

Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos "El Salado Lote A3"

Comuna de Chañaral

Ley General de Urbanismo y Construcciones
Capítulo IX, Habilitación Normativa de Terrenos

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	PERTINENCIA DE LA PROPUESTA	4

1. INTRODUCCIÓN

En consideración a la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del Censo 2017, asciende a cerca de 650.000 hogares. En dicho contexto, la Región de Atacama presenta un déficit habitacional de 14.200 viviendas, siendo la meta del Gobierno abordar el 50% dentro del actual periodo, Chañaral representa el 5% del déficit regional. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello, el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes.

En respuesta a dicha problemática, el MINVU, a través de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Atacama ("Seremi MINVU") y el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama ("SERVIU"), ha implementado un Plan Integral de Vivienda y Urbanismo (PIVU), el cual considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, lo cual incluye la Habilitación Normativa de Terrenos ("HNT"), cuando estos no tengan las normas urbanísticas adecuadas para ese fin. Dicho Plan se enmarca en la aplicación de la Ley 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, modificada y extendida por la Ley N° 21.798, publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de diciembre de 2025, adicional y complementariamente en fecha 16 de febrero de 2026 se publica la Ley N° 21.807, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones incorporando el proceso de Habilitación Normativa de Terrenos como disposición permanente y con una tramitación local más expedita, estas normativas permiten al MINVU a través de las SEREMI y SERVIU regionales, realizar Gestión de Suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración e inclusión social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

En tal contexto, SERVIU de Atacama mediante el Oficio Ordinario N° 1866 de fecha 10 de septiembre de 2026, solicitó a esta Secretaría Ministerial aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, enmarcado en el Capítulo IX de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Dicha solicitud fue acompañada de los antecedentes correspondientes y una propuesta de normas urbanísticas especiales.

De acuerdo a lo anterior, esta Secretaría Ministerial ha estudiado, analizado y desarrollado la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno denominado "El Salado Lote A3", ubicado en Terraza Sur S/N Lote A3, en la localidad de El Salado, de la comuna de Chañaral, que, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de un grupo de habitantes de la comuna, considera este terreno de propiedad del SERVIU, el cual presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público. Esto, dado que el Plan Regulador Comunal de Chañaral y Seccional de El Salado, promulgado mediante Decreto Alcaldicio N° 373 de fecha 17 de marzo de 2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 13 de abril de 2005, zonifica el área como "Zona ZP-1", que solo permite uso de área verde y no cuenta con normas urbanísticas.

La generación de Normas Urbanísticas Especiales al terreno en comento permitirá aprovechar el potencial urbano, favoreciendo la materialización de viviendas bajo el programa del Fondo Solidario de Elección de la Vivienda o el que lo reemplace, en espacios mixtos que contribuyen a superar el déficit habitacional existente en la región de Atacama, y específicamente en la comuna de Chañaral.

2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

El terreno que comprende la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos denominado "El Salado Lote A3", comuna de Chañaral, está compuesto por un único terreno, con una superficie de 8.841,46 m², el cual se encuentra emplazado al interior del área urbana, en el sector sur de la localidad de El Salado, comuna de Chañaral, ubicado en Terraza Sur S/N Lote A3, Rol de avalúo SII N° 596-004.

El Lote A3, es resultante de la subdivisión afecta de un predio denominado "Lote A", la cual fue aprobada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chañaral mediante la Resolución N° 001 de fecha 06 de diciembre de 2017. El referido predio se encuentra inscrito a nombre del SERVIU de la Región de Atacama a fojas 155, N° 172 del año 2017, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chañaral.

La resolución que aprobó la subdivisión afecta del Lote A, la memoria explicativa y el Plano sancionado por esta, fueron archivados bajo los números 11, 12 y 13, respectivamente, en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Chañaral correspondiente al año 2018. Finalmente, según da cuenta la inscripción de fojas 155 N°172 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chañaral correspondiente al año 2017, el plano de subdivisión respectivo que fue archivado en el registro conservatorio; asimismo, en la misma inscripción se da cuenta que el Lote A, del cual se segrega el Lote A3, es de propiedad de SERVIU.

De esta forma se da cumplimiento a lo señalado en el inciso segundo del artículo 92° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto a la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habitación Normativa, los que pueden ser de propiedad del SERVIU, de otro órgano que integre la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado.

