Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

MUNICIPALIDAD DE CALAMA
SECRETARIO MUNICIPAL

SR. ALCALDE
CC: SECPLAC
05/10/26

ORD.: **N° 1071 /2026**

ANT.: Resolución Exenta N°437 de fecha 30.09.2026, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta, que "IINICIA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN NORMATIVA PARA EL TERRENO "KAMAC MAYU", UBICADO EN AVENDIA FERROCARRIL S/N DE LA COMUNA DE CALAMA. Conforme a lo indicado en el Capítulo IX de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MAT.: Envía expediente de Habilitación Normativa para el terreno denominado "Kamac Mayu" ubicado en la ciudad y comuna de Calama, donde se propone desarrollar proyecto de condominio de viviendas de interés público, con una cabida de 148 soluciones habitacionales, aplicando subsidio del D.S. N°49, Capítulo IX de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Antofagasta, 02 OCT 2026

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

A: SR. ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE CALAMA
REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

Junto con saludar, me dirijo a Usted en el marco del proceso de **Habilitación Normativa,** conforme procedimiento estipulado en el Capítulo IX de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en el terreno ubicado en Avenida Ferrocarril S/N de la ciudad de Calama, cuya superficie corresponde a 7.125,00 m² (0,71 hás), según plano fiscal N° 02201-7.941 C.U., denominado terreno "Kamac Mayu", donde se propone desarrollar un condominio de viviendas de interés público, con una cabida de 148 soluciones habitacionales, en edificios de 5 pisos, aplicando subsidio del D.S. N°49.

En dicho contexto, esta SEREMI ha iniciado de oficio, por iniciativa propia, en razón de estar en conocimiento de las acciones concretas que SERVIU está desarrollando para adquirir el terreno, conforme lo dispuesto en el artículo 94 de la LGUC, y el artículo 29 de la Ley 19.880, con el objeto de aplicar el procedimiento de Habilitación Normativa al terreno Kamac Mayu, Rol de avalúo fiscal N° 1431-29, inscrito a favor del fisco en inscripción Fojas 49 vuelta, N° 57 del Registro de Propiedad del año 1928, Conservador de Bienes Raíces El Loa, de la Comuna de Calama.

A continuación, en relación con los aspectos técnicos de la HNT para el terreno de Kamac Mayu, le informo lo siguiente:

1. Frente a la crisis habitacional que afecta al país —evidenciada por un déficit habitacional cuantitativo estimado en 491.904 requerimientos de nuevas viviendas, según datos del Censo de Población y Vivienda 2024 del Instituto Nacional de Estadísticas (INE)—, el

MUNICIPALIDAD DE CALAMA
OFICINA DE PARTES
05 OCT 2026
Folio: 18713 Hr.: 13:00

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

Ministerio de Vivienda y Urbanismo dispone de diversos programas destinados a reducir dicha brecha y garantizar el derecho a una vivienda digna.

2. En la Región de Antofagasta, el Censo 2024 registró un déficit cuantitativo de 27.028 viviendas, lo que afecta al 12,6% de los hogares. Esta cifra sitúa a la región en el tercer lugar de mayor afectación a nivel nacional, superando holgadamente el promedio país del 7,5%. En la comuna de Calama, dicho déficit alcanza las 8.046 unidades, exigiendo la implementación de una estrategia sostenida y de largo plazo.

3. En respuesta a esta situación, el MINVU contempla iniciativas habitacionales prioritarias en Calama. Entre ellas destaca el proyecto objeto del presente informe, proyectado inicialmente para su postulación a subsidios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49, V. y U.) y su posterior inicio de obras.

4. La iniciativa del proyecto habitacional Kamac Mayu se encuentra enmarcada en el convenio de transferencia de recursos suscrito con el Gobierno Regional de Antofagasta, denominado "Más Viviendas Mejor Región", firmado el 23 de abril de 2024 y aprobado mediante la Resolución Afecta N° 99, del 1 de agosto de 2024, del GORE (tomada de razón con alcances por la Contraloría General de la República el 22 de agosto de 2024) y sancionado posteriormente por el SERVIU mediante la Resolución Exenta N° 2501. Este instrumento tiene por objetivo responder a un déficit regional, cofinanciando proyectos habitacionales y abordando desde el GORE las obras complementarias y habilitantes, tales como la adquisición de terrenos, preparación de suelos, obras de urbanización, remediación ambiental, demoliciones, informes de mitigación vial, áreas verdes y equipamiento comunitario.

5. La situación habitacional en Calama se ve agravada por la dificultad de acceso a la vivienda para los grupos vulnerables (principal público objetivo de los subsidios estatales). Aquello demanda una gestión eficiente en la habilitación de nuevos suelos para el emplazamiento de proyectos en densificación. No obstante, esta línea de acción se encuentra limitada por las restricciones urbanísticas del Plan Regulador Comunal (PRC) de Calama del año 2004, el cual fija densidades predominantemente bajas que impiden desarrollar un número significativo de soluciones habitacionales en altura. Como consecuencia, la comuna ha debido mantener una estrategia de desarrollo en extensión. Si bien la Municipalidad de Calama inició en el año 2013 un proceso de modificación de su instrumento de planificación territorial para corregir esta limitación, dicho trámite no prosperó.

6. A lo anterior se suman otras dificultades para acceder a suelo urbanizado, tales como los elevados costos de las obras de urbanización, la escasez de empresas contratistas en la zona y las exigencias derivadas de la declaración de Calama como zona saturada. Asimismo, aunque el Estado dispone de terrenos en otros sectores como Topater, su desarrollo se ha diferido debido a la presencia de suelos salinos —que encarecen la ejecución y exigen

estudios previos especializados—, situación que, sumada a las restricciones presupuestarias fiscales, genera un panorama complejo para abordar el déficit cuantitativo.

7. En este contexto, el SERVIU de la Región de Antofagasta, mediante el Ord. N° 2455 del 28 de octubre de 2024, solicitó la evaluación preliminar de diversos terrenos en la región para aplicar la HNT en el corto plazo. Este trabajo conllevó coordinaciones técnicas, formalizadas mediante ordinarios y correos electrónicos, e incorporó en su fase final a la Entidad Patrocinante, permitiendo al SERVIU contar con mayor certeza sobre la viabilidad técnica del terreno y optimizar la capacidad de cabida.

8. En forma paralela, en articulación con la SEREMI de Bienes Nacionales, se gestionó la fusión de los Lotes 53, 54, 55, 56, 57, 65 y 66 del plano N° II-3-414-CU (Bienes Nacionales, junio de 1975), correspondientes al antiguo Barrio Industrial. Dichos lotes se fusionaron conforme al Plano Aprobado N° 02201-7941 C.U. (Ministerio de Bienes Nacionales, mayo de 2025), el cual fue sancionado mediante la Resolución N° 05 del 17 de junio de 2025 de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Calama y archivado bajo el N° 3016-A en el Registro de Propiedad del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de El Loa - Calama. El predio resultante posee una superficie total de 7.125 m².

9. Posteriormente, una vez aprobada la fusión, el SERVIU (mediante Ord. N° 3052 del 20 de noviembre de 2025) inició las gestiones ante la SEREMI de Bienes Nacionales para la transferencia del inmueble fiscal (solicitud N° 2TE2085). El objetivo es desarrollar un proyecto en condominio de viviendas de interés público con una cabida de 148 soluciones habitacionales en edificios de 5 pisos, bajo el programa D.S. N° 49, previa aprobación del procedimiento de HNT. Este proyecto promueve la densificación equilibrada y el uso eficiente del suelo en un sector consolidado y próximo a equipamientos comunitarios, configurándose como una oportunidad de integración social. Asimismo, el SERVIU solicitó un "Permiso de Ocupación Provisoria" mientras concluye la transferencia, con el fin de ejecutar los estudios técnicos previos y avanzar en el diseño definitivo.

10. Sin embargo, el predio presenta limitaciones normativas en el Plan Regulador Comunal de Calama (promulgado mediante Resolución N° 38 de 2004 del GORE Antofagasta y publicado en el Diario Oficial el 4 de octubre de 2004), el cual lo clasifica como Zona ZE-3 (Zona de Expansión Residencial Densidad Media). Aunque la zona admite uso residencial y equipamiento, establece coeficientes asociados a la superficie predial. Para predios mayores a 3.000 m², fija un coeficiente de constructibilidad de 3,0, una ocupación de suelo en primer piso del 25% y una densidad de 500 hab/ha. Si bien la Enmienda N° 1 del PRC (Decreto N° 7 de 2007) incrementó la densidad en un 20% (alcanzando los 600 hab/ha), este valor sigue siendo insuficiente para responder a la cabida proyectada.

11. Por consiguiente, se analiza una propuesta de HNT que propone una normativa urbanística especial para el terreno en comento, **incrementando la densidad máxima de 600 hab/ha a 685 hab/ha, ajustando complementariamente dos normas urbanísticas adicionales** a la

densidad: elevar el coeficiente de ocupación de suelo al 36% y reducir el antejardín a 2 metros.

12. Sobre el particular, el inciso segundo del artículo 94 de la LGUC dispone: "De forma previa a la elaboración de la propuesta de normas urbanísticas especiales, la referida Secretaría Regional Ministerial deberá realizar un análisis de pertinencia". Asimismo, en virtud de la Circular Ord. N° 316 (DDU 544) del 29 de mayo de 2026 —la cual faculta la aplicación de la metodología de Análisis de Pertinencia contenida en la Circular Ord. N° 0458 (DDU 469) del 14 de octubre de 2022—, en dicho contexto este Servicio ejecutó la evaluación del predio abordando los tres factores requeridos (propiedad del predio, estándares urbanos de integración y dificultades técnicas), concluyendo lo siguiente:
    - Propiedad del predio: Se encuentra debidamente individualizado, es de dominio fiscal y cuenta con la anuencia correspondiente.
    - Fundamentación técnica e integración: Existe una justificación detallada de hecho y de derecho sobre las normas urbanísticas especiales requeridas (densidad, ocupación, antejardín) y se acredita su contribución a la integración social de las familias y la relación armónica con el entorno (acceso a transporte, servicios, áreas verdes y estándares del D.S. N° 49).
    - Factibilidad técnica e infraestructura: Se constata factibilidad de infraestructura sanitaria y técnica, sin detectar obstáculos que comprometan la ejecución del proyecto.
    - Riesgos y protección ambiental/patrimonial: La evaluación determinó la ausencia de condicionantes de riesgo o afectaciones ambientales y patrimoniales en el inmueble.

13. En virtud de lo expuesto, el Informe de pertinencia concluye que es procedente aplicar el procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos conforme al Capítulo IX de la LGUC. En dicho marco, se dicta la Resolución Exenta N° 437 de fecha 30 de septiembre de 2026, definiéndose como el acto de Inicio del procedimiento para el inmueble ubicado en Avenida Ferrocarril S/N (rol 1431-29) de Calama, notificando al SEREMI de Bienes Nacionales con ORD N° 1060 con igual fecha, como representante del propietario del terreno.

14. Frente a lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IX de la LGUC, corresponderá a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos; **luego el procedimiento para aprobar la HNT, requiere una instancia Municipal**, según lo señala el artículo 98 de la LGUC y lo instruido por la Circular DDU 544 del MINVU, comprende las siguientes fases, plazos y atribuciones específicas:

A. Recepción de la Propuesta Técnica y derivación:

- Ingreso al Municipio: La SEREMI MINVU remite Informe de Pertinencia, Diagnostico, Propuesta de normas urbanísticas especiales, esquema (plano) y documentación vinculante al terreno, y la remite oficialmente al Alcalde mediante oficio conductor.
- Plazo de derivación e información: El Alcalde cuenta con un plazo máximo de 10 días hábiles:

1. Informar a la comunidad sobre la propuesta recibida, los documentos que validan esta acción son: imagen que verifique la difusión mediante cartel, afiche, publicación en redes sociales y página web municipal y Certificado del ministro de Fe Municipal que valide la acción.
2. Remitir formalmente el expediente completo al Concejo Municipal para su pronunciamiento los documentos que validan esta acción son: Imagen que verifique el envío del expediente al Concejo Municipal (correo electrónico, memorándum u otro medio oficial) y Certificado del Ministro de Fe Municipal que valide la acción.

B. Pronunciamiento del Concejo Municipal, los documentos que validan esta acción es el acuerdo del Concejo.

- Plazo legal: El Concejo Municipal dispone de un plazo de 30 días hábiles para pronunciarse, contados desde el ingreso de la propuesta a la municipalidad.
- Escenarios de decisión:
  - ✓ Aprobación Expresa: El Concejo somete a votación y aprueba la propuesta mediante acuerdo municipal formal.
  - ✓ Aprobación Tácita (Silencio Positivo): Si transcurren los 30 días hábiles sin que la SEREMI MINVU reciba copia del acta con el pronunciamiento del Concejo, la propuesta se tiene por legalmente aprobada.
  - ✓ Observaciones o Rechazo: Si el Concejo rechaza o formula observaciones, la SEREMI MINVU dispone de 30 días hábiles para analizar los argumentos y, si lo estima procedente, enviar una nueva propuesta para un nuevo pronunciamiento del Concejo en igual plazo y condiciones.

C. Sanción mediante Decreto Alcaldicio:

- Dictación del Decreto: Una vez obtenida la aprobación (expresa o tácita), el Alcalde sanciona el texto aprobatorio de las normas urbanísticas especiales mediante un Decreto Alcaldicio fundado.
- Requisito previo de EAE: En caso de que la propuesta haya requerido Evaluación Ambiental Estratégica (EAE simplificada), la SEREMI MINVU debe remitir previamente al Municipio la resolución de término de dicho procedimiento ambiental de forma previa a la dictación del decreto. Cabe indicar que, en este caso, el análisis de pertenencia indica que no aplicable el procedimiento de EAE en la presente HNT.

D. Fijación de Vigencia, Publicación y Archivo:

- Plazo de vigencia: El Decreto Alcaldicio debe establecer de forma obligatoria el plazo de vigencia de sus efectos, el cual se define de acuerdo con la programación y carta Gantt del proyecto.
- Promulgación: El decreto se publica en el Diario Oficial para que entre en vigencia.
- Archivo de planos y resolución: Copias certificadas del decreto y de los planos del esquema general se archivarán en:
  - ✓ El Conservador de Bienes Raíces (CBR) respectivo.
  - ✓ La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU).
  - ✓ La Municipalidad correspondiente.

15. De acuerdo a lo anterior, adjunto al presente oficio, el expediente digital que contiene los siguientes documentos:

- Resolución Exenta N°437 de fecha 30.09.2026, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta, que "INICIA EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA PARA EL TERRENO KAMAC MAYU UBICADO EN AVENIDA FERROCARRIL S/N DE LA COMUNA DE CALAMA.
- Análisis de Pertinencia_HNT_KAMAC MAYU.
- Diagnóstico_HNT_TERRENO KAMAC MAYU.
- Esquema_HNT_KAMAC MAYU.
- Propuesta_HNT_KAMAC MAYU.

Los que podrá descargar del siguiente link

ANTECEDENTES HNT_TERRENO KAMAC MAYU_SEPT 2026_MUNICIPIO DE CALAMA

16. A seguir, y con el objeto de colaborar activamente en la instancia municipal, se adjunta el siguiente formato tipo para el Acuerdo de Concejo y para el Decreto que sanciona el Acuerdo de Concejo, los cuales han sido preparados por el MINVU en razón a los diversos procedimientos de HN en el país aprobados y que cuentan con toma de razón por parte de la Contraloría General de la República:

Propuesta Acuerdo Concejo:

El Concejo Municipal aprueba la propuesta de normas urbanísticas especiales presentada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Antofagasta, a través del mecanismo excepcional de "Habilitación Normativa de Terrenos", para el Terreno Kamac Mayu, ubicado en Avenida Ferrocarril S/N, comuna de Calama, de acuerdo al siguiente cuadro:

Normas urbanísticas especiales para la propuesta HNT Kamac Mayu.

NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES	
Usos Permitidos	Residencial, Destino Vivienda
Superficie predial mínima	160 m² (*)
Densidad Bruta máxima	**685 Hab/Ha.**
Altura de Edificación Máxima	50,4m, 14 pisos. (*)
Sistema Agrupamiento	Aislado y Pareado (*)
Coef. de Constructibilidad	3,9 (*)
Coef. Ocupación de Suelo	**0,36**
Antejardín	**2m**
Adosamientos	Según OGUC.
Distanciamiento	Según OGUC.
Rasantes	Según OGUC.
Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda (**)

(*) Normas ZE-3 del PRC para terrenos de superficie predial de 3.001 a más m², incrementado con Enmienda PRC Calama 2007.
(**) Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

Texto Propuesta Decreto que sanciona el Acuerdo de Concejo:

La (el) Secretaria(o) Municipal y Ministra(o) de Fe que suscribe, certifica que la presente habilitación normativa de para el Terreno Kamac Mayu, ubicado en Avenida Ferrocarril S/N, de la comuna de Calama, Resolución Exenta N°437 de fecha 30.09.2026, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Antofagasta, que

inicia procedimiento de HN del Terreno Kamac Mayu, fue aprobada por Acuerdo del Concejo Municipal N° xxx de fecha xxxx, sancionado mediante Acta de sesión ordinaria del Concejo Municipal N°xxxx de fecha xxxx.

17. Finalmente, dada la relevancia que tiene este procedimiento para esta SEREMI en la comuna de Calama, pongo a disposición a Usted toda la colaboración necesaria para cooperar con el Municipio en el procedimiento establecido por el Capítulo IX de la LGUC, con el objetivo de concretar en los plazos el procedimiento de la HNT.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
MINVU REGIÓN ANTOFAGASTA

Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura.
MMC/ mmc
Distribución:

1. Alcalde I. Municipalidad de Calama
2. Secretaría Comunal de Planificación (SECPLAC) de la Municipalidad de Calama
3. Directora SERVIU (S)
4. Encargada Sección Jurídica SEREMI MINVU
5. Oficina de Partes SEREMI MINVU

SEREMI
Región de Antofagasta

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa Terreno Kamac Mayu Av. Ferrocarril S/N

Comuna de Calama
Región de Antofagasta

Ley 21.807 Modifica Diversos Cuerpos Legales con el Objetivo de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País.

Capitulo IX, artículos 92 al 99 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto Desarrollo Urbano

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.	**3**
2.	INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO.	**4**
3.	ESTIMACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	**4**
4.	ANÁLISIS DE PERTINENCIA.	**5**
a)	Verificación Propiedad del Predio en estudio.	**6**
b)	Consentimiento expreso.	**7**
c)	Examen de Dificultades Técnicas y Evaluación de Riesgos:	**17**
5.	CONCLUSIÓN	**18**

1. INTRODUCCIÓN.

Frente a la crisis habitacional que afecta al país, evidenciada por un déficit habitacional cuantitativo estimado en 491.904 requerimientos de nuevas viviendas según los datos del Censo de Población y Vivienda 2024 del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) dispone de diversos programas para reducir dicha brecha y garantizar el acceso a una vivienda digna.

En este contexto, la presente gestión busca aplicar la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), un mecanismo de carácter excepcional regulado en el Capítulo IX (artículos 92 al 99) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), incorporado de forma permanente mediante la Ley N° 21.807 (publicada en el Diario Oficial el 26 de febrero de 2026). Este instrumento faculta al MINVU, a través de sus SEREMI y SERVIU regionales, a proponer ajustes a las normas urbanísticas de un predio para desarrollar proyectos de viviendas de interés público, asegurando la integración urbana y una relación armónica con el entorno.

En la Región de Antofagasta, el Censo 2024 registra un déficit cuantitativo de 27.028 viviendas, afectando al 12,6% de los hogares, lo que ubica a la región en el tercer lugar nacional de afectación (frente al promedio nacional del 7,5%). En la comuna de Calama, el déficit alcanza las 8.046 unidades, lo que exige una estrategia constante y de largo plazo.

En respuesta a esta situación, el Plan Estratégico de Gestión de Inversión Regional (PEGIR) 2027 del MINVU contempla iniciativas habitacionales prioritarias en Calama. Entre ellas se encuentra el proyecto objeto de este informe, proyectado inicialmente para postulación a subsidios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49) y posterior inicio de obras.

Mediante el Ord. N° 3052, de fecha 20 de noviembre de 2025, el SERVIU Región de Antofagasta solicitó a la SEREMI de Bienes Nacionales la transferencia del inmueble fiscal ubicado en Avenida Ferrocarril S/N, sector Kamac Mayu (Calama), de una superficie aproximada de 7.125,00 m² (0,71 ha), correspondiente al plano fiscal N° 02201-7.941 C.U. En dicho lote se contempla desarrollar un condominio de viviendas de interés público de 148 soluciones habitacionales en edificios de 5 pisos.

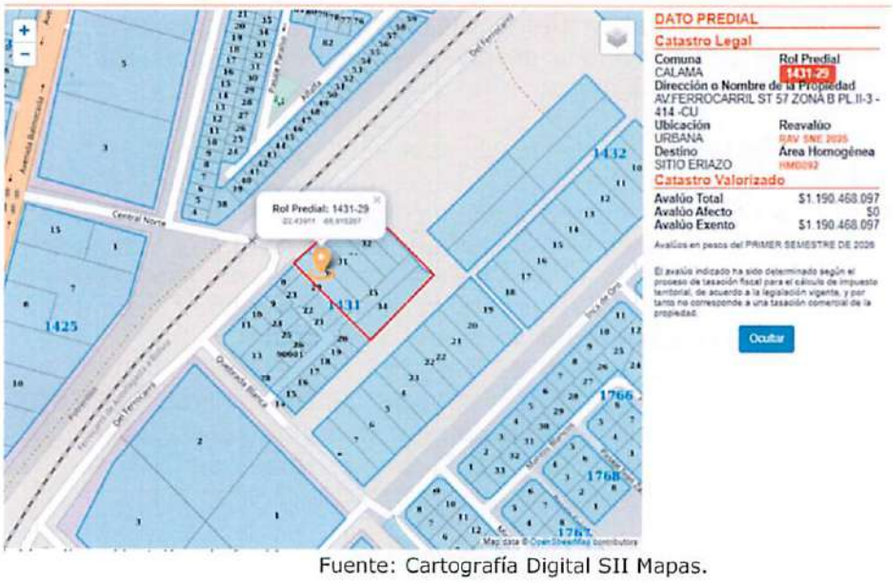
Por consiguiente, y en virtud de las acciones desarrolladas para la adquisición del lote, esta SEREMI ha iniciado de oficio el procedimiento de HNT, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N° 19.880 y el artículo 94 de la LGUC, elaborando el presente análisis de pertinencia para fundar la propuesta de normas urbanísticas especiales.

2. INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO.

El inmueble se ubica en Avenida del Ferrocarril S/N, comuna de Calama, y corresponde al Rol de Avalúo Fiscal N° 1431-29 (Fig. 1). Es una propiedad fiscal inscrita a Fojas 49 vuelta, N° 57, del Registro de Propiedad del año 1928 del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de El Loa - Calama.

El terreno se originó a partir de la fusión de los lotes 53, 54, 55, 56, 57, 65 y 66 del plano N° II-3-414-CU (Ministerio de Bienes Nacionales, junio de 1975), correspondiente al antiguo Barrio Industrial. Dichos lotes fueron fusionados según el plano aprobado N° 02201-7941 C.U. (mayo de 2025) y la Resolución N° 05, de fecha 17 de junio de 2025, de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Calama. El plano resultante se encuentra archivado bajo el N° 3016-A en el Registro de Documentos de Propiedad del año 2025 del CBR de El Loa, con una superficie total de 7.125,00 m², emplazado íntegramente en el área urbana.

Ilustración 1: Identificación Rol Predial 1431-29 en la cartografía digital del SII (Calama).



Fuente: Cartografía Digital SII Mapas.

Nota: Aunque la gráfica del visor de mapas del Servicio de Impuestos Internos (SII) aún no refleja el plano fusionado, se cuenta con el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado de fecha 18 de febrero de 2026, el cual ratifica que la superficie del Rol N° 1431-29 corresponde a los 7.125,00 m² resultantes.

3. ESTIMACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES

La propuesta de HNT para el terreno Kamac Mayu surge debido a que la normativa vigente en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) limita el desarrollo de Viviendas de Interés Público.

El Plan Regulador Comunal (PRC) de Calama —promulgado mediante la Resolución N° 38/2004 del Gobierno Regional de Antofagasta y publicado en el Diario Oficial el 4 de octubre de 2004— clasifica la zona del predio como ZE-3 (Zona de Expansión Residencial Densidad Media). Si bien admite el uso residencial, establece una densidad bruta máxima de 500 hab/ha para terrenos de 2.001 m² o más. Posterior a ello, la Enmienda N° 1 del PRC (promulgada por el Decreto N° 7/2007 y publicada el 13 de septiembre de 2007) incrementó dicha densidad en un 20%, fijándola en 600 hab/ha. Sin embargo, este valor sigue siendo insuficiente para la cabida requerida por el proyecto.

Mediante este procedimiento de HNT, se propone establecer las siguientes normas urbanísticas especiales:

- Densidad máxima: Incremento de 600 hab/ha a **685 hab/ha.**
- Coeficiente de ocupación de suelo: Incremento al **36%.**
- Antejardín: Reducción a **2,00 m.**

Estas condiciones especiales favorecerán la materialización del proyecto habitacional y optimizarán el potencial urbano del terreno, sin implicar la modificación general del PRC de Calama.

Frente a lo anterior, y tal como lo estipula el artículo 93 de la LGUC, la aplicación de normas urbanísticas especiales en el predio sujeto al presente análisis de pertinencia no implica:

- Modificación del límite urbano, debido a que el predio se emplaza íntegramente dentro del límite urbano establecido por el PRC de Calama.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGION · Depto. Desarrollo Urbano

- Eliminación o modificación de circulaciones, plazas o parques declarados de utilidad pública conforme al artículo 59 de la LGUC, por tratarse de un predio no afecto a dichas declaratorias.
- Eliminación o modificación de zonas o áreas definidas en los artículos 60 y 60 bis de la LGUC (tales como zonas no edificables, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o natural, o áreas de riesgo), al no presentar el terreno dichas afectaciones.
- Aplicación sobre terrenos regulados por instrumentos de nivel intercomunal, toda vez que el predio en análisis se encuentra regulado exclusivamente por el Plan Regulador Comunal (PRC) vigente.

4. ANÁLISIS DE PERTINENCIA

El inciso segundo del artículo 94 de la LGUC establece: "*De forma previa a la elaboración de la propuesta de normas urbanísticas especiales, la referida Secretaría Regional Ministerial deberá realizar un análisis de pertinencia*". Asimismo, la Circular Ord. N° 316 (DDU 544), de fecha 29 de mayo de 2026, faculta la aplicación de la estructura metodológica del Análisis de Pertinencia contenida en la Circular Ord. N° 0458 (DDU 469), del 14 de octubre de 2022.

El diagnóstico habitacional cuantitativo regional y comunal, sobre el cual se funda la necesidad del proyecto, se resume en la siguiente tabla basada en los datos del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU (Censo 2024 / Casen):

Tabla 1: Déficit Habitacional Cuantitativo en la Región de Antofagasta por Comuna

Comuna	Vivienda irrecuperable	Hogares allegados	Núcleos allegados hacinados	Viviendas hacinadas no ampliables	Total Déficit Cuantitativo	Total Hogares	Porcentaje Total de Hogares
Total País	**72.642**	**188.355**	**103.611**	**127.196**	**491.804**	**6.596.527**	**7,5%**
Región de Antofagasta	**5.373**	**11.682**	**4.342**	**5.630**	**27.027**	**213.747**	**12,6%**
Antofagasta	3.309	7.198	2.583	2.717	15.807	134.059	11,8%
Mejillones	172	382	117	103	774	4.740	16,3%
Sierra Gorda	21	35	13	27	96	481	20,0%
Taltal	191	113	68	43	415	4.100	10,1%
Calama	994	3.512	1.269	2.271	8.046	56.045	14,4%
Ollagüe	4	13	2	0	19	102	18,6%
San Pedro de Atacama	246	205	90	208	749	3.895	19,2%
Tocopilla	389	173	129	149	840	8.690	9,7%
María Elena	47	51	71	112	281	1.635	17,2%

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU, octubre de 2025)

De acuerdo con dicho estudio, la región registra un déficit habitacional cuantitativo que afecta al 12,6% de sus hogares, situándose como la tercera región con mayor afectación a nivel nacional (frente al promedio del 7,5%). A nivel comunal, respecto del déficit cuantitativo, Antofagasta (15.807) y Calama (8.046) concentran la mayor parte de las cifras absolutas. En este contexto, el componente más relevante en la región corresponde a hogares allegados (11.682 casos), registrando una alta concentración en Antofagasta (7.198) y Calama (3.512).

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Depto Desarrollo Urbano
II REG

Frente a este escenario, los esfuerzos del MINVU en la región están orientados a sostener una estrategia de largo plazo para reducir el déficit existente, mediante la consolidación de una cartera de iniciativas para los próximos años y la búsqueda de una densidad equilibrada que optimice la capacidad de cabida de los terrenos.

Al respecto, el inciso segundo del artículo 94 de la LGUC señala:

"De forma previa a la elaboración de la propuesta de normas urbanísticas especiales, la referida Secretaría Regional Ministerial deberá realizar un análisis de pertinencia. Para lo anterior, deberá verificar que se trata de proyectos de viviendas de interés público que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano; o que promuevan el acceso equitativo por la población a bienes públicos urbanos relevantes, según corresponda. Junto a ello, deberán ponderarse las dificultades técnicas que pueda presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgo, y podrán considerarse elementos de financiamiento. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para aplicar este mecanismo, que en esta materia pueda establecer la Ordenanza General".

En este marco, resulta relevante precisar que en el terreno sujeto a habilitación normativa se emplazará un proyecto habitacional de 148 viviendas de interés público. Estas soluciones se encuentran catalogadas como "proyectos de viviendas proyectadas" en el Plan Estratégico de Gestión de Inversión Regional (PEGIR) 2027 del MINVU, previendo la postulación a subsidios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49) y un inicio de obras programado para el año 2028. Por consiguiente, la iniciativa corresponde formalmente a un proyecto de viviendas de interés público, guardando plena coherencia con la estrategia institucional de reducción del déficit habitacional en la comuna.

Igualmente cabe indicar que la iniciativa del proyecto habitacional de Kamac Mayu, se encuentra dentro del convenio de transferencia de recursos con el Gobierno Regional de Antofagasta, denominado "Más Viviendas Mejor Región", suscrito el 23 de abril de 2024 y aprobado mediante la Resolución Afecta N° 99 del 1 de agosto de 2024 del GORE (tomado de razón con alcances por la Contraloría el 22 de agosto de 2024). Aprobado posteriormente por el SERVIU mediante la Resolución Exenta N° 2501. Cuyo objetivo es servir como instrumento para responder a un déficit regional estimado en más de 31.000 viviendas, cofinanciando proyectos habitacionales, abordando desde el GORE obras complementarias habilitantes de dichos proyectos como la adquisición de terrenos, preparación de suelos, obras de urbanización, remediaciones ambientales, demoliciones, informes de mitigación vial, áreas verdes y equipamientos comunitarios entre otros.

a) Verificación de Propiedad del Predio en estudio:

El artículo 92 de la LGUC exige que los terrenos se encuentren inscritos a nombre de SERVIU o de otro órgano de la Administración del Estado. El terreno en análisis es de dominio fiscal. Mediante el Ord. N° 3052 (20.11.2025), SERVIU solicitó formalmente la transferencia gratuita a la SEREMI de Bienes Nacionales (Expediente N° 2TE2085).

