SEREMI
Región de los Lagos
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

OFICIO ELECTRÓNICO

MAT.: Informa inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Habilitación Normativa de Terreno "Nuevo Amanecer", ubicado en calle Andacollo S/N, comuna de Puerto Montt, conforme Ley 21.807, LGUC, Ley 19.300 y su reglamento.
ANT.: Res. Ex. N°1618, de fecha 31.08.2026, de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
ADJ.: Res. Ex. N°1618, de fecha 31.08.2026, de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

PUERTO MONTT

A : LORENA LEICHTLE BERTÍN
SEREMI DE MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LOS LAGOS

DE : MARIO MARCHANT MARTÍNEZ
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS

Junto con saludar, por medio del presente oficio, y de conformidad a lo establecido en la Ley 19.300 de Bases Generales de Medio Ambiente, y los artículos 14, 15, 16 y 29 del Decreto N°32/2015 que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, remite copia del Acto Administrativo que da inicio **al procedimiento de Habilitación Normativa de Terreno "Nuevo Amanecer",** ubicado en calle Andacollo S/N, comuna de Puerto Montt, para elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales para dicho predio, con el fin de permitir la construcción de un Proyecto Habitacional conforme a lo señalado en el capítulo IX, artículo N°92 al N°99 de la LGUC. Esto, debido a que las normas urbanísticas establecidas en el Plan Regulador Comunal vigente para el terreno en mención, ubicado en la **Zona AP-1**, no permite el uso de suelo residencial, prohibiéndolo, no establece la norma de densidad bruta, establece una superficie de subdivisión predial mínima de 1000m², la cual, es insuficiente para la cabida proyectada, la norma urbanística de distanciamiento es según OGUC, establece la norma de antejardín de 5m, siendo restrictiva para el proyecto de cabida, y establece la norma de adosamiento como prohibida, lo

que, en el conjunto de las normas urbanísticas citadas, impide el desarrollo de Viviendas de Interés Público.

El procedimiento de Habilitación Normativa de Terreno, se realizará en el marco de la Ley 21.807, publicada en el Diario Oficial con fecha 16 de febrero de 2026, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país, y la incorporación del capítulo IX, artículos N°92 al N°99 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Así mismo, se considerarán las especificaciones contenidas en las Circulares que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo publique para esta materia.

Ante cualquier duda o consulta sobre el proceso asociado a la Habilitación Normativa de Terreno "Nuevo Amanecer", comuna de Puerto Montt, puede dirigirse a las profesionales del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Camila Veloso Rivera, correo electrónico cveloso@minvu.cl y a Javiera Partarrieu Betancour, correo electrónico jpartarrieu@minvu.cl, quienes han sido designadas para desarrollar este proceso.

Finalmente, se informa que conforme a lo establecido en el artículo 16 del D.S N°32/2015, la difusión del acto de inicio y los antecedentes de la Habilitación Normativa de Terreno "Nuevo Amanecer" estarán disponibles en versión digital para consulta en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/publicaciones-seremi-minvu/publicaciones/ en horario continuo. Asimismo, durante los siguientes 15 días hábiles posterior a las publicaciones correspondientes, se recibirán los aportes de antecedes de la comunidad u observaciones fundadas por escrito al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, al correo electrónico oficinapartesseremiloslagos@minvu.cl, o de manera presencial en Oficina de Partes de la SEREMI MINVU, Av. Décima Región N°480, Edificio Anexo, 4to piso, de la comuna de Puerto Montt de lunes a viernes entre las 09.00hrs y 14:00hrs.

Saluda atentamente a Ud.,

MARIO MARCHANT MARTÍNEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS LAGOS

MGG/DAB/CVR/cvr
Distribución:
- SEREMI MMA Los Lagos oficinadepartesloslagos@mma.gob.cl
- Sección Jurídica SEREMI MINVU
- DDUI SEREMI MINVU cvr

- GESTOR DOCUMENTAL SEREMI LOS LAGOS

Firmado por Mario Fernando Marchant Martinez Fecha firma: 13/11/2026 11:21:54

**Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento, utilice el código:
E68638AF-AD57-4A56-A733-E111F31E2307 en
https://gestordoc-web.minvu.gob.cl/archive/public/validate-document**

Remite resolución inicio de procedimiento Habilitación Normativa de Terreno Nuevo Amanecer, Puerto Montt

