SEREMI
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

00065/2026

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE

RESOLUCIÓN EXENTA N° 761 /

RANCAGUA, 01 OCT 2026

INICIA PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS, PARA EL LOTE UBICADO EN CAMINO ANTIGUO A PUNTA DE LOBOS N.º 2750, COMUNA DE PICHILEMU, QUE SE IDENTIFICA EN EL SISTEMA SIBIS DEL MINVU CON EL ID 06-00906; QUE CUENTA CON EL ROL SII N° 1129-411 DE LA COMUNA DE PICHILEMU, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO IX, DEL TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN URBANA, QUE INCLUYE LOS ARTÍCULOS 92 AL 99 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, INCORPORADOS POR LA LEY N°21.807, QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON EL OBJETO DE FORTALECER Y MODERNIZAR EL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS.

VISTOS:

1. Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°.
2. La Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
3. El Decreto Ley N° 1.305, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicada en el Diario Oficial de fecha 19 febrero de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. La ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, publicada en el Diario Oficial de fecha 05 de diciembre de 1986, en su artículo 2°.
5. El DFL N°458, (V. y U.) de 1976, que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones;
6. El D.S. 47, (V. y U.) de 1992, que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.
7. Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397, de Vivienda y Urbanismo año 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales, incluidas todas sus modificaciones.
8. La Ley N° 21.450 que, aprueba Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
9. La Ley N° 21.798, que modifica el artículo cuarto de la Ley N° 21.450 que, aprueba Ley Sobre Integración Social En La Planificación Urbana, Gestión De Suelo Y Plan De Emergencia Habitacional.
10. La Ley N° 21.807, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de Planificación territorial del País.
11. El Decreto N° 53, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 25 de marzo 2026, que nombra a Secretario Regional Ministerial de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, tomado de Razón por la Contraloría General de la República con fecha 29 de abril 2026.
12. La Ley N° 19.880 Sobre Bases de los procedimientos administrativos que rigen Los Actos de los órganos de la Administración del Estado, artículo 2 y 51.
13. Resolución N° 36 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del Trámite de Toma de Razón y sus modificaciones posteriores.
14. El Oficio Electrónico, ORD. N° 5728 de fecha 30 de diciembre de 2024 de SERVIU O'Higgins, que solicita la aplicación de la Ley N°21.450.
15. El Oficio Electrónico, ORD. N°70 de fecha 10 de enero de 2025, de SERVIU O'Higgins, que reemplaza el Oficio Electrónico, ORD. N° 5728 de fecha 30 de diciembre de 2024 y solicita la aplicación de la Ley N°21.450.
16. El Oficio ORD. N° 983 de fecha 15 de junio de 2026, de SEREMI MINVU O'Higgins, que informa la aplicación de la Ley N°21.807 a terrenos en proceso de habilitación normativa, región de O'Higgins en reemplazo de la ley 21.450.

17. La Circular ORD. N° 154, DDU 541, de fecha 10 de marzo de 2026, del MINVU, que impartió instrucciones respecto las nuevas herramientas y alcances en materia de planificación y gestión urbana incorporadas por la Ley N 21.807 sobre fortalecimiento y modernización del sistema de Planificación Territorial, entre las que se incorpora la "Habilitación Normativa de Terrenos".

18. La Circular ORD. N° 316, DDU 544, de fecha 29 de mayo de 2026, del MINVU, que impartió instrucciones respecto planificación y gestión urbana incorporadas por la Ley N°21.807 Planificación Urbana; Habilitación Normativa De Terrenos, complementa la Circular Ord. N°087 de fecha 17 de febrero de 2026, DDU 530 y Circular Ord. N°154 de fecha 10 de marzo de 2026, DDU 541, del MINVU.

19. La ficha del Inmueble ID SIBIS: 06-00906 de fecha 29 de septiembre de 2026, emitida por Sistema Integrado de Bienes Inmuebles SERVIU – SIBIS, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU.