Dirección	Plano fiscal	Rol	Superficie (m^2)	Inscripción
Avenida Ferrocarril S/N, ex barrio industrial de ciudad de Calama	N° 02201-7.941 C.U. Mayo 2025	1431-29	7.125,00 m²	Fojas 49 vuelta, N° 57 del Registro de Propiedad del año 1928, Conservador de Bienes Raíces El Loa, de la Comuna de Calama

En virtud de las gestiones que ejecuta el SERVIU para la adquisición del inmueble, y conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley N° 19.880 y en el artículo 94 de la LGUC, esta Secretaría Regional ha iniciado de oficio el procedimiento de HNT, elaborando en el presente informe el análisis de pertinencia para fundamentar la propuesta de normas urbanísticas especiales.

b) Consentimiento expreso:

El artículo 94 de la LGUC establece que los procedimientos iniciados de oficio requieren el consentimiento expreso del propietario. Mediante el Ord. N° 341, de fecha 9 de abril de 2026, esta SEREMI solicitó dicho pronunciamiento a la SEREMI de Bienes Nacionales de Antofagasta, la cual respondió formalmente mediante el Ord. SE02 – 2515 – 2026, de fecha 7 de mayo de 2026, manifestando que no formula observaciones y autoriza dar continuidad a la HNT.

c) Estándares urbanos de integración del terreno en estudio:

Por otra parte, y de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo del artículo 94 de la LGUC; esta Secretaría: "*...deberá realizar un análisis de pertinencia. Para lo anterior, deberá verificar que se trata de proyectos de viviendas de interés público que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano; o que promuevan el acceso equitativo por la población a bienes públicos urbanos relevantes, según corresponda.* (destacado propio)

Conforme a la DDU 469/2022 y DDU 544/2026, la integración urbana se evalúa según las condiciones del Subsidio Diferenciado a la Localización (artículo 35 a) del D.S. N° 49).

Según lo indicado, a continuación, se analiza el Terreno "Kamac Mayu" desde la perspectiva de las condiciones establecidas por el artículo 35 letra a) del D.S N° 49 de 2011, de acuerdo al siguiente detalle:

TERCER INCISO: "deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:"		
1	**Deberá emplazarse, a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.**	**CUMPLE**
	• El predio en análisis se encuentra emplazado dentro del área urbana de la ciudad de Calama, conforme lo dispone el Plan Regulador Comunal, publicado en el D.O. con fecha 04.10.2004; y afecto a las disposiciones contenidas en la zona ZE-3 denominada Zona de Expansión Residencial Densidad Media y cuyos usos de suelo permitidos corresponden a: **viviendas y equipamientos**. • Mediante certificado de informaciones previas CIP N° 113, de fecha 23 de febrero de 2026 emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Calama, indica que el predio rol 1431-29, ubicado en Avenida Ferrocarril, **se emplaza en área urbana definida por el PRC de Calama, específicamente en la zona ZE-3.** • En el caso de los datos disponibles por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para el Censo 2024, muestran una población total censada en la Comuna de Calama de 166.334 habitantes, sin especificar la distribución urbano-rural. • **Conforme se verifica, el proyecto se encuentra en un 100% emplazado dentro del área urbana de la Comuna de Calama.**	

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGIÓN · Depto. Desarrollo Urbano

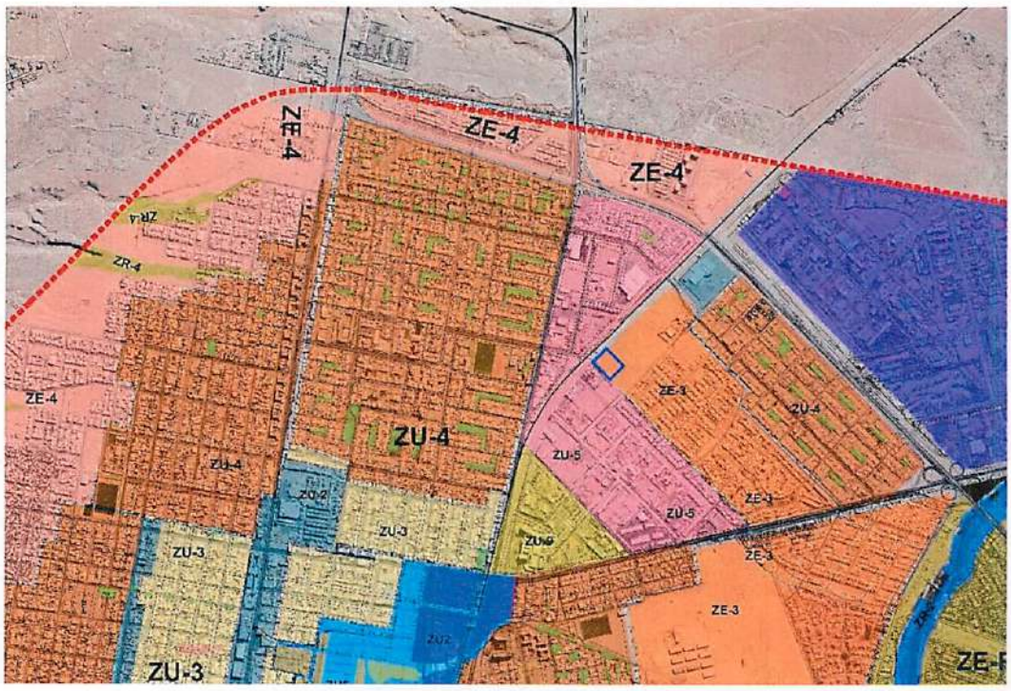


Ilustración 2: Imagen PRC de Calama, en línea roja segmentada se grafica el límite urbano y línea azul se define el predio en análisis. Elaboración propia.

	Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberán emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios, o en el área de Servicio de un operador de servicios sanitarios rurales que consulte simultáneamente la prestación de agua potable y saneamiento domiciliario, primario o secundario, según lo establece la ley 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.	**CUMPLE**
2	Consta de Certificado de Factibilidad Sanitaria N°28827-2026 de fecha 20/05/2026 de la Empresa Sanitaria Aguas Antofagasta S.A., válido por 12 meses, donde señala factibilidad domiciliaria de servicio de agua potable y alcantarillado, conforme las siguientes condiciones técnicas: • Agua potable: Conexión por Calle del Ferrocarril, por acera norte. Densidad habitacional no se señala, pero se indica número de viviendas correspondiente a 160 unidades. Condiciones técnicas especiales: Efectuar extensión de red pública. La presión mínima de servicio para el consumo máximo horario será de 15 m.c.a. La presión estática máxima será de 70 m.c.a. Servicio a proporcionar: 120 m3/día • Alcantarillado: Empalme por calle del Ferrocarril, calzada lado norte. Condiciones técnicas especiales: Efectuar extensión de red pública. Se debe cumplir con el RIDAA, art. 86°, inciso 6°, no se permite empalme directo al colector público de instalaciones ubicadas bajo la cota de solera. Servicio a proporcionar: 2400 U.E.H.	
3	**Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio, en caso que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.**	**CUMPLE**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGION · Depto. Desarrollo Urbano

Mediante certificado de informaciones previas, CIP N°113, de fecha 23 de febrero de 2026 emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Calama, se indica que el predio rol 1431-29, enfrenta las siguientes calles:

Ilustración 3: Ubicación terreno Kamac Mayu. Elaboración propia.



- **Avenida del Ferrocarril**, se encuentra clasificada como vía de categoría servicio, conforme al artículo 2.3.2. de la OGUC, exigiendo un ancho mínimo entre líneas oficiales de 20 m. Al respecto, se tuvo a la vista el Plano de Fusión N° 02201-7941 C.U. (aprobado por la DOM de Calama), el cual grafica un perfil transversal total de 30 m, distribuidos en 20 m para la franja de la vía pública y 10 m destinados a la faja de operación y seguridad del ferrocarril.
  En cuanto a su estado actual de urbanización, el frente del terreno no dispone de pavimentación; sin embargo, el predio colindante hacia el norponiente cuenta con pavimentación parcial constituida por calzada, vereda y solera en su costado oriente. En este marco, el frente principal del inmueble deslinda directamente con la referida vía de servicio.

- **Calle 1**, (denominada "Calle Caracoles"), clasificada como vía de categoría local conforme al artículo 2.3.2. de la OGUC, se tuvo a la vista el Plano de Fusión N° 02201-7941 C.U. (aprobado por la DOM de Calama), en el cual se grafica un perfil transversal proyectado de 20 m. Al respecto, se precisa que, si bien esta vía no se encuentra gravada directamente por el Instrumento de Planificación Territorial vigente, fue proyectada en el Plano Fiscal N° II-3-414-CU de 1975. Sobre dicho trazado, el Fisco, en su calidad de propietario, ha ejercido actos administrativos de reconocimiento, motivo por el cual este Ministerio la incorporó en la iniciativa "Construcción obras de macrourbanización Barrio Industrial Antiguo – Calama" (Código BIP N° 40050008-0), proyectando un perfil oficial de 20 m de ancho.

- En relación a la urbanización del entorno, cabe destacar que existen dos iniciativas del MINVU que permitirán a futuro la conectividad y acceso a vías públicas:

  1. *Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo – Calama, COD BIP 40050008-0*, se encuentra actualmente en etapa de diseño, financiada con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) e iniciada en el último trimestre del año 2025. Su objetivo es urbanizar el sector para su reconversión hacia el desarrollo de proyectos habitacionales, dada su favorable localización urbana. Entre las vías por urbanizar destacan las calles Inca de Oro y Quebrada Blanca, junto con la apertura de la Calle 1 (Caracoles) y la Calle 2, comprendiendo el diseño de los proyectos de pavimentación, señalética, alumbrado público, paisajismo e infraestructura sanitaria. Se prevé la finalización de la etapa de diseño para enero de 2027, mientras que los recursos para las obras de ejecución están programados para el periodo 2028-2029, bajo financiamiento sectorial y regional (MINVU-FNDR), ejecutándose en dos etapas con el propósito de priorizar el sector donde se emplaza el proyecto.

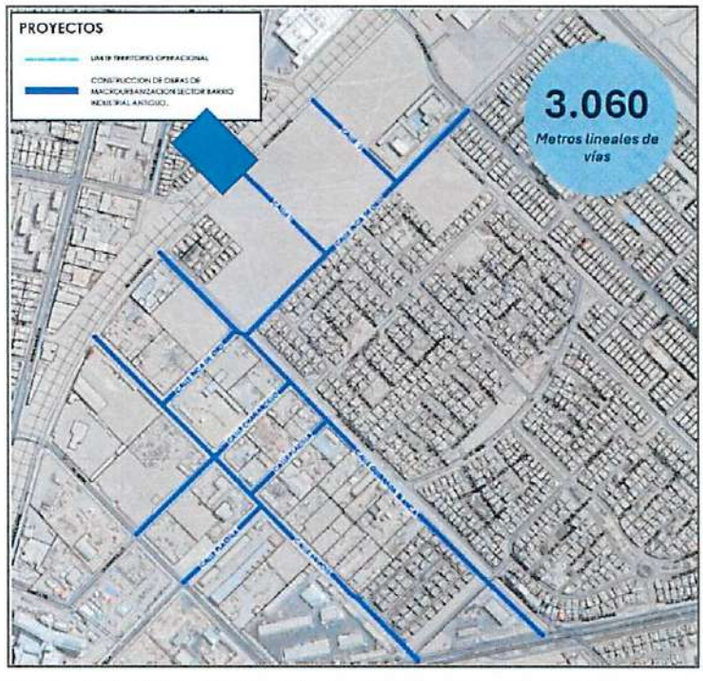


Ilustración 4: Red de vías iniciativa Construcción de obras de macro urbanización sector barrio industrial antiguo de Calama.
Fuente: Perfil iniciativa COD BIP 40050008.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URB
II REGIO
Depto Desarrollo Urb

2. *Mejoramiento Eje Avenida Ferrocarril, entre Avenidas Circunvalación y Grau comuna de Calama, COD BIP 40039662-0*, la ingeniería de detalle de esta iniciativa se encuentra finalizada y su etapa de ejecución fue postulada al Plan Estratégico de Gestión de Inversión Regional (PEGIR) 2027, con un monto estimado de M$ 10.350.320 y una programación de ejecución proyectada para el periodo 2027-2028. El proyecto corresponde a una vialidad estructurante definida por el Plan Regulador Comunal (PRC), con una extensión aproximada de 1,8 km y el diseño de diversos cruces ferroviarios. Su objetivo principal es generar una conexión en sentido oriente-poniente para fortalecer la red vial estructurante del sector y mejorar las condiciones de movilidad peatonal, facilitando además el acceso al Hospital de Calama y descongestionando la Avenida Balmaceda, lo que optimizará el flujo en la salida norte de la ciudad.



Ilustración 5: Apertura y cruce ferroviario del proyecto Av. Ferrocarril.
Fuente: Informe Final Diseño, 2025.

- De conformidad con lo previsto en el artículo 2.3.2. de la OGUC, referido a la clasificación de las vías públicas, la iniciativa cumple satisfactoriamente con las condiciones establecidas. Asimismo, sin perjuicio de que el análisis de localización inicial se efectúa midiendo los distanciamientos respecto de las calles existentes en el sector, la materialización de los proyectos de macrourbanización previamente detallados permitirá reducir progresivamente dichas distancias, optimizando la conectividad y accesibilidad del predio en evaluación hacia los diversos equipamientos comunitarios y servicios de la comuna.

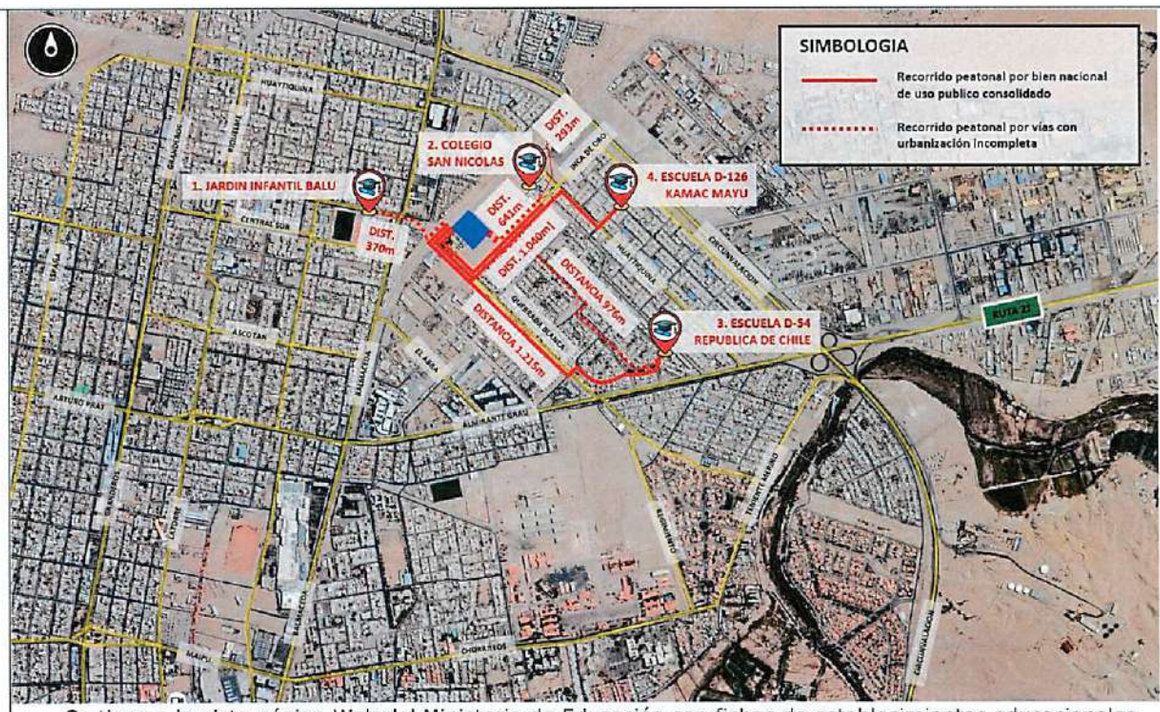
CUARTO INCISO: "deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:"

4	Que el **establecimiento de educación** existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	**CUMPLE**

- En cuanto al requisito de emplazamiento del predio rol 1431-29, respecto a establecimientos educacionales, se indica la distancia a los siguientes equipamientos:
  Colegio particular San Nicolás (educación Prebásica, básica y media humanista -científico) 641 m.
  Escuela D-54 República de Chile (educación Básica) 1.215 m.
  Escuela D-126 Kamac Mayu (educación Básica) 1.040 m.
  Solo el establecimiento San Nicolás está ubicado a una distancia aproximada y recorrible peatonalmente por bienes nacionales de uso público, no mayor a 1.000 m respecto del emplazamiento del proyecto.
  Sin embargo, cabe indicar que una vez ejecutada la calle 1, la distancia al estableciendo D-126 será de 293 m; y al establecimiento D-54 será de 976 m, lo cual cumplirá con distancias menores de 1.000 m, aumentando la cantidad de establecimientos educacionales que cumplen con esta condición.

- Adicionalmente, es posible informar:
  Jardín Infantil Balú Calama (educación Preescolar, desde los 2 años) 370 m.
  Sin embargo, la ruta recorrible peatonalmente a este establecimiento de educación (línea segmentada), consta de un tramo que a la fecha se encuentra sin pavimentar, una vez que se ejecuten las obras de las iniciativas MINVU, se generará una óptima accesibilidad peatonal a dicho equipamiento.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto Desarrollo



- Se tiene a la vista página Web del Ministerio de Educación con fichas de establecimientos educacionales por comunas https://mi.mineduc.cl/mime-web/mvc/mime/portada#

	Que el **establecimiento de salud primaria** o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	**CUMPLE**

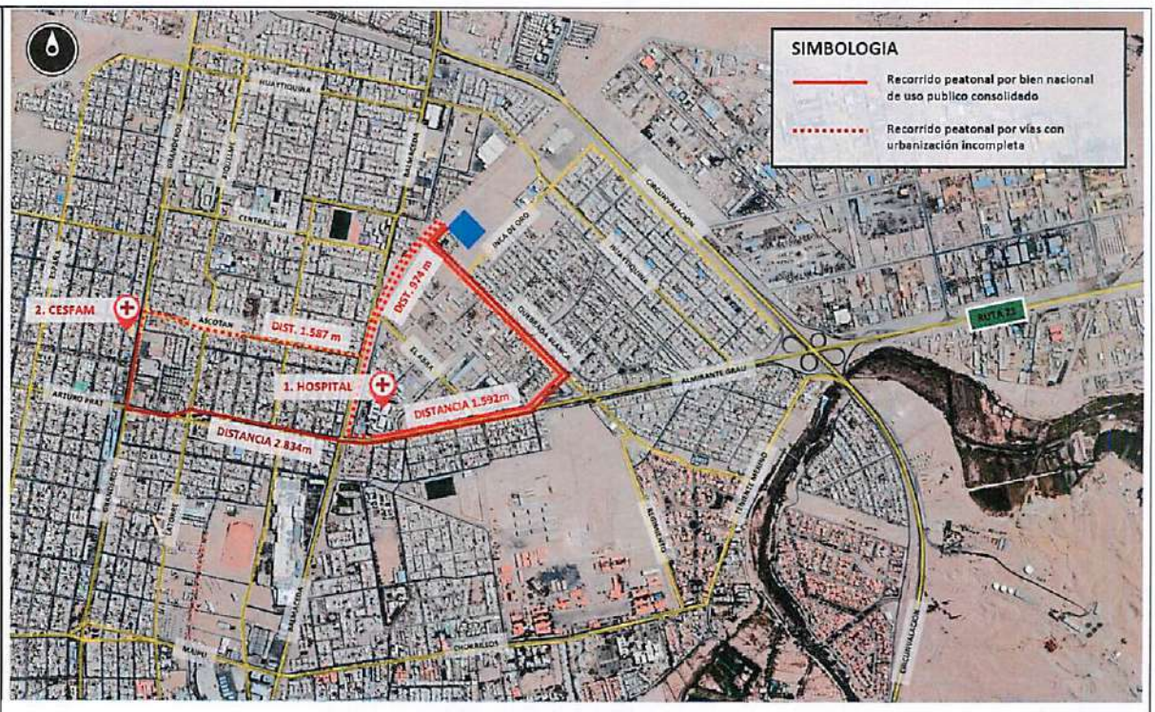
5

- En cuanto al requisito de emplazamiento del terreno del proyecto, respecto a establecimientos de salud primaria o de nivel superior de atención, el predio rol 1431-29, se emplaza a una distancia recorrible peatonalmente por bienes nacionales de uso público, no mayor a 2.500 m:

  Hospital Carlos Cisternas de Calama (complejidad asistencial: alta- 206 camas incluyendo unidades de cuidados intensivos) a una distancia de 1.590 m.

- Adicionalmente es posible informar que una vez que se ejecute Avenida Ferrocarril, la distancia recorrible al Hospital Carlos Cisternas será de 974 m; igualmente al CESFAM Enrique Montt administrado por la Comdes Calama (Corporación municipal de desarrollo social de Calama) se encontrará a una distancia de 1.587 m. Lo que implica que más de dos equipamientos de salud cumplirían con el requerimiento de distancia señalado.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto Desarrollo Urbano

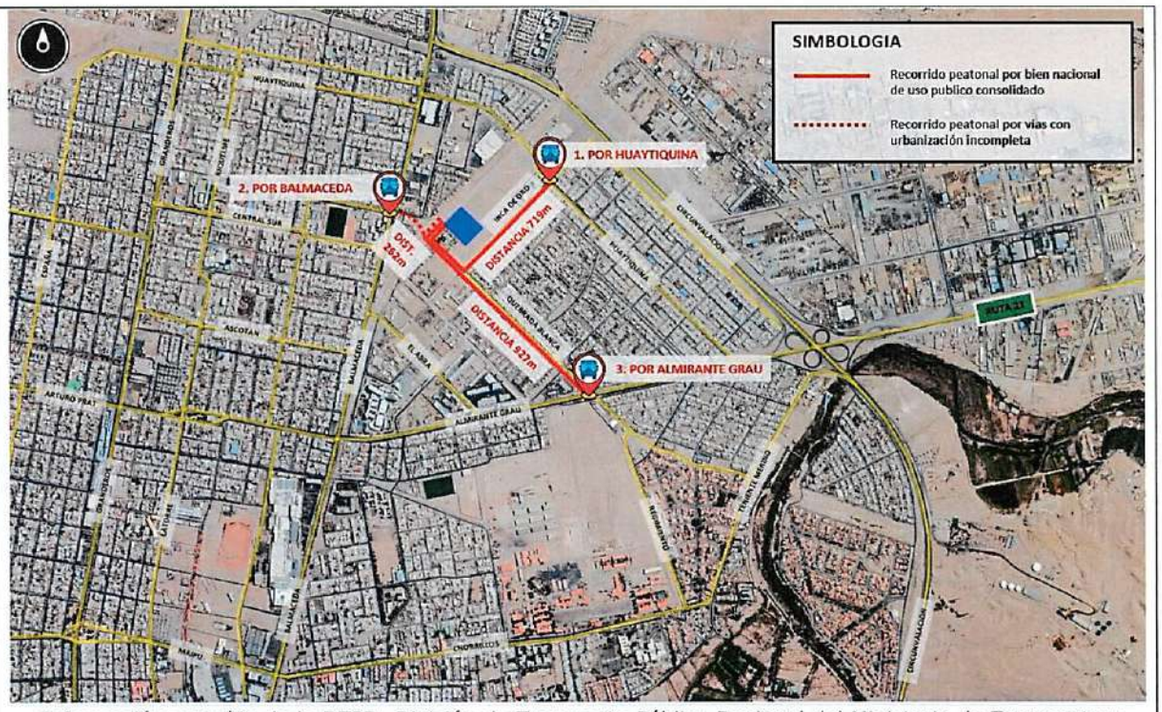


- Se tiene a la vista página Web www.superintendenciadesalud.gob.cl, para revisión de establecimientos de salud en la Comuna de Calama.

6	Que la vía más cercana al terreno por la cual **circula un servicio de transporte público** operativo, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir	**NO CUMPLE**

- Se informa la existencia de dos líneas de transporte mayor, denominadas: 122 y 177 en la ciudad de Calama y las cuales tienen distintas variantes.
- Además, cuenta con un parque vehicular de transporte menor aproximadamente de 2.300 taxis-colectivos y que en su conjunto cubren la demanda de la ciudad.
- Red de transporte mayor y colectivos, circula principalmente por calle Huaytiquina, Av. Balmaceda y Almirante Grau e interiores, definiéndose las siguientes distancias, pero ambas fuera del rango exigido:
  Por calle Huaytiquina: 719 m.
  Por Av. Almirante Grau: 927 m.
- Otras distancias complementarias:
  Por Av. Balmaceda: 262 m (con proyecto de urbanización).
  Sin embargo, la ruta recorrible peatonalmente hacia Avenida Balmaceda (línea segmentada), consta de un tramo que a la fecha se encuentra sin pavimentar, una vez que se ejecuten las obras de las iniciativas MINVU, se generará una accesibilidad peatonal a dicha vialidad estructurante por la cual circula transporte público de 262 m, que será menor a los 500 m de criterio.

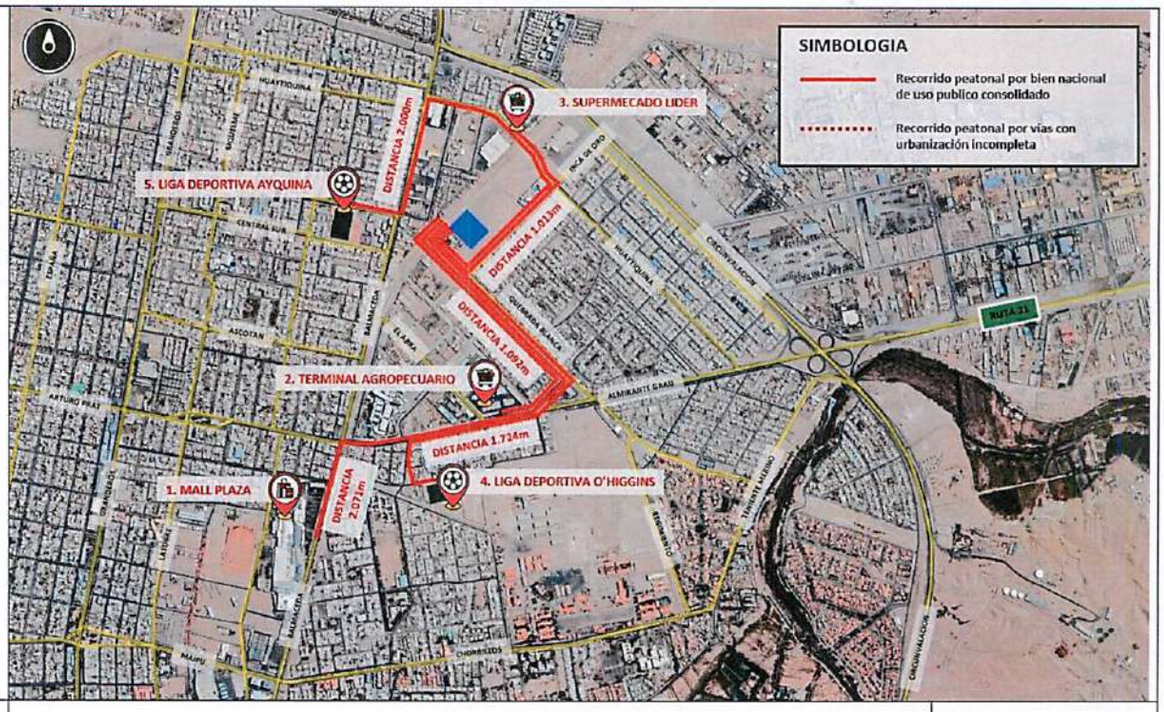
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano



- Información extraída de la DTPR -División de Transporte Público Regional del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.
  https://www.dtpr.gob.cl/pe/calama/modificacionesoperacionalescl

	Que el **equipamiento comercial o deportivo o cultural existente** y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la OGUC, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir	**CUMPLE**
7	• Mediante la revisión de imagen satelital Google earth, es posible informar el equipamiento comercial o deportivo o cultural de escala mediana o mayor, cercanos al predio rol 1431-29, son los siguientes: *Escala mediana:* *Centro Comercial Mall plaza Calama (Comercial): 2.071 m.* *Adicionalmente y de Escala menor y básico:* *Terminal agropecuario (comercial): 1.092 m.* *Supermercado Líder (Comercial): 1.013 m.* *Liga deportiva O´Higgins- cancha (Deportivo): 1.724 m.* *Liga Deportiva Villa Ayquina - cancha (Deportivo): 2.000 m.* Todos corresponden a equipamientos ubicados a una distancia aproximada y recorrible peatonalmente por bienes nacionales de uso público, no mayor a 2.500 m respecto del emplazamiento del predio.	

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

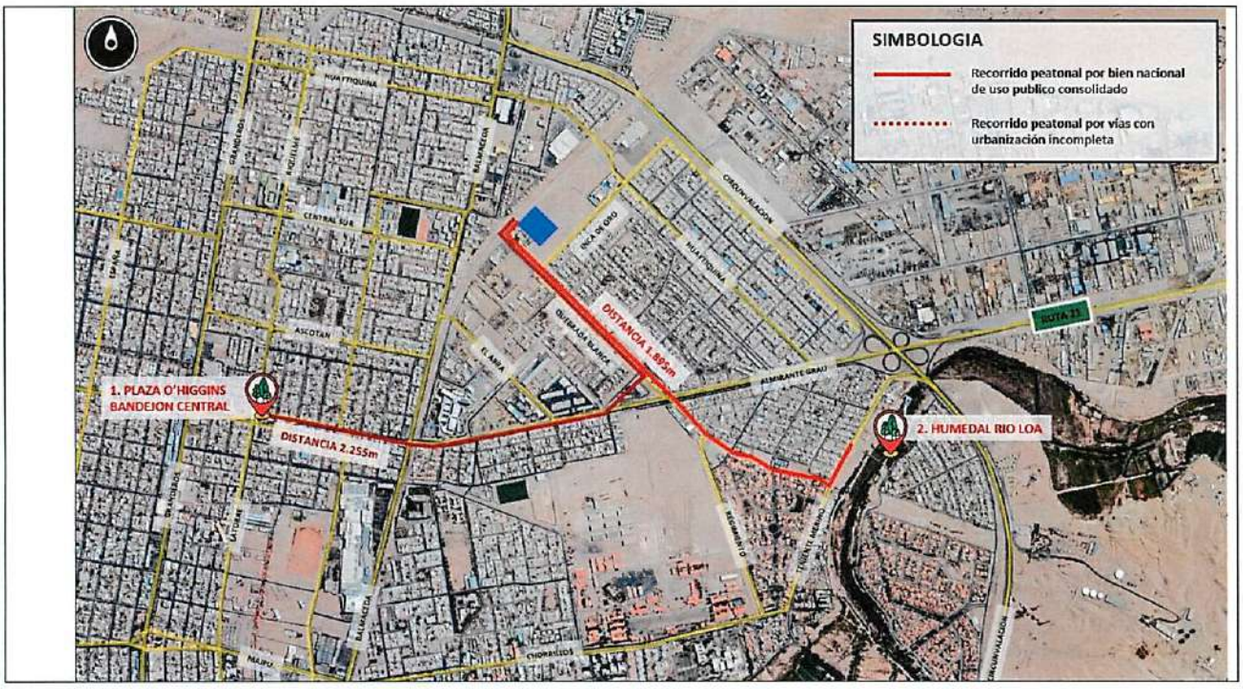


8	Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	**NO CUMPLE**

- De acuerdo con los antecedentes disponibles no es posible evidenciar el cumplimiento del requisito, encontrándose el área verde pública materializada más cercana, denomina Plaza O'Higgins con una superficie aprox. 5.292 m², a una distancia de 2.255 m del predio rol 1431-29, en recorrido medido a través de bienes nacionales de uso público.

