



INÍCIASE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS Y EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE), DEL TERRENO UBICADO EN CAMINO INTERIOR N°1, VILLA LOS CISNES, LOCALIDAD DE LOS NICHES, COMUNA DE CURICÓ, ROL SII 551-529, EN EL MARCO DE LA LEY N°21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, ARTÍCULO CUARTO, CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2, ARTÍCULO 7°, 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.

TALCA, 12 NOV. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1203

VISTOS:

La Ley N°16.391, de 1965, que Crea al Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.L 1305, de 1976 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; La Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración Pública; el D.S. 397 (V y U), de 1977, 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°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; La Circulares Ordinarias N°s: 0230 de 2022 (DDU 466), 0458 de 2022 (DDU 469) y 0568 de 2022 (DDU 472), todas de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; El D.S. N°397 (V. y U) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; 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; 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° 23 (V. y U.) de fecha 26 de septiembre de 2023, que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Maule; y,

CONSIDERANDO:

1. En consideración a la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del Censo 2017, asciende a cerca de 650.000 hogares. Para la Región del Maule es de 21.566 viviendas, y que la Comuna de Curicó es la segunda de mayor necesidad después de Talca con 2.528 viviendas, que corresponden al 11,72% regional. Tal cifra es clara, en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento de los asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios públicos urbanos relevantes.

2. Que, la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, realizar gestión de suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir 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 y con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional, utilizará para ello el mecanismo mencionado, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y del Plan de Emergencia Habitacional, en adelante LISU.

4. Que, la Habilitación Normativa de Terrenos 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, según el artículo 3, Párrafo 2°, Capítulo I del Artículo Cuarto de la LISU.

5. Que, el artículo 4, Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la LISU, señala 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 o los terrenos.

6. Que, el artículo 9, Párrafo 2°, Capítulo I, Artículo Cuarto de la LISU, señala 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.

7. Que, el oficio Circular Ord. N°0230 de fecha 27 de mayo de 2022, DDU 466, informó sobre la publicación en el Diario Oficial de la Ley N°21.450, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ley N°16.391 de 1965 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y el D.L. N°1.305, de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, y define directrices para su aplicación.

8. Que, el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 del MINVU, se ejecuta a través de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y tiene como objetivos específicos contribuir a la reducción del déficit habitacional, diversificar y aumentar la oferta habitacional, crear entornos de vida adecuados, favorecer la integración social y la regeneración urbana, entre otros. En particular, el Plan de Emergencia Habitacional de la Región del Maule, considera la Habilitación Normativa de Terrenos como un procedimiento esencial para generar suelo urbano disponible para 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 MINVU que poseen el mismo objetivo.

9. Que, el Oficio N°1856, de fecha 06 de agosto de 2025, del SERVIU Región de Maule, solicitó la aplicación de la LISU, en el terreno denominado Lote A resultante de la subdivisión de la Parcela N°21, del Proyecto de Parcelación Casas Grandes de la comuna y provincia de Curicó, de superficie de 87.571,10 m², ubicado en Camino Interior N°1, con Rol SII 551-529 de la comuna de Curicó, en adelante "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó", y entregó antecedentes que aportaron a la elaboración de documentos para dar inicio al proceso de Habilitación Normativa del Terreno.

10. Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno denominado Lote A resultante de la subdivisión de la Parcela N°21, del Proyecto de Parcelación Casas Grandes de la comuna y provincia de Curicó, ubicado en Camino Interior N°1, con Rol SII 551-529 de la comuna de Curicó, 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, en el marco del desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional dispuesto por el MINVU a través de sus Secretarías Regionales, 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.

11. Que, la Copia con Vigencia del Registro de Propiedad de fecha 02.09.2025, indica que el Conservador de Bienes Raíces de Curicó certifica que la inscripción a Fojas 3.570 VTA, N°3.784 del año 2025, es de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Maule.

12. Que, el Certificado de Informaciones Previas N°11830 de fecha 06.11.25 indica que el terreno "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó" Rol SII 551-529 corresponde al Lote A, resultante de la subdivisión de la Parcela 21 del proyecto de parcelación Casas Grandes, el que se encuentra regulado por el instrumento de planificación territorial PRC Curicó, y zonificado por el Artículo 5.2.4.1 de su Ordenanza Local.

13. Que, la justificación que determina la Habilitación Normativa del terreno "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó" Rol SII 551-529, se fundamenta en que, en la actualidad este terreno de dominio del SERVIU Región de Maule, presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, dado que el Plan Regulador Comunal de Curicó, aprobado mediante Resolución Afecta N°93 de fecha 16.03.2011 y publicado en D. O. de fecha 02.08.2011, zonifica el área como ZU-8, la que presenta una densidad menor, un sistema de agrupamiento aislado, antejardines de 10 metros, entre otras normas que son incompatibles con el proyecto, "Conjunto Habitacional Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches, comuna de Curicó", el cual posee una cabida de 387 Soluciones Habitacionales, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de un grupo de familias de la comuna.

14. Que, el objetivo que se pretende alcanzar con la aplicación del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la LISU, es proponer normas urbanísticas especiales para el terreno "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó" Rol SII 551-529, para la construcción de un proyecto habitacional que permita la superación del déficit habitacional de las familias vulnerables beneficiadas con el proyecto, permitiendo la integración de éstas en la ciudad y a través de un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano, en un sector que no presenta dificultades técnicas para el desarrollo de proyectos, tales como obras extraordinarias de urbanización o mitigación de riesgos.

