



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(DDUI)(EHN)(SRH). INÍCIÉSE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS Y EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE), DEL PREDIO UBICADO EN CALLE EL LINGUE N°3100, COMUNA DE MAIPÚ, EN EL MARCO DE LA LEY N°21.807 QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON EL OBJETO DE FORTALECER Y MODERNIZAR EL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS, LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, Y CONFORME A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY N°19.300 Y AL ARTÍCULO 14 DEL REGLAMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA D.S. N°32 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE. SANTIAGO, 27 agosto 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1174

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; la Ley N°19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC); el D.S. 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; La Ley 21.807 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el Sistema de Planificación Territorial del país; La Circular Ordinaria N°154 de 2026 (DDU 541); La Circular Ordinaria N°316 de 2026 (DDU 544); en las facultades que me confiere el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el D.S. N°52 de fecha 25.03.2026, que nombra al Sr. Sebastián Norambuena Yung como Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda

y Urbanismo; la Resolución Electrónica Exenta N° 1258, de fecha 05 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República; y,

CONSIDERANDO:

1. Que la demanda habitacional en Chile a partir de datos del Censo 2024, asciende a 491.904 viviendas. En dicho contexto, la Región Metropolitana presenta la mayor proporción de déficit habitacional, alcanzando el 48,57% del total nacional. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda, afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes;

2. Que la Ley N°21.807, publicada en el Diario Oficial con fecha 16.02.2026, modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el Sistema de Planificación Territorial del país, entre ellos, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), incorporando de manera permanente al ordenamiento jurídico el mecanismo especial de Habilitación Normativa de Terrenos en los artículos 92 al 99 del Capítulo IX de la LGUC;

3. Que el MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés público, para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional, utilizará para ello el mecanismo mencionado, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 92, Capítulo IX de la LGUC;

4. Que el artículo 94, Capítulo IX de la LGUC, señala que corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, o del Órgano de la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado propietario del predio o que promueva el proyecto que considera la construcción de bienes públicos relevantes;

5. Que con fecha 10.03.2026, a través de Oficio Circular Ord. N°154, DDU 541, informa nuevas herramientas y alcances en materia de planificación y gestión urbana incorporadas por la Ley N°21.807;

6. Que con fecha 29.05.2026, a través de Oficio Circular Ord. N°316, DDU 544, Complementa Circular Ord. N°087 de fecha 17.02.2026, DDU 530 y Circular Ord. N°154 10.03.2026, DDU 541;

7. Que a través de Oficio Ord. N° 2894 de fecha 23.07.2026, SERVIU Metropolitano solicita la aplicación de la Ley N°21.807, en el terreno ubicado en calle Francisco Flores del Campo N°2875, comuna de Maipú, y entrega antecedentes que aportan a la elaboración de los documentos para dar inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos;

8. Que a través del Oficio Ord. N°3263 de fecha 18.08.2026, SERVIU Metropolitano complementa los antecedentes remitidos por el Oficio Ord. N°2894 de fecha 23.07.2026, rectificando, entre otros aspectos, la dirección del predio, que había sido informada como Francisco Flores del Campo N°2875 comuna de Maipú, respecto del cual se solicita la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, precisando que la dirección corresponde a calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú;

9. Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, a través del procedimiento excepcional denominado Habilitación Normativa de Terrenos para la futura construcción de un proyecto habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con lo cual se espera contribuir a la superación del déficit habitacional de las familias más vulnerables, permitiendo además la integración de las familias beneficiadas en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano;

10. Que el terreno ubicado en calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, se encuentra inscrito a nombre del SERVIU Metropolitano;

11. Que el antecedente o justificación que determina la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, dice relación con el hecho que presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que el 95% del terreno se ubica en el área de extensión urbana definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) mediante Resolución GORE N°153,

publicada en D.O el 26.11.2013, correspondiente a la “Zona Urbanizable Condicionada” (ZUC), la cual posee baja densidad y bajo coeficiente de constructibilidad. El 5% restante del terreno se localiza al interior del límite urbano comunal definido por el Plan Regulador Comunal de Maipú, aprobado por Decreto Alcaldicio N°6383 de fecha 05.11.2004 y publicado en D.O. el 13.11.2004, correspondiente a las zonas “ZE8 Áreas Verdes Comunales y Vecinales”, que no admite el uso de suelo residencial y “ZH6 Zona Habitacional 6 (Maipú Norte – Sector Villa Pehuén) que restringe altura y densidad máxima. Por ello, esta norma resulta insuficiente para desarrollar un proyecto del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como el que se espera materializar. Al respecto, cabe señalar que las nuevas normas urbanísticas especiales que se establezcan en la presente tramitación solo podrán aplicarse para la construcción de un proyecto habitacional a construir en dicho terreno, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente;

12. Que en este sentido, la Habilitación Normativa de Terrenos calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, debido a que se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) del Decreto N°32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, toda vez que se propone incrementar las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en los literales vi) y vii) de la misma disposición reglamentaria, y, además contempla la construcción de más de 160 viviendas en los terrenos donde se aplica el mecanismo excepcional, en función de lo estipulado en el artículo 97 , Capítulo IX de la LGUC;

