Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

MAT. INICIA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN NORMATIVA PARA EL TERRENO KAMAC MAYO UBICADO EN AVENIDA FERROCARRIL S/N DE LA COMUNA DE CALAMA CONFORME AL PROCEDIMIENTO DEL CAPITULO IX DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

ANTOFAGASTA 30 SEP 2026

RESOLUCION EXENTA N° 437 /

V I S T O S:

1. Lo dispuesto en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales del Estado, en su texto refundido mediante DFL. N°1/19.653 del 2000.

2. La Ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3. El D.L. N°1305, de 1975 que Reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4. El D.F.L. N°458, que Aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones especialmente sus artículos 4° y 59.

5. El Decreto N°47, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

6. La Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.

7. La Ley N°21.450, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.

8. La Ley N°21.807, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

9. La Circular Ord. N°316, de 29 de mayo de 2026, DDU 544 de la División de Desarrollo Urbano, sobre planificación urbana; habilitación normativa de terrenos.

10. La Circular Ord. N° 0458, de 14 de octubre de 2022, DDU 469 de la División de Desarrollo Urbano, que Imparte Instrucciones para la aplicación del párrafo 2° del Capítulo I de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, "Habilitación Normativa de Terrenos".

11. El Análisis de Pertinencia de Habilitación Normativa Terreno Kamac Mayu, ubicado en Avenida Ferrocarril S/N de la comuna de Calama, de la SEREMI MINVU Antofagasta

12. La Resolución N°36 de 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 Supremo N°397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

14. El Decreto Exento RA 272/12/2023 (V. y U.) de fecha 24 de enero de 2023, mediante el cual se establece el nuevo orden de subrogación en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Antofagasta

C O N S I D E R A N D O:

1. Que, la Ley N°21.807, de 2026, cuyo objetivo es fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país, se incorporó de forma permanente en el Capítulo IX (artículos 92 al 99) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) el mecanismo de carácter excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT).

2. Que, la habilitación normativa de terrenos, es un mecanismo que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales y Servicios de Vivienda y Urbanización, a proponer ajustes a las normas urbanísticas de un determinado predio, con la finalidad de desarrollar proyectos de viviendas de interés público, asegurando la integración urbana y una relación armónica con el entorno.

3. Que, el procedimiento se encuentra normado en el Capítulo IX de la LGUC, modifcado conbforme al detalle referido en considerando 1°, estableciendo un procedimiento regional y comunal. En concreto, el art. 94 de la LGUC, prescribe que, corresponderá a la SEREMI la elaboración de la propuesta de normas urbanísticas especiales, de oficio o a petición de SERVIU, de otro órgano del Estado o empresa pública. Previo a la propuesta la SEREMI deberá realizar un análisis de pertinencia. Posteriormente, conforme al art. 96, del mismo cuerpo legal, la SEREMI elaborará la propuesta específica de normas urbanísticas especiales, la que conforme al art. 98 de la LGUC, será enviada al alcalde respectico para remisión del concejo municipal, luego de la aprobación del órgano colegiado se emite el decreto municipal respectivo aprobando el establecimiento de las normas urbanísticas.

4. Que, en virtud del marco normativo expuesto, esta SEREMI dará inicio de oficio al procedimiento de habilitación normativa, en razón de estar en conocimiento de las acciones concretas que SERVIU está desarrollando para adquirir el terreno, conforme lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 19.880, y lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 4 de la Ley 21.450, 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.

5. Que, es menester considerar los aspectos técnicos de la HNT para el terreno Kamac Mayu, teniendo presente que frente al déficit habitacional que afecta al país, que en particular, en la comuna de Calama, lugar donde se emplaza el terreno objeto de la HNT, dio déficit alcanza las 8.046 unidades, exigiendo la implementación de una estrategia sostenida 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 destaca el proyecto Kamac Mayu, objeto del proceso de HNT, 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.

6. Que, 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 estimado en más de 31.000 viviendas, 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

7. Que, 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. A esto, se agregan 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.

