



Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa

**Lote A1-1A, Loteo “Eben Ezer”
Comuna de Monte Patria**

Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.



ÍNDICE DE CONTENIDOS

I.	INTRODUCCIÓN.....	3
II.	INDIVIDUALIZACION DEL PREDIO.....	4
III.	ANALISIS DE PERTINENCIA DE LA PROPUESTA.....	5
	a) PROPIEDAD DEL PREDIO.....	6
	b) ESTANDARES URBANOS DE INTEGRACION.....	7
	c) EXAMEN DE DIFICULTADES TÉCNICAS.....	8
IV.	CONCLUSIONES.....	10

I - INTRODUCCIÓN:

En consideración de la demanda habitacional proyectada en Chile al 2023, que según estimaciones elaboradas a partir de datos del Censo 2017, asciende a cerca de 650.000 hogares, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha implementado un Plan de Emergencia Habitacional (PEH), que considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, incluyendo el proceso de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), para aquellos casos donde no existan las normas urbanísticas adecuadas para dicho fin. Este procedimiento particular está definido mediante la "Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional", publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y creó herramientas para el diseño de un Plan de Emergencia Habitacional, permitiendo 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, apuntando a lograr un adecuado desarrollo de las ciudades a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo, el déficit habitacional existente.

En tal contexto, SERVIU Región de Coquimbo mediante Ord. N°401 de fecha 03 de febrero de 2025, solicitó a esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, enmarcado en la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, en el terreno de propiedad SERVIU Región de Coquimbo, denominado Lote A1-1A, de una superficie total aproximada de 12.536,64 m², rol 11-113, inscrito a fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria, donde se propone desarrollar proyecto tipo Condominio compuesto por seis edificios de cinco pisos, totalizando 120 soluciones habitacionales. Dicha solicitud fue acompañada de los antecedentes correspondientes y una propuesta de normas urbanísticas especiales, siendo necesario precisar que en la fecha de envío del mencionado Ord. N°401, el plan regulador comunal anterior designaba el sector donde se ubica el Lote A1-1A como ZU2, situación que cambió posteriormente con la entrada en vigor del Plan regulador comunal actual de Monte Patria, que se publicó en el D.O. con fecha 05 de mayo de 2025, instrumento de planificación que denomina la zona como ZU3.

En virtud de lo anterior, se desarrolla el presente informe el análisis de pertinencia correspondiente, según lo indicado en el Artículo número 4, del párrafo segundo, del artículo cuarto de la Ley 21.450. Respondiendo a la demanda concreta de viviendas de la comuna, esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, ha estudiado, analizado y desarrollado la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno denominado Lote A1-1A en, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria, propiedad del SERVIU Región de Coquimbo, el cual presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, toda vez que el Plan Regulador Comunal de Monte Patria, publicado en el Diario Oficial de fecha 05 de mayo de 2025, define el área como Zona Urbana 3 (ZU3), en donde se admite el uso residencial, pero solo se permite una densidad bruta de 160Hab/Ha y una altura máxima de 7mt, lo que no satisface las necesidades de cabida para las soluciones habitacionales del proyecto en desarrollo. Por consiguiente, mediante la presente habilitación normativa, **se propone para el terreno en comento**, el cambio de normas urbanísticas establecidas para la Zona ZU3 del Plan Regulador comunal vigente de Monte Patria, específicamente en lo siguiente:

- **Aumento de la Densidad Máxima de 160hab/Ha a 500hab/Ha**
- **Aumento de la altura máxima de 7mt a 20mt**
- **Eliminación exigencia de antejardín**

Las nuevas normas urbanísticas especiales que se establezcan en la presente tramitación solo podrán aplicarse para la construcción de un proyecto habitacional a desarrollar en dicho predio, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del PRC de Monte Patria. 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 contribuyan a superar el déficit habitacional existente en la región de Coquimbo, y específicamente en la comuna de Monte Patria. Es preciso agregar que, la finalidad de llevar a cabo el proceso de Habilitación Normativa, en el predio denominado **Lote A1-1A, "Loteo Eben Ezer"**, es permitir la ejecución de un proyecto habitacional que beneficiará a 120 familias de la comuna de Monte Patria, desarrollado en modalidad edificación en altura, en el contexto del D.S. N°49.

II- INDIVIDUALIZACION DEL PREDIO:

El predio denominado Lote A1-1A, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria, singularizado en inscripción a fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria, es de propiedad del SERVIU Región de Coquimbo. Su superficie aproximada es de 12.536,64 m² y se emplaza dentro del área urbana en la comuna de Monte Patria, particularmente en la Zona ZU3 del Plan Regulador Comunal vigente.