15. Que en este sentido, la Habilitación Normativa de Terrenos "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó" Rol SII 551-529, 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 los numerales vi) y vii) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17 de agosto de 2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04 de noviembre de 2015, 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 7, Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

16. Que el objeto de la Habilitación Normativa de Terreno "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó" Rol SII 551-529, es establecer normas

urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dicho terreno, amparado en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

17. Que el ámbito de aplicación territorial de la Habilidad Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente al terreno “Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó” Rol SII 551-529, localizado en el área urbana de la localidad de Los Niches, comuna de Curicó. 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.

18. Que las Políticas, Planes o Estrategias medioambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: “Política Nacional de Desarrollo Urbano” (2014) Ministerio de Vivienda y Urbanismo – MINVU; “Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025”, “Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana” (2019) Consejo Nacional de Desarrollo Urbano – CNDU; “Plan de Descontaminación Atmosférica Para El Valle Central de la Provincia De Curicó” D.S. N°44/2017 Ministerio del Medio Ambiente; “Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático” (2015); “Estrategia de Crecimiento Verde” (2013) Ministerio de Hacienda; “Estrategia para la Gestión de Olores en Chile” (2017, MMA); “Plan de Desarrollo Comunal (2017-2024)” Ilustre Municipalidad de Curicó, entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE.

19. Que el objetivo ambiental de la Habilidad Normativa del Terreno “Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó”, Rol SII 551-529, es propiciar un desarrollo armónico y sustentable con el barrio existente, promoviendo la construcción de un proyecto de viviendas de interés público bajo el programa del Fondo Solidario de Viviendas o el que lo reemplace, en un espacio que presenta un alto capital urbano permitiendo la integración social.

20. 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 donde se ubica el terreno, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa del Fondo Solidario de Viviendas o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios urbanos, junto a la disponibilidad de áreas verdes, características que permiten la diversificación e integración urbana.

21. Que las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad de la Habilidad Normativa del terreno “Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó” Rol SII 551-529, se estiman positivas, ya que es una oportunidad para dar un uso efectivo a este terreno que posee un escaso desarrollo comparado con su entorno inmediato, por lo que el cambio en la normativa urbana permitirá albergar proyectos de viviendas de interés público en un entorno que tiene una buena ubicación respecto de los servicios y equipamientos de la comuna.

22. 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 del terreno "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó" Rol SII 551-529, 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 del Maule del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales; además se convocará al Municipio de Curicó, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo.

23. 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, Concejo Municipal, futuros residentes, entre otros, los cuales podrán ser identificados a través del trabajo conjunto con el Municipio de Curicó en procesos de convocatoria, difusión y participación.

24. Que el cronograma estimativo de la Habilitación Normativa del terreno "Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, comuna de Curicó" Rol SII 551-529, es el siguiente:

CRONOGRAMA

HITOS	MESES												
	2025		2026										
	No	Di	En	Fe	Ma	Ab	Ma	Ju	Ju	Ag	Se	Oc	No
PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	X	X	X										
DECRETO DE INICIO HNT Y EAE	X												
REUNIÓN ACTORES Y OAE	X	X											
INGRESO INFORME AMBIENTAL		X	X										
CONSULTA PÚBLICA				X									
INGRESO MUNICIPIO				X	X								
RESOLUCIÓN DE TÉRMINO EAE						X							
INGRESO EXPEDIENTE MINVU						X							
APROBACIÓN RESOLUCIÓN MINVU							X						
TOMA DE RAZÓN CONTRALORÍA								X	X	X	X		
PUBLICACIÓN D.O.												X	

RESOLUCIÓN:

1. INÍCIASE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DEL TERRENO UBICADO EN CAMINO INTERIOR N°1, "VILLA LOS CISNES, LOCALIDAD DE LOS NICHES, COMUNA DE CURICÓ" ROL SII 551-529, conforme a lo establecido en el Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto

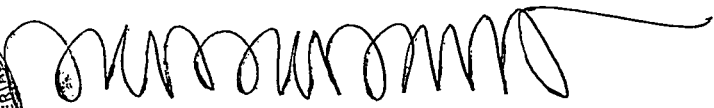
de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

2. INÍCIÉSE EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DEL TERRENO UBICADO EN CAMINO INTERIOR N°1, "VILLA LOS CISNES, LOCALIDAD DE LOS NICHES, COMUNA DE CURICÓ" ROL SII 551-529, 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 Municipalidad de Curicó y a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente Región del Maule, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remisor.

4.- PUBLÍQUESE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, mediante la publicación de un extracto en el Diario Oficial, en sitio electrónico institucional de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule y en un diario o periódico de circulación masiva y que responda al menos al nivel de planificación de que se trata la medida administrativa, lo anterior conforme el artículo N°16 del Decreto N° 32 de 2015 del Ministerio de Medio Ambiente que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.




PABLO CAMPOS BANUS
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA
Y URBANISMO REGIÓN DE MAULE

JRM/MGM/MAR/RRS

DISTRIBUCIÓN:

- George Bordachar Sotomayor, Alcalde Municipalidad de Curicó / Estado 279, Curicó.
- Daniela De La Jara, Secretaria Ministerial de Medio Ambiente, Región del Maule / Uno Oriente 1590, Talca.
- Servicio de Vivienda y Urbanización SERVIU Región del Maule.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
- Art. 7° Ley de Transparencia
- Archivo