Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

INÍCIESE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS Y EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE), DEL PREDIO UBICADO EN CALLE CARLOS CONDELL N°1400, COMUNA DE LONQUIMAY, 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.

A OFICINA DE PARTES 12 NOV 2026 SEREMI DE MEDIO AMBIENTE IX

Oficina de Partes Seremi del Medio Ambiente Región de La Araucanía

RESOLUCION EXENTA N° 1208

TEMUCO, 11 NOV. 2026

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; la Resolución N°3 de 2026, de Contraloría General de la República; el Decreto N°61 de 30 de marzo de 2026 de (V y U), que designa al suscrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía; y la Resolución N°7, de 2019, 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 de La Araucanía presenta un déficit habitacional de 3,4% 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°2863 de fecha 03.07.2026, SERVIU Araucania solicita la aplicación de la Ley N°21.807, en el terreno ubicado en calle Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, 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°286 de fecha 23.1.2026, SERVIU Araucanía complementa los antecedentes remitidos por el Oficio Ord. N°2863 de fecha 03.07.2026, rectificando, los Planos del loteo El Naranjo, emplazado en calle Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, predio respecto del cual se solicita la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos.

9. Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en calle Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, 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 Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay se encuentra inscrito a nombre del SERVIU Región de La Araucania;

11. Que el antecedente o justificación que determina la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en calle Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, dice relación con el hecho que presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que el terreno normado por el Plan Regulador Comunal de Lonquimay, aprobado por Decreto Alcaldicio N°562 del 28.10.1974 y publicado en D.O. con fecha 13.09.1978, se encuentra emplazado en Zona Militar, la cual no se reglamenta, salvo el área que ocupan las viviendas del personal, la que se regirá por los estándares establecidos por la zona de viviendas 1 Destinada al funcionamiento de actividades de carácter militar; en ella se permitirá la construcción de viviendas para el personal de la institución militas correspondiente. 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 Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, debido a que se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) toda vez que se propone incrementar las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en el numeral vi) y vii) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04 .11.2015, 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 Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, 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 Carlos Condell N°1400 Lote C (Rol SII N°115-003), localizado en el área urbana de la comuna de Lonquimay. La duración de las normas urbanísticas especiales que se aprueben es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en estos terrenos, 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: "Estrategia de Crecimiento Verde" (2013) Ministerio de Hacienda; "Política Nacional de Desarrollo Urbano" (2014) Ministerio de Vivienda y Urbanismo; "Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático" (2015) Ministerio del Medio Ambiente; "Estrategia para la Gestión de Olores en Chile" (2017,MMA); "Estrategia Nacional de Biodiversidad (2017-2030)", Ministerio del Medio Ambiente; "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana" (2019) Consejo Nacional de Desarrollo Urbano – CNDU; "Plan de Desarrollo Comunal (2023-2026)" Municipalidad de Lonquimay; "Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) 2040" Gobierno Regional de La Araucanía; entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE.

16. Que el Objetivo Ambiental de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, 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, en un espacio que presenta un alto capital urbano;

17. Que los Criterios de Desarrollo Sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente 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 Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, 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 que posee una buena ubicación respecto de los servicios y equipamientos de la comuna, que cuenta con urbanización, 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 Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en el artículo 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región de La Araucanía del Medio Ambiente, de Agricultura, de Hacienda, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Obras Públicas de Vivienda y Urbanismo, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Minería, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, de Educación, y de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación, además se convocará a la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC), Dirección de Obras Hidráulicas Araucanía (DOH), al Servicio de Vivienda y Urbanización y al Municipio de Lonquimay, en su calidad de Órganos 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 Lonquimay en procesos de convocatoria, difusión y participación;

21. Que el cronograma estimativo de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Carlos Condell N°1400, Comuna de Lonquimay, es el siguiente:

HITOS	MESES 2026		MESES 2027			
	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr
Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica	X	X	X	X	X	X
Reunión actores y OAE		X				
Ingreso Informe Ambiental		X				
Respuesta MMA			X			
Ingreso al Municipio			X			
Consulta Publica				X		
Resolución de Término EAE					X	
Aprobación Decreto Alcaldicio					X	
Publicación en DO						X

RESOLUCIÓN:

1.- INÍCIESE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEL PREDIO UBICADO EN CALLE CARLOS CONDELL N°1400, COMUNA DE LONQUIMAY, 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.- INÍCIESE EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE CARLOS CONDELL N°1400, COMUNA DE LONQUIMAY, 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 de la Araucania y a la Municipalidad de Lonquimay, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

SERGIO MERINO PERELLÓ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

SCR/ABR/OAS/CAB/LHD.
DISTRIBUCIÓN:

- SEREMI DE MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LA ARAUCANIA.
- ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE LONQUIMAY.
- SERVIU REGION DE LA ARAUCANIA.
- DDUI, SEREMI MINVU REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.
- OFICINA DE PARTES.