CONSIDERANDOS:

a. 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 cerca de 650.000 hogares, en este contexto la Región de O'Higgins, representa el 4,25% del déficit nacional lo que aproximadamente equivale a 27.352 hogares a nivel regional, alcanzando el 7° lugar de las regiones con mayor demanda habitacional en el país. Razón por la cual el gobierno estableció como meta abordar el 50% del déficit dentro del actual período y en especial atención que como Región, nos encontramos ante una crisis de vivienda, que afecta a un gran número de familias vulnerables; lo que se traduce en que territorialmente se ha incrementado el número de familias en condición de allegamiento, asimismo un aumento de los asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello un acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes para las familias de nuestro territorio.

b. 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 de Habilitación Normativa de Terrenos, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo I, Párrafo 2°, Artículo Tercero de la Ley N°21.450.

c. Que, según lo establecido en el Capítulo I, Párrafo 2°, Artículo tercero de la Ley N°21.450, 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.

d. Que, el terreno ubicado en Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, comuna de Pichilemu, el que cuenta con Rol SII 1129-411, y se encuentra identificado en el sistema SIBIS del MINVU con el ID 06-00906, tiene una superficie de 36.500 m², es de propiedad del SERVIU región de O'Higgins, se encuentra inscrito a fojas 903 N°65 del registro de propiedad del año 2022 en el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.

e. Que, el Párrafo 2°, Capítulo I, artículo 4, de la Ley N° 21.450, 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 predio.

f. Que, mediante el Oficio N° 5728 de fecha 30 de diciembre de 2024, SERVIU O'Higgins solicita la aplicación de la Habilitación Normativa de Terrenos, contemplada en la Ley N°21.450 para el predio ubicado en Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, rol SII 1129-411, comuna de Pichilemu, entregando antecedentes que aportaron a la elaboración de documentos para dar inicio al proceso.

g. Que, mediante el Oficio N°70 de fecha 10 de enero de 2025, SERVIU O'Higgins reemplaza el Oficio N°5728 de fecha 30 de diciembre de 2024 y solicita la aplicación de la Habilitación Normativa de Terrenos, contemplada en la Ley N°21.450 para el predio ubicado en Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, rol SII 1129-411, comuna de Pichilemu, entregando antecedentes que aportaron a la elaboración de documentos para dar inicio al proceso.

h. Que, mediante el Oficio Ord. N°983 de fecha 15 de junio de 2026, de esta SEREMI MINVU dirigido a SERVIU O'Higgins, informa que en el marco de la entrada en vigencia de la Ley N°21.807, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de Planificación territorial, la cual introduce un nuevo capítulo en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Capítulo IX del Título II de Planificación, Habilitación Normativa, Artículos 92 al 99, el cual constituye un procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos, como norma permanente que puede impulsar el MINVU en terrenos públicos, en reemplazo de la aplicación de la Ley N° 21.450 solicitada por SERVIU mediante Oficios citados en los considerando anteriores.

i. Que, la Circular Ordinario N°154 de fecha 10 de marzo de 2026, DDU 541 del MINVU, que impartió instrucciones respecto las nuevas herramientas y alcances en materia de planificación y gestión urbana incorporadas por la Ley N 21.807 sobre fortalecimiento y modernización del sistema de Planificación Territorial, entre las que se incorpora la "Habilitación Normativa de Terrenos".

j. Que, la Circular Ordinario N°316 de fecha 29 de mayo de 2026, DDU 544 del MINVU, que impartió instrucciones respecto planificación y gestión urbana incorporadas por la Ley N°21.807 Planificación Urbana; Habilitación Normativa De Terrenos, complementa la Circular Ord. N°087 de fecha 17 de febrero de 2026, DDU 530 y Circular Ord. N°154 de fecha 10 de marzo de 2026, DDU 541, del MINVU.

k. Que, el Artículo 92 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), establece que, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá proponer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional, atendiendo la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés público y el equipamiento de clase comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud necesario para asegurar la integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por dichos proyectos.

l. Que, según lo establecido en el inciso segundo del Artículo 92 de la LGUC, dispone que, este mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, de otro órgano que integre la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado. También podrá aplicarse respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de tales órganos.

