



31/2025



**DÉJESE SIN EFECTO, RESOLUCIÓN EXENTA N° 1180 DE FECHA DE 12 DE DICIEMBRE DE 2023 DE ESTA SEREMI MINVU O'HIGGINS E INÍCESE PROCESO DE "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS UBICADO EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA", Y EL PROCESO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA", EN EL MARCO DE LA LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA.**

**CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 532**

**RANCAGUA, 18 JUN 2025**

**VISTOS:**

- 1) Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°;
- 2) Lo dispuesto en la Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, de Ministerio del Interior, publicada en Diario Oficial con fecha 05 de diciembre de 1986, en su artículo 2°;
- 3) La Ley N°16.391, del Ministerio de Obras Públicas, publicada en el Diario Oficial de fecha 16 de diciembre de 1965 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- 4) El Decreto de Ley N°1.305 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial de fecha 19 de febrero de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- 5) Ley 19.880 Sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, especialmente el artículo 61°.
- 6) Las facultades que me confiere el D.S N° 397 de Vivienda y Urbanismo del año 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales, incluida todas sus modificaciones;
- 7) Decreto N° 12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 22 de abril 2024, que nombra a Secretario Regional Ministerial de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins a contar del 25 de marzo del 2024, Tomado de Razón con fecha 02 de octubre 2024 por la Contraloría General de la República.
- 8) El D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones
- 9) el D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- 10) La Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional de fecha 20 de mayo de 2022.
- 11) 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);
- 12) 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,
- 13) La Resolución Exenta N° 1180 de fecha 12 de diciembre de 2023 que inicia el proceso de Habilitación Normativa de Terrenos Ubicados en calle nueva el Litoral N° 0861 (Ex - El Litoral N° 2055), Rol SII 1413-5 y N° 1413-21 (Fusión Rol SII N° 1413-49) comuna de Rancagua,

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, Parrafo 2. Resolución Exenta N° 1512 de fecha 01.11.2022 de (V. y U) autoriza compra de terreno en comuna de Rancagua del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

- 14) Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4 (ID SIBIS 06-01402 y 06-01403) Comuna de Rancagua, de fecha 05 de junio de 2025.

### **CONSIDERANDO:**

- a) Que la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) basadas en los datos del Censo 2017, asciende a alrededor de 650.000 hogares. En este contexto, la Región de O'Higgins también enfrenta un importante déficit habitacional, destacándose la comuna de Rancagua como uno de los principales focos de esta problemática. Esta situación se manifiesta en un aumento sostenido del allegamiento, la proliferación de asentamientos precarios y un número creciente de personas en situación de calle. Además, se evidencian desigualdades en el acceso a bienes y servicios urbanos esenciales, lo que refleja con claridad que estamos frente a una crisis de vivienda que afecta de forma significativa a los hogares más vulnerables de la región;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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 L. G. B. O'Higgins, 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;

- g) Que con fecha 14.10.2022, a través del Oficio Circular Ord. N°0458, DDU 469, que imparten las instrucciones para la aplicación del Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU;
- h) Que con fecha 16.12.2022, a través del oficio Circular Ord. N°0568, DDU 472, que 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;
- i) Que a través de Oficio Ord. N°5728 de fecha 30.12.2024 y el Ord. N°70 de fecha 10.01.2025, que reemplaza al oficio anteriormente citado, el SERVIU región del L. G. B. O'Higgins, solicita la aplicación de la LISU en los terrenos ubicados en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, y entrega antecedentes que aportan a la elaboración de los documentos para dar inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos;
- j) Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, 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;
- k) Que los terrenos ubicados en calle el Litoral N° 861 lotes A3 y A4, de la comuna de Rancagua, se encuentran inscritos a nombre del SERVIU de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins a fs 4788 N°8354 del Registro de Propiedad del Conservador de bienes Raíces de Rancagua del año 2023 y se encuentran identificados en el plano de "Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua – Región del L. G. B. O'Higgins" que se encuentra en Archivado bajo el N°94 del Registro de Propiedad del citado conservador en el año 2025.; Considerando que previa a la subdivisión de los lotes citados anteriormente, se fusionaron los lotes 8, 9 y 10, individualizados en resolución del visto 13) dando origen al Lote A.
- l) Que el antecedente o justificación que determina la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en Calle el Litoral N°861 lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, dice relación con el hecho que presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que el terreno normado por el Plan Regulador Comunal de Rancagua, según lo establecido en la Modificación N°21, no permite el uso residencial de viviendas. De acuerdo a lo señalado en el Informe de análisis de Pertinencia del proyecto habitacional, se indica que dos terrenos, lotes A3 y A4, de los cuatro terrenos (lotes A1, A2, A3 y A4) que forman parte del patrimonio SERVIU, región de O'Higgins, se emplazan en la Zona EQ-CB1: Zonas de equipamiento Centros de Barrio tipo 1, la cual permite equipamiento, actividades productivas inofensivas, infraestructura, espacios públicos, áreas verdes y residenciales solo asociados a hospedaje y hoteles. Por ello, estas normas resultan insuficientes en especial atención al "Plan de Emergencia Habitacional", con la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés social y atención de las familias más vulnerables, como el proyecto 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 desarrollar en dicho terreno, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente;

