

(DDUI)(EPL)(MVC). INÍCIÉSE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEL PREDIO UBICADO EN VICENTE REYES N°110, DE LA 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, Y LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

SANTIAGO, 20 JUL. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 959

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

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° 21.807 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); El D.S. N°397 (V. y U) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales 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°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. 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 el Capítulo IX, artículos 92 al 99;

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 Capítulo IX, artículo 92 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°1559 de fecha 16.04.2026, SERVIU Metropolitano solicita la aplicación de la Ley N°21.807 para un listado de terrenos, donde se encuentra el predio ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla;

8. Que a través de Oficio Ord. N°1872 de fecha 08.05.2026, SERVIU Metropolitano entrega antecedentes que aportan a la elaboración del análisis de pertinencia y la documentación para dar inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos en el marco de la Ley N°21.807 y de la LGUC;

9. Que el terreno ubicado en Vicente Reyes N°110, comuna de Maipú es propiedad de SERVIU Metropolitano según inscripción de fojas 864 número 1451 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, conforme a copia del Registro de Propiedad, que da cuenta del dominio vigente, de fecha 03.12.2024;

10. Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en Vicente Reyes N°110, comuna de Maipú, a través del mecanismo 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;

11. Que la Habilitación Normativa de Terrenos ubicada en Vicente Reyes N°110, comuna de Maipú, se justifica ya que las normas urbanísticas aplicables al predio establecidas por el Plan Regulador Comunal de Maipú aprobado por Decreto Alcaldicio N°6383 de fecha 05.11.2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 13.11.2004, corresponde a lo dispuesto en la "Zona Industrial de Transición Poniente (ZI-3)", la cual restringe el uso residencial solo a la vivienda del cuidador, admitiendo los usos de equipamiento, actividades productivas molestas e inofensivas, además de infraestructura. Sin perjuicio de lo anterior, la Modificación MPRMS 135 aprobada por Resolución GORE N°117 del 06.11.2024 y publicada en el Diario Oficial del 19.06.2025, estableció que se admite en el predio solo las Actividades Productivas o de Carácter Similar y de Infraestructura que cuenten con calificación inofensiva, eliminado así la calificación molesta como admitida, por lo tanto, y en función del imperio del artículo 38 de la LGUC, las disposiciones establecidas en dicha Modificación corresponde a la norma vigente. Por todo lo anterior, 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, la Habilitación Normativa de Terrenos Vicente Reyes N°110, comuna de Maipú, no requiere someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica, ya que el proyecto contempla 160 viviendas, de acuerdo al artículo 97, Capítulo IX de la LGUC;

13. Que el objeto de la Habilitación Normativa de Terrenos Vicente Reyes N°110, comuna de Maipú, es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dichos terrenos, amparado en el artículo 92 y 93, Capítulo IX de la LGUC;

R E S O L U C I Ó N:

1.- INÍCIÉSE EL PROCESO DE "HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS UBICADO EN VICENTE REYES N°110, 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.- NOTIFÍQUESE LO RESUELTO al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana y a la Municipalidad de Maipú y, sirviendo la presente Resolución, como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE

SEBASTIÁN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

BAS/MVC/CST

DISTRIBUCIÓN:

- ROBERTO ACOSTA KERUM - DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO - OFPASERVIURM@MINVU.CL
- EDUARDO ZENTENO LATORRE - JEFE DEPTO. GESTIÓN INMOBILIARIA - EZENTENO@MINVU.CL
- TOMÁS VODANOVIC - ALCALDE MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ - ALCALDIA@MAIPU.CL
- SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES
- ARCHIVO

Ley de Transparencia Art 7.G