m. Que, la justificación que determina la Habilitación Normativa de Terrenos, para el predio ubicado en Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, rol SII 1129-411, comuna de Pichilemu, se fundamenta en que las normas urbanísticas establecidas por el Plan Regulador Comunal de Pichilemu, publicado en D.O. 26.02.2005 (y sus modificaciones posteriores), no resultan favorables para el desarrollo del proyecto, por cuanto limitan el desarrollo de viviendas de interés público en el territorio. El inmueble se encuentra emplazado principalmente sobre la Zona A5, la cual permite una densidad máxima de 40 Hab /Ha, una altura máxima de edificación de 2 pisos más mansarda o 9 m, una superficie predial mínima de 600 m²; entre otras condicionantes que resultan restrictivas para el proyecto, razón por la cual es requerida la aplicación del proceso la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) que permita adecuar dichas normas urbanísticas a fin de viabilizar esta solución habitacional.

n. Que el objetivo que se pretende alcanzar con la aplicación de la Habilitación Normativa de Terrenos, es proponer normas urbanísticas especiales para el predio ubicado en Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, rol SII 1129-411, comuna de Pichilemu, a fin de efectuar en estos la construcción de un proyecto habitacional que permita apoyar en la meta de superar el déficit habitacional para las familias vulnerables, permitiendo además la integración en esta ciudad, a través de un proyecto que tenga adecuada relación con el entorno urbano, en un sector que no presenta dificultades técnicas, tales como obras extraordinarias de urbanización o mitigación de riesgos, para el desarrollo de proyectos.

o. Que, las Normas Urbanísticas Especiales, establecidas en la "Habilitación Normativa de Terrenos", solo podrán aplicarse para la construcción del proyecto habitacional **"Tesoros del mar"**, a desarrollar en el predio ubicado en **Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, rol SII 1129-411, comuna de Pichilemu**, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal vigente de Pichilemu.

p. Que, la Habilitación Normativa de Terrenos para el predio ubicado en Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, rol SII 1129-411, comuna de Pichilemu, según lo estipulado en Artículo 97 de la LGUC, establece que la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse

al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica únicamente cuando, encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación conforme con el artículo 7 ter de la ley Nº 19.300, permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional. El resto de los supuestos se encontrarán exentos de dicho trámite. Según lo anterior, la **Habilitación Normativa de terrenos del Proyecto Habitacional "Tesoros del Mar", no deberá someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**, por cuanto la cabida proyectada considera 160 viviendas.

q. Que, el Decreto individualizado en el Visto N°11, designa al suscrito en calidad de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, Tomado de Razón por la Contraloría General de la República con fecha 29 de abril 2026.

r. Que la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos expuestos, llevan a esta Autoridad a dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN:

I. INÍCIESE, el proceso de **Habilitación Normativa de terrenos** para el inmueble ubicado en **Camino Antiguo a punta de lobos N°2750, rol SII 1129-411, comuna de Pichilemu, que se identifican en SIBIS MINVU con el ID 06-00906, tiene una superficie de 36.500 m², es de propiedad del SERVIU región de O'Higgins**, conforme a lo establecido en el capítulo IX, artículos 92 al 99 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporado por la Ley N°21.807, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

II. NOTIFÍQUESE lo resuelto en el presente acto al Sr. Roberto Córdoba Carreño, alcalde de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, sirviendo la presente Resolución Exenta, como suficiente y atento oficio remisor.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

V°B° Sección Jurídica

CVG/MPCA/MTLM/mtlm

DISTRIBUCION:

- Sr. Roberto Córdoba Carreño, alcalde de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu. Dirección: Ángel Gaete N.°365, Pichilemu. Email: [redacted]
- Director del Servicio de Vivienda y Urbanización SERVIU del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Región de O'Higgins.
- Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización, SERVIU Región de O'Higgins. Email: [redacted]
- Encargada Sección Vivienda y Ciudad – Coordinadora PEH, SERVIU Región de O'Higgins. Email: [redacted]
- Encargado Oficina Provincia Cardenal Caro - Pichilemu, SERVIU Región de O'Higgins. Email: [redacted]
- Sección Jurídica SEREMI MINVU Región de O'Higgins.
- Archivo DDUI SEREMI MINVU Región de O'Higgins.
- Archivo SEREMI MINVU Región de O'Higgins.
- Art 7° g Transparencia.