



OFICIO N° 118223
INC.: solicitud

Irg/ogv
S.69°/373

VALPARAÍSO, 09 de septiembre de 2025

La Diputada señora ANA MARÍA GAZMURI VIEIRA, en uso de la facultad que le confieren los artículos 9° de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, y 308 del Reglamento de la Cámara de Diputados, ha requerido que se oficie a Ud. para que, al tenor de la solicitud adjunta, informe a esta Cámara sobre la situación del terreno de 9.563 m² ubicado en Las Perdices N°4511, comuna de Puente Alto, Región Metropolitana, en relación con la solicitud de sus residentes de aumentar la densidad habitacional de la zona en el marco Plan de Emergencia Habitacional del MINVU.

Me permito hacer presente que, si la respuesta a este oficio contuviere materias reservadas o secretas, deberá señalarlo en forma destacada e indicar el fundamento legal de tal calificación, en cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 8° de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a bien comunicar a Ud., conforme a lo dispuesto en las señaladas disposiciones.

Dios guarde a Ud.

LUIS ROJAS GALLARDO
Prosecretario de la Cámara de Diputados

AL SEÑOR DIRECTOR REGIONAL DEL SERVICIO DE VIVIENDA Y
URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO



**ANA MARÍA
GAZMURI**
DIPUTADA

Valparaíso, septiembre de 2025

MATERIA: LO QUE INDICA SOBRE
SOLICITUD DE CAMBIO DE DENSIDAD
POBLACIONAL

Señor

Roberto Acosta Kerum

Director Servicio de Vivienda y Urbanismo Metropolitano

Presente

De mi consideración,

Junto con saludarles y en ejercicio de la facultad establecida en el artículo 9° de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y 308 del Reglamento de la Cámara de Diputadas y Diputados, remito a Usted el presente oficio, a través del cual solicito pueda tomar en consideración la siguiente petición de parte de vecinos de la comuna de Puente Alto.



A través de nuestra oficina parlamentaria nos han hecho llegar la solicitud de aumento de densidad habitacional en el marco del Plan de Emergencia Habitacional del MINVU. Lo anterior implica la posibilidad de otorgar vivienda digna a cerca de 170 familias.

La propuesta consiste en habilitar un proyecto en altura en un terreno de 9.563 m² ubicado en Las Perdices N°4511, que podría albergar entre 200 y 300 familias en caso de autorizarse el aumento de densidad. De acuerdo con el informe adjunto, actualmente la normativa H5 permite 25 viviendas por hectárea (100 habitantes por hectárea), con la posibilidad de incrementarlo en 25% según la OGUC, llegando a un máximo de 31 viviendas. Este límite resulta insuficiente para la demanda existente.

Un obstáculo adicional radica en el alto valor del terreno, cuyo costo por familia supera las 1.900 UF, mientras que el DS49 solo financia hasta 300 UF por hogar para la adquisición de terrenos. Asimismo, se identifican riesgos de inundación asociados al canal Las Perdices, lo que obliga a considerar validaciones técnicas, levantamiento topográfico y la revisión de la Dirección de Obras Hidráulicas sobre posibles obras de mitigación.

Bajo estas condiciones, el proyecto no es viable dentro de los parámetros regulares de subsidios habitacionales. Por ello, los comités plantean que la única salida es avanzar en cambios normativos o establecer un tratamiento excepcional en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, que permita aumentar la densidad autorizada y hacer factible el financiamiento del terreno.

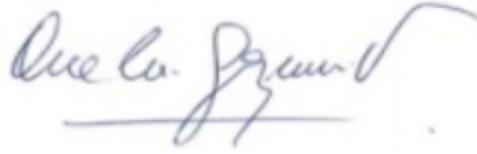
En este contexto, los dirigentes solicitan a la diputación respaldo y acompañamiento político ante el MINVU y demás autoridades, con el objetivo de dar una solución habitacional a las 170 familias organizadas y, de este modo, transformar un terreno complejo en una oportunidad efectiva de acceso a vivienda digna.

Por último, acompaño informe de evaluación preliminar.

Sin otro particular,

Saluda atentamente,





Ana María Gazmuri Vieira

H. Diputada de la República



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ANA MARÍA GAZMURI V.