PUERTO MONTT, 31 agosto 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1618

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

VISTOS:

La Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de Administración del Estado; La Ley N°16.391, de 1965, que Crea al Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.L 1305, de 1975 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el D.S. 397 (V y U), de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 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; el D.S. N° 58 (V. y U.) de fecha 25 de marzo de 2026, que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de la Región de Los Lagos; la Resolución Exenta N°1.379, de fecha 4 de noviembre de 2021 SEREMI MINVU, que deja sin efecto a la Resolución Exenta N°581, de fecha 26 de marzo de 2020 de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica y actualiza el funcionamiento respecto de la documentación recibida y despachada desde este órgano y la atención presencial a la ciudadanía durante la alerta sanitaria; y la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y,

CONSIDERANDO:

1) En La región de Los Lagos la necesidad de vivienda está clarificada por los datos obtenidos a partir el Censo 2024, ya que, permiten conocer los requerimientos de viviendas nuevas de la población, a través, de estimaciones analizadas por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante la suma de 3 componentes; Viviendas Irrecuperables, Hogares Allegados y Núcleos Familiares Allegados y Hacinados. Este indicador clave para la gestión del MINVU, autentica que la necesidad de viviendas a nivel regional asciende a 7.694 viviendas, en dicho contexto, la Región de Los Lagos ocupa el 9° lugar nacional. Por cuanto, en el año 2022 el requerimiento se encontraba en el 12° lugar nacional, siendo una de las regiones que a pesar de avanzar en esta materia ha elevado su requerimiento acorde al contexto nacional.

2) Que, en respuesta a dicha problemática, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través, de sus Secretarías Regionales Ministeriales, dispone de herramientas para

habilitar terrenos en pro de la contribución a la integración de las familias en la ciudad, así como, su adecuada relación con el entorno urbano, lo cual, se estipula en el Capítulo IX, articulo N°92 al N°99 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C), sobre la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), cuando estos no posean las normas urbanísticas adecuadas para dicho fin, contribuyendo de esta manera a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

3) Que, el MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, o los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público y con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional, utilizará para ello el mecanismo mencionado.

4) Que, la Habilitación Normativa de Terrenos, en adelante "HNT", debe realizarse en predios de propiedad del SERVIU o de otro órgano que integre la administración del estado, o en terrenos donde exista una promesa de compraventa a favor de SERVIU, o en terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa, y que, corresponderá a las Secretarías Ministeriales 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 o del órgano o servicio público propietario del predio.

5) Que, la publicación de la resolución que apruebe las normas urbanísticas especiales no involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente, sino, la disposición de normas urbanísticas especiales aplicables exclusivamente para la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.

6) Que, por tanto, el objetivo que se pretende alcanzar con la aplicación del Capítulo IX, artículo N°92 al N°99 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C), es proponer normas urbanísticas especiales para el terreno, **Lote 1B**, ubicado en **Calle Andacollo s/n**, **Rol SII 1906-2**, **comuna de Puerto Montt** para la construcción del proyecto habitacional, "**Nuevo Amanecer**", de manera que, permita la superación del déficit habitacional de las familias vulnerables beneficiadas con el proyecto, permitiendo la integración de estas en la ciudad y, a través, de un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano, acorde al análisis de pertinencia.

7) Que, el **Oficio N°S-679, de fecha 21.08.2026**, de la I. Municipalidad de Puerto Montt, solicitó la aplicación de la HNT, en el terreno Lote 1B, ubicado en la **Calle Andacollo s/n** de su propiedad, **Rol SII 1906-2, en la comuna de Puerto Montt**, en adelante Proyecto "**Nuevo Amanecer**", y entregó antecedentes que aportaron a la elaboración de documentos para dar inicio a su análisis.