- Cabe agregar que el predio se encuentra distante 1.895 m respecto al humedal urbano Río Loa, declarado con Resolución 2.956/2025 publicado en el diario oficial el 19.05.2025, que corresponde a las riberas del Río, con una superficie total de 518,18 ha, que se ubica parcialmente dentro del límite urbano de la comuna de Calama. Sin embargo, no existe un espacio público o área verde habilitador en dicho sector, pero el ambiente de extrema aridez de la ciudad, el Río Loa constituye un elemento de gran relevancia desde el punto de vista ecosistémico, por ser un corredor biológico de especies, lo que implica que la cercanía a él, mejora la condición ambiental del entorno, lo cual es un valor urbano de relevancia, que a futuro deberá generar el desarrollo de iniciativas que pongan en valor el humedal.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGION · Depto. Desarrollo Urbano



En conclusión, la localización del terreno Kamac Mayu, cumple con 3 de los 5 requisitos, desde la perspectiva de las condiciones establecidas por el artículo 35 letra a) del D.S Nº 49 de 2011, de esta forma es factible concluir que la ubicación del futuro proyecto de viviendas de interés social, **contribuirá a la integración de las familias en la ciudad de Calama y generar una adecuada relación con el entorno urbano**, sin perjuicio que con la materialización de los proyectos de urbanización de las vías locales del entorno, y la vialidad estructurante de Av. Ferrocarril, estas condiciones mejoraran considerablemente. Igualmente se deberá en el corto plazo, propiciar proyectos de espacios públicos o áreas verdes, que permitan cubrir el déficit existente en el sector de este tipo de proyectos.

NOTA: Se indica que todas las ilustraciones mostradas en este análisis de recorridos, se construyeron con imágenes del Google Earth, con información pública disponibles de diversas instituciones, y fueron elaboradas por la DDUI de la SEREMI MINVU de la Región de Antofagasta, para el presente procedimiento.

d) Examen de Dificultades Técnicas y Evaluación de Riesgo:

De conformidad con el artículo 94 de la LGUC, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo debe evaluar la viabilidad de la propuesta considerando que "*deberán ponderarse las dificultades técnicas que pueda presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgo, y podrán considerarse elementos de financiamiento, sin perjuicio de los criterios relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para aplicar este mecanismo, que en esta materia pueda establecer la Ordenanza General...*"; marco en el cual la Circular Ord. N° 0458 (DDU 469/2022) precisa, en su numeral 4.1.1.1, letra b), que esta SEREMI deberá ponderar y examinar cuidadosamente las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución del proyecto definitivo, vinculadas a aspectos que pudieren derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o en la eventual inviabilidad de la iniciativa.

A continuación, se detallan las dificultades técnicas probables a existir en un terreno:

La **necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgo**, en este último caso, cuando el predio se encuentre afectado por un área de riesgo de acuerdo a un IPT.	El terreno no se encuentra afectado por áreas de riesgo de acuerdo con el PRC de Calama. Asimismo, no se registran antecedentes de afectación por amenazas naturales en los registros históricos de la localidad.
La **existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico** que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.	En el predio en análisis no existen Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) ni Monumentos Históricos (MH) que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto, según lo establecido en el Plan Regulador Comunal de Calama y la normativa patrimonial aplicable.
La **existencia de restos arqueológicos** en el terreno.	No se constata la existencia de antecedentes que den cuenta de vestigios arqueológicos en el predio de interés. El entorno inmediato ha presentado un incipiente desarrollo industrial, sin que existan reportes de hallazgos paleontológicos o arqueológicos en el sector. Asimismo, tras la revisión histórica del proceso de crecimiento urbano de la comuna de Calama, no se registran antecedentes que den cuenta de una ocupación de antigua data en el terreno en estudio, existiendo registros de ocupación formal únicamente a contar de la década de 1970. En concordancia con lo anterior, se tuvo a la vista el informe técnico de mecánica de suelos elaborado en octubre de 2025 por el profesional ingeniero constructor del Laboratorio Técnico Subsuelo. Dicho estudio contempló la ejecución de la exploración geotécnica del terreno mediante 6 calicatas, señalando expresamente que: *"No se identificaron restos arqueológicos, paleontológicos ni evidencias culturales que pudieran corresponder a patrimonio protegido conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales"* (documento adjunto en la carpeta de Informes de Calidad del Suelo). Sin perjuicio de lo expuesto, ante la eventualidad de producirse un hallazgo arqueológico o paleontológico imprevisto durante las obras, se procederá estrictamente según lo establecido en los artículos 26 y 27 de la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, paralizando de inmediato las faenas e informando por escrito al Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) para la definición de los procedimientos a seguir.
La existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes ya sea en el predio o en el sector en que se emplazan, y que pueda significar un riesgo al medio ambiente y calidad de vida de las personas incompatible con la construcción de viviendas. Para estos efectos podrá utilizarse como referencia la guía metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes y sus anexos aprobada por resolución exenta N°406 de fecha 15 mayo de 2013 del MMA.	En el predio en análisis no se constata la existencia de antecedentes relacionados con suelos contaminados o degradados que comprometan la ejecución de desarrollos habitacionales. De igual forma, no se registran en el terreno ni en su entorno inmediato actividades productivas de carácter contaminante, así como tampoco trazas o residuos de materiales que evidencien riesgos ambientales para la futura habitabilidad.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

La **existencia de suelos de relleno**, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.	El predio en análisis presenta una pendiente aproximada del 2 % con sentido nororiente, lo cual constituye una inclinación leve, poco perceptible y sin evidencias de presencia de suelos de relleno. Esta condición queda ratificada en el Informe de Mecánica de Suelos (N° de Proyecto: 7227, Edificios de 5 Pisos sin subterráneos - Proyecto Kamac Mayu, de diciembre de 2025, elaborado por la consultora Musante e Ingenieros para EBCO S.A.). De acuerdo con el conjunto de ensayos aplicados a las muestras de suelo extraídas de los pozos de exploración para evaluar sulfatos, cloruros y sales solubles en agua, se obtuvo un contenido de sales del 1,97%, cifra inferior al límite del 3% y que, por tanto, no clasifica como suelo salino según la norma NCh 3394.Of2017. Lo anterior permite concluir que el suelo natural del sector es apto para la edificación proyectada, recomendándose fundaciones mediante cimientos continuos bajo muros y zapatas aisladas bajo pilares (documento adjunto en la carpeta de Informes de Calidad del Suelo). Finalmente, cabe señalar que, conforme a los antecedentes examinados, no se identifican napas freáticas ni quebradas próximas que expongan al sector a riesgos de aluvión.
La **existencia y / o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa**- conforme al artículo 4.14.2 de la OGUC, en el sector en que se emplace el predio, cuyo funcionamiento pudiese resultar incompatible con la construcción de viviendas, sea que se encuentre o no permitido el uso de suelo residencial destino vivienda en los señalados predios, de acuerdo al IPT.	En la Zona ZE-3 del Plan Regulador Comunal no se registra la presencia ni se admite el emplazamiento de actividades productivas o de infraestructura calificadas como molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas, que pudieran resultar incompatibles con la ejecución de proyectos de uso residencial.
La **existencia de una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda** aplicable al sector en que se encuentra emplazado el predio de acuerdo al IPT vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la memoria explicativa del PRC respectivo.	El uso de suelo residencial está permitido en la Zona ZE-3, la cual corresponde a una zona de extensión urbana con un perfil destinado a uso residencial de densidad media en el Plan Regulador Comunal. En consecuencia, no existen impedimentos normativos para la ejecución de proyectos habitacionales en el predio en evaluación.
La **existencia de franjas o zonas no edificables** en el predio conforme a lo expuesto en el punto 3.3 de la circular DDU469 de fecha 14-10-2022	No existen franjas o zonas no edificables en el predio conforme a las disposiciones del Plan Regulador Comunal.

La **existencia de áreas de protección de recursos de valor natural**, de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3 de la circular DDU469 de fecha 14-10-2022	De acuerdo con el Plan Regulador Comunal, no se constata la presencia de áreas de protección de recursos de valor natural ni ambiental afectas al predio. Asimismo, no se han declarado nuevas zonas de resguardo bajo esta condición con posterioridad a la promulgación del referido instrumento de planificación territorial.
La **necesidad de ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental** conforme a las características del terreno conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 sobre las bases generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que aprueba el Reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental	El proyecto no requiere ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). De conformidad con el Decreto Supremo N° 57, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, se declaró zona saturada por material particulado respirable MP10, como concentración anual, a la superficie geográfica que comprende a la ciudad de Calama y su área circundante. En dicho contexto, tras revisar el artículo 3, letra h), numeral h.1 del Reglamento del SEIA (D.S. N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente), se constata que la iniciativa no contempla ninguna de las características ni umbrales detallados en los subapartados h.1.1 al h.1.4, descartándose la exigencia de someter el proyecto a dicho sistema de evaluación.
La **existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico**, tales como aquellas identificadas en el inciso séptimo del mismo artículo 2.1.17 de la OGUC, aun cuando no exista instrumento de planificación de que califique el sector como un área de riesgo. En estos casos deberá considerarse la necesidad de los proyectos definitivos de incorporar obras y medidas de mitigación que permitan abordar tales amenazas.	Tras consultar el Visor Chile Preparado del Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres (SENAPRED), se constata que el predio en consulta no se encuentra expuesto a las principales amenazas de origen natural identificadas para dicho territorio, tales como riesgo volcánico e incendios forestales. Asimismo, no se registran antecedentes históricos de afectaciones originadas por eventos de origen natural o antrópico en el sector donde se emplaza el terreno.

5. CONCLUSIÓN:

En conformidad con el análisis realizado, la evaluación de pertinencia del terreno Kamac Mayu arroja los siguientes resultados:

N°	Componente de Evaluación	Requisitos y Verificación Documental	Ref. Legal	Requisitos y Verificación Documental
1	**Individualización y Dominio del Predio**	• Singularización formal del terreno (Rol SII, dirección oficial, comuna y superficie). • Dominio inscrito a nombre de SERVIU, órgano del Estado, empresa pública o	Art. 93 y 94 LGUC; DDU 469/544	Cumple Terreno de dominio fiscal, identificado con plano fiscal N° 02201-

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

		sociedad del Estado; o Contrato de Promesa de Compraventa suscrito ante Notario. • Documento de consentimiento expreso suscrito por la autoridad titular si el procedimiento se inicia de oficio por la SEREMI MINVU.		7.941 C.U.(Mayo 2025). Solicitud de transferencia SERVIU tramitada (Ord. N° 3052/2025). Consentimiento expreso otorgado por la SEREMI de Bienes Nacionales (Ord. SE02-2515-2026)
2	**Justificación e Integración Social/Urbana**	• Fundamentación pormenorizada de las circunstancias de hecho y derecho. • Estimación y justificación de las normas urbanísticas especiales requeridas (densidad, altura, constructibilidad, etc.). • Acreditación de contribución a la integración social de las familias y relación armónica con el entorno (acceso a transporte, servicios y áreas verdes; estándares D.S. N° 49).	Art. 92 y 94 LGUC; DDU 544	Cumple Fundamentación demanda habitacional justificada (Censo 2024). Cumplimiento de estándares de localización del D.S. N° 49/2011.
3	**Factibilidad Técnicas e Infraestructura**	• Certificado de Informaciones Previas (CIP) emitido por la DOM respectiva. • Certificado de Factibilidad Sanitaria vigente o convenio tramitado bajo el Art. 33 C de la Ley General de Servicios Sanitarios. • Confirmación de conectividad y acceso por vía pública (existente o proyectada en PRC), precisando categoría y ancho entre líneas oficiales. • Ponderación de costos de urbanización extraordinaria o factibilidad técnica de obras.	Art. 94 y 96 LGUC; Art. 33C LGSS; DDU 544	Cumple CIP N° 113/2026 emitido por DOM. Factibilidad sanitaria aprobada (Cert. N° 28827-2026). La conectividad vial se estructura a través de la Av. Ferrocarril y de iniciativas de macrourbanización en fase de diseño, contemplando una ejecución por etapas que se presentará a postulación de fondos MINVU-FNDR. Igualmente, el proyecto es parte del convenio de transferencia "Más Viviendas Mejor Región", suscrito entre el GORE y el SERVIU, con el objetivo de cofinanciar proyectos habitacionales, incluyendo obras complementarias como la urbanización.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

4	**Evaluación de Riesgos y Protección Ambiental / Patrimonial**	• Verificación de no emplazarse en Zonas No Edificables (franjas de infraestructura peligrosa). • Informe Favorable de Riesgos conforme a la Ley N° 21.364 si el predio presenta amenazas naturales/antrópicas no reconocidas en el PRC. • Análisis de preservación de valores patrimoniales en ZCH/ZT e informe favorable del organismo competente cuando corresponda. • Compatibilidad ambiental y resguardo de áreas de valor natural (ej. humedales urbanos).	Art. 94 LGUC; Ley Nº 21.364; DDU 469/544	Cumple Ausencia de áreas de riesgo, contaminación, zonas no edificables o restos arqueológicos. Mecánica de suelos favorable (no salino)
5	**Programación de Equipamiento de Integración (Si aplica)**	Para proyectos con equipamiento complementario de integración social (salud, educación, comercio, etc.): • Verificación de la programación financiera y física (Carta Gantt). • Garantizar que la puesta en operación del equipamiento sea previa o simultánea a la recepción definitiva de las viviendas.	Art. 95 LGUC; DDU 544	No Aplica

Por lo tanto, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta declara PERTINENTE el inicio del procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos conforme al artículo 94 de la LGUC. En consecuencia, se procederá a elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales según el artículo 96 de la LGUC, para su posterior remisión al Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Calama conforme al procedimiento del artículo 98 de la citada ley.

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO • Secretario Regional Ministerial • II REGIÓN

MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
VIVIENDA Y URBANISMO
ANTOFAGASTA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO • Depto. Desarrollo Urbano • II REGIÓN

JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
SEREMI MINVU ANTOFAGASTA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO • Depto. Desarrollo Urbano • II REGIÓN

SEREMI
Región de Antofagasta

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Diagnóstico
Habilitación Normativa.
Terreno Kamac Mayu
Av. Ferrocarril s/n.

Comuna de Calama.
Región de Antofagasta.

Ley 21.807 Modifica Diversos Cuerpos Legales con el Objetivo de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País.

Capitulo IX, artículos 92 al 99 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto Desarrollo Urbano

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. 5
2. DIAGNÓSTICO. 6
2.1 Identificación del Terreno. 6
2.2 Marco Normativo Vigente. 10
2.2.1 Plan Regulador Comunal de Calama. 10
2.2.2 Enmienda N°1 del Plan Regulador Comunal de Calama. 11
2.2.3 Zonas de Conservación Histórica y Zonas Típicas en el PRC de Calama. 12
2.2.4 Zonas no edificables y áreas de riesgo de protección en el PRC de Calama. 13
2.3 Contexto Urbano. 15
2.3.1 Usos de Suelo del entorno. 17
2.3.2 Conectividad Vial. 21
2.4 Factibilidad Sanitaria. 31
3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. 33
4. EVALUACION Y PONDERACIÓN DE DIFICULTADES TÉCNICAS POSIBLES. 35
4.1 Existencia de ICH o MH. 35
4.2 Existencia de Restos Arqueológicos. 35
4.3 Existencia de Suelos con Potencial Presencia de Contaminantes. 40
4.4 Existencia de Suelos de Relleno. 41
4.5 Existencia o Admisión de Usos de Suelo Actividad Productiva o Infraestructura Calificada como Molesta, Insalubre o Contaminante, o Peligrosa. 42
4.6 Existencia de Prohibición Expresa del Uso de Suelo Residencial con destino Vivienda. 42
4.7 Existencia de Franjas o Zonas No Edificables en el Predio. 42
4.8 Analsis de Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. 42
4.9 Existencia de Antecedentes Técnicos o Históricos que den cuenta de Exposición del Predio a Amenazas de Origen Natural o Antrópico. 43

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1:	Identificación rol predial 1431-29, según mapa SII, en localidad de Calama.	**7**
Ilustración 2:	Plano II-3-414-CU, de fecha junio 1975.	**8**
Ilustración 3:	Ubicación del terreno (polígono rojo) dentro de la ciudad de Calama.	**9**
Ilustración 4:	Ubicación del predio, entorno cercano.	**10**
Ilustración 5:	Extracto Plano Zonificación PRC de Calama, con identificación del predio Kamac Mayu.	**11**
Ilustración 6:	Extracto Normas urbanísticas, según PRC de Calama.	**12**
Ilustración 7:	Ubicación predio en relación a ZCH, ZT y zonas no edificables, según PRC de Calama 2004, y Plan Seccional Topater.	**15**
Ilustración 8:	Plano BB.NN Loteo n°II.3-414-CU, aprobado DOM en agosto de 1975.	**18**
Ilustración 9:	Plano BB.NN Loteo N°II-3-3458-CU, aprobado DOM en septiembre de 1992.	**19**
Ilustración 10:	Detalle terreno sin ocupación sector "Kamac Mayu", seleccionados para estimación de cabida. Según catastro sitios BBNN e información de la Unidad de Gestión de Suelos Serviu Antofagasta.	**20**
Ilustración 11:	Extracto del PRC de Calama, donde se emplaza el terreno Kamac Mayu, se grafican las calles que son parte de la iniciativa de Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo de Calama.	**22**
Ilustración 12:	Hospital Carlos Cisternas de Calama, y vista de su entorno.	**23**
Ilustración 13:	Conjuntos Habitacionales colindantes al terreno Kamac Mayu.	**24**
Ilustración 14:	Ubicación de equipamientos cercanos.	**25**
Ilustración 15:	Conexión vial del terreno Kamac Mayu.	**26**
Ilustración 16:	Perfil Vial propuesto para calle Quebrada Blanca.	**27**
Ilustración 17:	Perfil Vial propuesto para calle Inca de Oro.	**28**
Ilustración 18:	Red de vías (trazado en azul) de la iniciativa Construcción de obras de macro urbanización sector barrio industrial antiguo de Calama.	**29**
Ilustración 19:	Apertura y cruce ferroviario del proyecto Av. Ferrocarril.	**30**
Ilustración 20:	Corte del Diseño Mejoramiento y Prolongación Avenida Ferrocarril.	**31**
Ilustración 21:	Recorridos de transporte mayor, vías parte de la red: Av. Balmaceda (al poniente), Av. Almirante Grau (al sur) y calle Huaytiquina (al oriente).	
Ilustración 22:	Recorridos de transporte menor, taxis colectivos, vías parte de la red: Av. Balmaceda (al poniente), Av. Almirante Grau (al sur) y calle Huaytiquina (al oriente).	**32**
Ilustración 23:	Cruce ferroviario del proyecto Av. Ferrocarril, conexión Avenida Central Norte con calle Quebrada Blanca.	**33**
Ilustración 24:	Certificado de factibilidad dación de servicios de agua potable y alcantarillado.	**35**
Ilustración 25:	Ubicación terreno Kamac Mayu en relación al Visor de Potencialidad Paleontológica.	**38**
Ilustración 26:	Registro de mapas históricos del poblamiento de la ciudad de Calama.	**40**
Ilustración 27:	Sitio abandonado identificado en fase II, denominado Planta Cerro Santa Cruz, y su distancia en relación al terreno Kamac Mayu.	**44**
Ilustración 28:	Sitios con potencial presencia de contaminantes (SPPC), en relación al terreno Kamac Mayu.	**45**
Ilustración 29:	Referencia desde el terreno Kamac Mayu, a la zona de riesgo de incendio baja, según visor Chile Preparado.	**48**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGION · Depto. Desarrollo Urbano

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1:	Normas urbanísticas según IPT de Calama.	**13**
Cuadro 2:	Detalles superficies según tipo de propietario de los polígonos que conforman el polígono analizado para la rentabilidad social de la iniciativa Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo de Calama, COD BIP 40050008-0.	**21**
Cuadro 3:	Clasificación vías estructurante según el PRC, cercanas al terreno Kamac Mayu.	**27**
Cuadro 4:	Desglose letra d) articulo 29 DS N°32/2015.	**36**
Cuadro 5:	Desglose artículo 3, letra h, numeral del 1, DS N°57/2009.	**47**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

1. INTRODUCCIÓN.

En el marco de la crisis habitacional que afecta al país, los datos preliminares/definitivos del Censo de Población y Vivienda 2024, ejecutado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), dan cuenta de un déficit habitacional cuantitativo nacional estimado en 491.904 requerimientos de nuevas viviendas. Para enfrentar dicha problemática, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) dispone de diversos programas habitacionales orientados a garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias en situación de vulnerabilidad.

En este contexto, la Ley N° 21.807, publicada en el Diario Oficial el 26 de febrero de 2026 —la cual modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial—, incorporó de manera permanente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) el Capítulo IX "De la habilitación normativa de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas de interés público, o de proyectos que consideren obras destinadas a promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes", integrado por los artículos 92 al 99. Dicho mecanismo faculta al MINVU a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI), en coordinación con los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), para proponer fundadamente ajustes a las normas urbanísticas de predios específicos destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés público, asegurando la integración urbana y la adecuada relación con el entorno.

A nivel regional, los resultados del Censo 2024 identifican para la Región de Antofagasta un déficit cuantitativo de 27.028 viviendas, afectando al 12,6% de los hogares regionales. Esta cifra posiciona a la región en el tercer lugar nacional con mayor requerimiento proporcional, superando significativamente el promedio país del 7,5%. En particular, la comuna de Calama registra un déficit de 8.046 unidades, circunstancia que exige definir estrategias de gestión de suelo sostenibles e integrales. En dicho marco, el Plan Estratégico de Gestión de Inversión Regional de Antofagasta del MINVU contemplaba inicialmente para el año 2027 la programación de subsidios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49) y el inicio de obras hacia el año 2028 para dos proyectos, dentro de los cuales se circunscribe la presente iniciativa. No obstante, en función del avance de las gestiones técnico-administrativas, se ha previsto la priorización del cronograma de ejecución para dar continuidad oportuna a la demanda habitacional.

La problemática habitacional en la comuna de Calama se encuentra condicionada por las severas restricciones impuestas por el Plan Regulador Comunal (PRC) vigente desde el año 2004, cuyo parámetro de bajas densidades impide el desarrollo de proyectos en densificación equilibrada, forzando la expansión periférica del límite urbano. Si bien la Ilustre Municipalidad de Calama inició la actualización de dicho instrumento de planificación territorial en el año 2013, dicho procedimiento se encuentra actualmente paralizado. A ello se suman condicionantes técnicas y ambientales complejas, tales como el alto costo de urbanización, la escasa oferta de empresas contratistas, la condición de zona saturada de la ciudad de Calama y la presencia de suelos salinos en sectores con propiedad fiscal disponible (como el sector de Topater), factores que encarecen y postergan la ejecución de obras.

Frente a esta situación, mediante Oficio Ordinario N° 3052 de fecha 20 de noviembre de 2025, el SERVIU de la Región de Antofagasta solicitó a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales la transferencia del inmueble fiscal ubicado en Avenida Ferrocarril S/N, sector Kamac Mayu, comuna de Calama. Dicho predio cuenta con una superficie aproximada de 7.125,00 m² (0,71 ha) y se encuentra graficado en el Plano Fiscal N° 02201-7.941 C.U. (mayo de 2025). En este terreno, denominado "terreno Kamac Mayu", se proyecta la construcción de un condominio de viviendas de interés público de 148 soluciones habitacionales, distribuidas en edificaciones de 5 pisos, mediante la aplicación del programa habitacional regulado por el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

En virtud de las acciones desarrolladas por el SERVIU para la adquisición del inmueble, y de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley N° 19.880 y el artículo 94 de la LGUC, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo inició de oficio el procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos. Como primera etapa, se elaboró el "Análisis de Pertinencia", el cual concluyó que la comuna de Calama justifica plenamente la aplicación del mecanismo de HNT, dada su alta concentración de déficit habitacional y la idoneidad del predio para favorecer la integración urbana en un sector consolidado. Asimismo, se verificó que el inmueble cumple con los requisitos del artículo 35, letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y los criterios orientadores de la Circular DDU N° 469, de fecha 17 de octubre de 2023, sin que se adviertan limitaciones técnicas insubsanables ni causales de inhabilidad de las señaladas en el artículo 93 de la LGUC.

En este marco, esta Secretaría Regional Ministerial elaboró el correspondiente **Análisis de Pertinencia**, el cual resultó favorable, dando origen al **Acto de Inicio** del procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) mediante la **Resolución Exenta N° 437, de fecha 30 de septiembre de 2026 de esta Secretaria Regional**. Por consiguiente, se emite el presente **Informe de Diagnóstico**, destinado a fundamentar y estructurar la propuesta de normas urbanísticas especiales para el predio **"Kamac Mayu"**, de conformidad con las exigencias contenidas en el **artículo 95 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**.

2. DIAGNÓSTICO.

2.1 Identificación del Terreno.

El inmueble objeto del presente informe corresponde al predio de propiedad fiscal ubicado en Avenida Ferrocarril S/N, del sector Kamac Mayu, área urbana de la comuna de Calama (Ilustración 1). El predio se encuentra inscrito a mayor cabida a Fojas 49 vuelta, N° 57 del Registro de Propiedad del año 1928 del Conservador de Bienes Raíces de El Loa - Calama, y se halla enrolado bajo el Rol de Avalúo Fiscal N° 1431-29 de dicha comuna.

Ilustración 1: Identificación rol predial 1431-29, según mapa SII, en localidad de Calama.

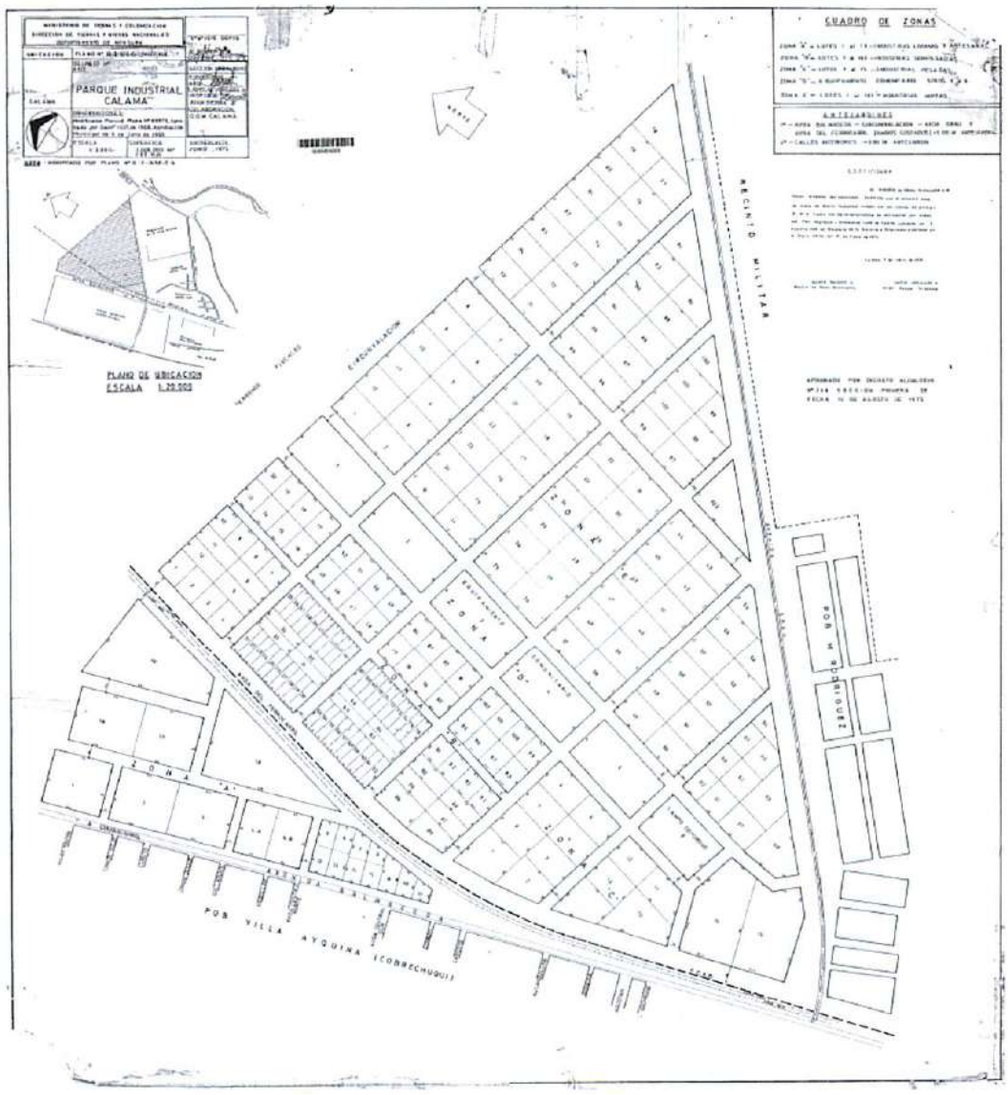


Fuente: CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS.

El predio se origina a partir de la fusión de siete lotes fiscales (lotes N°s 53, 54, 55, 56, 57, 65 y 66) provenientes del Plano N° II-3-414-C.U. del Ministerio de Bienes Nacionales, del año 1975, correspondiente al antiguo Barrio Industrial. Dicha operación de fusión fue aprobada por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Calama mediante la Resolución N° 05 de fecha 17 de junio de 2025, de acuerdo con el Plano Aprobado N° 02201-7941 C.U. del Ministerio de Bienes Nacionales (mayo de 2025), el cual se encuentra archivado bajo el N° 3016-A del Registro de Documentos de Propiedad del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de El Loa - Calama, alcanzando una superficie total resultante de 7.125,00 m².

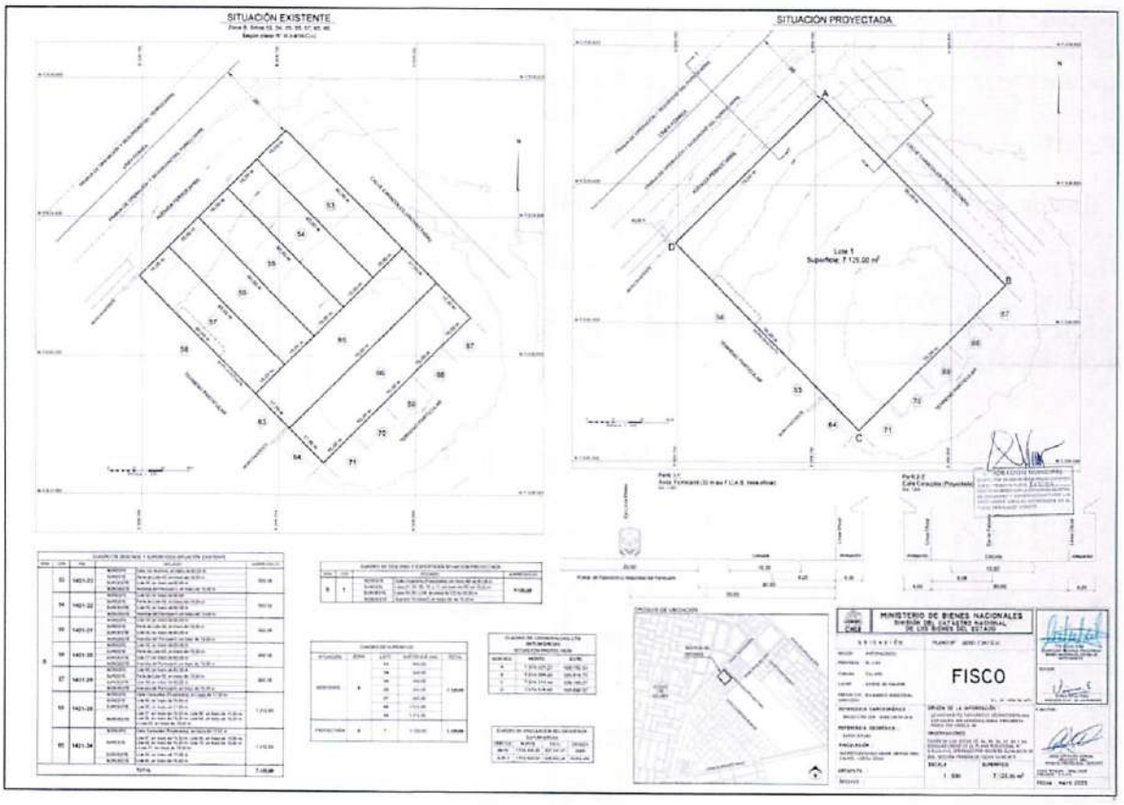
Cabe precisar que, aun cuando en la representación gráfica del visor cartográfico del Servicio de Impuestos Internos (SII) no se refleja a la fecha la actualización de la fusión predial, la cabida de 7.125,00 m² se encuentra debidamente acreditada mediante el Certificado de Avalúo Fiscal Detallado de fecha 18 de febrero de 2026, documento que ratifica que el Rol N° 1431-29 corresponde íntegramente al terreno resultante de dicha modificación predial.