Predio	Carátula	Inscripción CBR	Superficie
Terraza Sur S/N Lote A3 (Terreno "El Salado Lote A3")	CDV-250409-1548-3624 de fecha 09.04.2025	Fojas 155 N° 172 correspondiente al Registro de Propiedad de Chañaral del año 2017	8.841,46 m ²

Asimismo, el inciso primero del artículo 92° de la precitada Ley señala, en lo pertinente, que: *"El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá proponer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y en cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo y en las normas reglamentarias que puedan dictarse al efecto. Lo anterior, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés público y el equipamiento de clase comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud necesario para asegurar la integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por dichos proyectos."*

Por otra parte, y de acuerdo con lo indicado en el artículo 94° de la mencionada Ley, que señala en lo pertinente, que esta *"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 sentido, esta Secretaría determina la pertinencia de elaborar una Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales, a fin de permitir la construcción de un proyecto habitacional para familias beneficiarias del programa FSEV. Para determinar dicha pertinencia se somete al proyecto a un análisis basado en la identificación de como su contribución a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades que pudiere presentar la ejecución del proyecto.

Las normas urbanísticas especiales que serán establecidas en la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "El Salado Lote A3", en la comuna de Chañaral, sólo serán aplicables a la construcción de este proyecto específico, en el que se justifica su uso excepcional, y no podrá ser aplicable a la ejecución de otros proyectos en el mismo terreno que tengan un objetivo distinto. Estas normas urbanísticas especiales no involucran la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación Territorial vigente, sino la disposición de normas urbanísticas especiales aplicables exclusivamente para la construcción de Viviendas de Interés Público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.

A continuación, se identifican los requerimientos que integran el análisis de pertinencia, de acuerdo a lo dispuesto en la Circular N°458 DDU 469 de fecha 14.10.2022:

- a) **Verificar que los proyectos cuya construcción se viabilizará con el establecimiento de normas urbanísticas especiales pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.**

Cuando el terreno cumpla como mínimo con los requisitos a lo establecido en el artículo 35 a) del DS N°49 de 2011

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.	Terreno se emplaza en área urbana definida por el PRC de Chañaral Seccional de El Salado, en la zona: "Zona ZP-1, de protección natural y paisajística" fuente: CIP N° 554 de fecha 30.10.2025
2	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.	El Terreno se emplaza en el territorio operacional de la Empresa Sanitaria "Nueva Atacama" lo que se verifica a través del correspondiente Certificado de Factibilidad Sanitaria N° F-2025-0340 de fecha 21.10.2025
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.	El terreno enfrenta las vías Locales, Calles: San Agustín, San Pablo y Camino a Mina Vieja Fuente: PRC de Chañaral y CIP N° 554 de fecha 30.10.2025

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.	El terreno se emplaza a menos de 1.000 mt. de Equipamiento Educacional de Pre básica y Básica. - Colegio Pedro Lujan (prebásica y básica), ubicado en calle Libertad N° 757, El Salado: a 150 metros.
5	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.	El terreno se emplaza a menos de 2.500 mt. de un establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención. - Posta Salud Rural El Salado, ubicado en Portales N° 100, El Salado: a 250 mts.
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.	Las vías de transporte público más cercanas se encuentran a menos de 500 mt. Ruta C-13: a 500 mt.
7	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.	El terreno se emplaza a menos de 2.500 mt. de un Equipamiento deportivo (de escala mediana o mayor): -Complejo Deportivo de El Salado (escala mediana): a 900 mt.
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.	El terreno se emplaza a menos de 1.000 mt. de un área verde de uso público consolidada: Parque Alejo Tapia: a 500 mt.

b) **Ponderar y examinar cuidadosamente las dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.**

Para estos efectos, la ley ha considerado a título meramente ejemplar algunos aspectos a considerar, vinculados a:

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 una zona de riesgo, de acuerdo al IPT vigente
La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.	No hay existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico en el terreno.
La existencia de restos arqueológicos en el terreno.	No hay existencia de restos arqueológicos en el terreno.
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.	No hay existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes, ni en el terreno, ni cercano a este.
La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.	No hay existencia de suelos de relleno.
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.	No hay existencia ni admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa- en el sector del terreno.
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.	No hay existencia de prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector.

La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio conforme a lo expuesto a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU 469 de fecha 14.10.2022.	No hay existencia de franjas o zonas no edificables en el terreno.
La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU 469 de fecha 14.10.2022.	No hay existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, si bien la definición de la zona indica "Protección Natural y Paisajística", esto fue resuelto mediante Ord. MINVU Atacama N° 565 de fecha 22.05.2018, que establece el uso de suelo permitido como Area Verde
Relacionado con lo anterior, 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.	No requiere ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental.
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 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.	El terreno no está expuesto a amenazas de origen natural ni originados por la actividad o intervención humana.

Cabe destacar que el terreno no se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública conforme al artículo 59° de la LGUC, Por tanto, la definición de normas urbanísticas especiales no considera dicho aspecto.

Finalmente, y luego de este análisis, podemos concluir que resulta pertinente la aplicación del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos para el terreno denominado "El Salado Lote A3", ubicado en Terraza Sur S/N Lote A3, Rol de avalúo SII N° 596-004, comuna de Chañaral.


RENATO ARAYA ZEBALLOS
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO(S)
E INFRAESTRUCTURA