8) Que, el antecedente o la justificación que determina la HNT, para el **terreno Lote 1B, comuna de Puerto Montt**, se fundamenta en que, actualmente **este terreno es de propiedad de la I. Municipalidad de Puerto Montt,** según consta en la inscripción de fojas 4304, N°5582 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Puerto Montt, del año 2015, el Lote 1B tiene su origen en la subdivisión del Lote 1, de lo cual da cuenta la anotación marginal y los documentos archivados bajo los números 4173, 4174, 4175, 4176 y 4177 del Registro de Propiedad del CBR de Puerto Montt del año 2015**,** y se ubica en la **Zona AP-1**, establecida en el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt (PRC) **promulgado mediante Decreto N°124 de fecha 20.10.2009, publicado en el Diario Oficial el 12.11.2009**, la cual, no permite el uso de suelo residencial, prohibiéndolo, no establece la norma de densidad bruta, establece una superficie de subdivisión predial mínima de 1000m², la cual, es insuficiente para la cabida proyectada, la norma urbanística de distanciamiento es según OGUC, establece la norma de antejardín de 5m, siendo restrictiva para el proyecto de cabida, y establece la norma de adosamiento como prohibida, lo que, en el conjunto de las normas urbanísticas citadas, impide el desarrollo de Viviendas de Interés Público.

9) Que, por tanto, se establecerán Normas Urbanísticas Especiales, para el terreno en cuestión, permitiendo el diseño y construcción de viviendas de interés público, bajo los Programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprovechando así el potencial urbano del predio, favoreciendo la materialización de este tipo de viviendas, lo que, contribuye a superar el déficit habitacional existente en la región de Los Lagos.

10) Que, relativo a lo anterior, la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, buscan aprovechar el potencial urbano del predio materializando viviendas de interés público bajo los programas del Ministerio de Vivienda, lo que, contribuiría a superar el déficit habitacional existente en la región de Los Lagos, a través, de la HNT se propone la definición de las siguientes normas urbanísticas especiales:

CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Usos permitidos	Uso de suelo residencial, con destino vivienda
Superficie predial mínima	128 m²
Densidad bruta	223,44 hab/há vivienda colectiva 238,10 hab/há vivienda unifamiliar
Altura máxima	17 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Coeficiente de constructibilidad	0,35 vivienda unifamiliar 1,04 vivienda colectiva
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,46 vivienda unifamiliar 0,14 vivienda colectiva
Adosamiento	Según el Art. 2.6.2. de la OGUC.
Distanciamiento	Según el Art. 2.6.3. de la OGUC.
Antejardín	No se exige
Rasantes	60°

11) Que, las Normas Urbanísticas Especiales, solicitadas en la presente HNT, **solo** podrán aplicarse para la construcción del proyecto habitacional "**Nuevo Amanecer**", a desarrollar en el predio indicado, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del PRC vigente de Puerto Montt.

12) Que, según lo estipulado en el artículo N°97 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C), la HNT del proyecto "**Nuevo Amanecer**" deberá someterse al proceso de **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**, por cuanto se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo N°29 letra d), en los números vi) y vii), del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, toda vez que se propone incrementar las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en el dicho reglamento, aprobado mediante el Decreto N°32 de fecha 17.08.2025 y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2025. Y, además, contempla la construcción de más de ciento sesenta viviendas, destinadas al desarrollo de un proyecto de viviendas de interés público.

13) Que, el objeto de la HNT "**Nuevo Amanecer**", comuna de Puerto Montt, es establecer normas urbanísticas especiales al predio ubicado en calle Andacollo SN/ del Sector Parque Industrial, que solo podrán aplicarse al proyecto habitacional a construir en dicho predio, amparado en el capítulo IX, artículo N°92 al N°99 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C).

14) Que, el ámbito de aplicación territorial y temporal de la HNT "Nuevo Amanecer", corresponde exclusivamente al terreno localizado en el área urbana del Sector Parque Industrial, comuna de Puerto Montt, ubicado en calle Andacollo S/N°, Rol SII 1906-2, el cual es de propiedad de la Municipalidad de Puerto Montt, según consta su inscripción a Fojas 4.304 Nº 5.582 año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt. La temporalidad de aplicación de las normas urbanísticas especiales que se aprueben se establecerán de acuerdo a lo establecido en el artículo N°99 Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C) y serán aplicables exclusivamente a el predio descrito.

