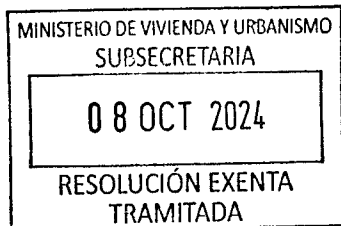




**DIVISION DE DESARROLLO URBANO**  
VBS / JAV / ODM / PAMS  
**DIVISION JURÍDICA**  
MRC / MERZ

**APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES APLICABLES AL TERRENO DENOMINADO LOTE 19C, UBICADO EN CALLE DEL ALBA N° 319, LOCALIDAD DE HORCÓN, DE LA COMUNA DE PUCHUNCAVÍ, REGIÓN DE VALPARAÍSO, EN EL MARCO DEL ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY N° 21.450 QUE APRUEBA LA LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, MEDIANTE EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.**



08 OCT 2024

**SANTIAGO,**

**HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° P. 1532**

**VISTO:**

1. La Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, en adelante e indistintamente "MINVU", especialmente su artículo 2° numeral 16° que dispone la función del MINVU referida a la implementación de políticas de suelo que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la habilitación normativa de terrenos, entre otras medidas;
2. El D.S. N° 397 (V. y U.), de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
3. La Ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, particularmente su Artículo Cuarto que aprueba la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional;
4. El D.S. N° 469, (V. y U.), de 2019, que aprueba la Política Nacional de Ordenamiento Territorial;
5. El D.S. N° 78, (V. y U.), de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;
6. La Ley N° 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, especialmente lo dispuesto en su artículo 7° bis;



7. El D.S. N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;
8. La Circular Ordinaria N° 230, de fecha 27 de mayo de 2022 ("DDU 466"), la Circular Ordinaria N° 458, de fecha 14 de octubre de 2022 ("DDU 469"), y la Circular Ordinaria N° 568, de fecha 16 de diciembre de 2022 ("DDU 472"), todas modificadas por la Circular Ordinaria N° 206, de fecha 26 de mayo de 2023 ("DDU 480"), emitidas de la División de Desarrollo Urbano;
9. El Oficio Ordinario N° 3703, de fecha 12 de julio de 2023, del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, dirigido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso;
10. La Resolución Exenta N° 180 de fecha 26 de marzo de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso que inicia el proceso de habilitación normativa de terreno;
11. El Oficio Ordinario N° 672, de fecha 28 de marzo de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, dirigido al alcalde de la I. Municipalidad de Puchuncaví;
12. Documento "Medios de verificación Difusión a la comunidad Habilidadación Normativa Santa Ana" de mayo de 2024, suscrito por el Secretario Municipal de la I. Municipalidad de Puchuncaví, que contiene certificado N°49-2024 de fecha 08 de mayo de 2024 de la Secretaria Comunal de Planificación de la misma Municipalidad;
13. Acta de Sesión Ordinaria N°101-2024 de fecha 03 de abril de 2024 del Concejo Municipal de Puchuncaví y Certificado N° 82-2024 de la misma fecha del Secretario Municipal de la I. Municipalidad de Puchuncaví que da cuenta de acuerdo;
14. El Oficio Ordinario N° 209 de fecha 03 de abril de 2024, del alcalde de la I. Municipalidad de Puchuncaví dirigido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso;
15. El Oficio Ordinario N° 829, de fecha 12 de abril de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso dirigido al Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
16. El Oficio Ordinario N° 1621, de fecha 18 de julio de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, dirigido al alcalde de la I. Municipalidad de Puchuncaví;
17. Certificado N°206-2024 de fecha 25 de julio de 2024 del Secretario Municipal de la I. Municipalidad de Puchuncaví;
18. Certificado N° 205-2024 de fecha 25 de julio de 2024 del Secretario Municipal y Secretario del Concejo Municipal de la I. Municipalidad de Puchuncaví;
19. El Oficio Ordinario N° 42, de fecha 26 de julio de 2024, del Director SECPLAN de la I. Municipalidad de Puchuncaví dirigido a la Secretaría de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso;
20. Documento denominado "Análisis de Pertinencia Habilidadación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, comuna de Puchuncaví", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, con fecha julio 2024;

