



Diagnóstico 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°.

INDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCION.....3

1. DIAGNÓSTICO5

1.1 Identificación del Terreno5

1.2 Marco Normativo Vigente.....8

1.3 Contexto Urbano12

1.3.1 Usos de Suelo del Entorno12

1.3.2 Vialidad Existente en el sector.....15

1.3.3 Transporte Publico.....18

1.4 Factibilidad Sanitaria.....18

2. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA..... 19

3. EVALUACION Y PONDERACION DE DIFICULTADES TECNICAS POSIBLES.....19

3.1 Existencia de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) o Monumentos Históricos (MH)..... 19

3.2 Existencia de restos arqueológicos..... 19

3.3 Existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes..... 20

3.4 Existencia de suelos de relleno.....20

3.5 Existencia o admisión de usos de suelo de actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre, contaminante o peligrosa.....20

3.6 Existencia de prohibición expresa del uso de suelo residencial con destino vivienda.....20

3.7 Existencia de Franjas o Zonas no edificables en el predio.....20

3.8 Necesidad de entrar al Sistema de Evaluación Estratégica.....21

3.9 Existencia de antecedentes Técnicos o Históricos que den cuenta de exposición del Predio a amenazas de origen natural o antrópico.....21

ÍNDICE GRÁFICO

Cuadro 1.- Población región de Coquimbo – Censo 2017..... 3

Cuadro 2.- Déficit Habitacional región de Coquimbo – Fuente: Observatorio urbano MINVU..... 3

Cuadro 3.- Identificación del Lote en estudio..... 6

Cuadro 4.- Descripción de deslindes del Lote A1-1A7

Cuadro 5.- Zonas PRC vigente Monte Patria..... 9

Cuadro 6.- Áreas de riesgo PRC vigente Monte Patria..... 9

Cuadro 7.- Cuadro Usos de suelo ZONA ZU3 PRC vigente Monte Patria..... 10

Cuadro 8.- Cuadro Normas Urbanísticas ZONA ZU3 PRC vigente Monte Patria10

Cuadro 9.- Cuadro Cumplimiento Subsidio Diferenciado a la Localización 14

Cuadro 10.- Vialidad existente en la zona 15

Cuadro 11.- Prohibiciones en cuanto a uso de suelo residencial 15

Figura 1.- Ubicación terreno Loteo Eben Ezer, ciudad de Monte Patria..... 4

Figura 2.- Plano Subdivisión Lote A1 en lotes A1-1A y A1-1B..... 5

Figura 3.- Emplazamiento Lote A1-1A..... 6

Figura 4.- Plano Lote A1-1A..... 7

Figura 5.- PRI Limarí y zonas 8

Figura 6.- PRC vigente de Monte Patria, emplazamiento Lote A1-1A 9

Figura 7.- Zona ZU3 del vigente Plan Regulador comunal de Monte Patria y propuesta HNT Lote A1-1A11

Figura 8.- Lote en estudio y usos de suelo de su entorno 12

Figura 9.- Superficies distribución esquemática “Loteo Unión y Esperanza de Monte Patria” 13

Figura 10.- Fig.10 – “Loteo Eben Ezer”, Vía existente adyacente 15

Figura 11.- Perfil existente calle Rio Ponio – CIP N°513, de fecha 18-06-2025 16

Figura 12.- Acceso al Lote A1-1A - Calle Rio Ponio 16

Figura 13.- Fig.13 – Acceso al Lote A1-1A - Calle Rio Ponio 16

Figura 14.- Certificado de Informaciones Previas N°513, de fecha 18-06-2025, 2024 17

Figura 15.- Imagen satelital territorio operacional empresa servicios sanitarios en relación con lote en estudio..... 18

Figura 16.- Geovisor CMN – Potencialidad paleontológica 19

DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN NORMATIVA

LOTE A1-1A – LOTEO “EBEN EZER”, COMUNA DE MONTE PATRIA

INTRODUCCION

En atención al alto déficit habitacional incrementado en los últimos años a raíz de una serie de factores como la pandemia e inestabilidad financiera global, entre otros, el Gobierno de Chile a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se encuentra implementando el Plan de Emergencia Habitacional y el Programa de Ciudades Justas, con el fin de disminuir el alto déficit habitacional y dar respuesta a las inequidades sociales evidenciadas en nuestras ciudades, para lo cual a través de una serie de iniciativas de gestión, así como también legislativas, se han desarrollado una serie de facultades que han permitido a los Servius y Seremis de Vivienda y Urbanismo Regionales, efectuar compras de suelos para desarrollar en ellos, Planes Urbanos Habitacionales, que incorporen estándares de vivienda y equipamientos de alto nivel, mejorando con ello la calidad de los nuevos barrios y ciudades del país.