15) Que, las Políticas, Planes o Estrategias medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: "Los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS)"; "La Nueva Agenda Urbana – Hábitat III" 2016 de la Organización de las Naciones Unidas ONU; "Política Nacional de Desarrollo Urbano" (2014) Ministerio de Vivienda y Urbanismo-MINVU; "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana" (2019) Consejo Nacional de Desarrollo Urbano – CNDU; Ley 21.807, que modifica la LGUC (2026); Ley 21.455 Marco de Cambio Climático (2022); Plan Integral de Vivienda y Urbanismo – MINVU (2026); Plan de Acción de la Estrategia Nacional de Biodiversidad 2025-2030-MMA; "Estrategia Regional de Desarrollo 2030"-GORE; "Plan de Acción Regional de Cambio Climático"-GORE; "Anteproyecto del Plan de Descontaminación Atmosférica para la Macrozona Centro-Norte de la Región de Los Lagos"(2024); "Política Regional para la Sostenibilidad Hídrica de la Región de Los Lagos 2024–2034"; ; "Plan de Acción Comunal de Cambio Climático" de la Municipalidad de Puerto Montt (2026); "Plan de Desarrollo Comunal 2026-2032" de la Municipalidad de Puerto Montt; "Plan Regulador Comunal" de la Municipalidad de Puerto Montt; entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE.

16) Que, los Objetivos Ambientales (OA) es de la HNT "Nuevo Amanecer", comuna de Puerto Montt, son: propiciar la Integración Socio-espacial con un desarrollo armónico

y sostenible entre barrios, a través de la incorporación de los valores ambientales presentes en el terreno con la trama urbana, y; mejorar el estándar del espacio público y el acceso a áreas verdes, mediante la recuperación, mejoramiento y consolidación de las áreas verdes, promoviendo espacios públicos integrados que favorezcan la convivencia, el sentido de pertenencia y la calidad de vida de la comunidad.

17) Que, los Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS) asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente corresponden a: CDS1- Erradicación de condiciones de vulnerabilidad socio-urbana y consolidación habitacional segura; CDS2 - Consolidación de la conectividad y accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos; CDS3- Consolidación de espacios públicos y equipamiento deportivo-recreativo, y CDS4 - Prevención de riesgos ambientales y sociales derivados de la condición de sitio eriazo.

18) Que, los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la HNT "Nuevo Amanecer", comuna de Puerto Montt, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, conforme a lo establecido en el artículo N°9 y N°10 del Reglamento de la EAE, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, integradas por los Ministros de Medio Ambiente, Agricultura, de Hacienda, de Salud, de Economía, Fomento y Turismo, de Energía, de Obras Públicas, de Vivienda y Urbanismo, de Transportes y Telecomunicaciones, de Minería, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, de Educación, y de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación. Además, se convocará al Gobierno Regional, y al Municipio de Puerto Montt, en su calidad de Órgano de Administración del Estado con competencias en el territorio y entorno donde se aplicarán las normas urbanísticas especiales.

19) Que, los Órganos 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 Puerto Montt en procesos de convocatoria, difusión y participación.

20) Que, el cronograma estimativo de la HNT "Nuevo Amanecer", comuna de Puerto Montt, es el siguiente:

HITOS	2026				2027									
	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	NOV
PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	x	x	X	X	X	X	X	X	X					
CONSULTA PÚBLICA					X	X								
INGRESO AL MUNICIPIO						X	X	X	X					
RESOLUCIÓN DE TÉRMINO EAE - MMA										X	X			
TÉRMINO PROCEDIMIENTO Y ENVÍO A MUNICIPIO												X		
DECRETO ALCALDICIO													X	
PUBLICACIÓN D.O.														X

21) Que, en virtud de lo señalado en los párrafos precedentes y no habiéndose detectado observaciones que impidan una Habilitación Normativa de Terreno, dicto lo siguiente:

RESOLUCIÓN:

1) **INÍCIASE** el proceso de **HABILITACIÓN NORMATIVA "NUEVO AMANECER**" del terreno ubicado en calle Andacollo S/N**,** comuna de **PUERTO MONTT**, conforme a lo establecido en Capítulo IX, articulo N°92 al N°99 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C.)

2) Notifíquese lo resuelto, a la Municipalidad de Puerto Montt, remitiéndose todos los antecedentes constituyentes del análisis de pertinencia respectivo.

MARIO MARCHANT MARTÍNEZ

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS

MGG

DISTRIBUCIÓN:

- MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT PARTES.MUNICIPAL@PUERTOMONTT.CL
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA JPB
- OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU LOS LAGOS

Firmado por Mario Marchant Martínez Fecha firma: 31-08-2026 18:26:13

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 1618 Timbre: EAUCNFHCY7UHCY En: https://validoc.minvu.cl