MR



21. Documento denominado "Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, comuna de Puchuncaví", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, con fecha julio 2024;
22. Documento denominado "Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, comuna de Puchuncaví", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Región de Valparaíso, con fecha julio 2024;
23. Plano Esquema General "Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, comuna de Puchuncaví", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, con fecha julio 2024;
24. Certificado de factibilidad de agua potable de fecha 22 de abril de 2024 del Comité de Agua Potable Rural de Horcón;
25. Resolución N°7 de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que con fecha 27 de mayo de 2022 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo Artículo Cuarto, a su vez, aprobó hasta el 31 de diciembre de 2025 la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. Esta última ley consagró en su Capítulo I, Párrafo 2°, el mecanismo excepcional de "Habilitación Normativa de Terrenos", cuyo objetivo específico es viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en adelante e indistintamente "FSEV", o del programa que lo remplace, así como para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público, mediante el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, a fin de promover la integración e inclusión social y urbana, y contribuir a superar el déficit habitacional existente.
2. Que, en el marco de la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, en adelante e indistintamente "SERVIU Valparaíso", solicitó a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, en adelante e indistintamente "SEREMI", mediante el oficio ordinario singularizado en el Visto 9., el establecimiento de normas urbanísticas especiales, mediante la utilización del mecanismo excepcional de "Habilitación Normativa de Terrenos", para la ejecución del proyecto "Santa Ana II" en el terreno denominado 'Lote 19c', que tiene su origen en la fusión de la Parcela 13 y del Lote 19a, cuyo rol avalúo es N° 2790-19, ubicado en Calle del Alba N°319, localidad de Horcón, comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso, de propiedad de la I. Municipalidad de Puchuncaví. En la resolución singularizada en el Visto 10., la SEREMI señala las consideraciones que justifican la utilización de este mecanismo excepción e indica que el objetivo final es la construcción de un proyecto habitacional que permita la superación del déficit habitacional de las familias vulnerables asociadas al Comité de Viviendas Santa Ana de Horcón permitiendo la integración de estas en la ciudad.
3. Que, según se desprende de los documentos de Análisis de Pertinencia y Diagnóstico singularizados en los Vistos 20. y 21., el proyecto habitacional "Santa Ana II", corresponde a un proyecto acogido al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que se materializará a través de un loteo con construcción simultánea, que contempla 61 viviendas emplazadas en lotes distribuidos en 4 manzanas. En vista de ello, la habilitación normativa del terreno, objeto de este acto administrativo, se fundamenta en la necesidad de establecer normas urbanísticas especiales que



permitan viabilizar la construcción del proyecto habitacional descrito. Lo anterior, considerando que, conforme al Decreto Alcaldicio N° 1.575, de fecha 28 de agosto de 2009 que aprueba la Actualización al Plan Regulador de la comuna de Puchuncaví, y al Decreto Alcaldicio N° 504, de fecha 22 de abril de 2022, que aprueba una Enmienda al Plan Regulador de la Localidad de Horcón, comuna de Puchuncaví, las normas urbanísticas vigentes definidas para las zonas donde se emplaza el predio son la zona Z3 y Z4a, que, si bien permiten el destino residencial en ellas, solo posibilitan proyectos de viviendas de baja densidad con superficies prediales mínimas que no se ajustan a la necesidad de la población, por lo tanto, no permiten la ejecución de un proyecto habitacional que aproveche el potencial urbano del predio, que a la fecha se encuentra subutilizado.

