

MAT. INICIA EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE INCA DE ORO N°3990, CALAMA, PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE CONDOMINIO DE VIVIENDAS DE INTERES PÚBLICO, EN EL MARCO DE LA LEY N°21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, ARTÍCULO CUARTO, CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2 DE LA LEY REFERIDA.

ANTOFAGASTA, 02 FEB 2023

RESOLUCIÓN EXENTA N° 48,

VISTOS:

1. La Ley N°18.575 sobre Bases Generales de la Administración del Estado.
2. La Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
3. La Ley N°16.391, de 1965, que Crea al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. El Decreto Ley N°1.305, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
5. El D.S. 397 (V y U), de 1977, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales.
6. El D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
7. El D.S. N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
8. El D.S. N°49, (V. y U.) de 2012, y sus modificaciones, que Reglamenta el programa fondo solidario de elección de vivienda.
9. La Ley N°21.450 de fecha 27 de mayo de 2022 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional y sus modificaciones.
10. La Ley N°21.798, de fecha 31 de diciembre de 2025, que modifica el artículo cuarto de la ley N°21.450, que aprueba ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, extendiendo su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2029
11. Las circulares ordinarios N°230, DDU 466 de fecha 27 de mayo de 2022; N°458, DDU N°469 de fecha 14 de octubre de 2022; N°568, DDU 472 de fecha 16 de diciembre de 2022 y N°206, DDU 480 de fecha 26 de mayo de 2023, todas de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
12. La Resolución N°36, 19 de diciembre del 2024 de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
13. las facultades que me confiere el Decreto N°397, (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales.
14. El Decreto (V. y U.) N°22 de fecha 12 de agosto de 2024, tomado razón con fecha 02 de enero de 2025 y tramitado con fecha 03 de enero de 2025 que nombra a la infrascrita Secretaria Regional Ministerial de V. y U. de la Región de Antofagasta.

CONSIDERANDO:

1. Que, la demanda habitacional proyectada en Chile al año 2025, según las estimaciones oficiales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), elaboradas a partir de los resultados actualizados del Censo 2024, que cifra el déficit habitacional cuantitativo en 491.904 hogares, y considerando adicionalmente a las familias que residen en asentamientos precarios —cuyo número alcanza a cerca de 72.000 hogares según el Catastro Nacional de Campamentos 2022 del propio MINVU—, permite estimar una demanda habitacional mínima cercana a las 565.000 viviendas nuevas. Esta cifra evidencia que el país continúa enfrentando una crisis habitacional de alta magnitud, que afecta especialmente a los hogares más vulnerables, expresándose territorialmente en el aumento del allegamiento, el hacinamiento no ampliable, la expansión de campamentos, y el acceso desigual a bienes y servicios urbanos fundamentales.

2. Que, en la Región de Antofagasta, de acuerdo con los datos desagregados del Centro de Estudios Ciudad y Territorio del MINVU elaborados a partir del Censo 2024 y la Encuesta Casen, el déficit habitacional cuantitativo alcanza el 12,6% de los hogares, situando a la región entre las más afectadas del país; y que las comunas de Antofagasta (15.807 hogares) y Calama (8.046 hogares) concentran la mayor parte del déficit en términos absolutos, destacando como componente principal el de hogares allegados (11.682 casos) —con especial incidencia en Antofagasta (7.198) y Calama (3.512)—, razón por la cual el MINVU orienta sus esfuerzos a sostener una estrategia de reducción progresiva del déficit, mediante una cartera de iniciativas para los próximos años y la promoción de criterios de densidad equilibrada que optimicen la eficiencia en el uso del suelo urbano y la cabida habitacional en la región.