- m) Que en este sentido, la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, 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 el numeral vi), 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, 158 viviendas en cada lote alcanzando un total de 316 viviendas, en función de lo estipulado en el artículo 7 del Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU;
- n) Que el objeto de la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en calle El Litoral N° 861 Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dichos terrenos, amparado en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU;
- o) Que el ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en calle el Litoral N° 861 Lote A3 y A4, (Roles de avalúo 1413-130 y 1413-131), localizados en el área urbana de la comuna de Rancagua. 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;
- p) Que las Políticas, Planes o Estrategias medioambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: la “Política Nacional de Desarrollo Urbano” (2014), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; la “Nueva Agenda Urbana – Hábitat III” (2016), de la Organización de las Naciones Unidas (ONU-Hábitat); los “Objetivos de Desarrollo Sostenible (2015)”, promovidos por la Organización de las Naciones Unidas y adoptados por el Estado de Chile; la “Ley N° 21.588 sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana” (2023), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el “Plan de Emergencia Habitacional 2022–2025”, también del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el informe “Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana” (2019), del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU); el “Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático” (2014), del Ministerio del Medio Ambiente; la “Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017–2030”, del Ministerio del Medio Ambiente; entre otros instrumentos que puedan incorporarse y considerarse pertinentes en el desarrollo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).
- q) Que el objetivo ambiental de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, es “promover la generación de viviendas de interés público que respondan a la demanda habitacional local, mediante un desarrollo urbano planificado que incorpore criterios de integración paisajística, protección del entorno agrícola colindante y transición armónica entre lo urbano y lo rural, asegurando la calidad de vida de los habitantes y la sostenibilidad territorial a largo plazo”;
- r) Que los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente corresponden a:
- Promoción de la localización de viviendas de interés público en sectores con acceso efectivo a servicios urbanos esenciales, favoreciendo la equidad territorial y la integración social, en línea con la Ley N° 21.588 y el ODS 11, el cual es parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (Agenda 2030), busca que las ciudades y comunidades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, promoviendo vivienda digna, transporte accesible y menor impacto ambiental.
  - Incorporación de criterios de diseño urbano que promuevan la cohesión social, el acceso equitativo al espacio público y la habitabilidad digna, priorizando barrios integrados,

resilientes y diversos, conforme a la Nueva Agenda Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional.

- s) Que las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral Nº 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, se estiman positivas, ya que es una oportunidad de dar un uso efectivo a este terreno que no posee desarrollo, 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, en un área que cuenta con urbanización, con concesión sanitaria, entre otros;
- t) 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 calle El Litoral Nº 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, 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 Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, además se convocará al Municipio de Rancagua, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo;
- u) 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 Rancagua en procesos de convocatoria, difusión y participación;
- v) Que el cronograma estimativo de la Habilitación Normativa, es el siguiente:

Hitos	MESES 2025							MESES 2026					
	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN
Proceso de EAE	X	X	X	X									
Reunión OAE y Actores Claves	X	X											
Ingreso Informe Ambiental					X								
Consulta Pública						X							
Ingreso al Municipio						X	X						
Resolución de Término EAE								X					
Ingreso Expediente al Minvu								X					
Aprobación Resolución Minvu									X				
Toma de Razon Contraloría									X	X	X	X	
Publicación en D.O.													X

## RESOLUCIÓN

- 1° **DÉJESE SIN EFECTO**, Resolución Exenta N° 1180 de fecha de 12 de Diciembre de 2023 de esta SEREMI MINVU O'Higgins.
- 2° **INÍCESE EL PROCESO DE "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS UBICADO EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA"**, conforme a lo establecido Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo 4 de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional
- 3° **INICIESE EL PROCESO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA"**, 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.
- 4° **NOTIFIQUESE LO RESUELTO** a la Municipalidad de Rancagua y a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente de la Región de O'Higgins, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remisor.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE**



Vº Bº Sección Jurídica  
SEREMI MINVU O'HIGGINS

LABQ/MPCA/AGL

Distribución:

- Alcalde I. Municipalidad De Rancagua
- Seremi de Medio Ambiente, Region del Libertador General Bernardo O'Higgins, Estado N° 177, Rancagua – [oficinadeparteshiggins@mma.gob.cl](mailto:oficinadeparteshiggins@mma.gob.cl)
- Director Serviu O'Higgins  
Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi Minvu
- Departamento de Planes y Programas Seremi Minvu
- Archivo Seremi Minvu
- LEY DE INTEGRACION SOCIAL N° 21.450 ART. 13° PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN
- Art. 7° / G Ley de Transparencia

**LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins