió el Informe de Habitabilidad de Uso Residencial Vivienda N° 129 y la Ficha de Aptitud Habitacional de Terreno N° 129, ambos documentos fueron contrastados con el Plan Regulador Comunal de Requínoa (año 2000) vigente.

El predio se ubica en zona Z4 y Z7, lo cual es correcto, y la Zona Z7 según el artículo 21° del Plan Regulador Comunal de Requínoa permite expresamente el uso de vivienda, lo cual habilita la construcción de este tipo de proyectos, sin embargo, la Zona Z4, no incorpora como uso permitido el de Vivienda sino que permite el Equipamiento a Escala Vecinal y Comunal (uso complementario al de vivienda) estableciendo como usos prohibidos "todos los no indicados precedentemente". En el apartado de "Condiciones de Subdivisión Predial y Edificación", establece para el porcentaje máximo de ocupación de suelo un 20% para vivienda y un Coeficiente máximo de constructibilidad para vivienda de 0,2, lo cual introduce una inconsistencia en la descripción de las condiciones urbanísticas de la Zona Z4 en el Plan Regulador Comunal de Requínoa, puesto que el uso de "vivienda" no está permitido. Dicha inconsistencia generó un error de interpretación.



Por otro lado, se aprecia que las viviendas fueron proyectadas en la Zona Z7 pero también se emplazaron en la Zona Z4 junto con una planta de tratamiento de aguas servidas, este último uso tampoco se encuentra permitido en la Zona Z4 y de acuerdo al artículo 19° del Plan Regulador Comunal de Requínoa *"queda prohibido dentro del límite urbano el uso de suelo Planta de Tratamiento de aguas Servidas"*.

Por último, la Resolución Exenta N° 508 del 10 de junio de 2021 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo que Aplica el Subsidio Diferenciado a la Localización para el financiamiento del Proyecto Habitacional San Valentín, en su punto número 1 del Resuelvo, aplicó los Requisitos de Localización a la Zona Z4, y no así a la Zona Z7 que también es parte del mismo terreno y que si contempla el uso de vivienda. Esta situación se genera debido a un error en la lectura del Plano Regulador de Requínoa, Localidad de El Abra, que no diferencia de manera clara los límites de las Zonificaciones.

Revisado el Informe Técnico del Subsidio de Localización del Proyecto Habitacional "San Valentín", del Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU O'Higgins, señalado en el punto 13 de los Vistos de la Resolución Exenta N° 508 del 10 de junio de 2021, éste cumple con todos los requisitos contenidos en el artículo 35°, letra a), del D.S. 49 de 2012, modificado por el D.S. 105 de 2015, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, evidenciando las excelentes condiciones de emplazamiento del terreno.

Finalmente y de conformidad con lo expuesto precedentemente es que se le informa por medio del presente, el inicio del procedimiento de invalidación respecto de la Resolución Exenta N° 508 del año 2021, para dar pie a la nueva emisión tanto del informe como de la resolución que otorgara el beneficio de localización, corrigiendo por consiguiente todos aquellos errores que no guardan relación directa con el subsidio ya referido, en concordancia con las normas contenidas en el DS N° 49 de 2013, requisitos que técnicamente cumple de muy buena forma el proyecto habitacional "San Valentín", por ello es que se le reitera tanto el compromiso como la necesidad de corregir aquellos errores administrativos que finalmente permitan sancionar administrativamente, por ello es que para dar la celeridad requerida al presente procedimiento es que se le solicita emitir sus correspondientes descargos dentro del plazo de 2 días hábiles, de lo contrario se entenderán por no presentadas, continuando con la tramitación del procedimiento invalidatorio, y la posterior emisión del nuevo informe ya corregido. La tramitación señalada, no implica ni conllevará la presentación de nuevos antecedentes y/o proyectos. Esta presentación será posible de responder por el medio más expedito que Usted disponga, en razón del tiempo.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;



**OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

V°B° Sección Jurídica

MPCA / ARC  
Distribución:

- Destinatario (Comercio N° 121, Requínoa)
- Copia a D.O.M. de Requínoa
- Copia a Asesor Urbano I. Municipalidad de Requínoa
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo ARC 185-2023
- Art. 7° / G Ley de Transparencia