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

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 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 en la comuna de Monte Patria, 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.

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 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 de edificación en altura, en el contexto del D.S. N°49.

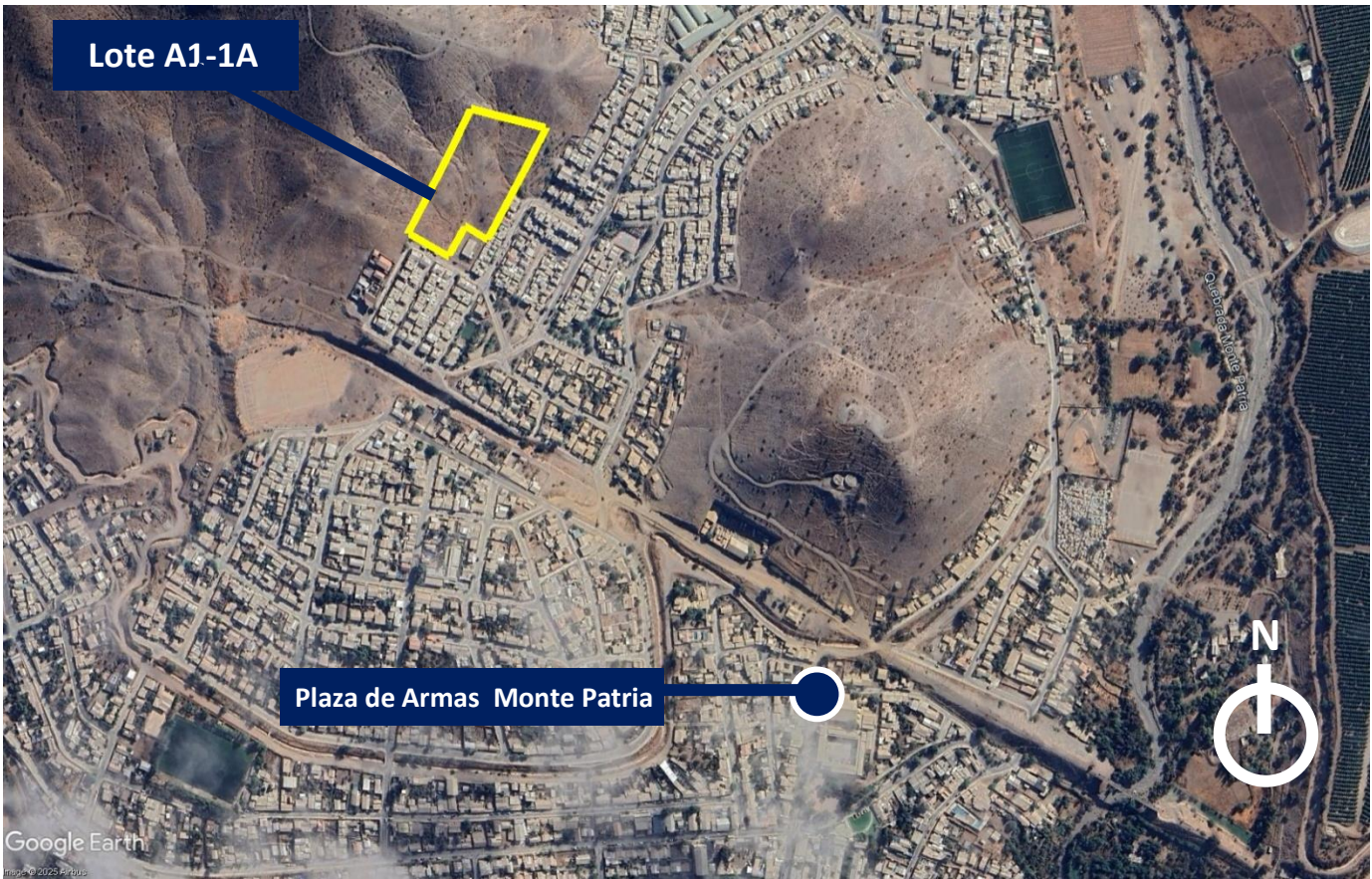


Fig.1 – Ubicación terreno Loteo Eben Ezer, ciudad de Monte Patria.

1. DIAGNOSTICO

1.1. IDENTIFICACION DEL TERRENO

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.