4. Que, de acuerdo con los documentos ya referidos en el considerando precedente, la propuesta de normas urbanísticas especiales posibilitará la ejecución de un proyecto que cumpla con los fines de integración social y urbana, debido a las siguientes consideraciones:
  - i. El terreno se inserta en la trama urbana de la localidad de Horcón, de la comuna de Puchuncaví, en un área con buena accesibilidad mediante la vía denominada 'Calle del Alba', que cuenta con la calidad de Bien Nacional de Uso Público y de categoría colector entre Calle Cau Cau y Avenida El Tebo (camino vecinal V2); esta vía forma parte de la red vial básica y es considerada como un trazado articulador importante en la trama vial interior (sector Nor Poniente) de la península donde se ubica la localidad de Horcón. En lo que respecta al transporte público, se accede al predio por medio de circulaciones peatonales a través de Bienes Nacionales de Uso Público, en una distancia aproximada de 300 m. desde el extremo norte del Lote 19c, recorrible a través de la calle 'Cau Cau' hasta llegar a Avenida Principal, vía por la cual circula el transporte público operativo, correspondiente a las líneas Trans Rural (Horcón, Ventanas, Quintero, Viña del Mar y Valparaíso) y Q3 (Horcón, Ventanas y Puchuncaví).
  - ii. Asimismo, el terreno se encuentra dentro del límite urbano y relativamente cercano al centro de la localidad, lo que facilita la conectividad peatonal con los distintos servicios y que permiten satisfacer las necesidades de la población local sin tener que desplazarse hacia otras localidades. De esta forma, y según se detalla en el documento "Análisis de Pertinencia", los principales equipamientos que se encuentran en el área son:
    - a) Equipamientos clase salud: Posta Rural de Horcón a 350 m de distancia.
    - b) Equipamiento clase educación: Escuela Básica Horcón pre-básico y básico a 510 m de distancia.
5. Que el terreno, objeto de esta habilitación normativa, cumple con los requisitos dispuestos en los artículos 3 y 5 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, según se detalla a continuación:
  - i. El terreno es de propiedad de la I. Municipalidad de Puchuncaví, acreditándose dicha condición mediante los respectivos certificados de dominio vigente emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Quintero, y agregados en el expediente administrativo.
  - ii. El terreno no se encuentra emplazado en Zonas Típicas ni en Zonas de Conservación Histórica.



- iii. Del análisis del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, es posible concluir que el terreno no se encuentra emplazado en un área de riesgo de origen natural o antrópico, ni en una zona no edificable.
  - iv. El terreno cuenta con factibilidad sanitaria según el Certificado citado en el Visto 24.
  - v. El terreno cuenta con acceso a través de una vía existente con calidad de Bien Nacional de Uso Público denominada 'Calle del Alba', de categoría colectora, que corresponde a una calle que forma parte de la red vial básica y articuladora de la localidad de Horcón.
6. Que, mediante el oficio ordinario citado en el Visto 11., la SEREMI remitió al Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, el expediente de la habilitación normativa del terreno objeto de este acto administrativo, para que éste informara a la comunidad y remitiera, a su vez, el expediente al Concejo Municipal para su pronunciamiento.
  7. Que, en la Sesión Ordinaria N° 101 del Concejo Municipal de la Municipalidad de Puchuncaví, celebrado con fecha 3 de abril de 2024, se aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes, la propuesta de normas urbanísticas especiales para el terreno ubicado en Calle del Alba N°319, Horcón, comuna de Puchuncaví, en conformidad con la propuesta enviada por la SEREMI. Mediante el Certificado N° 82 de fecha 3 de abril de 2024, singularizado en el Visto 13., el Secretario Municipal de la Municipalidad de Puchuncaví, certificó el acuerdo tomado en la sesión ordinaria ya referida.
  8. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, mediante el oficio ordinario citado en el Visto 16., la SEREMI remitió al Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, el expediente de la habilitación normativa del terreno, para que éste informara a la comunidad respecto de la rectificación de la propuesta de normas urbanísticas especiales y remitiera, a su vez, al Concejo Municipal para su pronunciamiento.
  9. Que, mediante acuerdo tomado en la Sesión Extraordinaria N° 67 del Concejo Municipal de la Municipalidad de Puchuncaví, celebrado con fecha 24 de julio de 2024, se aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes rectificar el acuerdo referido en el considerando 7., en el sentido de incorporar a dicho acuerdo el cuadro de normas urbanísticas especiales. Mediante el Certificado N° 205 de fecha 25 de julio de 2024, singularizado en el Visto 18., el Secretario Municipal de la Municipalidad de Puchuncaví, certificó el acuerdo tomado en la sesión extraordinaria ya referida.
  10. Que, por medio del Oficio citado en el Visto 15., la SEREMI, remitió a la División de Desarrollo Urbano el expediente que sustenta la propuesta de normas urbanísticas especiales para su aprobación por parte del Ministro de Vivienda y Urbanismo mediante resolución fundada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