1. Identificación del Oferente

Comité: Paihuén y Nova Aurora

Comuna comité: Puente Alto

N° Familias: - - - - -

Representante: Harold Alberto Jovino Gutiérrez Poblete

2. Identificación del terreno

DIRECCIÓN	COMUNA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	VALOR	UF/m2
Las Perdices N°4511	Puente Alto		9.563 m2	60.247 m2	6,3

3. Documentación presentada

		SI/NO
OBLIGATORIOS	CIP	SI
	CARTA OFERTA	SI
	PLANO UBICACIÓN	SI
OPCIONALES	OTROS (Indicar qué documentos se tuvieron a la vista)	Personalidad Jurídica Comité Allegados



Imagen 1: Ubicación del terreno en imagen satelital - Elaboración propia

CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS

Catálogo
Mapas

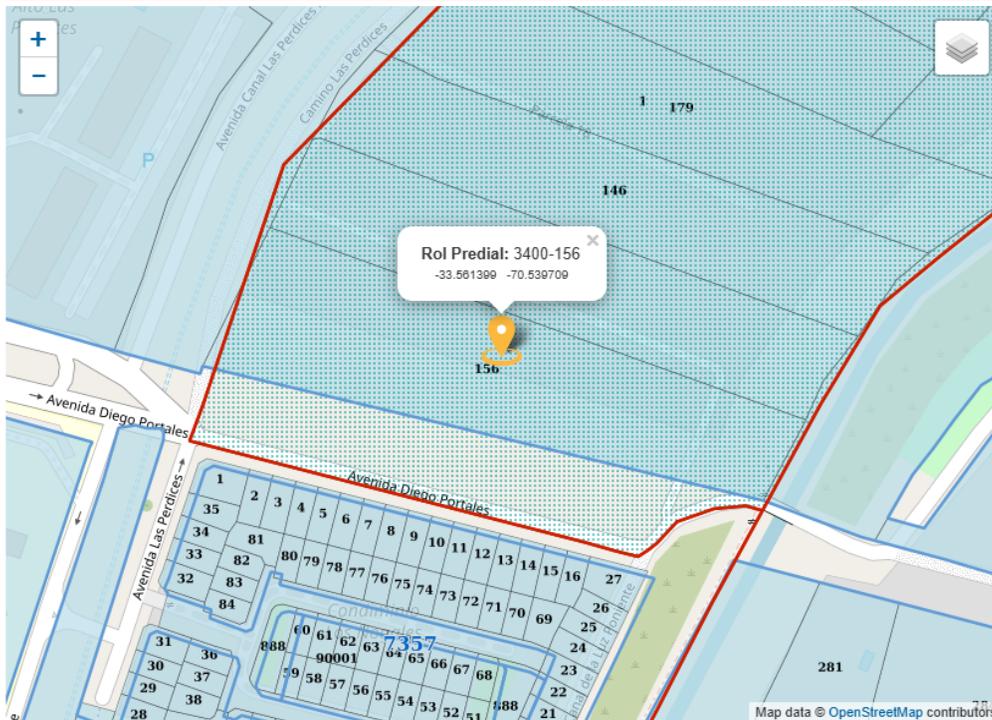
Ingresar

Buscar
Comunas

Buscar
Reavalúo

Buscar
Dirección

Buscar Rol



DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
PUENTE ALTO	3400-156
Dirección o Nombre de la Propiedad	
LO PLANELLA PC 21 S 1	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA 2022
Destino	Área Homogénea
SITIO ERIAZO	HMB068

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$238.068.287
Avalúo Afecto	\$238.068.287
Avalúo Exento	\$0

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2025

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2022 (+)

Ocultar

La información espacial contenida es solo referencial.

Información espacial almacenada en WGS 84, proyección UTM, huso 12 Sur, 17 Sur, 19 Sur según corresponda.

Capa vectorial de límites de propiedades rurales, fue generada por CIREN, a partir de los planos análogos del SII sobre imágenes satelitales ortorectificadas.

La capa Áreas Homogéneas del Reavalúo SNE 2025 está determinada de acuerdo a la base de datos catastral del SII vigente al segundo semestre de 2024, por lo que no reflejan modificaciones posteriores y los montos de valor m² de terreno están expresados en moneda nacional al SEGUNDO SEMESTRE DE 2024.

La capa Comuna-Sector del Reavalúo Agrícola 2024 determina los valores de terreno por clases de suelo en moneda nacional por hectárea expresados en moneda nacional al SEGUNDO SEMESTRE DE 2023.

Las capas de Áreas Homogéneas y el valor del m² de terreno (en moneda nacional al SEGUNDO SEMESTRE DE 2021) del Reavalúo 2022 están determinadas de acuerdo a la base de datos catastral del SII vigente al segundo semestre de 2021, por lo que no reflejan modificaciones posteriores.