De este modo, la solicitud de Habilitación Normativa enviada por SERVIU Región de Coquimbo aplica en este caso exclusivamente para el terreno denominado Lote A1-1A, con una superficie de 12.536,64 m², inscrito a fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria. Respecto de este predio, se estudia la pertinencia para llevar adelante el proceso establecido en la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

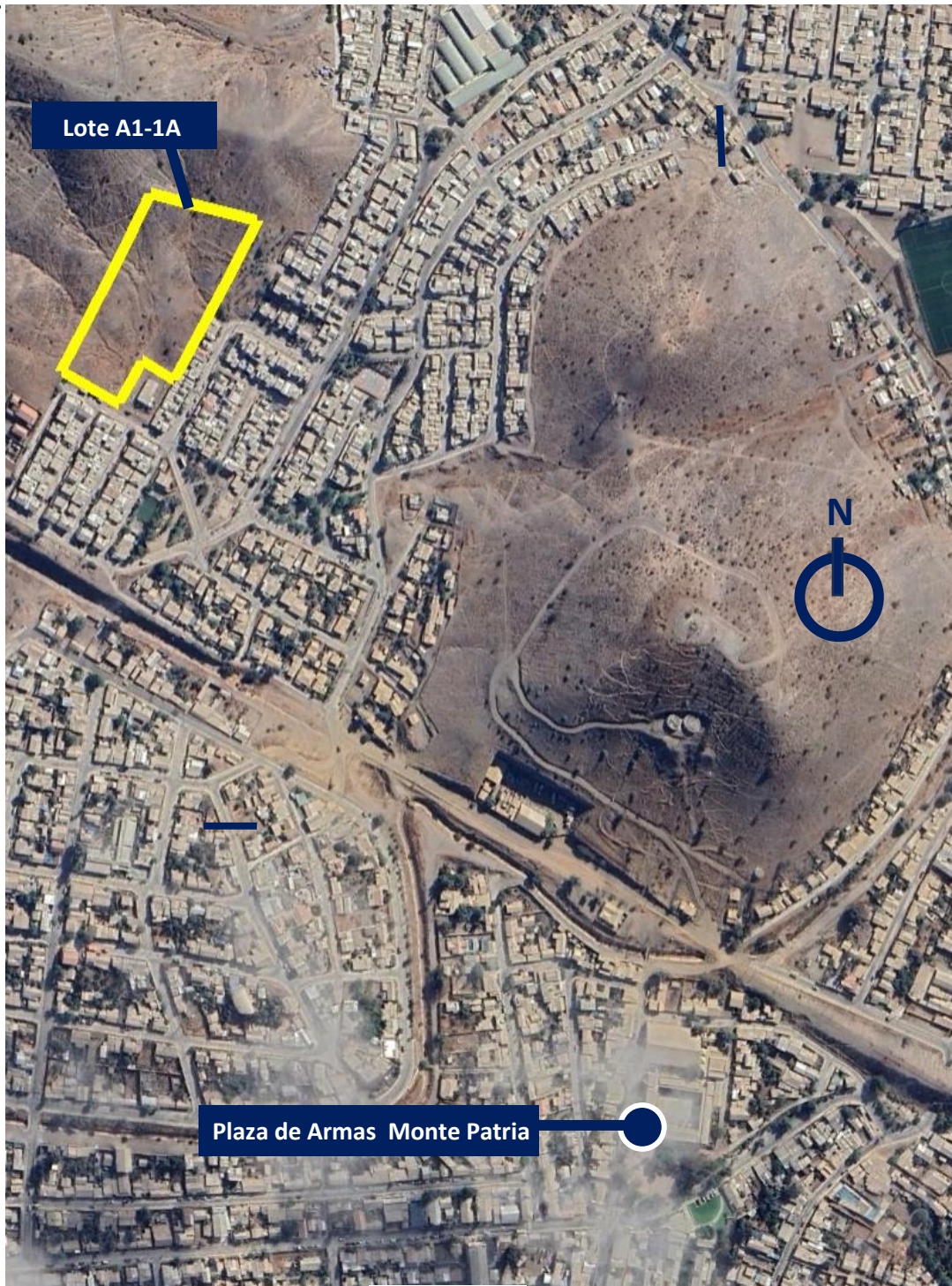


Fig.1 Ubicación Lote A1-1A

III – ANÁLISIS DE PERTINENCIA:

En el inciso primero, del artículo 3 del Párrafo 2 de la mencionada Ley 21.450, se señala que: “el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en este Párrafo y en las normas reglamentarias que pudieren dictarse al efecto”.

