

(DDUI)(EPL)(MVC). INÍCIÉSE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA TRES PONIENTE N° 687, DE LA COMUNA DE MELIPILLA, 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, 16 SEPT. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1307

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

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° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración Pública; 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.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 (OGUC); 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; 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°36, de 2024, 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 Metropolitana presenta la mayor proporción de déficit habitacional, alcanzando el 48,57% 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 de febrero de 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 excepcional 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 de marzo de 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 de mayo de 2026, a través de oficio Circular Ord. N°316, DDU 544, se complementa la Circular Ord. N°087 de fecha 17 de febrero de 2026, DDU 530 y Circular Ord. N°154 de fecha 10 de abril de 2026, DDU 541;

7. Que a través de Oficio Ord. N°1559 de fecha 16 de abril de 2026, SERVIU Metropolitano informa que solicitará la aplicación de la Ley N°21.807 para un listado de terrenos, entre los cuales se encuentra el predio ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla;

8. Que a través de Oficio Ord. N°2039 de fecha 20 de mayo de 2026, SERVIU Metropolitano solicita la aplicación del mecanismo excepcional de habilitación normativa de terrenos, en terreno ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla, Rol SII 2000-891, entregando los antecedentes necesarios para la elaboración del análisis de pertinencia por parte de esta SEREMI conforme lo dispone la Ley N°21.807 y la LGUC;

9. Que el terreno ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla, cuenta con la promesa de compraventa celebrada entre Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada, como promitente vendedor y el SERVIU Metropolitano, como promitente comprador, de fecha 27 de agosto de 2026 y que fue aprobada mediante Resolución Exenta N°3513 de fecha 08 de septiembre de 2026, por parte del Director de SERVIU Metropolitano;

10. Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con implementar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla, a través del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos para la futura construcción de un proyecto habitacional a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), regulador por el D.S. N° 49 (V. y U.) del año 2012, o del programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), del año 2016, o para la construcción de viviendas de interés público o de los programas que financie, impulse o fomenta el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante los cuales se espera contribuir a la superación del déficit habitacional y a la integración social de las familias más vulnerables en la ciudad;

11. Que el antecedente o justificación que determina la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla, dice relación con que la normativa urbanística vigente aplicable al predio, establecida por el Plan Regulador Comunal de Melipilla, aprobado por Decreto N°77 de fecha 04 de mayo de 1988 y publicado en el Diario Oficial el 06 de junio de 1988, corresponde a lo dispuesto en la "Zona Z4", la cual admite el uso de suelo residencial, destino vivienda, como también de equipamiento, en sus clases: salud, seguridad, culto y cultura, comercio, entre otros; Sin embargo, su cuadro de normas urbanísticas aplicables no define la densidad para aplicar el uso de suelo residencial. A su vez, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por Resolución GORE N° 20 del 06 de octubre de 1994 y publicado en Diario Oficial el 04 de noviembre de 1994, a través de la modificación "MPRMS 73", aprobada por Resolución GORE N° 76 del 10 de octubre de 2006 y publicada en el Diario Oficial el 24 de octubre de 2006, incorporó las provincias de Melipilla y Talagante, y las comunas de Buin y Paine a la Planificación Intercomunal, y dispuso en el artículo 4.3. de su Ordenanza, que en tanto no se formulen o ajusten el Plan Regulador Comunal de Melipilla, la densidad bruta máxima de proyecto será de 240 Hab/há. 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 se realizó un análisis de pertinencia individualizado en el Ord. N°2667 de fecha 10 de septiembre de 2026, que indica favorable aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos en el predio ubicado en Avenida Tres Poniente N°687, Rol SII 2000-891, comuna de Melipilla, en tanto se verificó que el proyecto contribuye a la integración de las familias en la ciudad y genera una adecuada relación con el entorno urbano, y se ponderaron las dificultades técnicas que pudiese presentar la ejecución del proyecto;

13. Que, la Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla, no requiere someterse al procedimiento de

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), ya que el proyecto contempla la construcción de 160 viviendas, de acuerdo al artículo 97, Capítulo IX de la LGUC;

14. Que el objeto de la Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Tres Poniente N°687, comuna de Melipilla, es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dicho terreno, 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 TRES PONIENTE N°687, COMUNA DE MELIPILLA", 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 a la Municipalidad de Melipilla y al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana, sirviendo la presente Resolución, como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE

SEBASTIAN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

SRH/MVC/CST/MBG

DISTRIBUCIÓN:

- ROBERTO ACOSTA KERUM - DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO - OFPASERVIURM@MINVU.CL
- EDUARDO ZENTENO LATORRE - JEFE DEPTO. GESTIÓN INMOBILIARIA - EZENTENO@MINVU.CL
- PAULA GARATE ROJAS - ALCALDESA MUNICIPALIDAD MELIPILLA - ALCALDIA@MELIPILLA.CL
- OFICINAPARTES@MUNIMELIPILLA.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