#### RESUELVO:

1. **SE APRUEBAN LAS SIGUIENTES NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES** propuestas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso a través del mecanismo excepcional de "Habilitación Normativa de Terrenos", dispuesto en el Capítulo I, Párrafo 2° de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, que serán



aplicables exclusivamente al terreno de propiedad de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví singularizado en el Resuelvo 2 de esta resolución:

<b>CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES</b>	
Usos de Suelo	Residencial, Destino: Vivienda
Superficie de subdivisión predial Mínima	120 m <sup>2</sup>
Densidad bruta máxima	200 Hab/Há
Altura máxima de edificación	10 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de constructibilidad	0,8
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo
Rasantes y distanciamiento	Según OGUC
Adosamientos	Según OGUC
Antejardín	2,5 m
Estacionamiento	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda.

2. **SE DISPONE** que el cuadro con las normas urbanísticas especiales aprobadas en el Resuelvo 1. de esta resolución, se aplicará exclusivamente al terreno que se singulariza a continuación, de propiedad de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, ubicado en la comuna de Puchuncaví, localidad de Horcón:

<b>Terreno</b>	<b>Rol SII</b>	<b>Dirección</b>	<b>Superficie</b>	<b>Inscripción Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces</b>
Lote 19c	2790-19	Calle Del Alba N° 319, Horcón, comuna de Puchuncaví.	14.552,82 m <sup>2</sup>	Según plano archivado bajo el N° 1735, en el Registro de documentos del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Quinteros, el Lote 19c, proviene de la fusión de la Parcela 13 y del Lote 19a.  La Parcela 13 se encuentra inscrita a fojas 3473 Vuelta, N°3442 del Registro de Propiedad del año 2022 y el Lote 19a se encuentra inscrito a fojas 3471 Vuelta, N°3440 del Registro de Propiedad del año 2022, ambas inscripciones del Conservador de Bienes Raíces de Quinteros.

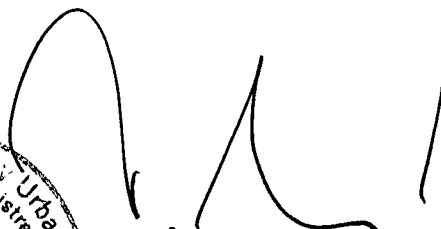
3. **SE ESTABLECE** que el proyecto que justificó la utilización de esta facultad excepcional de habilitación normativa de terrenos corresponde a aquel expresado gráficamente en el Plano Esquema General "Habilitación Normativa de Terrenos Calle Del Alba N°319, Horcón, comuna de Puchuncaví" de julio de 2024, y en el Documento denominado "Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Calle Del Alba N°319, Horcón, comuna de Puchuncaví" de julio de 2024, ambos elaborados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

HR



4. **SE DEJA CONSTANCIA** que, de acuerdo al artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la aprobación y publicación de estas normas urbanísticas especiales no implica la derogación o modificación de las normas urbanísticas dispuestas por el Plan Regulador Comunal de Puchuncaví. Asimismo, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 3 de la referida ley, estas normas especiales sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos destinados a beneficiarios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o del programa que lo reemplace, así como para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público que justificaron el uso de esta facultad excepcional.
  
5. **SE ARCHIVE** el Plano singularizado en el Visto 23., conjuntamente con una copia de la presente resolución en el Conservador de Bienes Raíces de Quintero, en la Municipalidad de Puchuncaví y en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.
  
