

(DDUI)(EPL)(CST)-PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. INÍCIASE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS Y EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE), DEL TERRENO UBICADO EN AVENIDA CARRASCAL N°3551 ROL S.I.I. 4026-1, COMUNA DE QUINTA NORMAL, 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. Ingreso N° 0100524 del 13.12.2024.  
SANTIAGO, 11 NOV. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2329

**VISTOS:**

La Ley N° 16.391 de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; El D.L. 1305 de 1977, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración Pública; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de la Administración del Estado; 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 N°21.450 que aprueba la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; la Circular Ordinaria N°0230 de 2022 (DDU 466), Circular Ordinaria N° 0458 de 2022 (DDU 469) y Circular Ordinaria N°0568 de 2022 (DDU 472); 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 Resolución N° 272/31/2024, que nombra al Sr. Salvador Ferrer Briceño, como Titular en el cargo de jefe de Departamento de Planes y Programas y Equipamiento de la SEREMI Metropolitana; el Decreto exento N° 15, que establece el orden de subrogancia; la Ley N°19.300 sobre Bases Generales 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 Resolución Electrónica Exenta N°1258, de fecha 05.09.2023 de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N°7 de 2019, de la Contraloría General de la República y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que 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 alrededor de 650.000 hogares. En dicho contexto, la Región Metropolitana

presenta la mayor proporción de déficit habitacional, alcanzando el 43,87% del total nacional, el cual, a su vez, territorialmente concentra el 85% en el Área Metropolitana. 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° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial con fecha 27.05.2022, modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) 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 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 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 en 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.

5. Que con fecha 27.05.2022, a través de oficio Circular Ord. N°0230, DDU 466, que informa 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 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y el DL N°1.305 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la División de Desarrollo Urbano del MINVU, en el marco de la LISU, y define directrices para su aplicación.

6. 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 Metropolitana, 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.

7. Que con fecha 14.10.2022, a través del oficio Circular Ord. N°0458, DDU 469, se imparte instrucciones para la aplicación del Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

8. Que con fecha 16.12.2022, a través del oficio Circular Ord. N°0568, DDU 472, se imparte recomendaciones metodológicas para la Evaluación Ambiental Estratégica en el caso de la Habilitación Normativa de Terrenos, de acuerdo a la Ley N°21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, que complementa el Oficio Circular Ord. N°180 de fecha 14.04.2020, DDU 430 y el Oficio Circular Ord. N°0458 de fecha 14.10.2022, DDU 469.

9. Que a través de Oficio Ord. N°626 de fecha 13.12.2024, la División de Desarrollo Urbano (DDU) solicita la aplicación de la LISU, en una porción del predio denominado "Ex Unilever", ubicado en Carrascal N°3551, Rol SII N°4026-1, comuna de Quinta Normal. Dicho Ord. además, informa la gestión futura del predio, que tiene por objetivo materializar la iniciativa "Ciudad Mapocho", parte del Plan Ciudades Justas, en el marco del convenio de colaboración celebrado entre SERVIU, Desarrollo País y la Municipalidad de Quinta Normal. A su vez, se entregan antecedentes que aportan a la elaboración de los documentos para dar inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos.

10. Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en una porción del predio denominado "Ex Unilever", ubicado en Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal, por medio del procedimiento excepcional denominado Habilitación Normativa de Terrenos para la futura construcción de proyectos habitacionales 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 proyectos que tengan una adecuada relación con el entorno urbano.

11. Que en el predio denominado "Ex Unilever", ubicado en Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal, se encuentra inscrito a nombre de la empresa pública "Fondo de Infraestructura S.A." (Desarrollo País), creada por medio de la Ley N° 21.082, promulgada el 09.03.2018 y publicada en el D.O el 24.03.2018.

12. Que el antecedente o justificación que determina la "Habilitación Normativa de Terrenos en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal", dice relación con el hecho que éstos presentan normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, dado que el Plan Regulador Comunal de Quinta Normal, aprobado por Decreto N°1381 de fecha 18.10.2019 y publicado en D. O. con fecha 24.10.2019, zonifica el predio en la "Zona O - Mixta Industrial y Equipamiento", la cual solo admite los usos de suelo de equipamiento, actividades productivas, infraestructura, espacio público y área verde, prohibiendo todos los destinos del uso de suelo residencial, situación que dificulta el emplazamiento 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, 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 proyectos habitacionales a desarrollar en dichos terrenos, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente.