8. Que, en ese contexto, SERVIU Antofagasta mediante el oficio 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. Paralelo a esa gestión, en coordinación con la SEREMI de Bienes Nacionales de Antofagasta, 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. (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, rol de avalúo fiscal 1431-29 y se emplaza dentro del límite urbano.

9. Que, posteriormente, una vez aprobada la fusión predial, SERVIU mediante oficio Ord. N° 3052, de 20 de noviembre de 2025, inició las gestiones ante la SEREMI de Bienes Nacionales para la transferencia del inmueble fiscal, singularizada como *"Solicitud N° 2TE2085"*, cuyo 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, de 2011, FSEV, 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. Que, para dar respuesta a la demanda habitacional y propuesta precedente, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI, analizó y elaboró la Propuesta de HNT para el terreno "Kamac Mayu". Análisis que concluye que; el predio efectivamente 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). Si bien, la zona admite uso residencial y de 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. Aún cuando, 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. Que, la propuesta de HNT contempla ajustar la normativa urbanística especial para el terreno en la Zona ZE-3. Específicamente, se propone incrementar la densidad máxima de 600 hab/ha a 685 hab/ha. Para absorber adecuadamente este incremento, se requiere ajustar complementariamente dos normas urbanísticas: elevar el coeficiente de ocupación de suelo al 36% y reducir el antejardín a 2 metros.

12. Que tal como se expresó en los numerales iniciales de la parte considerativa de la presente, el inc. 2° del art. 94 de la LGUC, dispone que la SEREMI deberá elaborar un informe de pertinencia, el cual fue emitido por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI, teniendo presente en su elaboración que, 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. El análisis efectuó la evaluación del predio abordando los tres factores requeridos; propiedad del predio, estándares urbanos de integración y dificultades técnicas:

i) Propiedad del predio: Se encuentra debidamente individualizado, es de dominio fiscal y cuenta con la anuencia correspondiente.

ii) 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).

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

iii) Factibilidad técnica e infraestructura: Se constata factibilidad de infraestructura sanitaria y técnica, sin detectar obstáculos que comprometan la ejecución del proyecto.

iv) Riesgos y protección ambiental/patrimonial: La evaluación determinó la ausencia de condicionantes de riesgo o afectaciones ambientales y patrimoniales en el inmueble.

13. Que, existiendo un análisis favorable de la procedencia de iniciar el procedimiento de HNT respecto del predio emplazado en Avenida Ferrocarril S/N (rol 1431-29) de Calama, se dictara la presente, cumpliendo lo instruido por la Circular DDU 544, de 2026, referida en los vistos, acto administrativo necesario una vez efectuado el análisis de pertinencia, a objeto de blindar el procedimiento con la certeza jurídica suficiente, respecto al origen del trámite y cómputo de plazos, incorporándose al expediente técnico que esta SEREMI remitirá al Alcalde y al Concejo Municipal para su pronunciamiento definitivo.

R E S U E L V O:

I. DISPONE EL INICIO DEL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA para el predio Kamac Mayu, emplazado en Avenida Ferrocarril S/N, de la comuna de Calama, a objeto de desarrollar proyecto habitacional, de condominio de viviendas de interés publico del programa DS N°49 (V y U), de 20211.

II. INCORPÓRESE el presente acto administrativo en el expediente técnico aperturado para este procedimiento, el que deberá ser remitido en su oportunidad al Alcalde de la I. Municipalidad de Calama conforme al procedimiento establecido en el capítulo IX de la LGUC.

III. TENGASE PRESENTE para los efectos que de lugar.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
Secretario Regional Ministerial

MARIETTA MENDEZ CARVAJAL
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S)
MINVU REGION ANTOFAGASTA

ENCARGADO SEJUR Seremi Minv

Sección Jurídica
AVF. avf

Distribución:
1. Sr. Alcalde I. Municipalidad de Calama
2. Directora (s) SERVIU Antofagasta
3. SERVIU Delegación Calama
4. Seremi de Bienes Nacionales Antofagasta
5. DDUI SEREMI MINVU
6. Sección Jurídica SEREMI MINVU
7. Original; Oficina de Partes SEREMI MINVU