6. **SE DISPONE** que para efectos del archivo señalado en el numeral anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará copias autorizadas del referido plano y de la presente resolución para su envío a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso. El Ministro de Fe del Ministerio deberá dejar constancia expresa de la singularización de esta resolución, consignando su número y fecha en las copias autorizadas de los planos correspondientes. La respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá mediante oficio conductor estos documentos autorizados tanto a la Municipalidad de Puchuncaví como al Conservador de Bienes Raíces de Quintero, para el correspondiente archivo.

**Anótese, publíquese y archívese.**

  
**CARLOS MONTES CISTERNAS**  
**MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

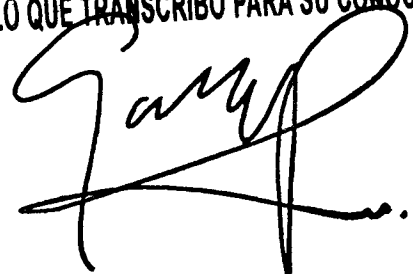


**DISTRIBUCIÓN:**

- DIARIO OFICIAL
- MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVÍ
- DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PUCHUNCAVÍ
- GABINETE MINISTRO
- GABINETE SUBSECRETARIA
- DIVISIONES MINVU
- CONTRALORÍA INTERNA MINVU
- AUDITORÍA INTERNA MINVU
- SEREMI MINVU REGIÓN DE VALPARAÍSO
- SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO
- SIAC
- OFICINA DE PARTES
- LEY DE TRANSPARENCIA ART. 6 y 7



**LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO**



**GABRIELA ELGUETA POBLETE**  
**SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**



Handwritten scribbles and faint markings at the bottom left of the page, possibly including a signature or illegible text.

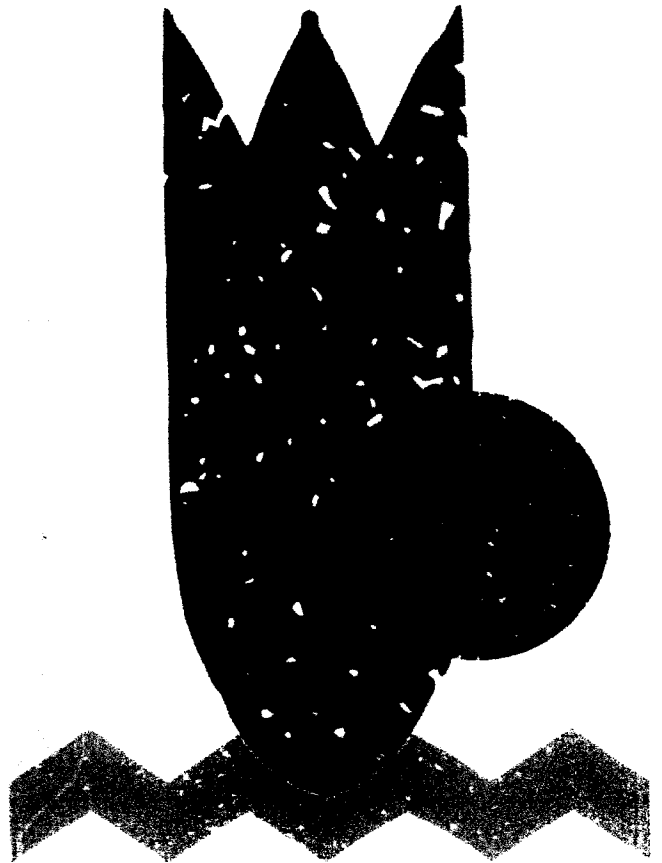


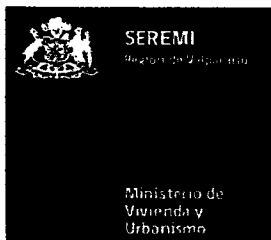
Ministerio de  
Vivienda y  
Urbanismo

Gobierno de Chile

# Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón Comuna de Puchuncaví

Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la  
Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de  
Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto  
Capítulo I, Párrafo 2°.