Ilustración 2: Plano II-3-414-CU, de fecha junio 1975



Fuente: Expediente SIBIS Serviu, Región de Antofagasta.

Ilustración 3: Plano N° 02201-7.941 C.U., de fecha mayo 2025



Fuente: Expediente SIBIS Serviu, Región de Antofagasta

Ilustración 4: Ubicación del terreno (polígono azul) dentro de la ciudad de Calama.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2026.
A partir de imagen Google Earth y polígono en azul terreno Kamac Mayu.

Conforme al plano de fusión aprobado, los deslindes del inmueble son los siguientes:

- Noreste: con calle Caracoles (proyectada), en una extensión de 95,00 m.
- Sureste: con 5 lotes (del N° 67 al N° 71), en una extensión de 75,00 m.
- Suroeste: con 3 lotes (N°s 64, 63 y 58), en una extensión de 95,00 m.
- Noroeste: con Avenida Ferrocarril, en una extensión de 75,00 m.

En cuanto a la situación de dominio y gestión del suelo, con posterioridad a la aprobación de la fusión, el SERVIU de la Región de Antofagasta, mediante Oficio Ordinario N° 3052 de fecha 20 de noviembre de 2025 (ingreso N° 2TE2085), solicitó formalmente a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales la transferencia a título gratuito del referido inmueble fiscal. Esta acción tiene por objeto destinar el predio a la ejecución de un proyecto habitacional de interés público al amparo del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, una vez tramitado y aprobado el procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos. Dicha intervención permitirá consolidar una densificación equilibrada y promover el uso eficiente del suelo urbano en un sector consolidado y provisto de equipamiento de escala mediana y mayor.

Asimismo, y de manera paralela a la tramitación de la transferencia de dominio, el SERVIU ha solicitado la concesión de un Permiso de Ocupación Provisoria sobre el inmueble, con el propósito de ejecutar los estudios técnicos de suelo y mecánica de terrenos requeridos para la formulación del proyecto definitivo.

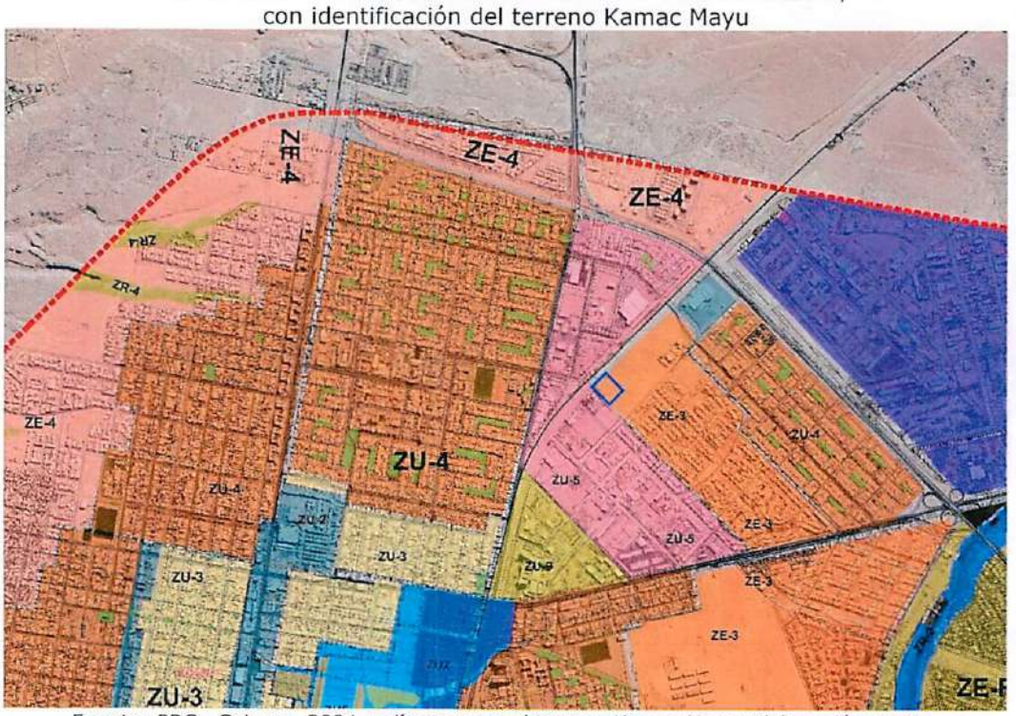
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

2.2 Marco Normativo Vigente.

2.2.1 Plan Regulador Comunal de Calama.

Respecto del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) aplicable al predio "Kamac Mayu", el Plan Regulador Comunal (PRC) de Calama —promulgado mediante la Resolución N° 38 de fecha 20 de julio de 2004 del Gobierno Regional de Antofagasta y publicado en el Diario Oficial el 4 de octubre de 2004— clasifica dicho terreno dentro de la **Zona ZE-3 (Zona de Expansión Residencial Densidad Media)**, la cual admite los usos de suelo de residencia y equipamiento.

Ilustración 5: Extracto Plano Zonificación PRC de Calama, con identificación del terreno Kamac Mayu



Fuente: PRC– Calama, 2004, polígono en azul terreno Kamac Mayu. Elaboración propia.

En cuanto a las normas urbanísticas aplicables a la Zona ZE-3, la Ordenanza Local del PRC de Calama establece exigencias diferenciadas de coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad en función del tamaño predial, con el propósito de guardar una adecuada proporción entre la cabida predial y el volumen edificable. En este marco, para predios con superficies superiores a 3.000 m² —condición que cumple el inmueble en análisis—, la normativa fija las siguientes condiciones específicas:

- Coeficiente de constructibilidad: 3,0.
- Ocupación de suelo en primer piso: 25%.
- Densidad bruta máxima: 500 hab/ha.
-

Al respecto, la memoria explicativa del instrumento da cuenta de la intención del planificador al estructurar dicha tabla diferenciada de condiciones de edificación, señalando expresamente que se buscaba:
"...estimular la construcción superior a 4 pisos, favoreciendo la fusión de predios y premiando el coeficiente de constructibilidad de los terrenos más grandes..." (Memoria Explicativa, Plan Regulador Comunal de Calama, Capítulo 27: "Rol de la comuna. 'Ideas Fuerza' para las posibilidades de cambio", pág. 248, 2004).

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGIÓN · Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 6: Extracto Normas urbanísticas, según PRC de Calama.

Cuadro de normas urbanísticas:

Sup.predial M2. De a	Frente Predial Mínimo m.	Altura Máxim. n°pisos	Coefic. Constr. Índice	Ocupación del suelo 1 piso máx. %	Ocupación del suelo Libre mínim. %	Sistem. Agrup. A-P-C	Rasante y Distanc.	Antejar. Mínimo ml.	Adosam. máximo %
250.- 500	10	4	2,5	40	60	A-P	Ord	4	-
501 –1000	15	4	3.0	40	60	A-P	Ord.	4	40
1001-2000	20	6	3.0	35	65	A-P	Gral.	4	30
2001-3000	25	9	3.0	30	70	A-P		4	20
3001 y más	30	12	3.0	25	75	A-P		4	10

Disposiciones complementarias:

- Densidad máxima: 250 hab/ha. en terrenos de 2001 y más M2 se podrá acceder a una densidad de 500 hab/ha
- Los estacionamientos a nivel del 1° piso sólo podrán ocupar el 50 % del área libre y no podrán acercarse a menos de 5 metros de las fachadas de los edificios.
- Los planos de loteos podrán indicar los predios que se destinaran a equipamiento, comercio, educación, salud o deportes. Los destinados a comercio no podrán exceder del 10 % del total, descontadas las calles y áreas verdes.

Fuente: Elaboración propia, con extractos de Ordenanza PRC– Calama, 2004.

2.2.2 Enmienda N°1 del Plan Regulador Comunal de Calama.

En virtud de las facultades conferidas por el artículo 2.1.13 de la OGUC, la Ilustre Municipalidad de Calama aprobó la **Enmienda N° 1 del PRC de Calama**, promulgada mediante el Decreto Alcaldicio N° 7 de fecha 16 de agosto de 2007 y publicada en el Diario Oficial el 13 de septiembre de 2007, en la cual se dispuso lo siguiente:

a) Incrementar hasta en un 20% la altura y la densidad.
b) Incrementar hasta en un 30% el coeficiente de constructibilidad.
c) Incrementar hasta en un 30% el coeficiente de ocupación de suelo.
d) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.

Estos incrementos se aplicarán en toda el área urbana de la ciudad de Calama, exceptuando las zonas:
- Zona de Oasis Urbano ZR-1A
- Zona de Oasis Rural ZR-1B
- Áreas de Riesgo Restricción y Preservación señaladas en el Plano PRC-3
- Áreas de restricción señaladas en el Plano PRC-1

De acuerdo a lo anterior, la zona ZE3, al adoptar los incrementos definidos en la Enmienda N°1, el cuadro de normas urbanísticas del terreno Kamac Mayu, queda definido de la siguiente forma:

Cuadro 1: Normas urbanísticas según IPT de Calama.

Norma urbanística	PRC + Enmienda N°1
Uso de suelo ZE-3	Viviendas Equipamientos de salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales y artesanales. Con diversos destinos señalados en la ordenanza. Áreas verdes.
Sistema de Agrupamiento	Aislado - Pareado

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Coeficiente de ocupación de suelo Disposición zona ZE-3, por condición de superficie predial.	25% (para superficie predial 3.001 y más m²) Aumento 30% enmienda = 32,5% o 0,325
Coeficiente de constructibilidad Disposición zona ZE-3, por condición de superficie predial.	3.0 (para superficie predial 3.001 y más m²) Aumento 30% enmienda) =3.9
Coeficiente de ocupación pisos superiores	No indicado.
Altura máxima de edificación, en n° de pisos. Disposición zona ZE-3, por condición de superficie predial.	12 pisos. Art 2.1.23 OGUC, establece que 3.5 m de altura corresponden a un 1 piso =42 m Enmienda aumenta 20%=8.4 m Altura máxima = 50.4 m
Adosamiento Disposición zona ZE-3, por condición de superficie predial.	10%
Distanciamiento	OGUC
Antejardines	4 m
Ochavos y Rasante	OGUC
Densidad máxima Condición en disposiciones complementarias de terrenos mayores a 2.001 m será 500 hab/ha.	500 Hab/ha Más aumento 20% enmienda = 600 Hab/ha
Estacionamientos Articulo 21 Ordenanza PRC Calama.	1 estacionamiento por vivienda según Ley de copropiedad. Mas 15% de visitas. 148 unidades + 29,6= 177,6 (178)

Frente al marco de normas urbanísticas analizado, se advierte que la densidad bruta máxima de 600 hab/ha establecida por la normativa vigente resulta insuficiente para responder a las necesidades de cabida requeridas por las soluciones habitacionales del proyecto. Si bien la altura de edificación y el coeficiente de constructibilidad permitidos por el PRC posibilitan proyectar la volumetría necesaria, la restricción de densidad impide concretar la cabida proyectada. Cabe destacar que el volumen propuesto se ajusta adecuadamente a los parámetros de una densificación equilibrada, en concordancia con los criterios contenidos en la Guía Referencial para una Densidad Equilibrada (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2020).

En este sentido, para hacer viable el incremento de densidad propuesto, se requiere ajustar de manera correlativa el coeficiente de ocupación de suelo y reducir la exigencia de antejardín. Dichas modificaciones permitirán optimizar el potencial urbano del predio y concretar la materialización del proyecto habitacional bajo el programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49), contribuyendo de manera efectiva a la reducción del déficit habitacional cuantitativo de la comuna de Calama.

2.2.3 Zonas de Conservación Histórica y Zonas Típicas en el PRC de Calama.

El área donde se emplaza el predio "Kamac Mayu" no se encuentra inserta en Zonas Típicas ni en Zonas de Conservación Histórica definidas por el Plan Regulador Comunal de Calama.

Al respecto, es preciso señalar que, dada la fecha de elaboración del Instrumento de Planificación Territorial (2004), el planificador definió una única área con estas características, denominada Zona ZR-6 "Zonas de Conservación Histórica". Dicha zona se localiza al oriente de la ciudad, en las cercanías de la Avenida Circunvalación, e incluye el sector del Monumento Topater y el denominado "Cementerio de restos indígenas", territorio que se sitúa a una distancia aproximada de 2.500 m respecto del inmueble objeto de análisis.

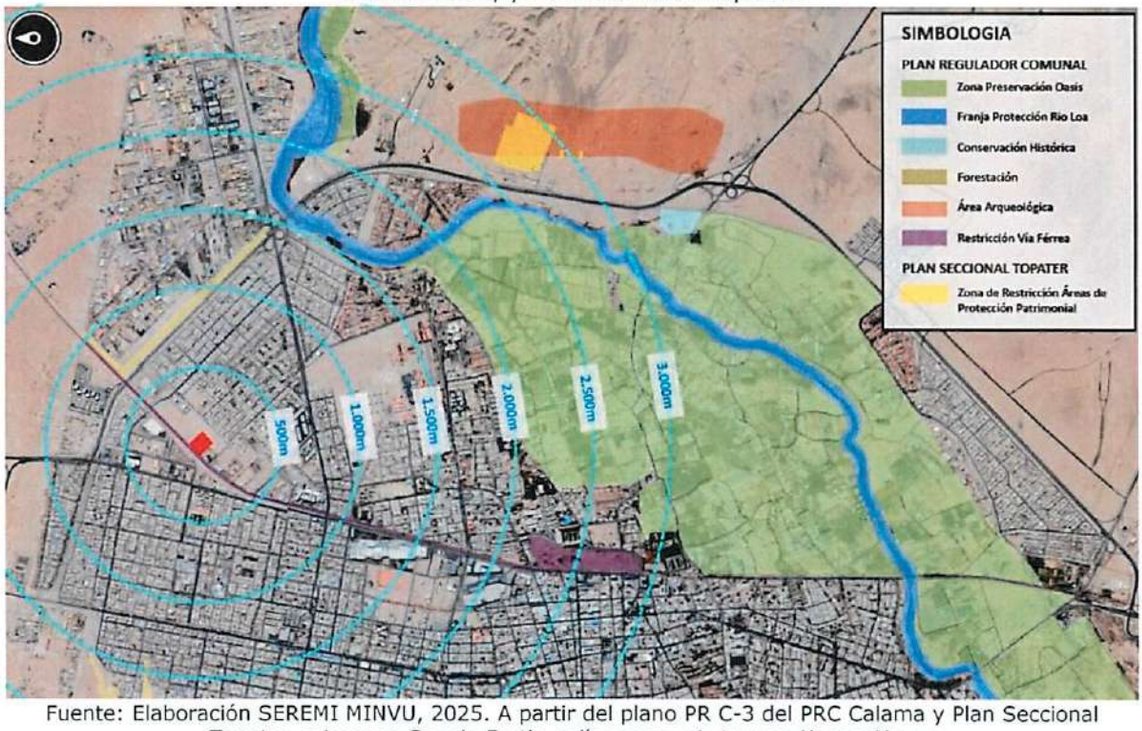
Desde la publicación del PRC, la protección asignada al "Monumento Topater" mantiene su vigencia, por cuanto el instrumento no ha sido modificado en dicho sector. No

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGION · Depto. Desarrollo Urbano

obstante, la categoría correspondiente al "Cementerio de restos indígenas" fue modificada mediante el Plan Seccional Topater —publicado en el Diario Oficial el 17 de marzo de 2009—, siendo reemplazada por la Zona ZR-1 "Zona de Restricción, Área de Protección Patrimonial". Esta última abarca una mayor superficie que la delimitación original, al incorporar una faja de resguardo de 30 metros desde los límites del antiguo cementerio, en conformidad con lo establecido en el numeral f.5.4 de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 158, de fecha 20 de septiembre de 2004, que aprobó la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del referido Plan Seccional.

En consecuencia, el predio "Kamac Mayu" se encuentra totalmente desvinculado de la Zona ZR-1 y de su faja de resguardo patrimonial, no registrando afectaciones de esta naturaleza.

Ilustración 7: Ubicación predio en relación a ZCH, ZT y zonas no edificables, según PRC de Calama 2004, y Plan Seccional Topater.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2025. A partir del plano PR C-3 del PRC Calama y Plan Seccional Topater, e imagen Google Earth, polígono en rojo terreno Kamac Mayu.

En relación con la existencia de Zonas Típicas u otras categorías de protección patrimonial de carácter nacional, de acuerdo con los registros oficiales del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) —órgano encargado de la aplicación de la Ley N° 17.288—, no registran declaratorias de Zonas Típicas o Pintorescas en la ciudad de Calama, condición que se mantiene inalterada tanto a la fecha de promulgación del Instrumento de Planificación Territorial como a la fecha de elaboración del presente informe.

2.2.4 Zonas no edificables y áreas de riesgo de protección en el PRC de Calama.

En lo referente a las zonas no edificables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), estas corresponden a:
"...aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como redes de alta tensión, acueductos, oleoductos, gasoductos, vías férreas, entre otras, en las cuales la edificación se encuentra restringida o prohibida por razones de seguridad público-sanitaria."

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

En este marco, el Plan Regulador Comunal de Calama definió en su normativa local las siguientes zonas no edificables con dicha caracterización:

- *Oleoductos: Las fajas de protección de los oleoductos se rigen por el DL 278 de 1983 (DO. 9-2-1983). Y normas especiales En el caso de Calama, si algún futuro tendido pasara por la ciudad, la franja de servidumbre para el oleoducto tendrá 5 metros de ancho del eje del tendido para ambos lados.*
- *Caminos: Las fajas no edificables dentro de los terrenos que enfrentan los Caminos de carácter "Nacional", se rigen por la Ley de Caminos o DFL 206 MOP de 1960, (Ver Plano PR C-3).*
- *Líneas de alta tensión: Las fajas no edificables bajo las líneas de alta tensión se rigen por la Norma Seg 5 En. 1971 y el Manual ML-A 3.1 de 1977 de ENDESA (Distancias Mínimas y Fajas de Seguridad y Servidumbre de Líneas de Transmisión).*
- *Lechos de ríos: La utilización o intervención en los lechos o cauces de ríos se rigen por el DS. 4363 de 1931 de Tierras y Colonización (DO. 31-7-1931) y por el DS. 609 de Tierras y Colonización (DO.24-1-1979). Y código de aguas (Ver Plano PR C-3).*
- *Canales de riego: Las fajas laterales transitables para limpieza de los canales se rigen por el Código de Aguas o DFL 1.122 de 1981 (D= 29-10-1981). Estas exigen una franja libre de 3 m. a cada lado del canal.*
- *Líneas férreas. La faja propia de las líneas férreas y las fajas de los terrenos adyacentes se rigen por los artículos 34º y siguientes de la Ley General de Ferrocarriles, DS. 1157 de 1931, del Ministerio de Fomento (DO.16-9-1931). El ancho de dichas fajas es variable según sean las construcciones o actividades que se desarrollen en los terrenos adyacentes. (Ver Plano PR C-3).*
- *Aeropuertos y aeródromos: Las áreas de aproximación a los aeródromos se rigen por el DFL 221 de 1931 o Ley sobre Navegación Aérea, y por las normas de la Dirección de Aeronáutica Civil. Para ello se utilizan las "Normas y Métodos Internacionales de Navegación Aérea", Anexo 14, Volumen I, Diseño y Operaciones de Aeródromos. Para el caso de Calama ello se graficó en el Plano de Restricciones. (Ver Plano PR C-3).*
- *Plantas de tratamiento de aguas servidas: Las áreas adyacentes a las plantas de tratamiento de aguas servidas no están regidas por una norma específica. La Superintendencia de Servicios Sanitarios y el Servicio de Salud del Ambiente recomiendan una distancia mínima de 500 m. en torno a ellas.*

Al respecto, del análisis de la cartografía oficial y del texto articulado del Plan Regulador Comunal de Calama, se constata que el predio "Kamac Mayu" no registra afectación por ninguna de las zonas no edificables antes descritas, tal como se ilustra en la **Ilustración 7**.

En relación con las áreas de riesgo, el PRC de Calama no clasifica el inmueble en análisis dentro de zonas de riesgo de origen natural ni en aquellas originadas por la actividad o intervención humana (riesgo antrópico). Asimismo, el terreno no se emplaza en áreas de protección de recursos de valor natural ni en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

En conclusión, el terreno "Kamac Mayu" no se encuentra emplazado en zonas no edificables, Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica, áreas de riesgo o áreas de protección de valor natural o patrimonial. Por consiguiente, el inmueble cumple cabalmente con las exigencias y presupuestos establecidos en el artículo 5° del Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo cuarto de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Solución Habitacional y Emergencia Habitacional, habilitando la prosecución del procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos.

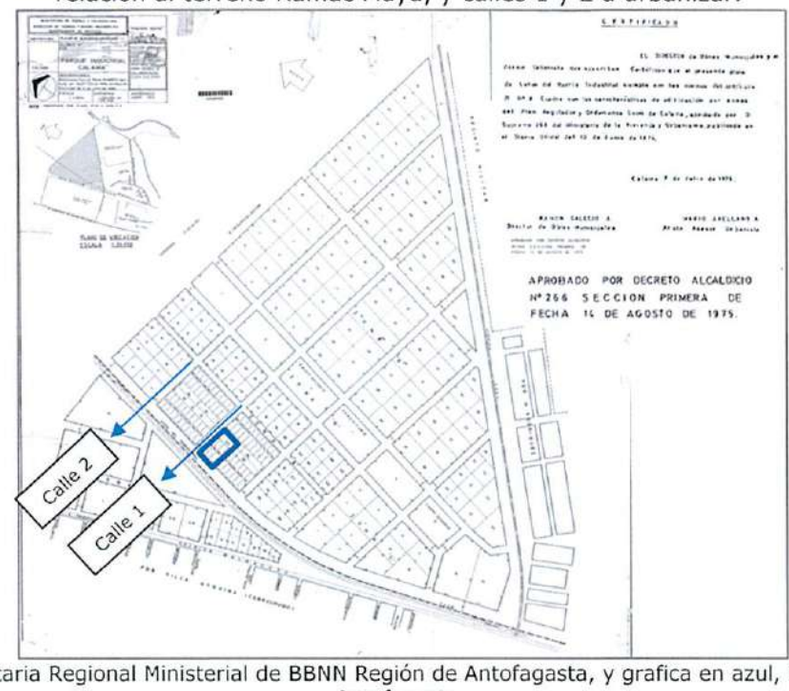
Lo anterior, por cuanto la Circular DDU N° 544 aclara expresamente que resulta plenamente válido utilizar la estructura del Análisis de Pertinencia y Diagnóstico desarrollada al amparo del artículo 5° de la Ley N° 21.450 como base técnica y jurídica para elaborar las propuestas de normas urbanísticas especiales reguladas en el artículo 95 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

2.3 Contexto Urbano.

El predio "Kamac Mayu" se halla emplazado en el sector denominado "Antiguo Barrio Industrial", cuyo origen corresponde a un loteo de mayor extensión en terreno fiscal. De acuerdo con los registros del Ministerio de Bienes Nacionales, dicho loteo inicial fue aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Calama con fecha 14 de agosto de 1975, según consta en el Plano N° II-3-414-C.U. No obstante, dicho trazado no fue incorporado en el Plan Regulador Comunal del año 2004, como tampoco consta en los archivos municipales la recepción definitiva de sus obras de urbanización.

Ilustración 8: Plano BB.NN Loteo n°II.3-414-CU, aprobado DOM en agosto de 1975, en relación al terreno Kamac Mayu, y calles 1 y 2 a urbanizar.



Fuente: Secretaria Regional Ministerial de BBNN Región de Antofagasta, y grafica en azul, DDUI Región de Antofagasta.

Ante dichos antecedentes, es posible precisar que durante las décadas de 1970 y 1980 el sector tuvo un destino predominantemente industrial. No obstante, la dinámica de desarrollo urbano de la localidad provocó que el emplazamiento de tales usos se concentrara paulatinamente en los accesos a la ciudad de Calama —principalmente en los ejes de la Ruta 21 y la Ruta 25—, atraído por la conectividad directa con las faenas mineras y por condiciones de zonificación industrial con calificaciones de actividad molesta más permisivas. En consecuencia, el interés por ejecutar proyectos industriales en el sector de análisis fue decayendo gradualmente, dando paso a un incipiente desarrollo habitacional. Dicho proceso se ha caracterizado por un ritmo de consolidación lento, motivado por las bajas densidades fijadas por el IPT y la insuficiencia de obras de urbanización, existiendo en la actualidad una alta presencia de terrenos eriazos y subutilizados.

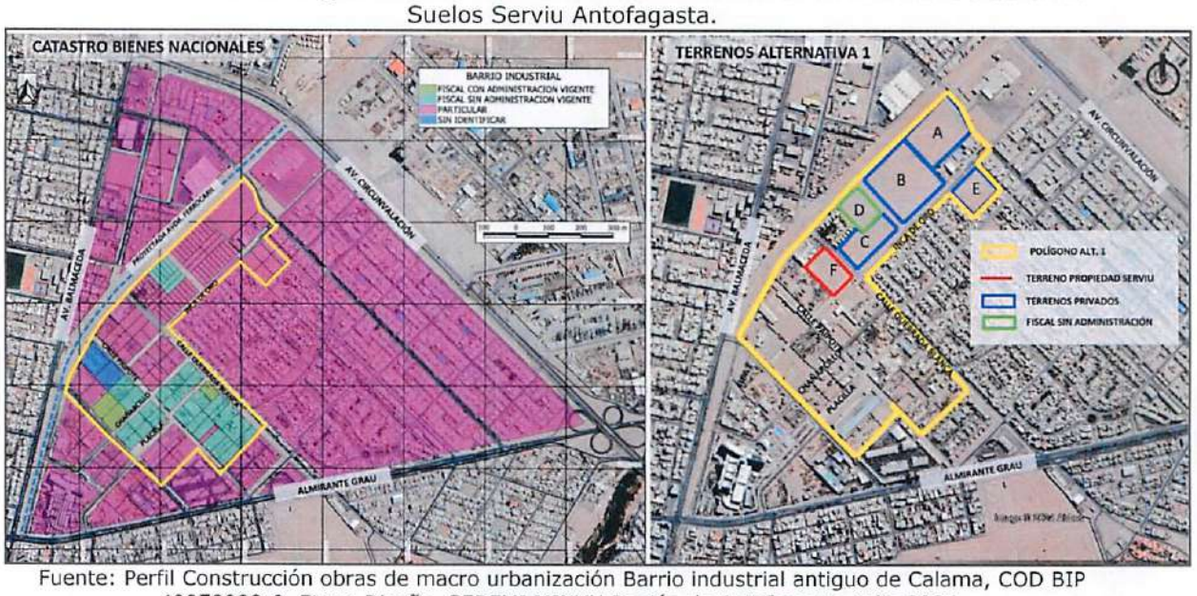
Esta falta de materialización de las vías gravadas y proyectadas en el plano de loteo aprobado en su oportunidad por la DOM —sumada a la ausencia de urbanización completa y de recepciones definitivas de obras— ha impedido estructurar zonas aptas para el desarrollo inmobiliario a una escala que admita la aplicación de los programas habitacionales del MINVU. Pese a este escenario, la zona presenta una condición altamente favorable dada la importante presencia de suelo de propiedad fiscal y la disponibilidad de factibilidades de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, factores que viabilizan la consolidación y recuperación de este sector urbano.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

En este contexto, la SEREMI MINVU de la Región, ha identificado un estratégico potencial urbano en estos predios, impulsando el diseño de una macrourbanización destinada a recuperar este sector de la ciudad. Dicha iniciativa corresponde al proyecto denominado "Construcción Obras de Macrourbanización Barrio Industrial Antiguo de Calama" (Código BIP N° 40050008-0), financiado con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR).

La consultoría de diseño se inició a fines del año 2025, registrando un 30% de avance y proyectando su finalización para enero de 2027. El objetivo central de esta inversión pública es dotar de infraestructura de urbanización al sector para habilitarlo formalmente hacia el desarrollo de proyectos habitacionales. Las vías principales a urbanizar comprenden las calles Inca de Oro y Quebrada Blanca, además de las proyectadas "Calle 1" (Caracoles) y "Calle 2" contempladas en el Plano N° II-3-414-C.U. Dicha intervención abarcará la formulación de los proyectos de pavimentación, señalización vial, alumbrado público, paisajismo y redes sanitarias.

Ilustración 10: Detalle terrenos sin ocupación sector "Kamac Mayu", seleccionados para estimación de cabida. Según catastro sitios BBNN e información de la Unidad de Gestión de Suelos Serviu Antofagasta.



Fuente: Perfil Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo de Calama, COD BIP 40050008-0. Etapa Diseño. SEREMI MINVU Región de Antofagasta, julio 2024.

Cuadro 2: Detalles superficies según tipo de propietario de los polígonos que conforman el polígono analizado para la rentabilidad social de la iniciativa Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo de Calama, COD BIP 40050008-0.

	Propiedad	Superficie m2	Zona IPT	Densidad (hab/ha)	Cabida Estimada
A	I Municipalidad de Calama	17,784	ZE-3	500	222.3
B	Privados 1 (14 sitios en SII)	23,540	ZE-3	500	294.3
C	Privados 2 (10 sitios en SII)	9,708	ZE-β	500	121.4
D	Fiscal	8,025	ZE-3	500	100.3
E	Privado 3	7,800	ZE-3	500	97.5
	Subtotal	66,857			
F	Serviu	7,770	ZU-5	300	58.3
	TOTAL	74,627		TOTAL	894.0

	Superficie m2	ha	%
Privados Particulares	118,166.8	11.82	41.9
Privado Municipal	17,784.0	1.78	6.3
Privado Serviu	7,770.0	0.78	2.8
Fiscal BBNN (con y sin administración)	69,781.2	6.98	24.7
Vialidades	68,468.0	6.85	24.3
Total polígono alternativa 1	**281,970.0**	**28.20**	**100.0**

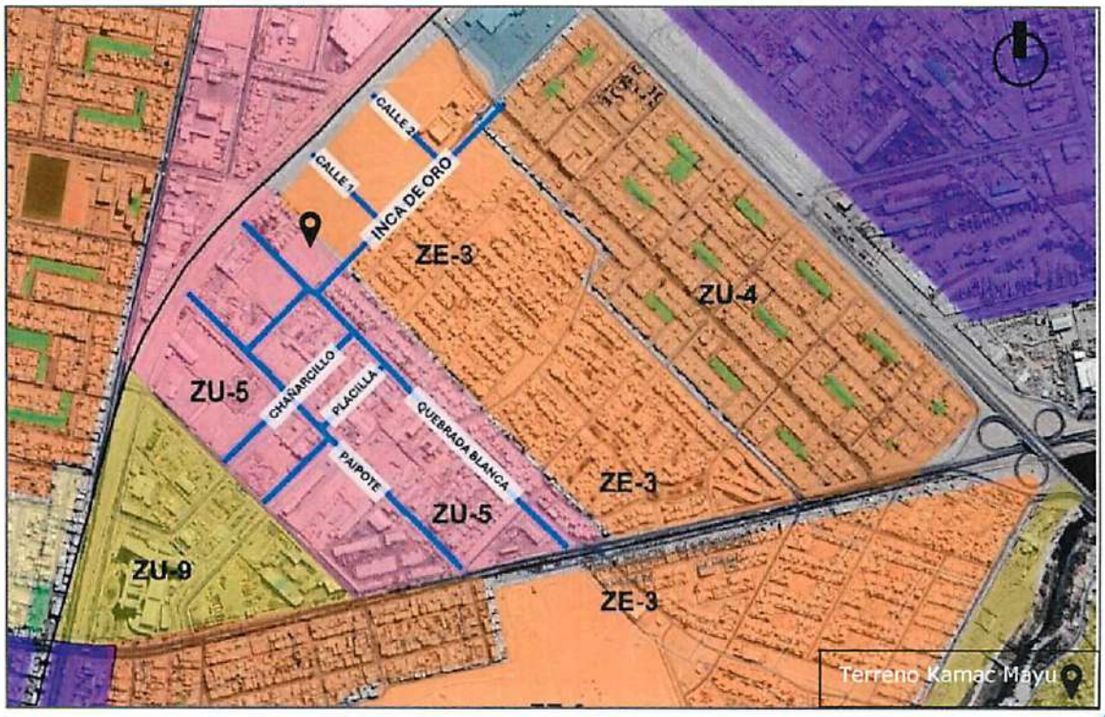
Fuente: Perfil iniciativa Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo de Calama, COD BIP 40050008-0. Etapa Diseño. SEREMI MINVU Región de Antofagasta, julio 2024.