En ese sentido, debemos indicar que, dentro de las 15 comunas de la región de Coquimbo, Monte Patria es la quinta comuna con mayor población, alcanzando los 30.751 habitantes.

	Población total	Hombres	Mujeres	Porcentaje hombres (%)	Porcentaje mujeres (%)
Región de Coquimbo	757.586	368.774	388.812	48,7	51,3
Provincia de Elqui	496.337	239.495	256.842	48,3	51,7
La Serena	221.054	105.836	115.218	47,9	52,1
Coquimbo	227.730	109.872	117.858	48,2	51,8
Andacollo	11.044	5.519	5.525	50,0	50,0
La Higuera	4.241	2.236	2.005	52,7	47,3
Paihuano	4.497	2.240	2.257	49,8	50,2
Vicuña	27.771	13.792	13.979	49,7	50,3
Provincia de Choapa	90.670	46.144	44.526	50,9	49,1
Illapel	30.848	14.739	16.109	47,8	52,2
Canela	9.093	4.632	4.461	50,9	49,1
Los Vilos	21.382	11.061	10.321	51,7	48,3
Salamanca	29.347	15.712	13.635	53,5	46,5
Provincia de Limarí	170.579	83.135	87.444	48,7	51,3
Ovalle	111.272	53.619	57.653	48,2	51,8
Combarbalá	13.322	6.656	6.666	50,0	50,0
Monte Patria	30.751	15.270	15.481	49,7	50,3
Punitaqui	10.956	5.452	5.504	49,8	50,2
Río Hurtado	4.278	2.138	2.140	50,0	50,0

Cuadro 1 – Población región de Coquimbo – Censo 2017

En lo concerniente al déficit habitacional, el observatorio urbano del Ministerio de Vivienda y urbanismo, indica que Monte Patria se ubica como la cuarta comuna con mayor déficit habitacional en la región de Coquimbo, presentando un déficit de soluciones habitacionales que representa más del 4% de la población total de la comuna.

Comuna	Población Total 2017	Déficit Habitacional 2002	Déficit Habitacional 2017	Diferencial	% déficit habitacional vs población total
La Serena	221.054	4.487	3.834	-653	2%
Coquimbo	227.730	4.926	3.728	-1.198	2%
Ovalle	111.272	3.667	2.726	-941	2%
Monte Patria	30.751	1.598	1.291	-307	4%
Vicuña	27.771	703	672	-31	2%
Illapel	30.848	1.181	657	-524	2%
Salamanca	29.347	727	655	-72	2%
Combarbalá	13.322	685	614	-71	5%
Punitaqui	10.956	511	522	11	5%
Canela	9.093	404	506	102	6%
Los Vilos	21.382	775	347	-428	2%
Andacollo	11.044	297	323	26	3%
Río Hurtado	4.278	223	208	-15	5%
La Higuera	4.241	248	193	-55	5%
Paiguano	4.497	124	145	21	3%

Cuadro 2 – Déficit Habitacional región de Coquimbo – Fuente: Observatorio urbano MINVU – elaboración propia



Finalmente, con el objetivo de enfrentar y reducir el déficit habitacional existente, el Plan de Emergencia Habitacional implementado por El SERVIU y la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de Coquimbo, ha fijado las metas siguientes:

METAS PEH REGIONAL: 12.490 SOLUCIONES HABITACIONALES:

- **ELQUI: 8.766** Soluciones habitacionales
- **LIMARI: 2.574** Soluciones Habitacionales
- **CHOAPA: 1.150 Soluciones Habitacionales**

En dicho contexto, según lo definido por la Ley 21.450 en el Artículo número 4, del párrafo segundo, de su artículo cuarto que señala lo siguiente y cito textual: “Para determinar la pertinencia de elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo se evalúan los tres factores siguientes para determinar la pertinencia de realizar la Habilitación normativa, **en el predio denominado Lote A1-1A, donde se planifica ejecutar el “Loteo Eben Ezer”.**

a) PROPIEDAD DEL PREDIO EN ESTUDIO:

En lo concerniente a la propiedad de él o los terrenos en los que es posible aplicar la Habitación Normativa, La ley 21.450 indica en el artículo 3° del párrafo 2°, indica los siguientes casos en los que procede el trámite y cito textual:

- *Respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo o de otro órgano que integre la Administración del Estado.*
- *Respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización*
- ***Excepcionalmente, previa calificación del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización. Respecto de terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado o sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de éstos, en ambos casos inscritos o firmadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley***

Al respecto, podemos indicar que el terreno donde se proyecta el “Loteo Eben Ezer”; denominado Lote A1-1A, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria, singularizado en inscripción a fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria, es de propiedad del SERVIU Región de Coquimbo.