**ANÁLISIS DE PERTINENCIA  
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE DEL ALBA N° 319, HORCÓN  
COMUNA DE PUCHUNCAVÍ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°. Ley 21.450

Julio 2024

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA .....	4





**ANÁLISIS DE PERTINENCIA  
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE DEL ALBA N° 319, HORCÓN  
COMUNA DE PUCHUNCAVÍ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Julio 2024

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a una síntesis de los antecedentes técnicos que justifican y sostienen la tramitación de la Habilitación Normativa de los terrenos correspondientes al Lote 19 c del sector Horcón, comuna de Puchuncaví, en el marco del proyecto habitacional para el Comité de Vivienda Santa Ana de Horcón.

Esta tramitación se enmarca en las disposiciones de la Ley N° 21.450 de Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2022, cuyo procedimiento de tramitación y principales alcances fueron aclarados por la División de Desarrollo Urbano mediante su Circular Ord. N° 458 de fecha 14.10.2022, DDU 469, posteriormente modificada por la Circular Ord. N° 206 de fecha 26.05.2023, DDU 480.

La presente Habilitación Normativa de terrenos ha sido solicitada por el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de Valparaíso, Sr. Rodrigo Urbe Barahona, mediante su Ord. N° 3703 de fecha 12 de julio de 2023, que se adjunta como **Anexo N° 1**, ante la necesidad de otorgar condiciones normativas para el desarrollo de proyectos asociados al Comité de Vivienda Santa Ana de la Localidad de Horcón, comuna de Puchuncaví, iniciativas pertenecientes al Fondo Solidario de Elección de Vivienda.



## 2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

El Párrafo 2° del artículo cuarto de la mencionada Ley N° 21.450, De la Habilitación Normativa de Terrenos, indica en sus artículos 3 al 10 el procedimiento mediante el cual es posible otorgar normas urbanísticas especiales al predio identificado como 'Lote 19 c' ubicado en Calle del Alba N° 319, en la localidad de Horcón, comuna de Puchuncaví, y que conforma el terreno de la presente Habilitación Normativa de Terrenos. El proyecto habitacional corresponde a un loteo con construcción simultánea que configura 4 manzanas y 61 lotes residenciales con una vivienda proyectada en cada uno, considerando además áreas verdes, circulaciones internas y espacio para equipamientos.

Según lo señalado en el artículo 3, la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habilitación Normativa de Terrenos, pueden ser de propiedad del SERVIU o de otro Órgano que integre la Administración del Estado.

Para el caso del terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, Comuna de Puchuncaví", se da cumplimiento a lo señalado al corresponder a una propiedad de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, según consta en Certificado de Dominio Vigente N° 123457483364, de fecha 24 de julio de 2024 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, Folio N° 227533, Carátula N° 231220, que se presenta como **Anexo N° 2** y que acredita que el inmueble en cuestión está inscrito a fojas 3471 vuelta N° 3440 y fojas 3473 vuelta N° 3442, ambas inscripciones del Registro de Propiedad del año 2022 del referido Conservador de Bienes Raíces de Quintero.

Identificación Propiedad	Ubicación	N° Rol	Cumplimiento artículo 3
Lote 19 c	Calle del Alba N° 319, Horcón, Puchuncaví	Rol SII 2790-19	Certificado de Dominio Vigente N° 123457427273 emitido por Conservador de Bienes Raíces de Quintero, Folio N° 227533, Carátula N° 218116.

A su vez, las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, Comuna de Puchuncaví" **sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos acogidos al referido programa** o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto.

Para el caso del terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, Comuna de Puchuncaví", el predio es requerido para el desarrollo de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) de 2011. Por tanto, se da cumplimiento a lo señalado. El terreno en cuestión se ubica dentro del área urbana de 'Localidades de



Horcón y Ventanas' del Plan Regulador Comunal (PRC) de Puchuncaví (2009), siendo objeto también de una enmienda de PRC (2022) para mejorar las condiciones urbanísticas aplicables al mismo; con todo, las condiciones urbanísticas de densidad bruta máxima actualmente aplicables, son insuficientes para dar cabida al total del proyecto requerido y dar cumplimiento a las exigencias normativas contenidas en el art. 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) asociadas a cesiones de superficie para áreas verdes, equipamiento y circulaciones, por cuanto se ha estimado viable tramitar la presente Habilitación Normativa de Terrenos.

