Checklist Habilitación Normativa de Terrenos (HNT)

Listado estimativo de documentos y antecedentes que deben ser aportados por la entidad que solicita la HNT para la evaluación de pertinencia y diagnóstico. De acuerdo a la evaluación caso a caso SEREMI MINVU puede solicitar otros antecedentes.

1. Documentos que acreditan la tenencia del Inmueble:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N° | Requerimiento | Verificador |
| 1 | Terrenos que se encuentren inscritos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre de un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU). | - Inscripción de terreno en el Conservador de Bienes Raíces.- Certificado de Dominio Vigente.- Antecedentes que den cuenta del origen del predio: plano de subdivisión, loteo, fusión, etc.  |
| 2 | Terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa vigente en favor de un SERVIU. Se entiende que, para el cumplimiento de este requisito, el contrato de promesa debe encontrarse suscrito ante Notario. |
| 3 | Terrenos que se encuentren inscritos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre de otro órgano que integre la Administración del Estado. De acuerdo a lo precisado en el Circular DDU 466, entre ellos se encuentran Ministerios, y los órganos y servicios públicos creados para el cumplimiento de la función administrativa, tales como las Fuerzas Armadas y las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y las empresas públicas creadas por ley, como por ejemplo la Empresa de Ferrocarriles del Estado. |
| 4 | Terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado, inscrito en el respectivo Conservador de Bienes Raíces con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 21.450, esto es con anterioridad al 27 de mayo de 2022. Para estos efectos, el grupo organizado deberá contar con personalidad jurídica constituida con el objeto de postular a un subsidio habitacional, en el cual sus representantes legales deberán ser integrantes de éste, y cumplir con los requisitos que señale el programa FSEV. | - Inscripción de terreno en el Conservador de Bienes Raíces.- Certificado de Dominio Vigente.- Antecedentes que den cuenta del origen del predio: plano de subdivisión, loteo, fusión, etc. - Promesa de compraventa anterior a mayo de 2022.- Calificación SERVIU suscrita por director del Servicio. |
| 5 | Terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado, firmado ante notario con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 21.450, esto es con anterioridad al 27 de mayo de 2022. |

1. Evaluación de Pertinencia: 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.

DDU 469 indica que esto se cumple cuando el terreno cumpla como mínimo con los requisitos a lo establecido en el artículo 35 a) del DS N°49 de 2011:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N° | Requerimiento | Verificador |
| 6 | 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.  | - Certificado de Informaciones previas vigente. |
| 7 | 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.  | - Certificado de factibilidad de empresa de servicios sanitarios o Factibilidad de operador de servicio sanitario rural que consulte simultáneamente servicio de agua potable y alcantarillado. \* El certificado debe ser vigente y estar emitido por la cantidad de viviendas que se busca incorporar vía HNT. |
| 8 | 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.  | - Certificado de Informaciones Previas vigente. |
| 9 | 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.  | - Certificados Municipales, informes de localización, verificador de distancia.- Documento que acredita que las distancias peatonales se transitan a través de vías con categoría de BNUP. |
| 10 | 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.  |
| 11 | 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.  |
| 12 | 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.  |
| 13 | 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.  |

1. Evaluación de pertinencia: 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 aspectos a considerar, vinculados a:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N° | Requerimiento | Verificador |
| 14 | 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.  | - Certificado de Informaciones Previas que informe afectación a área de riesgo IPT.- Texto con análisis de obras extraordinarias de urbanización. |
| 15 | La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos. | - Certificado de Informaciones Previas que informe existencia de ICH o MH.- Memoria de análisis de afectación a ICH o MH en caso de ser pertinente.- Análisis de IPT, plano de PRC y estudios de IPT. |
| 16 | La existencia de restos arqueológicos en el terreno.  | - Análisis general y justificación de que el predio no cuenta con restos arqueológicos. - En caso de existir restos, documento de CMN que acredite que proyecto no afecta el patrimonio arqueológico. |
| 17 | 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 (…).  | - Análisis o memoria técnica que refiere a presencia de contaminantes en el predio o suelos de relleno. |
| 18 | La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.  |
| 19 | La existencia y/o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa (…).  | - Certificado de Informaciones Previas vigente.- Análisis o memoria técnica respecto a existencia de actividades productivas o infraestructura, prohibición de uso residencial, áreas de protección. |
| 20 | 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.  |
| 21 | 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.  |
| 22 | 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.  |
| 23 | 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. | - Análisis o memoria técnica respecto a necesidad de ingreso a SEIA. |
| 24 | 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. | - Análisis o memoria técnica. |

1. Antecedentes del proyecto y propuesta de normas urbanísticas especiales que permitan contar con una caracterización general:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N° | Requerimiento | Verificador |
| 25 | Características generales del proyecto: | - Plano de emplazamiento- Plano de distribución de superficies conforme uso en proyecto- Plano general de anteproyecto- Volumetría de proyecto- Tipologías de edificaciones- Cálculo de superficies destinadas a equipamiento, áreas verdes, vialidad.- Perfiles de vías contenidas en proyecto- Medidas de mitigación de riesgo (cuando corresponda). |
| 26 | Diagnósticos de factibilidad | - Memoria técnica respecto a la conectividad del proyecto con su entorno urbano, redes de transporte público, etc.- Memoria técnica referida a factibilidad sanitaria del proyecto. |
| 27 | Normas urbanísticas | - Análisis de normas urbanísticas aplicables y justificación de insuficiencia para la ejecución del proyecto.- Propuesta de normas urbanísticas especiales. |
| 28 | Evaluación Ambiental Estratégica | - Análisis de aplicabilidad de EAE a HNT. |