La capa Áreas Homogéneas del Reavalúo de sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lasteros 2021, está determinada de acuerdo a la base de datos catastral del SII vigente al segundo semestre de 2020, por lo que no reflejan modificaciones posteriores y los montos de valor m² de terreno están expresados en moneda nacional al SEGUNDO SEMESTRE DE 2020.

Imagen 2: Avalúo fiscal – Fuente SII

4. Evaluación preliminar

Terreno ubicado en la zona H5 (Residencial y Equipamiento) con densidad habitacional de 100 hab/ha, lo que se traduce en 25 viv/há. Al ser un proyecto de viviendas sociales se podría incrementar a en un 25% aplicando el artículo 6.1.8 de la O.G.U.C. alcanzando un total de 32 viv/há.

Es pertinente mencionar que también se encuentra en zona R2 que, según el PRC de la comuna de Puente Alto, **la propiedad se encuentra en zona de inundación, quebradas y cauces artificiales (Canal Las Perdices).**

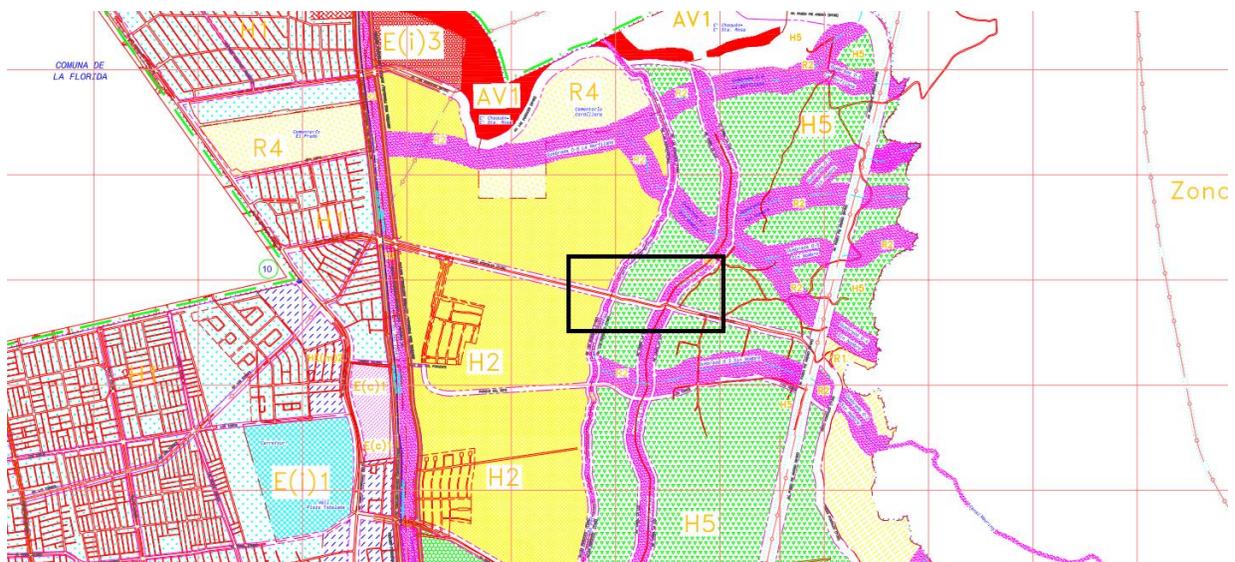


Imagen 3: Ubicación del inmueble en el plano del PRC. Fuente: Municipalidad de Puente Alto

Con lo anterior, se permitirá el desarrollo de proyectos habitacionales que **concentren la densidad total del predio en un área de hasta un 66% de la superficie total. Esto, debe considerar además la apertura de avenida Las Perdices (50 m entre líneas oficiales) y Avenida Canal de la Luz (Diego Portales, en 90 m entre líneas oficiales).**

La densidad alcanzada en el terreno permite la proyección máxima (aplicando artículo 6.1.8 de la O.G.U.C.) de 31 viviendas lo que, dividido en el valor del terreno por familia, este asciende a 1943,4 UF/fam y ahorro total de 1.653,4 UF/Fam (considerando el subsidio de localización de la Res. 195/2025), viéndose imposibilitada la postulación del terreno a través de un llamado regular del DS 49 puesto que, para una postulación regular, el monto destinado a la adquisición de terrenos en un llamado CNT Regular, puede alcanzar las 300 UF por familia.