2.3.1 Usos de Suelo.

Tal como se ha indicado, el predio "Kamac Mayu" se emplaza en la **Zona ZE-3 (Zona de Expansión Residencial Densidad Media)**, cuyos usos de suelo permitidos corresponden a residencia y equipamiento. En cuanto a las condiciones de edificación de la zona, se establece una densidad base de 250 hab/ha, autorizando un incremento a 500 hab/ha para predios con superficies superiores a 2.000 m². En este sector, la gestión inmobiliaria histórica ha derivado en el desarrollo de algunos proyectos habitacionales en extensión, manteniendo en la actualidad una serie de terrenos eriazos ubicados entre la calle Inca de Oro y la Avenida Ferrocarril. Dichos inmuebles, según se ha fundamentado, poseen un alto valor estratégico para la ejecución de proyectos de vivienda de interés público, motivo por el cual han sido incorporados en la iniciativa de macrourbanización del sector.

Hacia el surponiente del sector en análisis, se identifica la **Zona ZU-9**, creada mediante una modificación al PRC de Calama promulgada por la Resolución N° 65, de fecha 5 de noviembre de 2009, del Gobierno Regional de Antofagasta, y publicada en el Diario Oficial el 24 de noviembre de 2009. El objetivo central de dicho ajuste normativo fue habilitar la construcción de un equipamiento de salud y servicios de escala regional, correspondiente al actual Hospital Carlos Cisternas de Calama, infraestructura inaugurada en el año 2018 que representó una significativa inversión pública.

Ilustración 11: Extracto del PRC de Calama, donde se emplaza el terreno Kamac Mayu, se grafican las calles que son parte de la iniciativa de Construcción obras de macro urbanización.



Fuente: Perfil iniciativa Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo de Calama, COD BIP 40050008-0. Etapa Diseño. julio 2024.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

En este contexto, el área de estudio ha experimentado un progresivo proceso de renovación urbana orientado a recuperar suelo para usos compatibles con el desarrollo residencial y el equipamiento comunitario, mejorando la calidad ambiental de la ciudad. No obstante, en los predios colindantes hacia el norte del hospital, donde aún persiste cierta actividad industrial, se evidencia una deficiente infraestructura de urbanización que incrementa la polución por polvo en suspensión.

Esta situación resulta crítica para la comuna de Calama, la cual fue declarada zona saturada por material particulado respirable MP10 mediante el Decreto Supremo N° 57, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia. Por consiguiente, se deben generar estrategias de gestión territorial que contribuyan activamente al cumplimiento de la norma primaria de calidad ambiental. De mantenerse la precariedad de la urbanización y el uso industrial en este sector, se afectaría directamente la calidad de vida de las viviendas existentes y proyectadas, así como el adecuado funcionamiento de equipamientos de salud críticos como el Hospital Carlos Cisternas.

Ilustración 12: Hospital Carlos Cisternas de Calama, y vista de su entorno.



Fuente: Página https://hospitalcalama.gob.cl

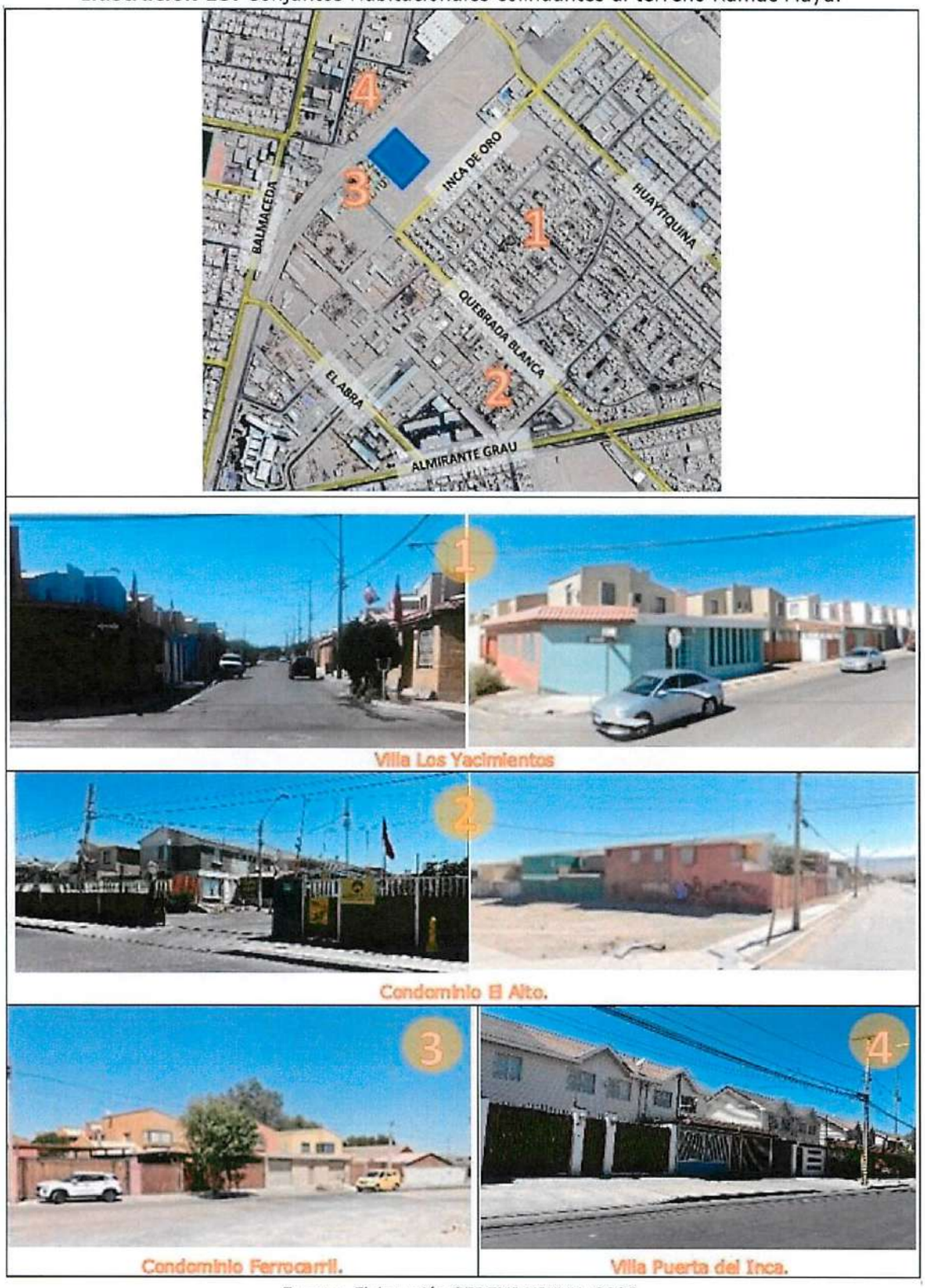
2.3.1.1. USO RESIDENCIAL:

El predio "Kamac Mayu" se emplaza en un incipiente sector residencial cuyo desarrollo se despliega desde la calle Quebrada Blanca hacia el suroriente. En dicho entorno predomina la edificación habitacional en extensión de dos pisos, acogida a los beneficios del D.F.L. N° 2, dentro de la cual destaca la **Villa Los Yacimientos**. Dicha trama residencial se prolonga hacia el oriente hasta la Avenida Grau, abarcando el conjunto denominado **Condominio El Alto**, de características tipológicas similares a las antes descritas.

Colindante al inmueble de interés, por la calle Quebrada Blanca, se emplaza el **Condominio Ferrocarril**, conformado por viviendas de dos pisos. Asimismo, al cruzar el trazado de la vía férrea, se localiza la **Villa Puerta del Inca**, la cual presenta una configuración morfológica equivalente. En términos generales, estas soluciones habitacionales corresponden a desarrollos inmobiliarios de origen privado ejecutados sin la aplicación de programas de subsidio estatal, condición que resalta la pertinencia de destinar el terreno "Kamac Mayu" a la consolidación de un proyecto de vivienda de interés público con integración social.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 13: Conjuntos Habitacionales colindantes al terreno Kamac Mayu.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2026.
A partir de imagen Google Earth y polígono en azul terreno Kamac Mayu.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

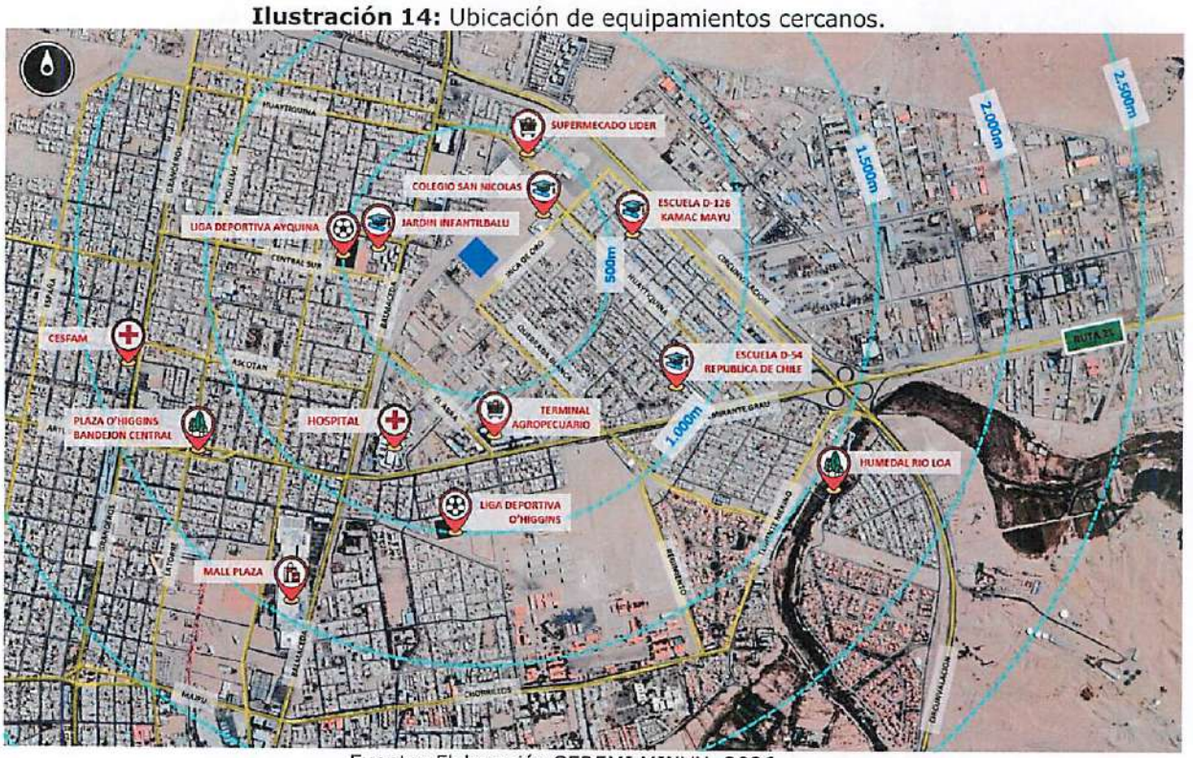
2.3.1.2. EQUIPAMIENTO:

El entorno inmediato del predio "Kamac Mayu" cuenta con una consolidada oferta de equipamientos comunitarios y servicios en sus alrededores, los cuales se estructuran según las siguientes áreas y radios de cobertura:

- **Salud:** El Hospital Carlos Cisternas —principal centro asistencial de la comuna de Calama— se localiza a una distancia menor a 1.000 m del inmueble.
- **Educación:** En un radio aproximado de 500 m se ubican dos establecimientos educacionales de distintos niveles de enseñanza, existiendo otros dos recintos de similares características dentro de un radio de 1.000 m.
- **Comercio y Abastecimiento:** A menos de 500 m del terreno se emplaza un supermercado de escala local; a 1.000 m se ubica el principal centro de distribución de productos agrícolas y ganaderos de la ciudad; y en un radio menor a 1.500 m se localiza el centro comercial principal de la comuna.
- **Deporte y Recreación:** En un rango de distancia de entre 500 m y 1.000 m se emplazan dos recintos pertenecientes a ligas deportivas comunales.

Esta configuración espacial permite concluir que el predio dispone de una red completa de servicios y equipamientos en un radio no superior a 1.500 m. Dicha condición, sumada a las iniciativas de mejora vial proyectadas para el sector, garantizará que el proyecto habitacional a desarrollar cuente con un acceso expedito a bienes públicos urbanos relevantes, consolidando la integración urbana exigida para los procedimientos de Habilitación Normativa de Terrenos.

Ilustración 14: Ubicación de equipamientos cercanos.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2026.
A partir de imagen Google Earth y polígono en azul terreno Kamac Mayu

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Unidad Desarrollo Urbano

2.3.2 Conectividad Vial

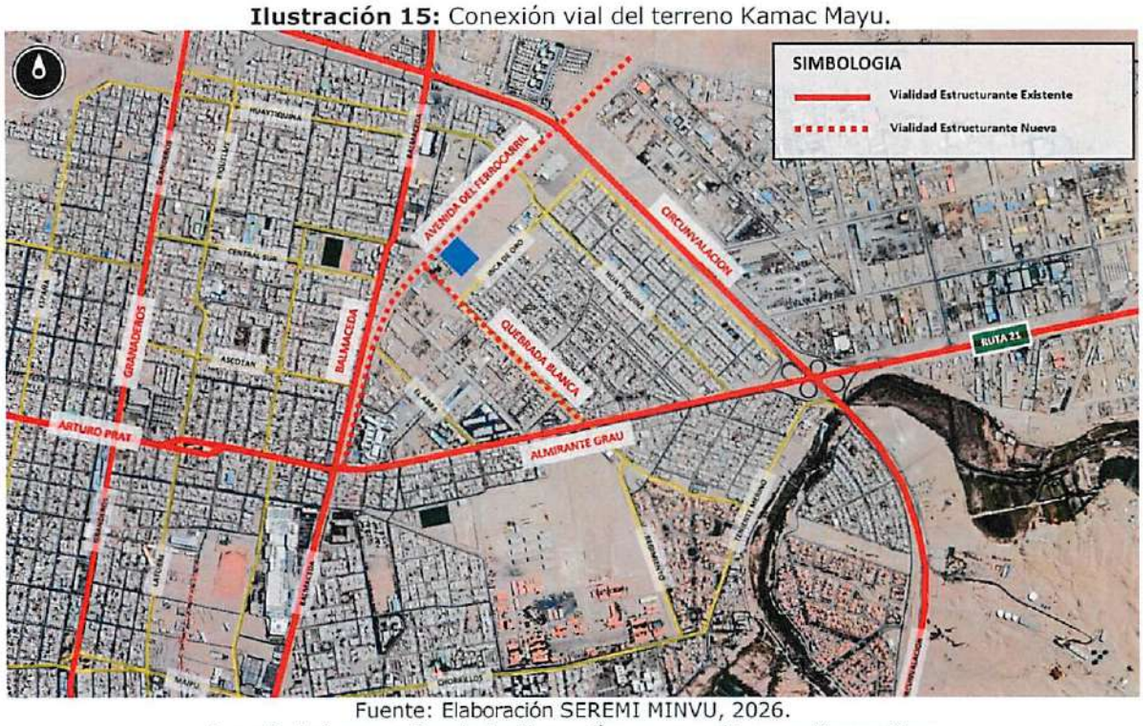
2.3.2.1. Vías del entorno:

El predio "Kamac Mayu" corresponde a un sitio esquina que enfrenta a una vía estructurante gravada por el Plan Regulador Comunal (Avenida Ferrocarril) y a una vía local proyectada en el Plano N° II-3-414-C.U. del Ministerio de Bienes Nacionales. Dicha condición permite su articulación directa con la malla vial existente de la ciudad, en la cual destacan los siguientes ejes principales:

- **Avenida Balmaceda:** Vialidad estructurante de tipo colectora, ubicada al poniente del inmueble. Constituye el eje vial principal en sentido norte-sur de la ciudad y permite la conexión con la Ruta 25 (que une Calama con Antofagasta) y con la Ruta 24 (que conecta con el sector minero de Chuquicamata).
- **Avenida Almirante Grau:** Localizada al sur del predio, corresponde a una vía estructurante asimilada a vía de servicio. Otorga conectividad en sentido oriente-poniente y enlaza directamente con la Ruta 21, la cual conduce hacia las comunidades del Alto Loa.

Cabe precisar que, desde el año 2018, el MINVU y el Gobierno Regional de Antofagasta (GORE) han ejecutado significativas inversiones en el mejoramiento de esta red vial, lo que ha permitido concretar los estándares definidos por el PRC y optimizar la conectividad integral de la comuna.

Ilustración 15: Conexión vial del terreno Kamac Mayu.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2026.
A partir de imagen Google Earth y polígono en azul terreno Kamac Mayu

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

Cuadro 3: Clasificación vías estructurante según el PRC, cercanas al terreno Kamac Mayu.

Nombre de la vía	Tramos	Ancho entre líneas oficiales	Observación
		Existente	
		Proyectado	
Almirante Grau	Desde límite urbano oriente a Av. Balmaceda	25 m. (E)	Ensanche según Plano Seccional.
Av. Balmaceda	Desde límite urbano norte a Ecuador	20 m (E)	Ensanche
Actual	Desde Ecuador a límite urbano sur	20 m (P)	Apertura
Futura	Desde límite urbano norte a limite urbano sur.	30 m (P)	Apertura, incluye faja línea férrea.

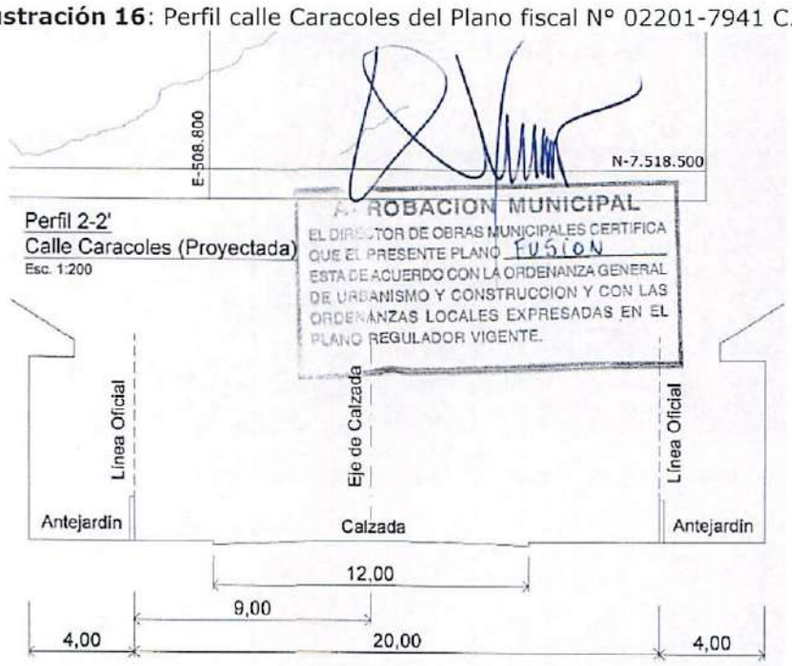
Fuente: Ordenanza PRC Calama, capítulo V, articulo 26, 2004.

2.3.2.2. Vías colindantes al terreno:

En relación con la red vial perimetral del predio "Kamac Mayu", al deslinde nororiente el inmueble enfrenta la proyección de la **Calle 1 (Caracoles)**. Si bien esta vía no se encuentra afecta a utilidad pública por el Plan Regulador Comunal de Calama, sí se halla contemplada en el plano de loteo N° II-3-414-C.U., aprobado por la Dirección de Obras Municipales en el año 1975, el cual definió para ella un perfil oficial de **20,00 m**.

Esta condición es ratificada en el Plano de Fusión N° 02201-7941 C.U. del Ministerio de Bienes Nacionales (mayo de 2025), aprobado mediante la Resolución DOM N° 05 de fecha 17 de junio de 2025 y archivado bajo el N° 3016-A en el Registro de Documentos de Propiedad del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de El Loa - Calama, instrumento en el cual se establece expresamente el carácter de vía proyectada para la referida calle Caracoles.

Ilustración 16: Perfil calle Caracoles del Plano fiscal N° 02201-7941 C. U.



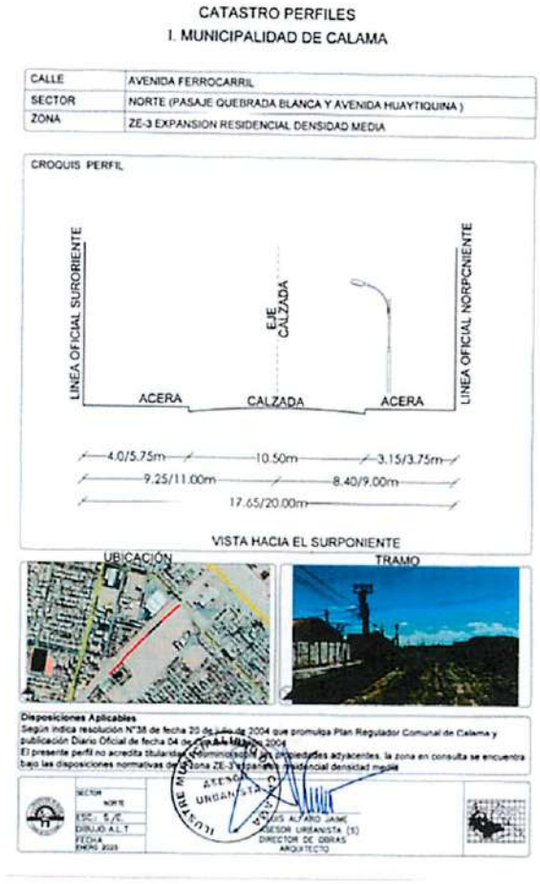
Fuente: Plano fiscal N° 02201-7941 C. U.

Hacia el norte, el predio deslinda con la **Avenida Ferrocarril**, la cual se encuentra graficada e individualizada en la planimetría oficial como parte de la red de vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal de Calama, en calidad de vía proyectada. Dicha arteria se concibe como una variante de la Avenida Balmaceda, emplazada a un costado de la faja de la línea férrea, cuya materialización se inició con la construcción del Hospital Carlos Cisternas, equipamiento que enfrenta dicho eje vial.

A continuación, respecto de la Avenida Ferrocarril, de acuerdo con la información contenida en el **Catastro de Perfiles de la Ilustre Municipalidad de Calama (enero de 2025)**, esta arteria se clasifica como una vía de categoría servicio, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.2 de la OGUC. Dicho documento municipal grafica un perfil oficial de **20,00 m** entre líneas oficiales, contemplando una franja de **10,00 m** comprendida en la faja de resguardo del ferrocarril.

Al respecto, se hace presente que el tramo de esta vía que colinda directamente con el inmueble en análisis no se encuentra pavimentado a la fecha, presentándose en terreno natural (tierra) y sin demarcación de aceras, condición que será subsanada mediante la ejecución del proyecto de macrourbanización del sector

Ilustración 17: Perfil Vial propuesto para Avenida Ferrocarril.

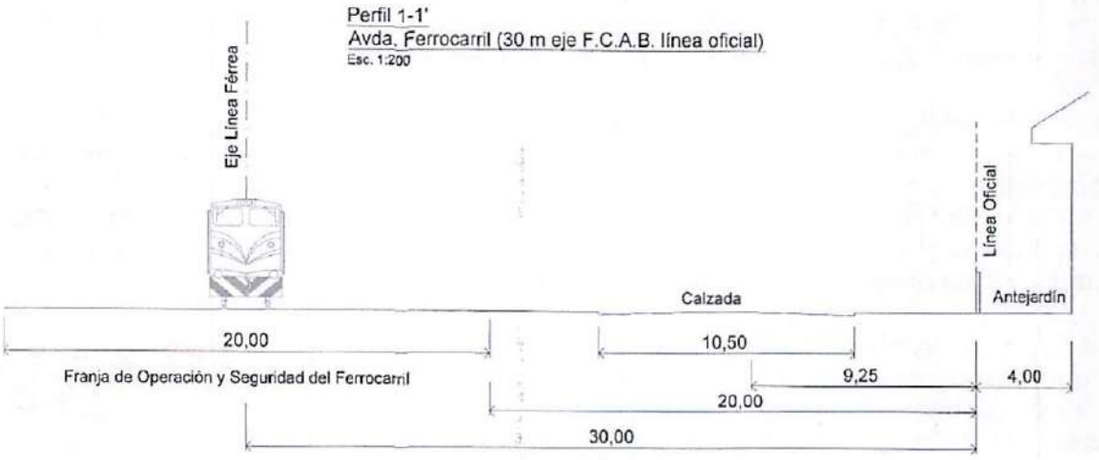


Fuente: Catastro Perfiles, de fecha enero 2025, Asesoría Urbana Municipalidad de Calama.

Al igual que en el caso anterior, el perfil de la Avenida Ferrocarril es ratificado en el Plano de Fusión N° 02201-7941 C.U. del Ministerio de Bienes Nacionales (mayo de 2025), aprobado mediante la Resolución DOM N° 05 de fecha 17 de junio de 2025 y archivado bajo el **N° 3016-A** en el Registro de Documentos de Propiedad del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de El Loa - Calama. En dicho instrumento se establece formalmente una franja de **20,00 m** destinada a la faja vial y una reserva de **10,00 m** correspondiente a la faja del ferrocarril.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 18: Perfil Av. Ferrocarril del Plano fiscal N° 02201-7941 C. U.



Fuente: Plano fiscal N° 02201-7941 C. U.

Cabe precisar que, aun cuando el predio no colinda directamente con vías totalmente ejecutadas, el Condominio Ferrocarril —emplazado al surponiente del inmueble— ejecutó las obras de urbanización correspondientes a la calzada, soleras y aceras de su frente. Dicha infraestructura permite fundamentar y evaluar favorablemente los estándares urbanos de sustentabilidad e integración social, verificando los requisitos mínimos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 35, letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011**.

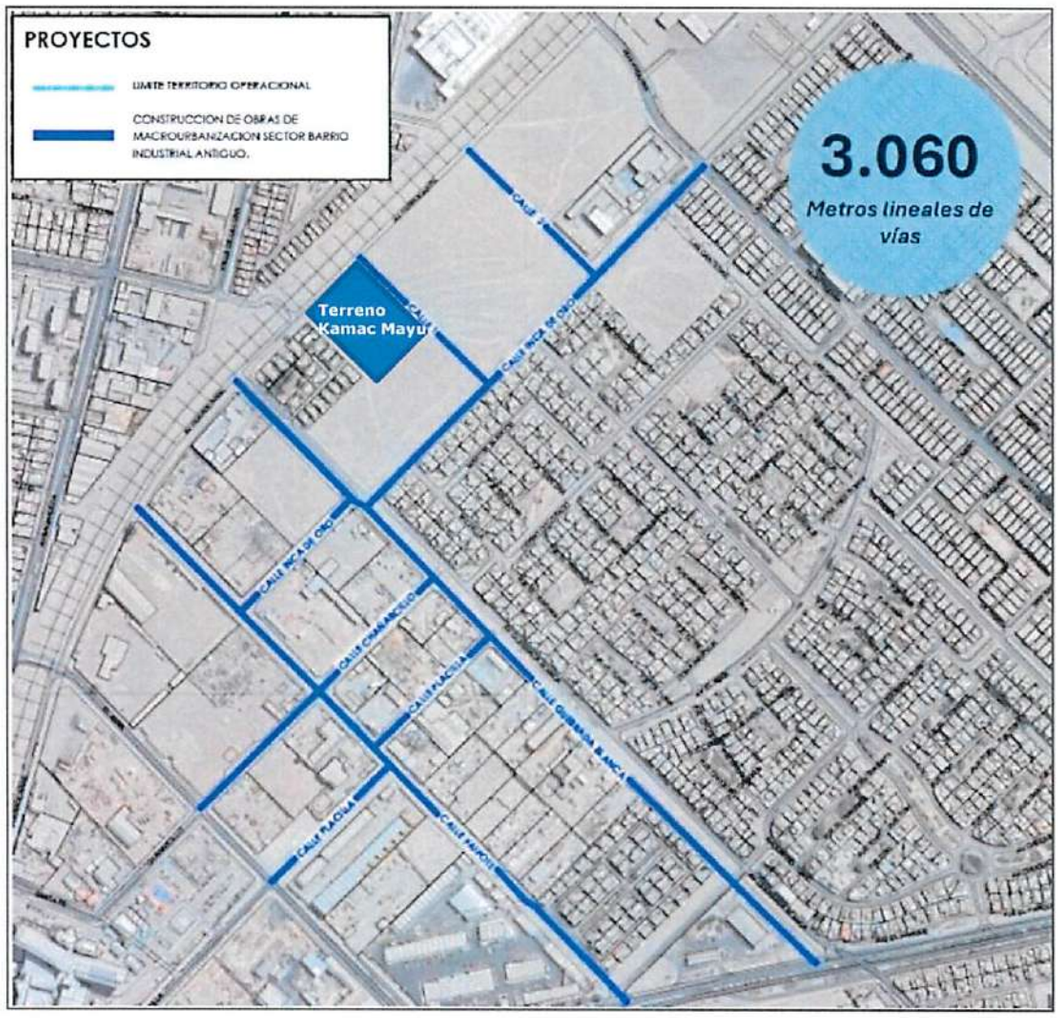
2.3.2.3. Iniciativas MINVU:

Tal como se ha indicado, el predio "Kamac Mayu" corresponde a un sitio esquina cuyas vías colindantes presentan actualmente una urbanización deficiente o precaria, lo cual dificulta la movilidad y el desplazamiento por el sector. Sin embargo, dicho déficit de urbanización será subsanado a largo plazo mediante dos iniciativas impulsadas por el MINVU, orientadas a consolidar la red vial, diversificar la movilidad urbana y garantizar la accesibilidad a bienes y servicios comunitarios mediante la construcción de calzadas y cruces ferroviarios estandarizados y regulados, optimizando la seguridad vial del entorno. Dichas iniciativas corresponden a las siguientes:

a) "Construcción Obras de Macrourbanización Barrio Industrial Antiguo - Calama" (Código BIP N° 40050008-0): Proyecto cuya etapa de diseño se inició a fines del año 2025, registrando a la fecha un 30% de avance y proyectando su término para enero de 2027. La iniciativa cuenta con financiamiento del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) y tiene por objetivo dotar de infraestructura de urbanización al sector para reconvertirlo hacia el desarrollo de proyectos habitacionales, aprovechando su estratégica localización. Entre las vías a urbanizar destacan las calles Inca de Oro y Calle 1 (Caracoles), abarcando la formulación de los proyectos de pavimentación, señalización vial, alumbrado público, paisajismo y redes sanitarias.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 19: Red de vías (trazado en azul) de la iniciativa Construcción de obras de macro urbanización sector barrio industrial antiguo de Calama.