3. Que, la Ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional publicada el 27 de mayo de 2022, otorgó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a sus SEREMI nuevas facultades para realizar gestión de suelo, aplicar Habilitación Normativa de Terrenos y ejecutar acciones de planificación urbana orientadas a la integración social y la regeneración de áreas deterioradas; y que, de acuerdo con la Ley N°21.798, publicada el 31 de diciembre de 2025, modifica la vigencia del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 extendiendo hasta el 31 de diciembre de 2029, lo que permite la continuidad de estas herramientas esenciales para avanzar en un desarrollo urbano más equilibrado y enfrentar el déficit habitacional en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

4. Que, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo atendida a la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, y con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables de manera excepcional a uno o más terrenos, debe recurrir al mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, conforme a lo dispuesto en el Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

5. Que, conforme a lo dispuesto en el Párrafo 2°, Capítulo I, Artículo 3° de la Ley N°21.450, la Habilitación Normativa de Terrenos procede únicamente respecto de predios de propiedad del SERVIU o de otro órgano de la Administración del Estado, o bien sobre aquellos respecto de los cuales exista promesa de compraventa a favor del SERVIU; pudiendo aplicarse de manera excepcional a terrenos de comités de vivienda o entidades organizadas cuando sus títulos o promesas sean anteriores a la vigencia de la ley, circunstancia que se verifica en el caso de autos.

6. Que, conforme a lo establecido en el Párrafo 2°, Capítulo I, Artículo 4° de la Ley N°21.450, corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, ya sea de oficio o a solicitud del SERVIU o del órgano público propietario del predio, en el marco del procedimiento excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos.

7. Que, según lo dispuesto en el Párrafo 2°, Capítulo I, Artículo 9° de la Ley N°21.450, la aprobación de normas urbanísticas especiales en el marco de la Habilitación Normativa de Terrenos no modifica ni deroga las normas urbanísticas vigentes del Instrumento de Planificación Territorial aplicable al predio, sino que establece exclusivamente disposiciones especiales destinadas a viabilizar la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa que lo reemplace, manteniéndose plenamente vigentes las normas generales del instrumento de planificación territorial correspondiente.

8. Que, el Plan de Emergencia Habitacional 2022–2025 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ejecutado a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, tiene entre sus objetivos reducir el déficit habitacional, ampliar y diversificar la oferta de vivienda, mejorar los entornos urbanos y promover la integración social y la regeneración de áreas deterioradas; y que, en la Región de Antofagasta, dicho Plan contempla la Habilitación Normativa de Terrenos como un instrumento fundamental para disponer de suelo urbano destinado a la construcción de viviendas de interés público para los beneficiarios de los programas habitacionales del MINVU.

9. Que, mediante ORD. N°3128, de fecha 02 de diciembre de 2025, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Antofagasta solicitó a esta Secretaría Ministerial iniciar el procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos respecto del predio de su propiedad ubicado en Calle Inca de Oro N°3.990, comuna de Calama, con una superficie aproximada de 7.770 m², a fin de viabilizar un proyecto habitacional de interés público de 140 viviendas, en edificios de 5 pisos, a ejecutarse con cargo al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS N°49), acompañando para tal efecto los antecedentes pertinentes, los cuales fueron puestos a disposición a través del enlace digital señalado en dicho Ordinario.

10. Que, el predio objeto del presente procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos se encuentra debidamente inscrito a nombre del SERVIU Región de Antofagasta, según consta a Fojas 259, N°236, del Registro de Propiedad del año 2023, correspondiente al Conservador de Bienes Raíces de El Loa – Calama, bajo el Rol de Avalúo Fiscal 1430-01. El inmueble posee una superficie de 7.770 m², conforme al plano archivado bajo el N°3.322, de fecha 29 de octubre de 2012, en el Registro de Documentos de Propiedad del citado Conservador; cuyo terreno se encuentra emplazado dentro del área urbana, en el sector nororiente de la ciudad, condición que permite su destinación para fines habitacionales.

ID SIBIS	DIRECCIÓN	ROL	SUPERFICIE (m2)	INSCRIPCIÓN
02-01668	Calle Inca de Oro N°3990, Calama.	1430-01	7.770 m²	Fojas 259, N°236 del Registro de Propiedad del año 2023, Conservador de Bienes Raíces El Loa, Calama.