Por otra parte, y de acuerdo con lo indicado en el artículo 4 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, esta Secretaría *"deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo"*.

Por ello y una vez cumplido los requerimientos anteriormente señalados, esta Secretaría determina desarrollar el análisis de pertinencia especificado en el punto 4.1.1.1. de la Circular Ord. N° 458, de fecha 14.10.2022, DDU 469, de la División de Desarrollo Urbano, aplicado al terreno de la "Habilitación Normativa de Terrenos Calle del Alba N° 319, Horcón, Comuna de Puchuncaví", el cual apunta a verificar que se trate de un proyecto que pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Y, por otro lado, también apunta a verificar que, el establecimiento de normas urbanísticas especiales para el terreno será conducente a lograr el propósito de viabilizar la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios de programas del MINVU. Para ello deberá:

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

**Cuando el terreno cumpla como mínimo con los requisitos a lo establecido en el artículo 35 a) del DS N°49 de 2011:**

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.	El terreno <b>SI</b> se emplaza en el área urbana de la localidad de Horcón, perteneciente a la comuna de Puchuncaví, la cual, según el último censo de población, tiene 18.546 habitantes.
---	---	---



2	<p>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 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.</p>	<p>El terreno <b>SI</b> cuenta con factibilidad sanitaria para suministro de agua potable por parte del Comité de Agua Potable Rural (APR) de Horcón y conexión a red de alcantarillado de administración municipal.</p> <p>Fuente: Certificado de APR Horcón, Ord. N° 592 de I. Municipalidad de Puchuncaví y Ord. DOM Puchuncaví N° 1680 de fecha 18.05.2018. Lo anterior se presenta como <b>Anexo N° 4.</b> ✓</p>
3	<p>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.</p>	<p>El terreno <b>SI</b> deslinda con una vía de categoría Colectora, que corresponde a Calle El Alba. Perfil existente: 12 m entre L.O. Perfil proyectado: 16 m entre L.O.</p> <p>Fuente: Ordenanza PRC de Puchuncaví, presentada como <b>Anexo N° 13.</b> ✓</p>

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35° letra a) del Decreto 49/2012, 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:

4	<p>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.</p>	<p>El terreno <b>SÍ</b> se emplaza a menos de 1.000 metros de un Equipamiento de Educacional de Pre básica, Básica y/o Media:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Escuela Básica Horcón pre-básico y básico: a 510 m de distancia.</li> </ul> <p>Fuente: Plano de condiciones de localización, presentado como <b>Anexo N° 5.</b> ✓</p>
---	--	--



5	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.	El terreno <b>SÍ</b> se emplaza a menos de 2.500 metros de un Establecimiento de salud primaria o de nivel superior: - Posta Rural de Horcón: a 350 m de distancia. Fuente: Plano de condiciones de localización, presentado como <b>Anexo N° 5.</b> ✓
6	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.	El terreno <b>SÍ</b> se emplaza a menos de 500 metros de una vía por donde circula un servicio de transporte público operativo: - Transporte público pasa por calle Cau Cau con Av. Principal: a 290 m de distancia. Fuente: Plano de condiciones de localización, presentado como <b>Anexo N° 5.</b> ✓
7	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 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	El terreno, si bien se encuentra a 960 m del Club Deportivo Horcón, no se ha podido acreditar la escala de dicho equipamiento, por cuanto no se considera en el marco de la presente Habilitación Normativa de Terrenos. No hay equipamiento comercial o cultural de escala mediana o mayor.
8	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.	El terreno <b>NO</b> se emplaza a menos de 1.000 metros de un área verde pública conformada de superficie igual o mayor a 5.000 m <sup>2</sup> . Sin embargo, si se emplaza a 543 m de distancia respecto de la Playa Horcón, la cual corresponde a un bien nacional de uso público.