13. Que en este sentido, la "Habilitación Normativa de Terrenos en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal", 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 incorporar el uso residencial en un territorio destinado al uso de suelo infraestructura y de actividades productivas calificadas como molestas según lo estipulado en el numeral v), se incrementan 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 17.08.2015, 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 7, Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

14. Que el objeto de la "Habilitación Normativa de Terrenos en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal", es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción de los Proyectos Habitacionales a desarrollar en dichos terrenos, amparado en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

15. Que el ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, localizado en el área urbana de la comuna de Quinta Normal. 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.

16. 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 – 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; "Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021" 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); "Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025", Ministerio del Medio Ambiente; "Estrategia de Crecimiento Verde" (2013) Ministerio de Hacienda; "Estrategia Regional para la Conservación Biodiversidad para la RMS 2015-2025" (2014, MMA), "Estrategia para la Gestión de Olores en Chile" (2017, MMA); "Plan de Desarrollo Comunal (2022-2025)" Ilustre Municipalidad de Quinta Normal, entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE.

17. Que el objetivo ambiental de la "Habilitación Normativa de Terrenos en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal", es propiciar un desarrollo armónico y sustentable con el barrio existente, promoviendo la construcción de proyectos 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.

18. 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 ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán los proyectos 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.

19. Que las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad de la "Habilitación Normativa de Terrenos en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal", se estiman positivas, ya que es una oportunidad para intervenir estos terrenos que hoy están en desuso, por lo que el cambio en la normativa urbana permitirá albergar proyectos de viviendas de interés público en un entorno con una buena ubicación respecto de los servicios y equipamientos de la comuna.

20. 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 en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal", 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 Metropolitana del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Vivienda y Urbanismo, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, además se convocará al Municipio de Quinta Normal, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo.

21. 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 Quinta Normal en procesos de convocatoria, difusión y participación.

22. Que el cronograma estimativo de la “Habilitación Normativa de Terrenos en Av. Carrascal N°3551, Rol SII N° 4026-1, comuna de Quinta Normal”, es el siguiente:

| CRONOGRAMA HNT CIUDAD MAPOCHO, QUINTA NORMAL         |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| HITOS  | 2025 |     | 2026 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | NOV  | DIC | ENE  | FEB | MAR | ABR | MAY | JUN | JUL | AGO | SEP | OCT | NOV | DIC |
| 1. Resolución de inicio                              | X    |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2. Consulta OAE y Actores Claves                     | X    | X   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3. Elaboración e ingreso del Informe Ambiental a MMA | X    | X   | X    | X   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 4. Consulta Pública del Informe Ambiental            |      |     |      |     | X   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 5. Ingreso al Municipio                              |      |     |      |     | X   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 6. Resolución de Término EAE                         |      |     |      |     | X   | X   |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 7. Ingreso expediente al MINVU                       |      |     |      |     |     | X   | X   |     |     |     |     |     |     |     |
| 8. Aprobación Resolución MINVU                       |      |     |      |     |     |     |     | X   | X   |     |     |     |     |     |
| 9. Toma de Razón Contraloría                         |      |     |      |     |     |     |     |     | X   | X   | X   | X   | X   | X   |
| 10. Publicación en D.O.                              |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | X   |

**RESOLUCIÓN:**  
**1.-INÍCIESE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS EN AV. CARRASCAL N°3551, ROL SII N° 4026-1, COMUNA DE QUINTA NORMAL,** 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.-INÍCIESE EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS EN AV. CARRASCAL N°3551, ROL SII N° 4026-1, COMUNA DE QUINTA NORMAL,** conforme a lo señalado en el artículo 7 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 Quinta Normal y a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remisor.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**SALVADOR FERRER BRICEÑO**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SUBROGANTE**

SRH/AVO/MAA/PLG

DISTRIBUCIÓN:

- SONIA REYES PAECKE SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE - OFICINADEPARTESRM@MMA.GOB.CL
- DANIEL SÁNCHEZ MUÑOZ - DSANCHEZ@MMA.GOB.CL
- KARINA DELFINO MUSSA ALCALDESA MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL OFICINADEPARTES@QUINTANORMAL.CL
- DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DDU - OFP.MINVU@MINVU.CL - VBURGROSS@MINVU.CL
- RIARAYA@MINVU.CL - ACORREA@MINVU.CL
- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN.
- OFICINA DE PARTES
- ARCHIVO