11. Que, la justificación que determina la Habilitación Normativa del Terreno se fundamenta en que el Plan Regulador Comunal (PRC) de Calama,

promulgado mediante Resolución N°38 de fecha 20 de julio de 2004 de Gobierno Regional de Antofagasta y publicado en el Diario Oficial de fecha 04 de octubre de 2004, define el área como ZU-5, Zona Mixta con Industria Inofensiva, en la cual se admite el uso residencial, pero condiciona para dicho uso de suelo, la aplicación de las normas urbanísticas de las zona ZU – 4, zona denominada Residencial Densidad Baja, estableciendo una densidad bruta de 200 Hab/ha; luego con la Enmienda N°1 del PRC de Calama, promulgado con Decreto N°7 de fecha 16 de agosto de 2007 y publicado en el Diario Oficial el 13 de septiembre de 2007, se incrementó en un 20% dicha densidad, quedando en 240 Hab/h, sin embargo dicho valor, no satisface las necesidades de cabida para las soluciones habitacionales del proyecto en desarrollo

12. Por consiguiente, mediante la presente Habilitación Normativa de Terrenos, se propone para el predio en comento la incorporación de normas urbanísticas especiales aplicables a la Zona ZU-5 del Plan Regulador Comunal de Calama, consistentes específicamente en el aumento de la densidad máxima vigente, que pasa de 240 hab/h a 650 hab/h, con el fin de viabilizar el proyecto habitacional propuesto.

13. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Párrafo 2°, Capítulo I, de la Ley N°21.450, y la Circular DDU N°469 y sus modificaciones, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura realizó el análisis exigido por la ley, evaluando la propiedad del predio, sus estándares de integración urbana y eventuales dificultades técnicas, adjuntando para estos efectos: Análisis de Pertinencia HNT INCA DE ORO; Diagnóstico HNT TERRENO INCA DE ORO; Esquema HNT INCA DE ORO y Propuesta HNT TERRENO INCA DE ORO, concluyendo que:

(i) la Región de Antofagasta presenta un alto déficit habitacional, destacando Calama con 8.046 hogares y 3.512 allegados, lo que justifica promover mayores densidades habitacionales;

(ii) El SERVIU, como propietario del predio, ha fundamentado adecuadamente la solicitud de Habilitación Normativa de Terrenos;

(iii) El terreno ubicado en Inca de Oro N°3.990 cumple las condiciones del DS N°49, artículo 35 letra a), permitiendo una adecuada integración al entorno urbano;

(iv) No se advierten dificultades técnicas que impidan el desarrollo del proyecto.

14. Que, de conformidad con el Artículo 7° del Párrafo 2°, Capítulo I de la Ley N°21.450, la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) solo cuando, además de verificarse alguno de los supuestos del artículo 29, letra d) del DS N°32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, el proyecto asociado contemple más de ciento sesenta (160) viviendas. En la especie, aun cuando la densidad requerida (650 hab/h) supera en más de un 20% la densidad vigente (240 hab/h), supuesto previsto en el numeral vi) del citado artículo 29, cabe señalar que el proyecto habitacional contempla 140 viviendas, cifra inferior al umbral legal, por lo que no corresponde someter la presente Habilitación Normativa de Terrenos al procedimiento de EAE.

15. Que, en mérito de los antecedentes técnicos, jurídicos y administrativos expuestos, y atendida la evaluación favorable realizada por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se estima pertinente la solicitud presentada por el SERVIU Región de Antofagasta para iniciar el procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos respecto del predio Rol 1430-01, ubicado en la comuna de Calama, razón por la cual corresponde dictar la resolución de inicio que se establece a continuación.

RESUELVO:

I. INÍCIASE EL PROCESO DE HABILITACIÓN

NORMATIVA para el predio ubicado en calle Inca de Oro N°3.990, sector barrio industrial antiguo de Calama, donde se propone desarrollar el proyecto de vivienda social, del Plan de Emergencia Habitacional, conforme a lo establecido en el PÁRRAFO 2°, CAPÍTULO I, del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

II. REMÍTASE el expediente completo de habilitación

normativa al Alcalde y al Secretario Municipal de Calama para conocimiento de los Concejales, solicitando proceder con el trámite correspondiente conforme a lo indicado en el artículo 8 del PÁRRAFO 2°, del CAPÍTULO I, de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



PAULA MONSALVES MANZO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
MINVU REGIÓN ANTOFAGASTA

Distribución

1. Alcalde Municipalidad de Calama.
2. Director SERVIU Región de Antofagasta.
3. SERVIU Delegación Provincial Calama.
4. Dpto. Desarrollo Urbano e infraestructura SEREMI MINVU Región de Antofagasta.
5. Sección Jurídica.
6. Oficina de Parte.