Fuente: Perfil iniciativa Construcción obras de macro urbanización Barrio industrial antiguo de Calama, COD BIP 40050008-0. Etapa Diseño. SEREMI MINVU Región de Antofagasta, julio 2024.

b) "Mejoramiento Eje Avenida Ferrocarril, entre Avenidas Circunvalación y Grau, comuna de Calama" (Código BIP N° 40039662-0): Proyecto cuya etapa de diseño finalizó a fines del año 2025, habiendo sido postulada la etapa de ejecución a financiamiento de inversión sectorial para el año 2027. Este diseño contempló la definición de diversos cruces sobre la faja ferroviaria, teniendo como propósito principal estructurar una conexión continua en sentido oriente-poniente para superar la deficiencia vial del sector y las escasas condiciones de confort peatonal, además de facilitar el acceso al Hospital Carlos Cisternas y descongestionar la Avenida Balmaceda, optimizando la conectividad en la salida norte de la ciudad.

En este marco, la consultoría desarrolló los proyectos de ingeniería de detalle para la Avenida Ferrocarril en una extensión aproximada de 2,1 km, considerando las siguientes obras específicas:

- **1 apertura vial.**
- **Formalización de rutas existentes en terreno natural (tierra).**
- **5 cruces ferroviarios:** 1 correspondiente a la apertura vial, 1 de carácter peatonal y 3 cruces existentes a compatibilizar normativamente.
- **3 cruces semaforizados:** 2 semáforos nuevos y 1 existente a normalizar.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 20: Apertura y cruce ferroviario del proyecto Av. Ferrocarril.

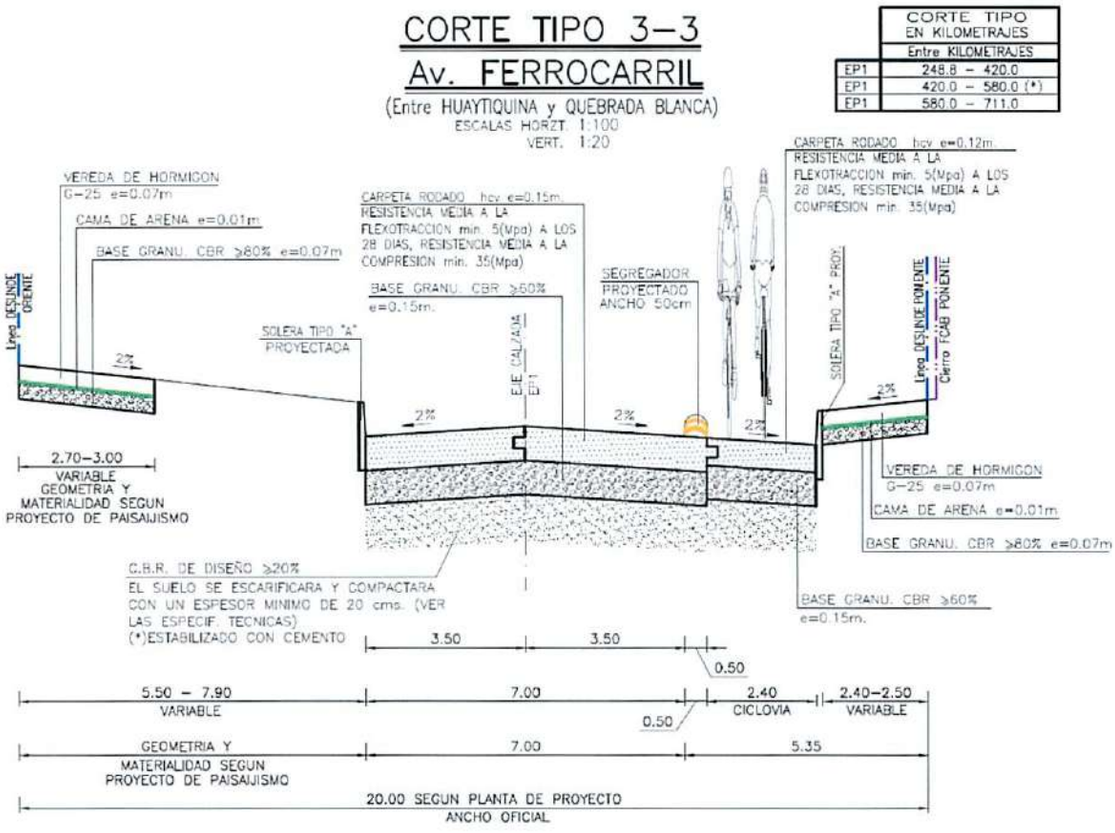


Fuente: Diseño "Mejoramiento Eje Avenida del Ferrocarril, entre Avenidas Circunvalación y Grau" Comuna de Calama Etapa IV: Informe Final, SERVIU región de Antofagasta 2025.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

En relación con este diseño, cabe indicar que Acta de conformidad del 11 de diciembre de 2025, la Municipalidad aprobó el diseño de Avenida Ferrocarril

Ilustración 21: Corte del Diseño Mejoramiento y Prolongación Avenida Ferrocarril.



Fuente: Diseño "Mejoramiento Eje Avenida del Ferrocarril, entre Avenidas Circunvalación y Grau" legajo de planos entrega final, septiembre 2025, Consultor Michell

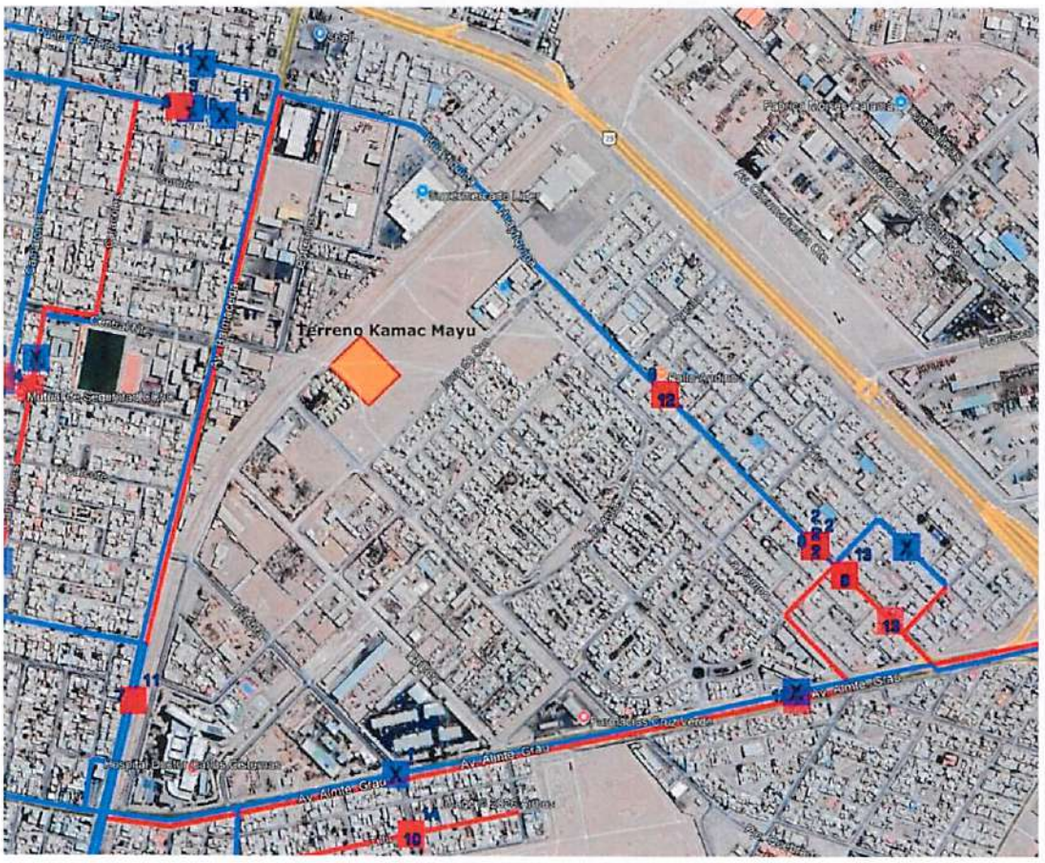
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

2.3.2.4. Transporte público:

En relación con el transporte público, de acuerdo con la realidad del entorno del predio "Kamac Mayu", en la actualidad se accede a servicios de transporte mayor (microbuses) y menor (taxis colectivos) principalmente a través de los ejes viales de la calle Huaytiquina —localizada a una distancia de **720 m** del inmueble— y la Avenida Almirante Grau —a **927 m**—, según el siguiente detalle:

- **Transporte Público Mayor:** Circulación de dos líneas de microbuses (Líneas N° 122 y N° 177), las cuales operan con diversas variantes y conectan el sector con los principales puntos de la ciudad.
- **Transporte Público Menor:** Cobertura mediante el parque vehicular de taxis colectivos de la comuna —estimado en aproximadamente 2.300 unidades—, el cual satisface la demanda de desplazamiento local.

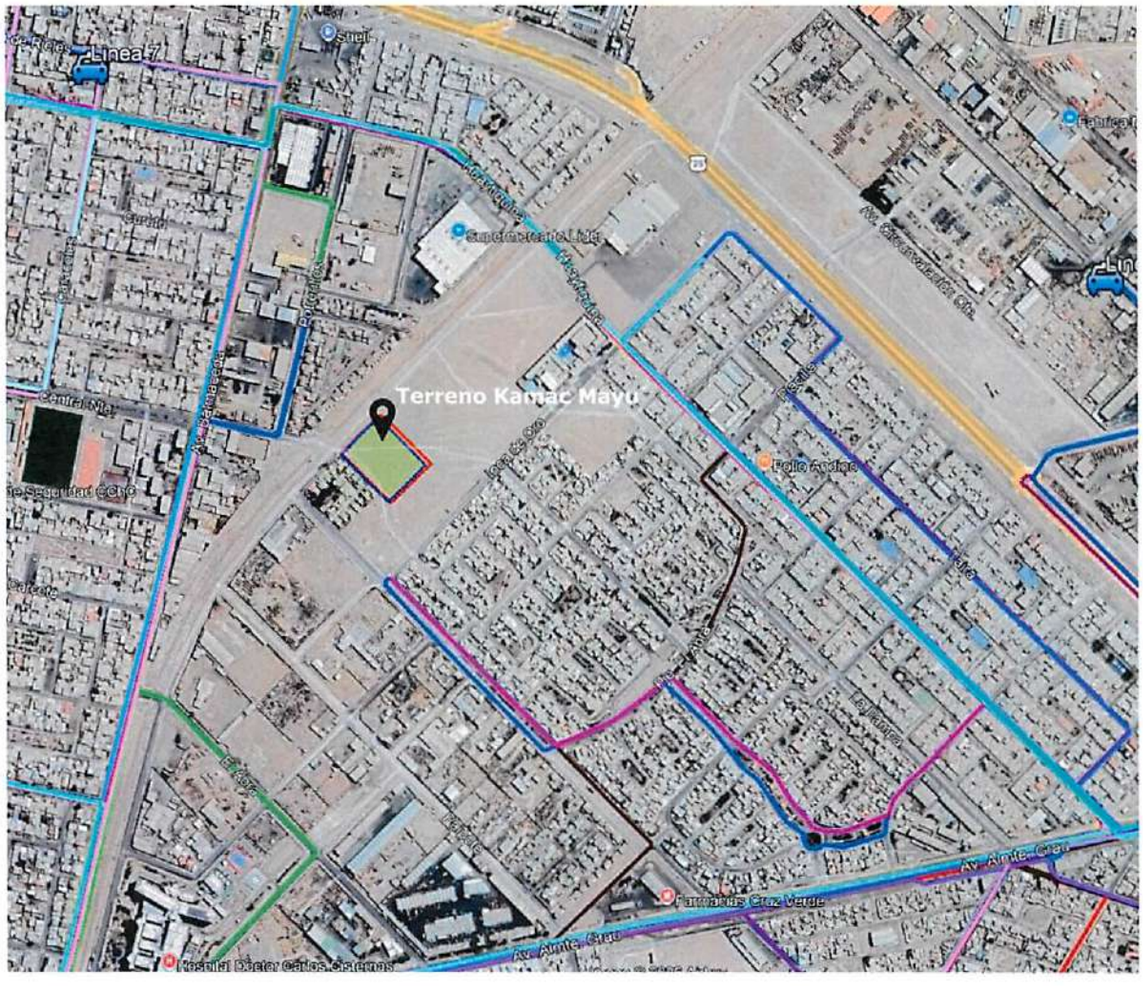
Ilustración 22: Recorridos de transporte mayor, vías parte de la red: Av. Balmaceda (al poniente), Av. Almirante Grau (al sur) y calle Huaytiquina (al oriente).



Fuente: Información extraída de la DTPR -División de Transporte Público Regional del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.
https://www.dtpr.gob.cl/pe/calama/modificacionesoperacionalescl

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Depto. Desarrollo Urbano
II REGIÓN

Ilustración 23: Recorridos de transporte menor, taxis colectivos, vías parte de la red: Av. Balmaceda (al poniente), Av. Almirante Grau (al sur) y calle Huaytiquina (al oriente).



Fuente: Información extraída de la DTPR -División de Transporte Público Regional del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.
https://www.dtpr.gob.cl/pe/calama/modificacionesoperacionalescl

No obstante, cabe destacar que la construcción del proyecto **Avenida Ferrocarril** y la materialización del cruce sobre la faja ferroviaria —obra que otorgará continuidad urbana a la calle Quebrada Blanca con la Avenida Central Norte— habilitará una conexión directa con la **Avenida Balmaceda**, reduciendo la distancia de caminata desde el predio "Kamac Mayu" a solo **150 m**. Al ser la Avenida Balmaceda un eje estructurante por el cual circula el mayor flujo de transporte público de la comuna, esta intervención permitirá futuras reconfiguraciones en los trazados de las líneas de locomoción colectiva, beneficiando sustancialmente la conectividad e integración urbana del sector.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 24: Cruce ferroviario del proyecto Av. Ferrocarril, conexión Avenida Central Norte con calle Quebrada Blanca.



Fuente: Diseño "Mejoramiento Eje Avenida del Ferrocarril, entre Avenidas Circunvalación y Grau" Comuna de Calama Etapa IV: Informe Final Cap. 5.1.1 Diseño Geométrico, Serviu región de Antofagasta, 2025.

2.3.2.5. Precisión acceso vial:

Tal como se ha indicado, el predio "Kamac Mayu" corresponde a un sitio esquina que cuenta con acceso a través de vías afectas a declaratoria de utilidad pública y proyecciones de vías públicas, las cuales otorgan plena factibilidad vial para el desarrollo del proyecto habitacional. Dichas vías corresponden a las siguientes:

- **Avenida Ferrocarril:** Clasificada como vía de servicio conforme a lo establecido en el **artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)**, con una distancia entre líneas oficiales de **20,00 m**. Asimismo, de acuerdo con el documento *Catastro de Perfiles* (enero de 2025) de la Ilustre Municipalidad de Calama, se grafica un perfil vial de **20,00 m**, al que se suma una franja adicional de **10,00 m** correspondiente a la faja de resguardo ferroviario.
- **Calle 1 (Caracoles):** Vía que, si bien no se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública por el Plan Regulador Comunal de Calama, forma parte del loteo aprobado mediante el Plano N° II-3-414-C.U. por la Dirección de Obras Municipales en el año 1975, el cual definió un perfil vial de **20,00 m**. Dicha condición es ratificada en el Plano de Fusión N° 02201-7941 C.U. del Ministerio de Bienes Nacionales (mayo de 2025), aprobado mediante la Resolución DOM N° 05 de fecha 17 de junio de 2025. De acuerdo con sus características funcionales y geométricas, esta arteria se clasifica como una **vía local**.

Respecto de ambas vías, se observa que los tramos emplazados frente al predio no se encuentran actualmente urbanizados, presentando una superficie en terreno natural (tierra) y sin demarcación materializada de aceras. Al respecto, tal como se ha señalado, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo —a través de las dos iniciativas de inversión pública actualmente en desarrollo— contempla la urbanización y mejoramiento integral de las vialidades existentes y declaratorias de utilidad pública en el sector, mediante la ejecución de obras de urbanización de conformidad con el **artículo 2.2.1 de la OGUC**. Dichas intervenciones de mediano plazo se proyectan ejecutar a partir del año 2027 mediante financiamiento sectorial, regional (FNDR) y/o convenios con empresas del Estado.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Adicionalmente, y en el marco de las medidas de mitigación derivadas del **Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)**, se deberán materializar las condiciones de accesibilidad y operatividad requeridas para el adecuado funcionamiento del proyecto. Dichas obras deberán ser incorporadas, evaluadas y aprobadas en el respectivo expediente técnico y financiero que tramite el SERVIU.

En este contexto, el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el **D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011**, en su modalidad de Construcción en Nuevos Terrenos, contempla el financiamiento de las obras de urbanización y obras complementarias necesarias para la correcta operación del conjunto habitacional. En consecuencia, el proyecto considera la ejecución directa de la **media calzada y las veredas en todo el frente del predio**, tanto para la Avenida Ferrocarril como para la Calle 1 (Caracoles), obras que posteriormente se integrarán de manera armónica con las intervenciones de macrourbanización previstas por el MINVU para el sector.

Igualmente, cabe indicar que la iniciativa del proyecto habitacional "Kamac Mayu" se enmarca en el convenio de transferencia de recursos suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Gobierno Regional de Antofagasta, denominado **"Más Viviendas Mejor Región"**, suscrito con fecha 23 de abril de 2024. Dicho instrumento fue aprobado por el Gobierno Regional mediante la **Resolución Afecta N° 99, de fecha 1 de agosto de 2024** —tomada de razón con alcances por la Contraloría General de la República el 22 de agosto de 2024— y ratificado posteriormente por el SERVIU mediante la **Resolución Exenta N° 2501**.

Dicho convenio tiene por objetivo servir como mecanismo de gestión e inversión para responder al déficit habitacional regional —estimado en más de 31.000 viviendas— mediante el cofinanciamiento de proyectos habitacionales y la cobertura directa por parte del GORE de obras complementarias y habilitantes. Entre dichas intervenciones se contempla el financiamiento para la adquisición de terrenos, preparación de suelos, obras de urbanización, remediaciones ambientales, demoliciones, informes de mitigación de impacto vial (IMIV), desarrollo de áreas verdes y equipamiento comunitario, entre otros.

2.4 Factibilidad Sanitaria.

El terreno se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa de Servicio Sanitario Aguas Antofagasta, por lo que de acuerdo al artículo 95 de la LGUC, según queda constatado en Certificado de Factibilidad Sanitaria N°28827-2026 de fecha 20/05/2026 de la Empresa Sanitaria Aguas Antofagasta S.A., válido por 12 meses, donde señala factibilidad domiciliaria de servicio de agua potable y alcantarillado, conforme las siguientes condiciones técnicas:

- Agua potable: Conexión por Calle del Ferrocarril, por acera norte.
  Condiciones técnicas especiales: Efectuar extensión de red pública.
  La presión mínima de servicio para el consumo máximo horario será de 15 m.c.a.
  La presión estática máxima será de 70 m.c.a.
  Servicio a proporcionar: 120 m3/día.

- Alcantarillado: Empalme por calle del Ferrocarril, calzada lado norte.
  Condiciones técnicas especiales: Efectuar extensión de red pública.
  Se debe cumplir con el RIDAA, art. 86º, inciso 6º, no se permite empalme directo al colector público de instalaciones ubicadas bajo la cota de solera.
  Servicio a proporcionar: 2400 U.E.H.

En dicho documento se indica que este proyecto cuenta con la factibilidad sanitaria para cubrir la demanda habitacional proyectada en 160 unidades residenciales.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGIÓN · Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 25: Certificado de factibilidad dación de servicios de agua potable y alcantarillado.

aguas antofagasta
Grupo·epm

CERTIFICADO Nº: 28827 / 2026

FECHA: 20/05/2026

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DACIÓN DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

DATOS DE PROPIEDAD

NOMBRE DEL PROPIETARIO:	618140008 - SERVIU - REGIÓN DE ANTOFAGASTA		
CALLE DE PROPIEDAD:	FERROCARRIL	Nº CALLE:	S/N
CIUDAD:	CALAMA	VIVIENDAS:	160

AGUA POTABLE DATOS DE MATRIZ

CODIFICACIÓN:	D01A010220APMA				
UBICACIÓN:	CONEXION POR AVDA DEL FERROCARRIL				ACERA ORIENTE
DIAMETRO:	110 mm	MATERIAL:	HDPE	LARGO:	
CONDICIONES TECNICAS ESPECIALES:	EFECTUAR EXTENSIÓN DE RED PÚBLICA				

- La presión mínima de servicio en la red pública para el consumo máximo horario será de 15 m.c.a.
- La presión estática máxima en la red pública será de 70 m.c.a.
- La presión de servicio en el punto de entrega, medido inmediatamente después de la llave de paso posterior al medidor, será de 14 m.c.a., siempre que el arranque sea instalado conforme a las dimensiones que indicará la empresa sanitaria, calculadas una vez presentado el proyecto.

SERVICIO A PROPORCIONAR: 120 m3/día

ALCANTARILLADO DATOS DE COLECTOR

CODIFICACIÓN:	N01A013813RARC				
UBICACIÓN:	EMPALME POR AVDA DEL FERROCARRIL				EJE CALZADA
PROFUNDIDAD:	2,81 m	DIAMETRO:	315 mm	MATERIAL:	P.V.C.
UNIÓN DOMICILIARIA:		DIAMETRO:		LARGO:	
CONDICIONES TECNICAS ESPECIALES:	EFECTUAR EXTENSIÓN DE RED PÚBLICA				

- Se debe cumplir con el RIDAA, Artículo 86°, inciso 6°, no se permite empalme directo al colector público de instalaciones ubicadas bajo la cota de solera

SERVICIO A PROPORCIONAR: 2400 U.E.H.

OTROS ANTECEDENTES

EMISIÓN DEL CERTIFICADO:	20/05/2026	VALIDEZ DEL CERTIFICADO:	12 MESES

Fecha de Generación del Certificado 25/05/2026 08:05:52

Fuente: Empresa Sanitaria, Aguas Antofagasta, mayo 2026.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · Depto. Desarrollo Urbano · II REGION

3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 de la LGUC y los criterios orientadores fijados en la **Circular DDU N° 466** (Ord. N° 230, de fecha 27 de mayo de 2022), el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica se rige por la siguiente regla:

"Deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando el proyecto se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación, considerándose para esto aquellos dispuestos en el artículo 29 del DS N° 32 de 2015 – que aprueba el reglamento de la EAE– y además contemple la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional." (El destacado es propio).

De acuerdo con la norma citada, existen dos condiciones que deben cumplirse de manera copulativa para que la EAE resulte aplicable a un procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos: en primer lugar, la configuración de alguno de los supuestos del artículo 29 del D.S. N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente —en particular su letra d), relativa a instrumentos a escala de Plan Regulador Comunal—; y, en segundo lugar, que el proyecto contemple una escala superior a las 160 soluciones habitacionales.

En el caso del proyecto habitacional "Kamac Mayu", la cabida proyectada corresponde a **148 soluciones habitacionales**, guarismo que se sitúa por debajo del umbral mínimo de 160 viviendas establecido por el legislador. Por consiguiente, al no verificarse la condición cuantitativa copulativa, el presente procedimiento de HNT **no debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**.

Sin perjuicio de lo anterior, y con el propósito de otorgar mayor exhaustividad al diagnóstico técnico, a continuación, se analiza la aplicación de la letra d) del artículo 29 del D.S. N° 32, de 2015, en función de las características específicas del inmueble:

Cuadro 4: Desglose letra d) articulo 29 DS N°32/2015.

i) Se amplíe el área urbana, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial.	El terreno se emplaza en zona urbana denominada ZE-3 del PRC de Calama, por consiguiente, no se amplía el área urbana del PRC.
ii) Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan la calidad de bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo área verde.	El predio objeto de la presente propuesta no abarca Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP), así como tampoco registra afectaciones a declaratoria de utilidad pública ni se halla emplazado en zonas destinadas exclusivamente a áreas verdes según el PRC de Calama.
iii) Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vía colectora.	El PRC de Calama no establece declaratorias de utilidad pública para vías de jerarquía colectora o estructurante sobre el predio "Kamac Mayu", de conformidad con el artículo 59 de la LGUC. En consecuencia, la totalidad de la superficie útil del inmueble queda destinada a la ejecución del proyecto

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

	habitacional de interés público, el cual se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley N° 21.442.
iv) Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	Situación no aplica para el procedimiento de habitación normativa, el cual es para proyectos de viviendas de interés público.
v) Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan.	En la **Zona ZE-3** del PRC de Calama no se admite el uso de suelo de **actividades productivas**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.28 de la OGUC. Por consiguiente, queda totalmente descartada la presencia o exigencia de condicionantes vinculadas a dicha categoría en el predio objeto del procedimiento.
vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.	La densidad bruta base establecida por el PRC para el predio es de **600 hab/ha**. Al aplicar el incremento máximo del 20%, equivalente a una adición de **120 hab/ha**, la densidad máxima admisible para el terreno alcanza los **720 hab/ha**. Por su parte, el proyecto habitacional contempla la edificación de 148 soluciones habitacionales en una superficie predial de 7.125,00 m² (0,7125 ha), lo que determina una densidad bruta proyectada de **675,72 hab/ha**. Dado que este valor se sitúa por debajo del límite máximo de 720 hab/ha, se verifica que el aumento propuesto no supera el margen del 20% admitido. Por consiguiente, bajo este criterio cuantitativo, el procedimiento de HNT tampoco requiere someterse al procedimiento de EAE.
vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.	Respecto de las normas de edificación, el proyecto habitacional no requiere un incremento en el **coeficiente de constructibilidad** fijado por el PRC, ajustándose a la exigencia vigente. En relación con el **coeficiente de ocupación de suelo**, la propuesta contempla una ocupación de aproximadamente un **35%**. Al respecto, la norma vigente con enmienda establece una ocupación del **32,5%**, sobre la cual el margen de flexibilidad urbanística permite un incremento máximo del 30%, fijando un límite admisible de hasta un **42,25%**. Dado que el 35% propuesto se sitúa por debajo de dicho margen, se verifica el cumplimiento de las condiciones normativas, concluyéndose que, bajo este criterio, el procedimiento de HNT tampoco requiere someterse al procedimiento de **EAE.**

Fuente: Elaboración propia, SEREMI MINVU; Región de Antofagasta, 2026.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

4. EVALUACION Y PONDERACIÓN DE DIFICULTADES TÉCNICAS POSIBLES.

Finalmente, con el propósito de ponderar y examinar rigurosamente las eventuales dificultades técnicas que pudiese presentar el desarrollo del proyecto definitivo —las cuales podrían derivar en sobrecostos, incrementos en los plazos de ejecución de las obras o incluso en la inviabilidad técnica y financiera de la propuesta—, resulta necesario precisar los siguientes antecedentes:

4.1 Existencia de ICH o MH.

En primer lugar, revisados los antecedentes normativos vigentes en el Plan Regulador Comunal de Calama, es posible precisar que sobre el predio no existen Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) definidos por el Instrumento de Planificación Territorial, condición acreditada fehacientemente en el **Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 113, de fecha 23 de febrero de 2026**, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Calama.

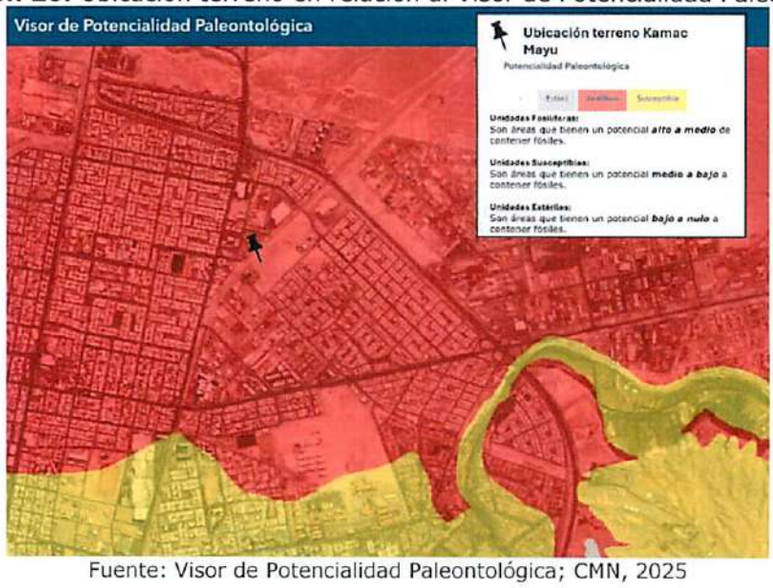
Asimismo, de acuerdo con la revisión de los catastros oficiales disponibles en el portal del **Consejo de Monumentos Nacionales (CMN)**, se constata que no registra declaratoria alguna de Monumento Nacional —en las categorías de Monumento Histórico (MH) o Zona Típica (ZT), de conformidad con la Ley N° 17.288— que afecte al inmueble en análisis o a su entorno inmediato.

4.2 Existencia de Restos Arqueológicos.

En relación con esta materia, al consultar el **Visor de Potencialidad Paleontológica del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN)**, se constata que el predio "Kamac Mayu" se emplaza en una unidad denominada **Fosilífera**, definida normativamente como aquella que abarca *"áreas que tienen un potencial alto a medio de contener fósiles"*. Dicha condición constituye una característica común a prácticamente toda la zona norte de la ciudad de Calama.

Por consiguiente, aun cuando no se registran sitios de conservación arqueológica o paleontológica delimitados en el inmueble, durante las fases de escarpe y movimiento de tierras del proyecto habitacional se deberá considerar el protocolo de hallazgos imprevistos regulado por los artículos 26 y 27 de la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

Ilustración 26: Ubicación terreno en relación al Visor de Potencialidad Paleontológica.



Fuente: Visor de Potencialidad Paleontológica; CMN, 2025

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Sobre esta materia, se tiene a la vista el **Informe Técnico elaborado por el Ingeniero Constructor de la empresa Laboratorios Técnicos Subsuelo (octubre de 2025)**, profesional que ejecutó las excavaciones para la exploración geotécnica orientada a la emisión del estudio de mecánica de suelos del predio "Kamac Mayu". Dicha prospección comprendió la ejecución de 6 calicatas a pozo abierto, en las cuales se certificó expresamente que *"no se identificaron restos arqueológicos, paleontológicos ni evidencias culturales que pudieran corresponder a patrimonio protegido conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales"*.

Lo anterior consta igualmente ratificado en el **Informe de Mecánica de Suelos N° 7227 ("Edificios de 5 Pisos sin subterráneos - Proyecto Kamac Mayu", de diciembre de 2025)**, elaborado por la consultora Musante e Ingenieros para la empresa EBCO S.A., instrumento en el cual tampoco se evidenció hallazgo arqueológico alguno. (Todos los documentos señalados se encuentran adjuntos en la carpeta de anexos *"Informes de Calidad del Suelo"*). Al respecto, cabe precisar que, si bien dichos antecedentes no constituyen un informe paleontológico formal, sí permiten acreditar fehacientemente la ausencia de hallazgos en el subsuelo del predio.

De manera complementaria, se realizó un análisis del crecimiento urbano sustentado en antecedentes históricos y en el diagnóstico contenido en la **Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Calama (2004)**, con el propósito de descartar la presencia de indicios históricos en el sector. Al respecto, el Instrumento de Planificación Territorial señala en términos generales que:

"...la ciudad se ha implantado y extendido sobre los antiguos terrenos agrícolas, de los cuales prácticamente ha ocupado un 50%. De hecho, aproximadamente el 80% de la ciudad se emplaza sobre terrenos de aptitud originalmente agrícola, los que como consecuencia de su utilización urbana han perdido totalmente esta condición..."