En el aspecto morfológico del polígono, la propiedad cumple con los requerimientos mínimos de acceso para un proyecto de vivienda. De igual forma, se requiere verificar los metros cuadrados totales del mismo, debido a que no se presenta un plano topográfico para verificar deslindes, uno que tenga timbre del Conservador de Bienes Raíces correspondiente o el plano municipal de ensanches o inundación que permita conocer el área total de la propiedad y sus afectaciones.

El detalle del análisis económico del terreno dentro del marco de un llamado regular de DS 49.

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE ÚTIL	VALOR POR M2	VALOR TERRENO	DENSIDAD BRUTA NORMA	CABIDA ESTIMADA NORMA	VALOR TERRENO POR FAMILIA	AHORRO POR FAMILIA RSH ≤ 40%	AHORRO POR FAMILIA RDH ≥50%
9.563 m2	6.382,05 m2	6,3 UF	60.247 UF	25 viv/ha	24 viviendas	2468,4 UF/fam	2178,4 UF	2.183,4 UF
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE ÚTIL	VALOR POR M2	VALOR TERRENO	DENSIDAD BRUTA APLICANDO ART 6.1.8	CABIDA ESTIMADA APLICANDO ART 6.1.8	VALOR TERRENO POR FAMILIA	AHORRO POR FAMILIA RSH ≤ 40%	AHORRO POR FAMILIA RDH ≥50%
9.563 m2	6.382,05 m2	6,3 UF	60.427 UF	32,4 viv/ha	31 viviendas	1943,4 UF/fam	1653,4 UF	1658,4 UF

Cuadro 1: Elaboración propia

5. Recomendaciones / Resumen

- El terreno no cuenta con las condiciones de densidad mínimas para el desarrollo de un proyecto habitacional. Si bien el predio cuenta con normativa para la construcción de viviendas, la densidad permitida en el CIP indica que es posible proyectar 24 viviendas y, si se aplica el artículo 6.1.8 que permite aumentar la densidad en un 25%, el número de viviendas asciende a 31 viviendas, lo que no permite financiar el valor de la propiedad con el subsidio de localización de un llamado regular de DS49.
- En razón del punto anterior, los montos de ahorro para las familias ascienden a las 1.653,4 UF, dinero que proviene de los posibles ahorros de los beneficiarios considerando que el 70% se debe encontrar dentro del 40% más vulnerable del RSH.
- Cabe destacar que la información entregada no define el área del terreno con plano topográfico que permita su evaluación exacta. En este caso, se contempla el total de los **metros cuadrados calculados con los documentos que se tuvieron a la vista** pudiendo afectar directamente a la cabida propuesta y analizada, por lo que el número de familias se vería disminuido a los presentados en este informe.
- **Con lo anterior, se sugiere adjuntar plano topográfico de la propiedad** como así también, un plano del Conservador de Bienes Raíces para realizar un estudio más acabado en relación a un proyecto de vivienda como así también, verificar mediante estas herramientas, los metros cuadrados totales que se deben restar a la superficie ofrecida, debido a las afectaciones por apertura en avenidas Las Perdices y Canal La Luz (en este caso, mediante instrumento de planificación). En la misma línea, se sugiere adjuntar plano de apertura municipal como

así también, realizar las consultas pertinentes a la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas para revisar el estado de las obras que se requieren para el Canal Las Perdices.

- Considerando la morfología del terreno, **es posible que el diseño de un proyecto de vivienda deba definir criterios de accesibilidad y circulación**. De esta forma, se sugiere revisar la viabilidad mediante una Entidad Patrocinante más el Departamento de Estudios de SERVIU Metropolitano de acuerdo a los criterios que establece el Cuadro Normativo de Construcción para Proyectos Habitacionales, enmarcados en el D.S.49 de 2011, sus modificaciones y la Res. Ex. N°195 de 2025.
- *Finalmente, es importante mencionar que los valores indicados en este informe son parte de una evaluación preliminar, no definitiva, y deben corroborarse con el estudio de cabida detallado y análisis técnico que deberá ser realizado por la Entidad Patrocinante (EP) correspondiente. Estos valores, cabida y ahorro, son referenciales considerando una cabida por densidad preliminar y podrían sufrir variaciones, considerando el resto de las condiciones urbanísticas y el desarrollo del proyecto que se pudiese preparar para dicho terreno.*

jidm/SGT