**ANÁLISIS DE PERTINENCIA  
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE DEL ALBA N° 319, HORCÓN  
COMUNA DE PUCHUNCAVÍ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°. Ley 21.450

Julio 2024

**b) Ponderar y examinar cuidadosamente las dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.**

**Para estos efectos, la ley ha considerado a título meramente ejemplar algunos aspectos a considerar, vinculados a:**

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.	El proyecto ha ponderado efectivamente la realización de obras extraordinarias de urbanización, debiendo ejecutar las obras de urbanización correspondientes a la materialización de las vías Calle del Alba y Albatros, definidas en el Plan Regulador Comunal de Puchuncaví; a su vez, el proyecto incorpora la extensión de matriz de agua potable. El proyecto <b>NO</b> requiere la ejecución de obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgo, toda vez que no se emplaza en área de riesgo, según se informa en CIP N° 3158 de 03.10.2023, presentado como <b>Anexo N° 3</b> . ✓
La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.	<b>NO</b> hay existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos Históricos en el terreno, según consta en CIP N° 3158 de 03.10.2023, presentado como <b>Anexo N° 3</b> . ✓
La existencia de restos arqueológicos en el terreno.	<b>NO</b> se tiene constancia de la existencia de restos o vestigios arqueológicos en el terreno o en sitios aledaños al mismo. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, ante el eventual descubrimiento de restos durante la obra.



<p>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.</p>	<p>Si bien la comuna de Puchuncaví tiene antecedentes asociados a la presencia de contaminantes en el suelo, ellas se concentran en un lugar alejado cerca de 5 km del terreno en cuestión, en torno a las empresas contaminantes; esta SEREMI MINVU ha promovido estudios de planificación en la materia, en donde se ha detectado que la concentración de contaminantes en suelo <b>NO</b> afecta al terreno en estudio.</p> <p>Se informa que, actualmente, <b>NO</b> existen áreas de riesgo antrópico que exijan medidas de mitigación, según el art. 2.1.17 de la OGUC.</p>
<p>La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.</p>	<p><b>NO</b> hay existencia de suelos de relleno.</p>
<p>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.</p>	<p><b>NO</b> existen proyectos con uso de suelo "actividad productivo o infraestructura" calificadas como molesta, insalubre o contaminante en torno al terreno del proyecto.</p>
<p>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.</p>	<p><b>NO</b> hay prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector, según consta en CIP N° 3158 de 03.10.2023, presentado como <b>Anexo N° 3.</b> ✓</p>
<p>La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio conforme a lo expuesto a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU469 de fecha 14.10.2022.</p>	<p><b>NO</b> hay existencia de franjas o zonas no edificables en el predio, según consta en CIP N° 3158 de 03.10.2023, presentado como <b>Anexo N° 3.</b> ✓</p>





**ANÁLISIS DE PERTINENCIA  
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE DEL ALBA N° 319, HORCÓN  
COMUNA DE PUCHUNCAVÍ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°. Ley 21.450

Julio 2024

La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3. de la Circular Ord. N°458 DDU469 de fecha 14.10.2022.	<b>NO</b> hay existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, según consta en CIP N° 3158 de 03.10.2023, presentado como <b>Anexo N° 3.</b> ✓
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.	<b>NO</b> requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Si bien el proyecto se emplaza en una comuna declarada como Zona latente o saturada (D.S. N° 10 /2015, MMA), no obstante, no se cumplen las características señaladas en el literal H del artículo 3 del D.S. N° 40/2012, del MMA.
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 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.	<b>NO</b> existen antecedentes técnicos o históricos que refieran a la eventual exposición del terreno a riesgos de origen natural ni originados por la actividad o intervención humana. Tampoco está afecto a áreas de riesgo conforme el art. 2.1.17 de la OGUC, según consta en CIP N° 3158 de 03.10.2023, presentado como <b>Anexo N° 3.</b> ✓

Finalmente, y luego de este análisis, podemos concluir que resulta pertinente la aplicación del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos para el terreno identificado como 'Lote 19 c' ubicado en Calle del Alba N° 319, en la localidad de Horcón; predio con Rol de Avalúo N° 2790-19 de la comuna de Puchuncaví.

FZV/NMT