Dicho antecedente es desarrollado en profundidad en las secciones de *Análisis Urbano* y *Crecimiento Histórico* de la referida Memoria Explicativa, las cuales sintetizan los siguientes aspectos:

- *"...los ayllus de CALAMA, los que hacía inicios del siglo XIX aún constituían albergue dentro de la red de tambos para caravanas de comerciantes y sus ganados entre Cobija, en la costa y los minerales de Oruro y Potosí en Bolivia (Alto Perú). No existen antecedentes de aquella época respecto al trazado urbano de este asentamiento, salvo que, a diferencia de los asentamientos fundados según las disposiciones españolas,* ***CALAMA se desarrolló al poniente del río Loa****... en las áreas intermedias entre las vegas y pantanos al poniente y el valle del río Loa al oriente...*

- *Esta localización habría favorecido el acceso tanto a las áreas de cultivo al oriente como a los rebaños que pastoreaban al poniente. Localizado entre canales, pudo ofrecer cierto grado de seguridad frente a crecidas e inundaciones del río Loa, a la vez que facilitar su accesibilidad a las vías que comunicaban al poblado con otros del interior y de la costa. Es probable que el casco primitivo de la ciudad tenga origen en el área comprendida entre las* ***actuales calles Antofagasta, Avaroa (hoy Abaroa) y Cobija, próximo al camino que pasa por el vado del Topater al oriente y sigue hacia la costa. Este camino más tarde se convertiría en el eje entre Potosí y Cobija...***

- *Hacia 1864, se instala una fábrica de pólvora para apoyar las faenas mineras de la zona, además de una fundición de mineral donde hoy está localizado el Regimiento R.I. N° 15... En 1886, al oriente de este poblado, se había localizado la estación del ferrocarril Antofagasta-CALAMA, ocupando terrenos libres de vegas y de áreas cultivables...*

- *...planimetría histórica que data de 1910,* ***permiten apreciar que la población se agrupaba en base a seis calles en sentido oriente poniente y cinco en sentido***

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

norte-sur, entre las actuales vías Balmaceda por el oriente y Granaderos al poniente, Antofagasta por el norte y por el sur la calle Cobija*. Esta trama vial ortogonal formaba 26 manzanas de diferentes tamaños. Además de la estación y la plaza, Calama estaba subdividida en 238 predios, incluidos 12 terrenos en cultivo dentro del "área urbana" ...*

- *...la ocupación del suelo obedecía a una tendencia oriente-poniente, avanzando sobre los terrenos agrícolas más aptos para el asentamiento, entre el canal Cobija y el que corría por la calle Antofagasta,* ***siendo la estación del ferrocarril y el tendido de la línea férrea una clara barrera que limitó el crecimiento urbano hacia el oriente*** *y lo dirigió hacia el poniente entre ambos cursos de agua.*

- *...entre 1911 y 1949 el consumo de suelo urbanizable sobrepasa las barreras naturales de los antiguos canales ya mencionados, ocupándose terrenos cultivados, tanto en sentido norte-sur como hacia el poniente del casco antiguo,* ***cuyo límite oriente estaba conformado por la línea del ferrocarril****...*

- *Entre 1970 y 1974 se produce la tercera gran expansión urbana, con 295,5 Hás. destinadas a* ***nuevos loteos industriales*** *y de vivienda...*

- *Como consecuencia de esta primera gran intervención urbana de CODELCO -cual fue la construcción de la Villa Ayquina en el límite norte- se acentúa la tendencia de crecimiento en el eje norte-sur.* ***Por su parte, hacia el oriente de la línea del ferrocarril surgen las urbanizaciones destinadas a acoger el primer loteo industria****..."*

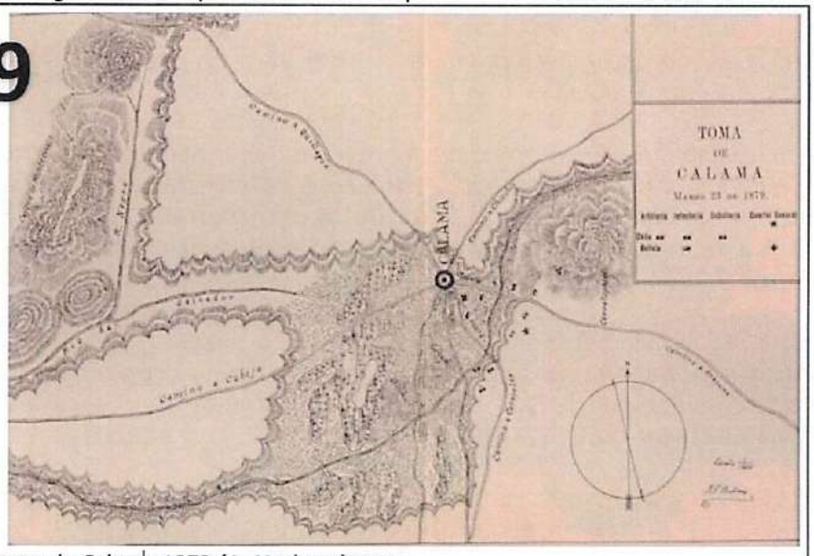
De acuerdo con lo expuesto, se constata que el crecimiento histórico de la ciudad de Calama se consolidó en el sector poniente del Río Loa, constituyendo la estación y el trazado de la línea del ferrocarril la principal barrera urbana de expansión hacia el oriente. Por consiguiente, el sector en análisis presenta un proceso de ocupación que data de la **década de 1970**, caracterizado por un incipiente desarrollo industrial, escenario en el cual no se evidencian antecedentes históricos que puedan alertar sobre la presencia de hallazgos paleontológicos o arqueológicos en el predio.

A continuación, se presenta la cartografía oficial recopilada sobre la evolución del poblamiento de Calama, en la cual es posible apreciar la dinámica territorial antes descrita:

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

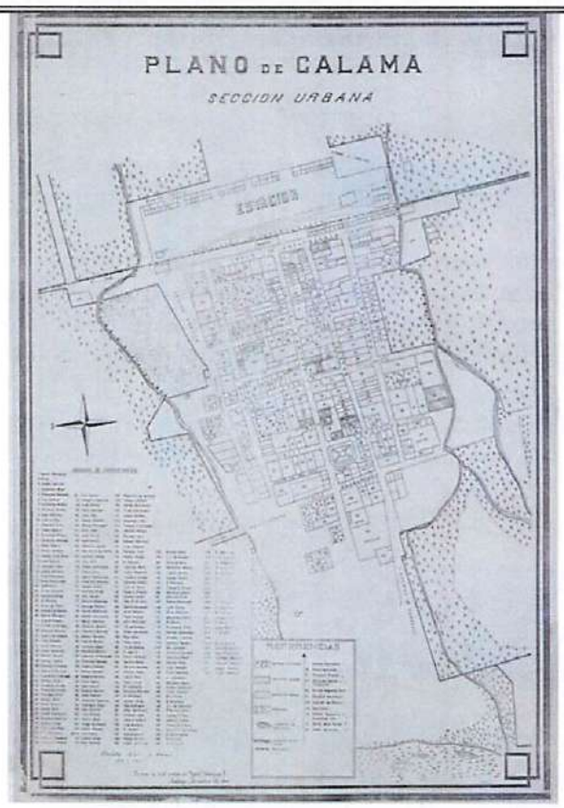
Ilustración 27: Registro de mapas históricos del poblamiento de la ciudad de Calama.

1879



Fuente: Mapa toma de Calama 1879 (A. Machuca).png.
Disponible en Wikipedia.
https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Mapa_toma_de_calama_1879_%28A.Machuca%29.png.

1900



Fuente: A. Texido. (@texidozlatar). (16 de enero de 2017) Plano de Calama, Sección Urbana, cerca del año 1900. Descargue y abra en Google Earth. (Plano urbano de Calama de aproximadamente 1900). Twitter.
https://x.com/texidozlatar/status/931264260881055744

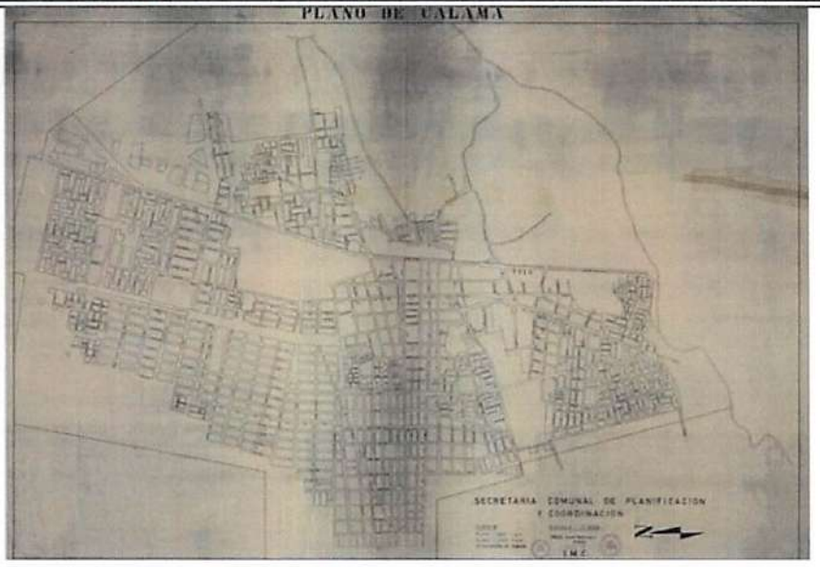
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

1940



Fuente: Plano de Calama con la numeración oficial de manzanas y clasificaciones de los edificios [material cartográfico]: Asociación de Aseguradores de Chile, Sección Incendios. Mapoteca. Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/635/w3-article-311717.html. Accedido en 14/10/2025.

1980



Fuente: Plano de Calama [material cartográfico] I.M.C., Secretaría Comunal de Planificación y Coordinación; dibujó David Maturana C. Mapoteca. Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/631/w3-article-157162.html.

En síntesis, es posible concluir que no existen antecedentes ni evidencias de campo que den cuenta de la presencia de vestigios arqueológicos o paleontológicos en el predio "Kamac Mayu". Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de verificarse hallazgos imprevistos de dicha naturaleza durante la ejecución de las obras de excavación, se deberá proceder de forma inmediata conforme a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de la **Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales**, paralizando los frentes de trabajo pertinentes e informando al Consejo de Monumentos Nacionales (CMN).

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

4.3 Existencia de Suelos con Potencial Presencia de Contaminantes.

En el predio "Kamac Mayu" no se registran actividades de tipo productivo ni se observan trazas, acopios o restos de materiales que indiquen un riesgo de **Suelos con Potencial Presencia de Contaminantes (SPPC)**.

Asimismo, en la **Zona ZE-3** del PRC de Calama no se admite la localización de proyectos con uso de suelo de actividades productivas o de infraestructura calificada como molesta, insalubre, contaminante o peligrosa, de conformidad con la OGUC, garantizando la plena compatibilidad ambiental para el desarrollo de soluciones habitacionales.

Al respecto, de acuerdo con el estudio *"Diagnóstico de Riesgo Ambiental en Suelos Abandonados, Región de Antofagasta"* (Ministerio del Medio Ambiente, 2019) y la *Guía Metodológica para la Gestión de Suelos con Potencial Presencia de Contaminantes*, se determinó que el único sitio priorizado en Fase III en la comuna de Calama para la evaluación de riesgo en la salud de las personas corresponde a la **Planta José Fernández Vega**, localizada a **30 km** de distancia del inmueble. Por su parte, respecto de los demás recintos catastrados en la comuna, el más cercano corresponde a la ex **Planta Cerro Santa Cruz**, ubicada a un radio de **2,7 km**, sobre la cual únicamente se recomendó el retiro de residuos de piscinas, descartándose cualquier vector de contaminación o afectación directa o indirecta sobre el predio objeto del presente procedimiento

Ilustración 28: Sitio abandonado identificado en fase II, denominado Planta Cerro Santa Cruz, y su distancia en relación al terreno Kamac Mayu.



Fuente: Elaboración propia, con información SIG, del "Diagnostico de riesgo ambiental Región de Antofagasta". Ministerio de Medio Ambiente, 2019.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Gobierno Desarrollo Urbano

Igualmente, se consultó la actualización del **Catastro Nacional de Suelos con Potencial Presencia de Contaminantes (SPPC)**, desarrollada en el año 2022 a través del visor de la *Plataforma para la Gestión de Sitios con Potencial Presencia de Contaminantes* del Ministerio del Medio Ambiente. Mediante dicha consulta, se confirmó la **ausencia de sitios activos, inactivos o abandonados** dentro del predio "Kamac Mayu" o en su entorno inmediato, constatándose únicamente la presencia en la comuna de sitios activos asociados a estaciones de servicios de combustibles, instalaciones que no generan vector de contaminación ni requieren acciones de gestión o remediación ambiental sobre el terreno objeto del presente procedimiento

Ilustración 29: Sitios con potencial presencia de contaminantes (SPPC), en relación al terreno Kamac Mayu.



Fuente: Plataforma de sitios contaminados. Visor Gestión Sitios Contaminados, Ministerio de Medio Ambiente. https://sppc.mma.gob.cl/Sitios

4.4 Existencia de Suelos de Relleno.

En primera instancia, el predio "Kamac Mayu" presenta una pendiente promedio aproximada del **2%** en sentido nororiente —lo cual constituye una pendiente leve y de escasa incidencia topográfica—, no evidenciándose señales ni trazas de presencia de suelos de relleno antrópico.

Al respecto, según el **Informe de Mecánica de Suelos (Proyecto N° 7227: *"Edificios de 5 Pisos sin subterráneos - Proyecto Kamac Mayu"*, diciembre de 2025)**, elaborado por la consultora Musante e Ingenieros para EBCO S.A., el set de ensayos aplicados a las muestras de suelo obtenidas en los pozos de exploración para medir sulfatos, cloruros y sales solubles en agua arrojó un resultado de **1,97% de sales**, guarismo inferior al límite del 3%, por lo que **no califica como suelo salino** de conformidad con la norma **NCh 3394.Of2017**.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Asimismo, en las prospecciones realizadas no se detectó la presencia de napas freáticas ni de cauces o quebradas cercanas que representen riesgos de aluvión para el sector. Lo anterior permite concluir que la solución de fundaciones recomendada y más adecuada para los edificios proyectados sobre el suelo natural del terreno corresponde a **cimientos continuos bajo muros y zapatas aisladas bajo pilares**.

4.5 Existencia o Admisión de Usos de Suelo Actividad Productiva o Infraestructura Calificada como Molesta, Insalubre o Contaminante, o Peligrosa.

En la **Zona ZE-3** del PRC no se admite la localización de proyectos con uso de suelo de **actividades productivas o de infraestructura** calificada como molesta, insalubre, contaminante o peligrosa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.28 de la OGUC. Por consiguiente, se ratifica la plena compatibilidad ambiental y normativa del terreno para la ejecución de proyectos habitacionales.

4.6 Existencia de Prohibición Expresa del Uso de Suelo Residencial con destino Vivienda.

El uso de suelo residencial se encuentra plenamente permitido en la **Zona ZE-3** del Plan Regulador Comunal de Calama vigente.

De conformidad con lo anterior, se ratifica la plena aptitud y factibilidad normativa del predio **"Kamac Mayu"** para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés público, al constar la admisión expresa de dicho destino en la zonificación fijada por el Instrumento de Planificación Territorial.

4.7 Existencia de Franjas o Zonas No Edificables en el Predio.

De conformidad con el artículo 21 de la Ordenanza Local del PRC y lo acreditado en el **Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 113, de fecha 23 de febrero de 2026**, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Calama, se constata que en el predio **"Kamac Mayu"** no existen restricciones de **zonas no edificables**, según la definición establecida en el **artículo 2.1.17 de la OGUC**, relativa a *"franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa"*.

En dicho contexto, el Instrumento de Planificación Territorial reguló un conjunto de fajas de resguardo en función de su finalidad de protección, graficando aquellas del dominio del planificador a la fecha de su aprobación, **de las cuales ninguna atraviesa o gravita sobre el predio objeto del presente procedimiento**.

4.8 Evaluación de pertinencia de Ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Al respecto, el predio **"Kamac Mayu"** contempla una cabida proyectada de **148 soluciones habitacionales**. Por su parte, mediante el **Decreto Supremo N° 57, de 2009**, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, se declaró zona saturada por material particulado respirable MP10, como concentración anual, a la zona geográfica que abarca la ciudad de Calama y su entorno circundante.

En dicho contexto, se analizó la pertinencia de someter la iniciativa a evaluación ambiental obligatoria de conformidad con el artículo 10, letra h), de la Ley N° 19.300 y las tipologías específicas normadas en el **artículo 3°, letra h.1), del Reglamento del SEIA (D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente)**.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

Sobre el particular, se constata que el proyecto habitacional no configura ninguno de los supuestos ni supera los umbrales de ingreso regulados en los subnumerales h.1.1. a h.1.4. del referido instrumento, según el siguiente desglose:

Cuadro 5: Desglose artículo 3, letra h, numeral del 1, DS N°57/2009.

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servida;	El proyecto habitacional se emplaza en área de extensión urbana, zona ZE-3 del PRC, y se halla ubicado **dentro del radio operacional** de la empresa concesionaria sanitaria, de conformidad con lo acreditado en el **Certificado de Factibilidad N° 27.300, de fecha 11 de junio de 2025**, emitido por Aguas Antofagasta S.A. Por consiguiente, **no se requerirá la implementación de soluciones particulares o individuales** para la producción y distribución de agua potable, ni para la recolección, tratamiento y disposición final de aguas servidas, garantizándose la atención del conjunto habitacional a través de las redes públicas de la concesionaria.
h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;	En el predio donde se proyecta el conjunto habitacional "Kamac Mayu", no existe ninguna afectación de utilidad pública definida por el PRC.
h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o	El predio **"Kamac Mayu"** registra una superficie total de **7.125,00 m² (0,7125 ha)** —de conformidad con el plano de mensura oficial que individualiza el inmueble—, sobre la cual el proyecto habitacional contempla el desarrollo de **148 soluciones habitacionales**. Lo que implica que esta debajo del umbral de ingreso al sistema.
h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.	El proyecto no contempla la construcción de un edificio de uso público, solo implica la construcción de un proyecto habitacional en copropiedad.

Fuente: Elaboración propia, SEREMI MINVU; Región de Antofagasta, 2026.

Por consiguiente, de conformidad con el análisis normativo efectuado, el proyecto habitacional a desarrollarse en el predio **"Kamac Mayu"** no requiere someterse de forma obligatoria al **Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)**, por no configurar los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 ni alcanzar los umbrales de las tipologías específicas normadas en el **artículo 3°, letra h.1), del Reglamento del SEIA (D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente)**.

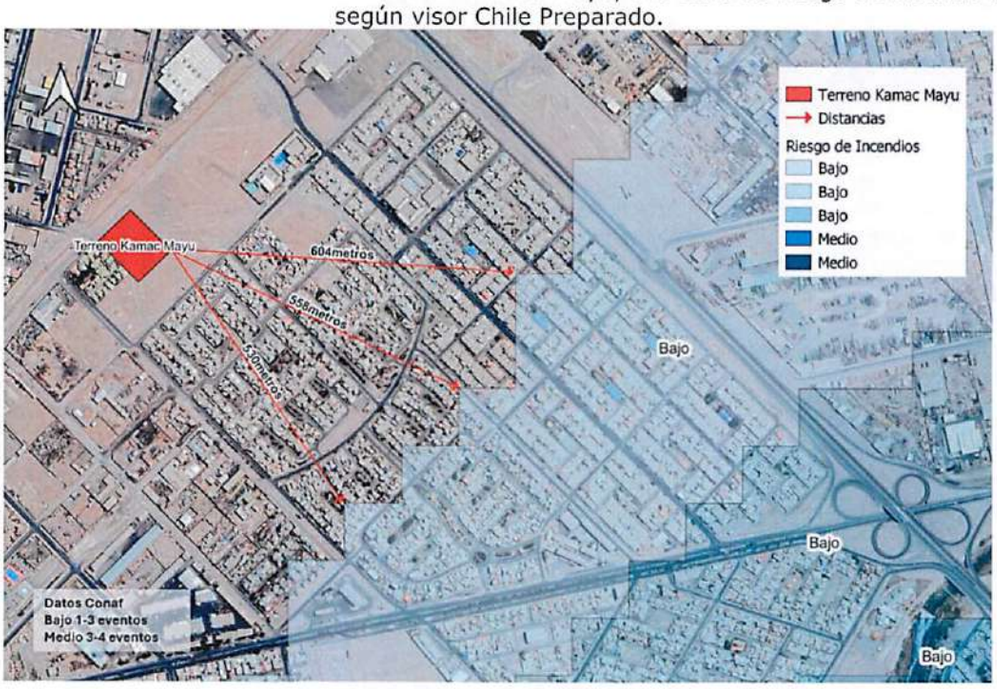
4.9 Existencia de Antecedentes Técnicos o Históricos que den cuenta de Exposición del Predio a Amenazas de Origen Natural o Antrópico.

Consultado el **Visor Chile Preparado** del **Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres (SENAPRED)**, es posible precisar que el predio **"Kamac Mayu"** no se encuentra expuesto a amenazas naturales de mayor connotación, tales como riesgo volcánico o incendios forestales.

En relación con el riesgo de incendios forestales, la zonificación oficial sitúa dicha amenaza en su **rango menor o mínimo**, localizada a una distancia promedio de **550 metros** del terreno en análisis, de conformidad con la metodología cartográfica y de caracterización desarrollada por la **Corporación Nacional Forestal (CONAF)**. Por consiguiente, se ratifica la seguridad del predio ante eventos de origen natural o antrópico.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 30: Referencia desde el terreno Kamac Mayu, a la zona de riesgo de incendio baja, según visor Chile Preparado.



Fuente: Elaboración propia, con información del Visor Visor de Chile Preparado de SENAPRED, 2026.

De igual forma, al consultar el **Visor de Gestión de Riesgo de Desastres (GRD) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)** —plataforma oficial que consolida la información territorial de los diversos organismos técnicos del Estado en materia de prevención y vulnerabilidad—, se constata que **no existen registros históricos ni catastros de afectación** derivada de eventos naturales o antrópicos que hayan impactado el sector donde se emplaza el predio **"Kamac Mayu"**.

Por consiguiente, de la revisión integrada de los antecedentes de SENAPRED, CONAF y MINVU, se concluye la **plena aptitud y seguridad territorial del terreno** para el desarrollo de la iniciativa habitacional

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
VIVIENDA Y URBANISMO
ANTOFAGASTA

JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
SEREMI MINVU ANTOFAGASTA

SEREMI
Región de Antofagasta

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Propuesta
Habilitación Normativa.
Terreno Kamac Mayu
Av. Ferrocarril s/n



Comuna de Calama.
Región de Antofagasta.

Ley 21.807 Modifica Diversos Cuerpos Legales con el Objetivo de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País.

Capitulo IX, artículos 92 al 99 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

INDICE DE CONTENIDOS

1.	**PROPUESTA DE HABILITACION NORMATIVA**	**3**
1.1.	Identificación del Terreno	**4**
1.2.	Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales	**7**
1.3.	Esquema General del Proyecto Habitacional	**9**
2.	**CONCLUSIÓN**	**14**

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1:	Ubicación Terreno Kamac Mayu, en la ciudad de Calama.	**3**
Ilustración 2:	Identificación rol predial 1431-29, según mapa SII, en localidad de Calama.	**4**
Ilustración 3:	Plano fusión 02201-7.941 C.U. de fecha mayo 2025.	**5**
Ilustración 4:	PRC de Calama, en línea roja segmentada se grafica el límite urbano y línea azul se define el predio en análisis.	**6**
Ilustración 5:	Ubicación del predio, entorno cercano.	**7**
Ilustración 6:	Propuesta proyecto habitacional terreno Kamac Mayu.	**9**
Ilustración 7:	Planta proyecto habitacional terreno Kamac Mayu.	**10**
Ilustración 8:	Elevaciones proyecto habitacional terreno Kamac Mayu.	**10**
Ilustración 9:	Imágenes del proyecto.	**13-14**

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Comparación de Normas urbanísticas vigentes y definidas por el proyecto.	**7**
Tabla 2:	Normas urbanísticas especiales para la propuesta HNT Kamac Mayu.	**8**
Tabla 3:	Superficies del proyecto.	**11**
Tabla 4:	Cabida preliminar proyecto.	**11**
Tabla 5:	Estacionamientos del proyecto.	**12**
Tabla 6:	Normas Urbanísticas Especiales.	**14**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGI

1. PROPUESTA DE HABILITACIÓN NORMATIVA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N° 19.880 y en el artículo 94 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ha iniciado de oficio el procedimiento de **Habilitación Normativa de Terrenos (HNT)** respecto del inmueble fiscal ubicado en Avenida Ferrocarril S/N, sector Kamac Mayu, comuna de Calama, cuya superficie abarca 7.125,00 m² (0,7125 ha), según consta en el Plano Fiscal N° 02201-7.941 C.U., de mayo de 2025 —predio que para todos los efectos del presente procedimiento se denominará "terreno Kamac Mayu". En dicho inmueble se proyecta el desarrollo de un conjunto habitacional de interés público con una cabida de 148 soluciones habitacionales, distribuidas en edificios de 5 pisos bajo el programa del D.S. N° 49, terreno respecto del cual el SERVIU de la Región de Antofagasta, mediante ORD. N° 3052, de fecha 20 de noviembre de 2025, solicitó formalmente a la SEREMI de Bienes Nacionales la transferencia del inmueble.

En este marco, esta SEREMI ha elaborado el correspondiente Análisis de Pertinencia y Diagnóstico con el objeto de fundamentar la propuesta de normas urbanísticas especiales, según lo estipulado en el artículo 96 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Dichas disposiciones permitirán aprovechar eficientemente el potencial urbano del terreno, haciendo factible la ejecución de un proyecto de viviendas sociales financiado a través del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49), contribuyendo de manera directa a superar el déficit habitacional existente en la comuna de Calama y en la Región de Antofagasta.

Ilustración 1: Ubicación Terreno Kamac Mayu, en la ciudad de Calama.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2026.
A partir de imagen Google Earth y polígono en azul terreno Kamac Mayu.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

1.1. Identificación del Terreno.

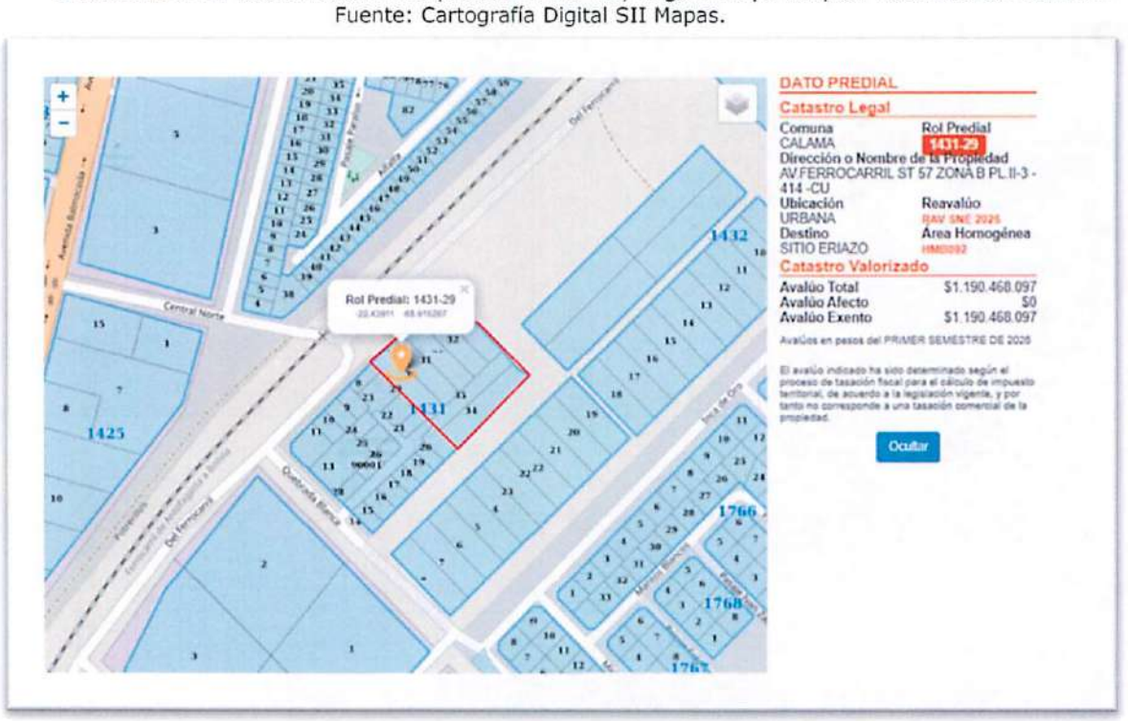
El área que comprende la propuesta de HNT corresponde al inmueble ubicado en Avenida Ferrocarril S/N, en el sector nororiente del área urbana de la ciudad y comuna de Calama. El predio abarca una superficie total de **7.125,00 m²**, resultante de la fusión de siete lotes fiscales (definidos del N° 53 al N° 57, y los N° 65 y N° 66, todos provenientes del Plano II-3-414-CU del Ministerio de Bienes Nacionales del año 1975), de conformidad con el **Plano de Fusión N° 02201-7.941 C.U., de mayo de 2025**, del Ministerio de Bienes Nacionales. Dicho proceso de fusión fue aprobado mediante la **Resolución DOM N° 05, de fecha 17 de junio de 2025**, de la Ilustre Municipalidad de Calama, encontrándose su plano archivado bajo el **N° 3016-A** del Registro de Documentos de Propiedad del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de El Loa - Calama, asignándosele el **Rol SII N° 1431-29**.

De acuerdo con el plano oficial, los deslindes del inmueble son los siguientes:

- **Al noreste:** con calle Caracoles (proyectada), en el trazo **A-B** de **95,00 m.**
- **Al sureste:** con los lotes 67, 68, 69, 70 y 71, en el trazo **B-C** de **75,00 m.**
- **Al suroeste:** con los lotes 64, 63 y 58, en el trazo **C-D** de **95,00 m.**
- **Al noroeste:** con Avenida Ferrocarril, en el trazo **D-A** de **75,00 m.**

El inmueble es de propiedad fiscal, según consta en la inscripción de dominio a Fojas 49 vuelta, N° 57, del Registro de Propiedad del año 1928 del Conservador de Bienes Raíces de El Loa - Calama.

Ilustración 2: Identificación rol predial 1431-29, según mapa SII, en localidad de Calama.
Fuente: Cartografía Digital SII Mapas.

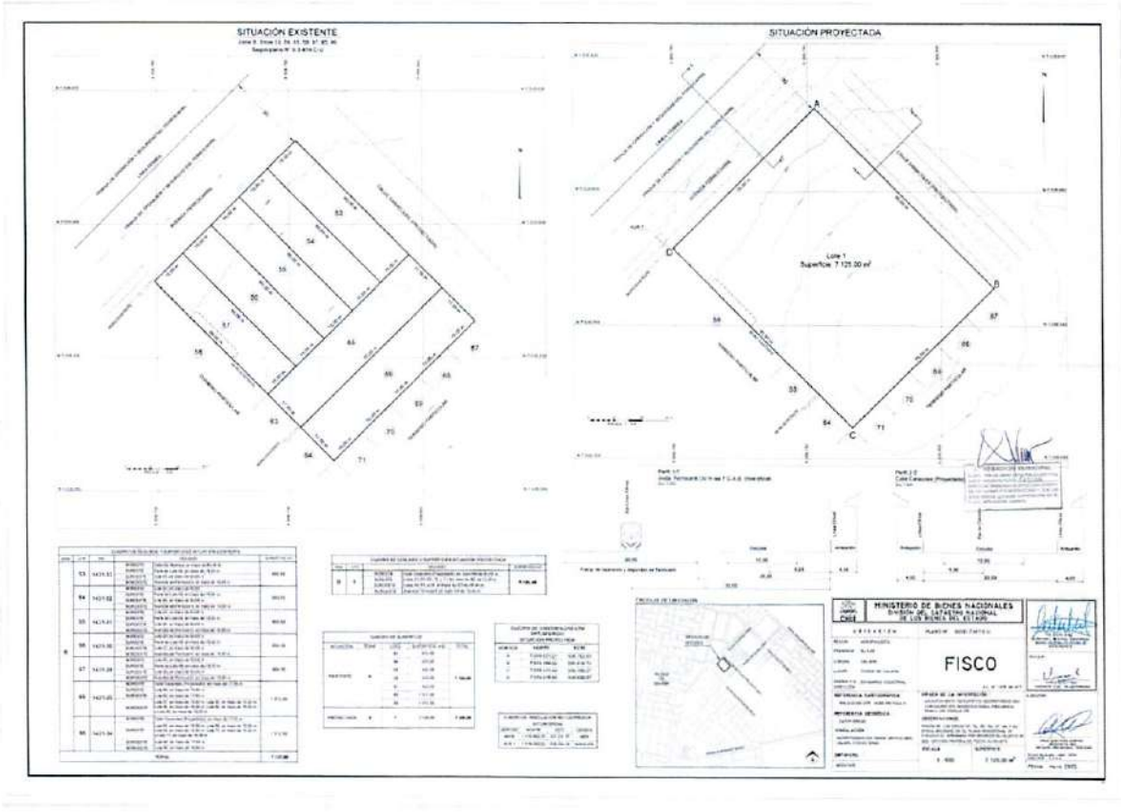


Fuente: CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS.