Dirección	Rol	Superficie (m²)	Inscripción
Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria	A1-1A	12.536,64	fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria

b) ESTÁNDARES URBANOS DE INTEGRACIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO:

Por otra parte, y de acuerdo con lo señalado en el mencionado Artículo número 4, del párrafo segundo, del artículo cuarto, de la Ley 21.450; esta Secretaría **deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.**

En lo que respecta a la verificación de que los proyectos puedan contribuir a la integración de las familias a la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano; la Circular DDU N°469 de fecha 17 de octubre de 2023, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Minvu, indica lo siguiente en su punto 4.1.1.1, letra a) y cito textual: *“en tanto la OGUC no establezca estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos, esta División entiende que se cumplirá esta exigencia, entre otros casos que podrán ser ponderados por la SEREMI, cuando el o los terrenos de que se trate cumplan como mínimo con los requisitos para obtener el Subsidio Diferenciado a la Localización de acuerdo a lo establecido en artículo 35 letra a) del D.S N°49 de 2011 respectivamente, o en los términos que defina el respectivo llamado a proceso de selección.”*

Según lo indicado, a continuación, se analiza el Lote A1-1A, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria, desde la perspectiva de las condiciones establecidas por el artículo 35 letra a) del D.S N° 49 de 2011:

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 - Mediante CIP N°513, de fecha 18-06-2025, la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria indica que el Lote A1-1A, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, se emplaza en Área Urbana definida por el PRC vigente de Monte Patria, específicamente en la zona ZU3. - Por otra parte, según el Censo del año 2017, la comuna de Monte Patria cuenta con una población de 30.751 Habitantes, de los cuales 49,8% corresponden a población urbana (15.338)
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.	CUMPLE el Certificado de Factibilidad Sanitaria N°7704 de fecha 11/12/2024, de la Empresa Sanitaria Aguas del Valle S.A., “certifica que el inmueble ubicado en RIO PONIO N°1327, LOTE A1-1A, rol 11-113, sector NUEVA ESPERANZA, comuna de MONTE PATRIA, se encuentra en parte dentro de su territorio operacional en aproximadamente un 90%, y en consecuencia el CONDOMINIO compuesto por 5 EDIFICIOS de 5 PISOS para 120 DEPARTAMENTOS que se proyecta construir, sólo tienen factibilidad de ser conectados al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas las edificaciones emplazadas dentro del actual territorio operacional, debiendo tener presente las siguientes consideraciones:” Es importante aclarar que la indicación de que solamente un 90% del predio está dentro del territorio operacional, es meramente un dato gráfico, toda vez que la provisión de servicio está certificada para las 120 unidades habitacionales.
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 Mediante CIP N°513, de fecha 18-06-2025, la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria indica que el Lote A1-1A, ubicado en Calle Rio Ponio 1327, enfrenta la vía de categoría local Calle Rio Ponio 1327, con una distancia de 12mt entre líneas Oficiales.

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 terreno del proyecto respecto a establecimientos educacionales, el predio denominado Lote A1-1A se emplaza a una distancia de 485 metros recorribles peatonalmente, del establecimiento Educacional Colegio Cerro Guayaquil (educación pre-básica y básica)
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.	CUMPLE En cuanto al requisito de emplazamiento del terreno del proyecto, respecto a establecimientos de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, el predio denominado Lote A1-1A, se emplaza a una distancia de recorrible peatonalmente de 1000 metros del Establecimiento de salud primaria “Cesfam Monte Patria”, ubicado en Poniu N°152.
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 Es posible indicar que la línea de trasporte público interurbano, transita por la calle Monterrey, a 850mt del predio. Es preciso agregar que existen líneas de taxis en la ciudad, que circulan sin recorrido fijo.
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	CUMPLE Mediante revisión de imágenes satelitales, es posible indicar que el equipamiento deportivo de escala mayor más cercano al predio es el Estadio de Monte Patria, que se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente de 1.050mt.
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	CUMPLE De acuerdo con los antecedentes disponibles es posible indicar que las áreas verdes contiguas de la Villa Monterrey, que se encuentran en la esquina de Calle Arturo Gatica y Río Grande, conforman en su conjunto un área verde de aproximadamente 5100m2, y se encuentran a una distancia recorrible peatonalmente de 55mt del predio

c) EXÁMEN DE DIFICULTADES TÉCNICAS:

Finalmente, el Artículo número 4, citado previamente, define que la Secretaría regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberá también, **ponderar las dificultades técnicas que pudiese presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos**. Al respecto, la Circular DDU N°469 de fecha 17 de octubre de 2023, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Minvu, indica en su punto 4.1.1.1, letra b) que la Seremi deberá, y cito textual:

“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 se encuentra afectado en zonas puntuales de su superficie por el área de riesgo AR1 (Áreas inundables o potencialmente inundables por proximidad a cauces de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos), y por el área de riesgo AR2 (Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas), de acuerdo con el PRC de Monte Patria vigente.
La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.	revisados los antecedentes disponibles en el PRC (Vigente), es posible indicar que el Lote A1-1A en estudio no contiene Inmuebles de Conservación Histórica ni en su interior, ni en sus inmediaciones.
La existencia de restos arqueológicos en el terreno.	El inmueble y sus alrededores no presentan antecedentes respecto de zonas en las que existan hallazgos arqueológicos. Sin embargo, el predio se ubica al borde de una zona catalogada como fosilífera, por lo que se recomienda incorporar en el llamado a licitación para el proyecto habitacional, un informe preliminar paleontológico, previo al inicio de las obras para evitar posibles retrasos en su ejecución.
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 existen antecedentes respecto de suelos con potencial presencia de contaminantes en el Lote A1-1A en estudio que pudieran contravenir la ejecución de proyectos habitacionales.
La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.	Según la medición de suelo del terreno Lote A1-1A, no existe la presencia de suelos de relleno en el sector. Además, se ha constatado en visitas sucesivas al predio, que existe entre un 10 y un 20 por ciento de pendiente natural, no existiendo evidencia de mayores cortes ni remociones mecánicas en el terreno.
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 existen actualmente actividades productivas o infraestructura calificada como molesta, insalubre o peligrosa en la zona donde se ubica el Lote A1-1A.
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 se ha identificado en el Plan Regulador Comunal de Monte Patria ninguna prohibición expresa. Esta zona permite vivienda y hospedaje con una densidad de 160 Hab/Ha. Actualmente, no existe ningún grado de consolidación en predios colindantes de actividades que hagan presumir conflicto con el establecimiento del objeto propuesto, siendo el uso de suelo habitacional permitido en la zona.
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 existe actualmente franjas o zonas no edificables en el predio
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	No se registra existencia de áreas de protección de recursos de valor natural en el predio.
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	Según la planificación establecida, la cantidad de viviendas a edificar en el Lote A1-1A, está por debajo de las 160 y por lo tanto el proyecto no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) números vi) y vii), del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

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.	Consultando el visor de Chile Preparado de SENAPRED y GRD MINVU, es posible indicar que no existen antecedentes de amenazas de tipo natural o antrópico que afecten al predio. El terreno se encuentra afectado en zonas puntuales de su superficie por el área de riesgo AR1 (Áreas inundables o potencialmente inundables por proximidad a cauces de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos), y por el área de riesgo AR2 (Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas), de acuerdo con el PRC de Monte Patria vigente. El diseño e implementación de las obras de mitigación necesarias para obtener el permiso de edificación en los términos que indica el artículo 2.1.17 de la OGUC, será incorporado en el llamado a licitación, y deberá ser elaborado por un experto en ingeniería, como responsabilidad de la entidad ejecutora del proyecto habitacional.
---	--

CONCLUSIÓN:

A la luz del análisis de pertinencia desarrollado en el presente documento, considerando:

- La alta demanda y déficit habitacional de la región.
- Monte Patria se ubica como la cuarta comuna con mayor déficit habitacional en la región de Coquimbo
- Que existe una justificación clara y debidamente argumentada para el proceso de Habilitación normativa.
- Que el Lote A1-1A, reúne las condiciones óptimas señaladas por el artículo 35, letra a, del DS49 de 2011 y por lo tanto, según la circular DDU N°469 de fecha 17 de octubre de 2023 puede contribuir a la integración de las familias a la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano y finalmente.
- En vista de que no se detectan mayores dificultades técnicas que puedan constituir un obstáculo para la ejecución de un proyecto habitacional en el predio en estudio,

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, considera PERTINENTE la solicitud de SERVIU región de Coquimbo para ejecutar el proceso de habilitación normativa 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, para lo cual, se deberá proceder a dictar la Resolución de inicio de proceso correspondiente para el Lote A1-1A, en el marco de proyecto habitacional “Loteo Eben Ezer” de Monte Patria.



PABLO CARRILLO TORRES
ARQUITECTO
ANALISTA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INF.
SEREMI MINVU REGION DE COQUIMBO