13. Que el objeto de la Habilitación Normativa de Terrenos calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dicho terreno, amparado en los artículos 92 y 93, Capítulo IX de la LGUC;

14. Que el ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente al terreno ubicado en calle El Lingue N°3100 (Rol SII N°1035-112), localizado en el área urbana y área de extensión urbana de la comuna de Maipú. La duración de las normas urbanísticas especiales que se aprueben es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en este terreno, ya que corresponde a una facultad excepcional del MINVU;

15. Que las Políticas, Planes o Estrategias Medio Ambientales y de Sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: “Política Nacional de Desarrollo Urbano” (2014), Ministerio de Vivienda y Urbanismo; “Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana” (2019), Consejo Nacional de Desarrollo Urbano – CNDU; “Estrategia Regional de Desarrollo 2024-2035”, Gobierno Regional Metropolitano de Santiago; “Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana” D.S. N°31/2017, Ministerio del Medio Ambiente; “Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático” (2015), Ministerio del Medio Ambiente; “Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025” Ministerio del Medio Ambiente; “Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región Metropolitana De Santiago” (2024), Gobierno Regional Metropolitano de Santiago; “Estrategia de Crecimiento Verde” (2013) Ministerio de Hacienda; “Mapa de Ruido del Gran Santiago 2023”, Ministerio del Medio Ambiente; “Plan de Desarrollo Comunal (2026-2030)” Municipalidad de Maipú, entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE;

16. Que los objetivos ambientales de la Habilitación Normativa de Terrenos calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, es favorecer la generación de conjuntos de viviendas de interés público en el barrio existente, que permitan desarrollar identidad y pertenencia con su entorno social, y desarrollar áreas verdes que propendan a mejorar la calidad ambiental del sector;

17. Que los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad corresponden a promover una adecuada relación con el entorno urbano, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios urbanos, características que permiten la diversificación e integración urbana;

18. Que las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad de la Habilitación Normativa de Terrenos calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, se estiman positivas, ya que es una oportunidad para dar un uso efectivo a este terreno que no posee desarrollo. El cambio en la normativa urbana permitirá albergar proyectos de viviendas de interés público en un entorno con una buena ubicación respecto de los equipamientos, áreas verdes, factibilidad sanitaria, entre otros;

19. Que los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Transporte y Telecomunicaciones, de Desarrollo Social y Familia y de Bienes Nacionales, además se convocará al Municipio de Maipú, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo;

20. Que los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado que deberán ser convocados como Actores Claves, incluye a aquellos actores públicos o privados, personas naturales o jurídicas que, podrían verse afectados de manera directa o indirecta por el proyecto, incluyendo así, a representantes de los vecinos del sector, el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), Concejo Municipal, futuros residentes, entre otros, los cuales, podrán ser identificados a través del trabajo conjunto con el Municipio de Maipú en procesos de convocatoria, difusión y participación;

21. Que el cronograma estimativo de la Habilitación Normativa de Terrenos calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, es el siguiente:

HITOS	MESES 2026				MESES 2027	
	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb
Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica	X	X	X	X	X	
Reunión actores y OAE		X				
Ingreso Informe Ambiental			X			
Consulta Pública				X		
Ingreso al Municipio				X		
Resolución de Término EAE					X	

Aprobación por Decreto Alcaldicio						X
Publicación en DO						X

22. Que, conforme a lo expresado en la consideraciones anteriores, dicto la siguiente

RESOLUCIÓN:

1.- INÍCIÉSE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEL PREDIO UBICADO EN CALLE EL LINGUE N°3100, COMUNA DE MAIPÚ, conforme lo establecido en la Ley N°21.807 y en los artículos 92 al 99, Capítulo IX, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- INÍCIÉSE EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE EL LINGUE N°3100, COMUNA DE MAIPÚ, conforme a lo señalado en el artículo 7 bis de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el artículo 14° del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

3.- NOTIFÍQUESE LO RESUELTO a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente de la Región Metropolitana y a la Municipalidad de Maipú, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remitido.

4.- PUBLÍQUESE un extracto de la presente Resolución Exenta en el Diario Oficial, un periódico de circulación nacional y en el sitio web de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG

SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

BAS/CP./SRH

DISTRIBUCIÓN:

- GONZALO CRUCES RUEDA - SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO

AMBIENTE - OFICINADEPARTESRM@MMA.GOB.CL

- DANIEL SÁNCHEZ MUÑOZ - DSANCHEZ@MMA.GOB.CL

- TOMÁS VODANOVIC - ALCALDE MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ - ALCALDIA@MAIPU.CL -
OFICINADEPARTES@MAIPU.CL

- SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN SERVIU RM - OFPASERVIURM@MINVU.CL

- EZENTENO@MINVU.CL

- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

- OFICINA DE PARTES

- ARCHIVO

Ley de Transparencia Art 7.G