Cabe precisar que, aun cuando en la capa cartográfica digital del Visor de Mapas del Servicio de Impuestos Internos (SII) no se encuentra actualizada la gráfica resultante del plano de fusión, dicha condición registral y su cabida se hallan plenamente acreditadas mediante el **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, de fecha 18 de febrero de 2026**, correspondiente al **Rol N° 1431-29**, documento oficial en el cual se consigna formalmente la superficie total del predio resultante de la fusión, ascendente a **7.125,00 m²**.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 3: Plano fusión 02201-7.941 C.U. de fecha mayo 2025.



Fuente: Serviu, Región de Antofagasta.

El predio **"Kamac Mayu"** se encuentra emplazado dentro del límite urbano de la ciudad de Calama, de conformidad con lo dispuesto en el **Plan Regulador Comunal (PRC)**, promulgado y publicado en el Diario Oficial el **4 de octubre de 2004**. El inmueble se halla afecto a las disposiciones de la **Zona ZE-3 (Zona de Expansión Residencial Densidad Media)**, cuyos usos de suelo permitidos corresponden a los destinos de **vivienda y equipamiento**.

La Ordenanza Local del PRC establece coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad diferenciados, **asociados a la superficie del predio**, con el propósito de guardar proporción entre el volumen edificable y la cabida predial. En dicho marco, para lotes con superficies superiores a **3.000,00 m²** —condición que cumple el inmueble en análisis (**7.125,00 m²**)—, el instrumento fija las siguientes normas urbanísticas base:

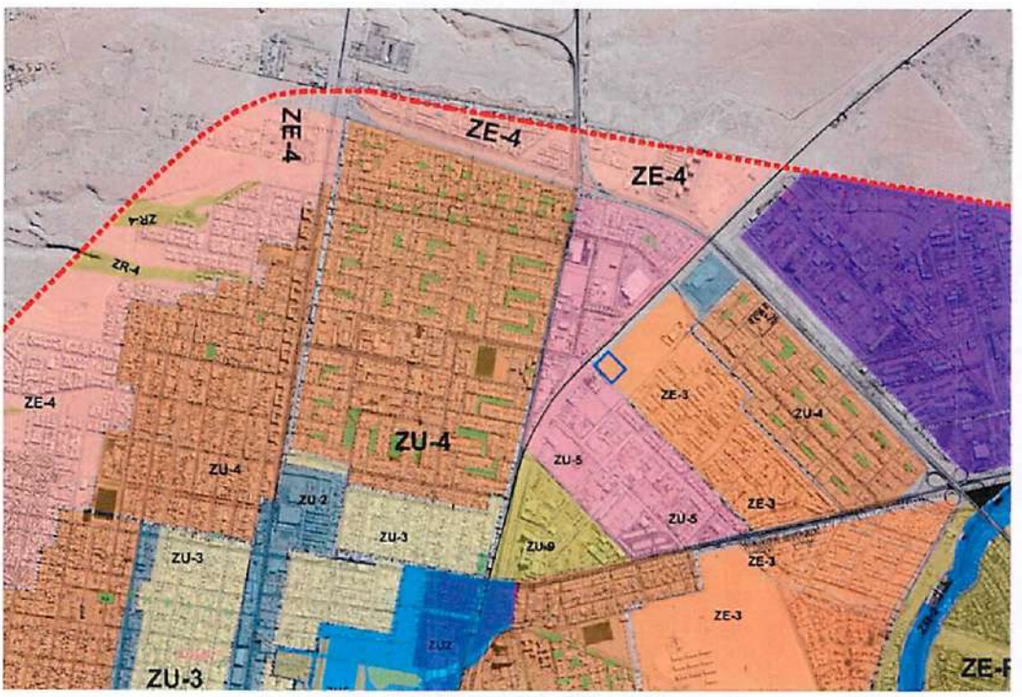
- **Coeficiente de constructibilidad:** 3,0.
- **Ocupación de suelo en primer piso:** 25%.
- **Densidad bruta:** 500 hab/ha.

Posteriormente, mediante la **Enmienda N° 1 al PRC de Calama** (promulgada por Decreto Alcaldicio N° 7, de fecha 16 de agosto de 2007, y publicada en el Diario Oficial el 13 de septiembre de 2007), se incrementó en un **20%** la altura máxima de edificación y la densidad, y en un **30%** el coeficiente de constructibilidad y el porcentaje de ocupación de suelo para los proyectos que se acojan a dichos incentivos urbanísticos.

Toda la información normativa expuesta se encuentra plenamente ratificada en el **Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 113, de fecha 23 de febrero de 2026**, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Calama.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y U... II REGION ... Desarrollo Urba...

Ilustración 4: PRC de Calama, en línea roja segmentada se grafica el límite urbano y línea azul se define el predio en análisis.



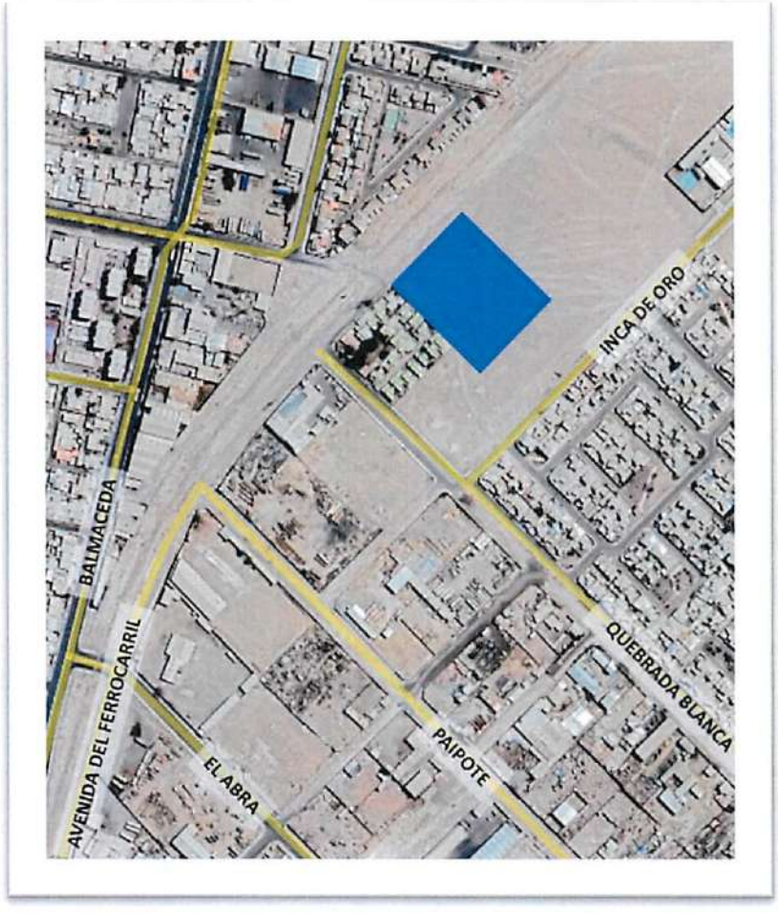
Fuente: PRC– Calama, 2004. Elaboración propia.

En relación con las vías públicas que enfrentan los deslindes del predio, de conformidad con lo consignado en el **Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 113, de fecha 23 de febrero de 2026**, estas corresponden a las siguientes:

- **Avenida Ferrocarril:** clasificada como vía de **categoría Servicio** de conformidad con el artículo 2.3.2 de la OGUC, la cual contempla una distancia entre líneas oficiales de **20,00 m**. Igualmente, se tuvo a la vista el documento *"Catastro de Perfiles"* (de enero de 2025), instrumento en el cual se grafica el perfil de **20,00 m**, adicionando una franja de **10,00 m** destinada a la faja de resguardo ferroviario. Al respecto, si bien el tramo que enfrenta directamente al predio no cuenta con pavimentación, el conjunto habitacional colindante por el costado sur ejecutó la pavimentación de la calzada oriente, veredas y soleras, por lo que dicho frente registra un estado de urbanización parcial o incompleta.
- **Calle 1 (calle "Caracoles", proyectada):** clasificada como vía de **categoría Local** según el artículo 2.3.2 de la OGUC. Aun cuando no se halla afecta a declaratoria de utilidad pública por el Plan Regulador Comunal, su trazado responde al loteo aprobado según el **Plano II-3-414-CU de la DOM (año 1975)**, instrumento que definió para esta vía un perfil de **20,00 m**. En dicho marco, los **CIP N° 921 y N° 922, ambos de fecha 17 de octubre de 2024** —que informaban los sitios N° 65 y N° 66, respectivamente—, identifican a esta vía bajo la denominación de calle "Caracoles", precisando en sus observaciones que dicha nomenclatura proviene del referido loteo fiscal. A la fecha del presente informe, esta calle no se encuentra ejecutada en el terreno.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 5: Ubicación del predio, entorno cercano.



Fuente: Elaboración SEREMI MINVU, 2026.
A partir de imagen Google Earth y polígono en azul terreno Kamac Mayu.

1.2. Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales.

Luego de analizados los antecedentes técnicos, ambientales y jurídicos en el presente Informe de Diagnóstico, se propone la fijación de Normas Urbanísticas Especiales de conformidad con la facultad otorgada por el artículo 96 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Lo anterior tiene por objeto hacer factible la ejecución de un proyecto habitacional de interés público destinado a 148 familias en el predio denominado "Kamac Mayu", para cuyo efecto se evaluó la normativa urbanística vigente en relación con las exigencias del programa residencial y la cabida proyectada de este.

Tabla 1:
Comparación de normas urbanísticas vigentes y definidas por el proyecto.

NORMAS URBANISTICAS	**NORMAS VIGENTES PRC CALAMA ZE-3 (USO HABITACIONAL PREDIO MAYOR A 3.001 M²) + ENMIENDA N°1**	**NORMAS PROPUESTA POR PROYECTO.**
Usos Permitidos	Viviendas. Equipamientos de salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales y artesanales. Con diversos destinos señalados en la ordenanza. Áreas verdes.	Residencial, destino vivienda.
Densidad Bruta máx.	**500 Hab/ha** **Aumento 20% enmienda =600 Hab/ha**	**675,72 Hab/ha**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Subdivisión Predial mínima	160m²	No propone.
Altura Máxima	**12 pisos** **Art 2.1.23 OGUC, establece que 3.5 m de altura corresponden a un 1 piso =42 m** **Enmienda aumenta 20%=8.4 m** **Altura máxima = 50.4 m o 14,4 pisos**	5 pisos (13,6m)
Sistema Agrupamiento	**Aislado - Pareado - Continuo**	Aislado
Coef. Constructibilidad	**3.0 (para superficie predial 3.001 y más m²)** **Aumento 30% enmienda) =3.9**	2,91
Ocupación de Suelo	**25% (para superficie predial 3.001 y más m²)** **Aumento 30% enmienda = 32,5% o 0,325**	34,41%
Distanciamiento y Rasantes	**Según artículo 2.6.3. OGUC.**	Según artículo 2.6.3. OGUC.
Antejardín	**4m**	2m

En cuanto al análisis de las normas urbanísticas aplicables al predio **"Kamac Mayu"** bajo la **Zona ZE-3** del Plan Regulador Comunal de Calama, el instrumento establece parámetros diferenciados en función de la superficie predial para resguardar la proporción entre el volumen edificable y el terreno. En dicho contexto, al inmueble le corresponden las exigencias asignadas a predios de superficies superiores a **3.000,00 m²** —condición que cumple el terreno en análisis (**7.125,00 m²**)—, constatándose que la cabida proyectada de 148 soluciones habitacionales requiere una densidad y una ocupación de suelo superiores a las autorizadas por el Instrumento de Planificación Territorial (IPT).

De acuerdo con el análisis comparativo efectuado, resulta técnicamente factible proponer la fijación de **tres Normas Urbanísticas Especiales** para otorgar plena viabilidad al conjunto habitacional, sin alterar las demás condiciones normativas del Plan Regulador Comunal. Al mantener inalterados el coeficiente de constructibilidad y la altura máxima fijados por el PRC vigente (con los incentivos de la Enmienda N° 1 de 2007), se resguarda la escala urbana y la volumetría del entorno. Por consiguiente, el ajuste focalizado de estas tres normas permite optimizar la ocupación del suelo y lograr una cabida habitacional armónica. En este marco, la propuesta contempla:

1. **Aumentar la densidad bruta máxima:** de **600 hab/ha** (obtenida con la Enmienda N° 1) a **685 hab/ha**.
2. **Aumentar el coeficiente de ocupación de suelo en primer piso:** del 32,5% (con la Enmienda N° 1) al **36%**.
3. **Reducir la exigencia de antejardín:** de 3,00 m a **2,00 m**.

Conforme a lo expuesto, el cuadro comparativo de Normas Urbanísticas Especiales propuestas para el predio **"Kamac Mayu"**, de conformidad con el artículo 96 de la LGUC, se sintetiza a continuación:

Tabla 2: Normas urbanísticas especiales para la propuesta HNT Kamac Mayu.

NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES	
Usos Permitidos	Residencial, Destino Vivienda
Superficie predial mínima	160 m² (*)
Densidad Bruta máxima	**685 Hab/Ha.**
Altura de Edificación Máxima	50,4m, 14 pisos. (*)
Sistema Agrupamiento	Aislado y Pareado (*)
Coef. de Constructibilidad	3,9 (*)
Coef. Ocupación de Suelo	**0,36**
Antejardín	**2m**
Adosamientos	Según OGUC.
Distanciamiento	Según OGUC.
Rasantes	Según OGUC.
Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda (**)

(*) Normas ZE-3 del PRC para terrenos de superficie predial de 3.001 a más m², incrementado con Enmienda PRC Calama 2007.
(**) Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

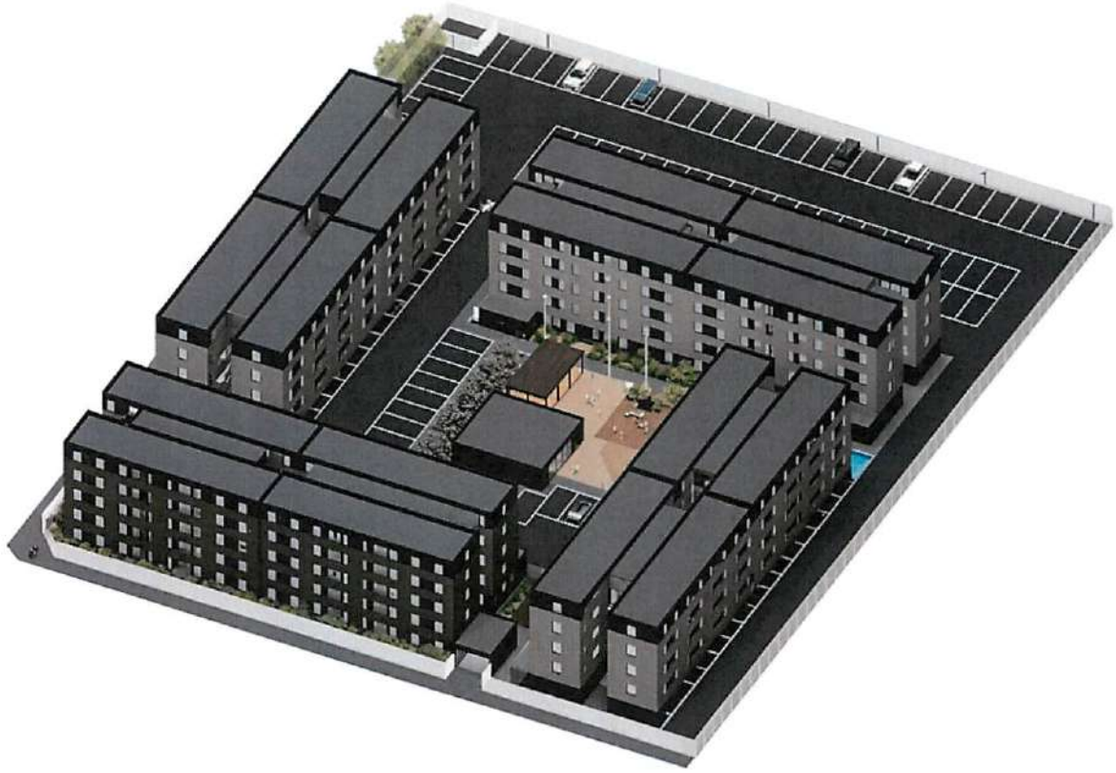
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

1.3. Esquema General del Proyecto Habitacional.

El proyecto habitacional a desarrollarse en el predio **"Kamac Mayu"** corresponde a un **condominio de vivienda social Tipo A** (de conformidad con la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria), conformado por **148 soluciones habitacionales** distribuidas en **4 edificios de 5 pisos cada uno**, bajo una única administración comunitaria. El programa arquitectónico contempla además una sala multiuso, un local comercial, áreas verdes equipadas y zonas de juegos infantiles, contando con accesos vehiculares y peatonales proyectados por **Avenida Ferrocarril** y por **calle 1 (Caracoles)**.

En cuanto a la distribución espacial en el predio, el diseño urbano concentra en el sector central del terreno los bienes de dominio común y el equipamiento de áreas verdes. Por su parte, las plazas de estacionamiento se disponen en superficie, estructuradas en explanadas entre los bloques residenciales y a lo largo del deslinde **surponiente** del inmueble.

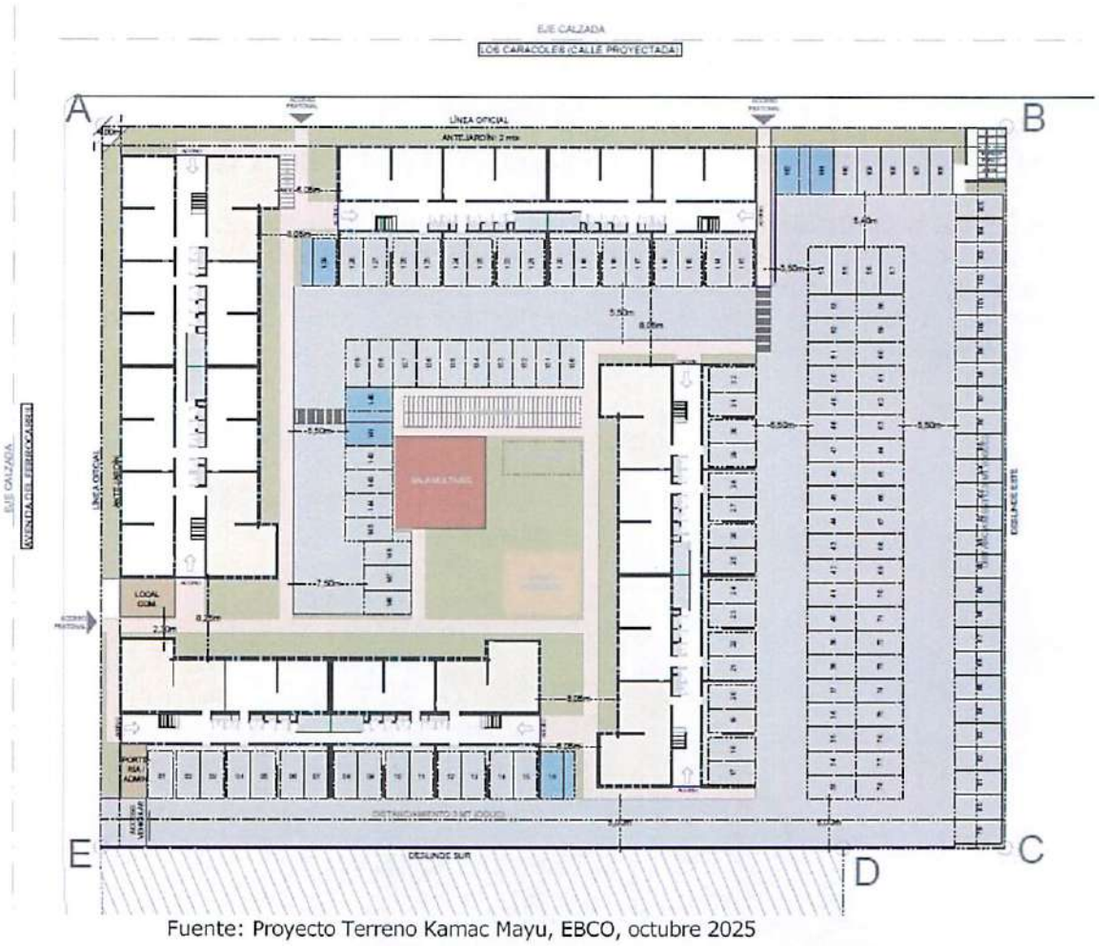
Ilustración 6: Propuesta proyecto habitacional terreno Kamac Mayu.



Fuente: Grafica del proyecto EBCO, octubre 2025.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

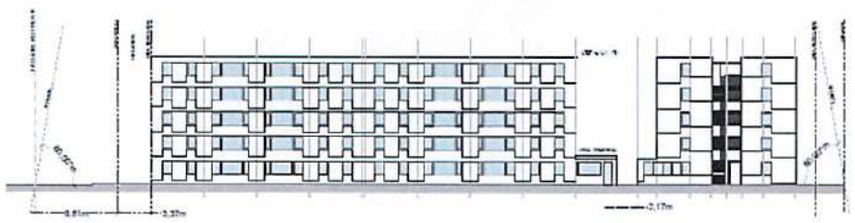
Ilustración 7: Planta proyecto habitacional terreno Kamac Mayu.



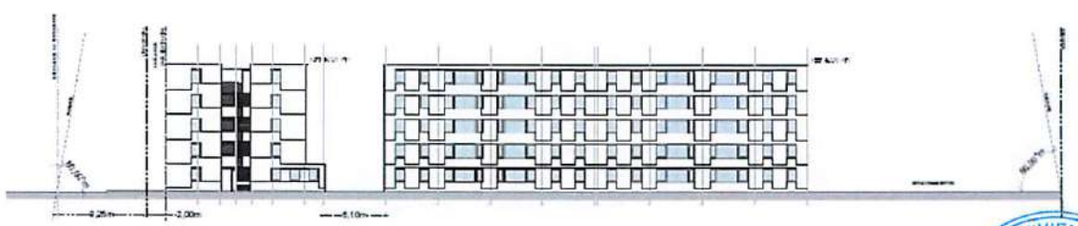
Fuente: Proyecto Terreno Kamac Mayu, EBCO, octubre 2025

Ilustración 8: Elevaciones proyecto habitacional terreno Kamac Mayu.

ELEVACIÓN AVENIDA DEL FERROCARRIL



ELEVACIÓN CALLE LOS CARACOLES



Fuente: Proyecto Terreno Kamac Mayu, EBCO, octubre 2025.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano

Tabla 3: Superficies del proyecto.

CALCULO CABIDA	
SUPERFICIE BRUTA	
1.- Superficie terreno	7.125 m^2
2.- Superficie hasta eje del BNUP "Av. Ferrocarril"	697,75 m^2
3.- Superficie a punto medio Calle Los Caracoles (proyectada)	938,25 m^3
Superficie Bruta (Suma Superficies 1 + 2 + 3)	**8.761,00 m^2**
DENSIDAD HABITACIONAL	
Cantidad de departamentos	148
Cantidad de habitantes (4 personas por departamento)	592
Superficie Bruta (Há)	0,8761
Densidad Bruta (Habitantes/Hectáreas)	**675,72**

Fuente: Proyecto Terreno Kamac Mayu, EBCO, octubre 2025

Tabla 4: Cabida preliminar del proyecto.

Superficie del Terreno	7.125 m²
Superficie Bruta del Terreno	8.761 m²
Densidad bruta	675,72 Hab/Ha
N° de viviendas	148
N° de habitantes	592
Superficie destinada a viviendas colectivas en altura	9.024,36 m²
Estacionamientos	148 (uno por vivienda)
Estacionamientos vehiculares movilidad reducida	6
Estacionamientos de bicicleta	85

En relación con la dotación de estacionamientos requerida para el proyecto habitacional "Kamac Mayu", la determinación de las exigencias mínimas obligatorias, la aplicación de incentivos por bicicletas y los descuentos normativos se rigen por los siguientes criterios técnico-legales:

- **a) Estacionamientos vehiculares para residentes (Ley N° 21.442):** Por corresponder a un conjunto residencial de interés público, es de aplicación directa la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria (modificada por la Ley N° 21.742), cuyo artículo 60 establece la exigencia base de un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda. Al no verificarse en la especie los supuestos regulados en el artículo 43 de su Reglamento (D.S. N° 7/2024 V. y U.) para la rebaja excepcional de la dotación, a las **148 soluciones habitacionales** les corresponden con carácter obligatorio **148 unidades de estacionamientos vehiculares**.
- **b) Estacionamientos de visitas (PRC de Calama):** El artículo 12 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Calama dispone en su inciso quinto que *"en los edificios de apartamentos y de oficinas que requieran más de 20 estacionamientos, deberá contemplarse un 15% más de estacionamientos de visitas"*. En consecuencia, sobre las 148 viviendas del proyecto, el 15% adicional equivale a **22 plazas de visitas** (22,2 calculadas), determinando una dotación bruta total de **170 estacionamientos vehiculares**.
- **c) Exigencia de estacionamientos para bicicletas (D.S. N° 109/2015 - OGUC):** El artículo 60 de la Ley N° 21.442 y el artículo 44 de su Reglamento prescriben la obligación de disponer de espacios para bicicletas en condominios de interés público. Dado que el PRC de Calama no fija una exigencia específica, resulta aplicable la disposición transitoria del D.S. N° 109 (V. y U.), de 2014 (modificatorio de la OGUC), la cual mandata incluir un mínimo de 1 estacionamiento para bicicletas por cada 2 estacionamientos de automóviles proyectados. Por consiguiente, sobre la dotación bruta de 170 plazas vehiculares, el proyecto exige la ejecución de **85 estacionamientos para bicicletas** ($170 / 2 = 85$).

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

- **d) Descuento por incentivo de bicicletas y aplicación de la Circular DDU 340:** De acuerdo con el artículo 2.4.1. Bis de la OGUC, la habilitación de 85 estacionamientos para bicicletas otorga el derecho a descontar plazas para automóviles a razón de 1 vehículo por cada 3 bicicletas (lo que representa un descuento teórico de 28 plazas vehiculares). Sin embargo, al constituir la exigencia de 1 estacionamiento por vivienda de la Ley N° 21.442 un mandato legal imperativo que no contempla deducción por bicicletas, resulta de aplicación la instrucción contenida en la **Circular DDU 340 (de fecha 20 de febrero de 2017)** de la División de Desarrollo Urbano del MINVU. Conforme a dicha circular, la franquicia del descuento **solo opera sobre los estacionamientos de visitas fijados por el Instrumento de Planificación Territorial**. Por lo tanto, al requerir el PRC 22 plazas de visitas, estas se descuentan en su totalidad en razón de los 85 estacionamientos de bicicletas contemplados.
- **e) Emplazamiento y condiciones técnicas:** De conformidad con el artículo 2.4.1. Bis de la OGUC y el artículo 44 del Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los 85 estacionamientos de bicicletas serán techados y se emplazarán a una distancia no superior a **50 metros** de los accesos peatonales a los edificios.

En mérito del marco legal expuesto, la dotación final y obligatoria exigible para el proyecto "Kamac Mayu" se configura de la siguiente forma:

1. **Estacionamientos para residentes: 148 unidades** (cumplimiento estricto del Art. 60 de la Ley N° 21.442).
2. **Estacionamientos de visitas: 0 unidades** (reducidos de 22 a 0 por aplicación del incentivo de bicicletas según Art. 2.4.1. Bis OGUC y Circular DDU 340, sin perjuicio de las plazas de visitas adicionales que el diseño del proyecto decida incorporar voluntariamente).
3. **Estacionamientos para bicicletas: 85 unidades** (techados y emplazados a menos de 50 metros de los accesos).

Tabla 5: Estacionamientos del proyecto.

Normativa	Formula	Requerido	Proyectado
COPROPIEDAD INMOBILIARIA (LEY 21.442)	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda.	148	148
PRC. ART 12. EST. VISITA	15 % adicional para visitas.	22	0
EST. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	Res. Ex. N° 7712 (ítem 4.4.)	6	6
EST. BICICLETA (D.S. 109 – D.O. 04.06.15)	1 estacionamiento para bicicletas por cada 2 estacionamientos para automóviles.	85	85
DESCUENTO POR BICICLETA (D.S. 109 – D.O. 04.06.15)	1 estacionamiento de automóviles por cada 3 estacionamientos de bicicletas.	28	22 (Estacionamientos visita se descuentan)

Por su parte, el sistema de estacionamientos del condominio habitacional se articula a partir del acceso vehicular proyectado por Avenida Ferrocarril, el cual contempla una calzada de doble sentido de circulación diseñada para evitar la interferencia o congestión sobre la red vial pública durante el ingreso y egreso de automóviles.

En el interior del predio, a partir de la vía de distribución principal, se estructura un esquema de circulación vehicular dividido en dos circuitos —uno de los cuales se configura como vía interior sin salida, provisto de su correspondiente zona de maniobra o retorno—, emplazándose las plazas de estacionamiento para personas con discapacidad (accesibilidad universal) en posición prioritaria y con conexión directa e independiente a las rutas accesibles que conducen hacia los accesos y circulaciones verticales de los bloques habitacionales, en estricto cumplimiento del artículo 2.2.8 y el artículo 2.4.1 de la OGUC.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · II REGIÓN · Depto. Desarrollo Urbano

Ilustración 9: Imágenes del proyecto.





MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGIÓN
Depto. Desarrollo Urbano



Fuente: Proyecto Terreno Kamac Mayu, EBCO, octubre 2025.

2. CONCLUSIÓN.

De esta forma, de conformidad con lo estipulado en el **artículo 96 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**, esta **Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo** propone la fijación de las siguientes **Normas Urbanísticas Especiales** para el predio denominado **"Kamac Mayu"**:

Tabla 6: Normas Urbanísticas Especiales.

Usos Permitidos	Residencial, Destino Vivienda
Superficie predial mínima	160 m² (*)
Densidad Bruta máxima	**685 Hab/Ha.**
Altura de Edificación Máxima	50,4m, 14 pisos. (*)
Sistema Agrupamiento	Aislado y Pareado (*)
Coef. de Constructibilidad	3,9 (*)
Coef. Ocupación de Suelo	**0,36**
Antejardín	**2m**
Adosamientos	Según OGUC.
Distanciamiento	Según OGUC.
Rasantes	Según OGUC.
Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda (**)

Lo anterior es **sin perjuicio de que la revisión del diseño específico del proyecto habitacional y su aprobación definitiva corresponderán a la etapa de tramitación del permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales de Calama.** En consecuencia, los proyectos definitivos podrán contemplar variaciones o adecuaciones respecto del esquema general presentado en el presente diagnóstico, siempre que se ajusten estrictamente a las Normas Urbanísticas Especiales contenidas en los cuadros normativos aprobados.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
II REGION
Depto. Desarrollo Urbano

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 99 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, se propone fijar un plazo de vigencia para los efectos de la presente Habilitación Normativa de Terrenos de **cuatro (4) años**, contados desde la publicación del correspondiente acto administrativo.

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · Secretario Regional Ministerial · II REGIÓN

MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
VIVIENDA Y URBANISMO
ANTOFAGASTA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · Jefe Departamento Desarrollo Urbano · II REGIÓN

JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
SEREMI MINVU ANTOFAGASTA