El inmueble, se origina tras la Subdivisión del Lote A1, propiedad de SERVIU región de Coquimbo, aprobada por la *Dirección de Obras Municipales de Monte Patria con fecha 24 de marzo de 2014, obteniéndose los Lotes A1-1A, con una superficie de 12.536,64m2 aproximados y el Lote A1-1B de 1200m2 aproximados, ambos emplazados dentro del área urbana en la comuna de Monte Patria.*

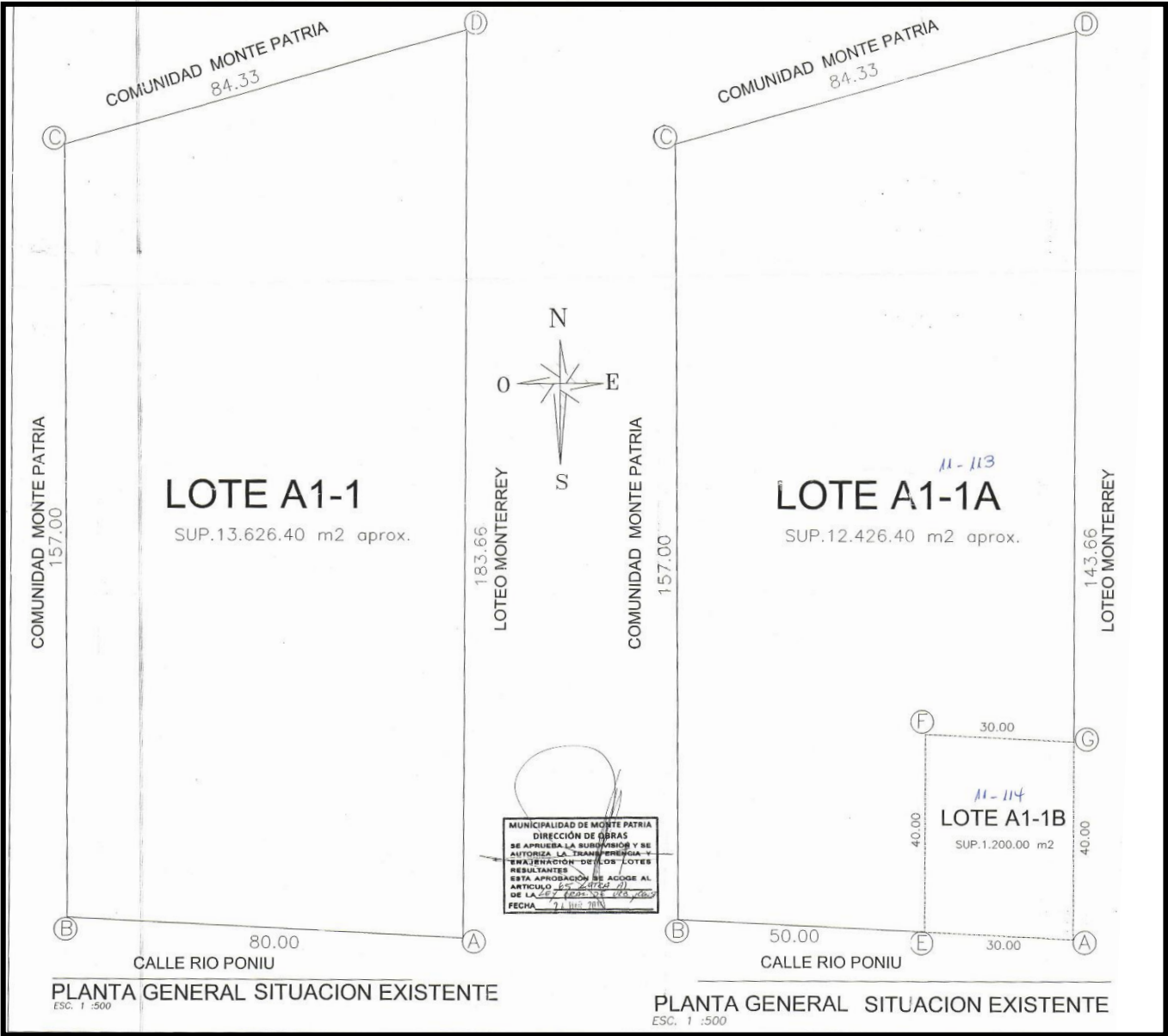


Fig.2 – Subdivisión Lote A1 en Lotes A1-1A y A1-1B

De este modo, la solicitud de Habilitación normativa enviada por ServiU Región de Coquimbo, aplica en este caso para el 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; respecto del cual se estudia 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.

LOTE	ID SIBIS	DIRECCIÓN	ROL	SUPERFICIE (m2)	INSCRIPCIÓN
Lote A1-1A	04-00737	Calle Rio Ponio 1327, comuna de Monte Patria	11-113	12.536,64	fs. 190 vta. N°261 del año 2000, del C.B.R. de Monte Patria

Cuadro 3 – Identificación del Lote en estudio



Fig.3 – Emplazamiento Lote A1-1A

El terreno objeto de la presente Habilitación normativa es el denominado “Lote A1-1A”, cuya superficie total aproximada es de 12.536,64 m2.

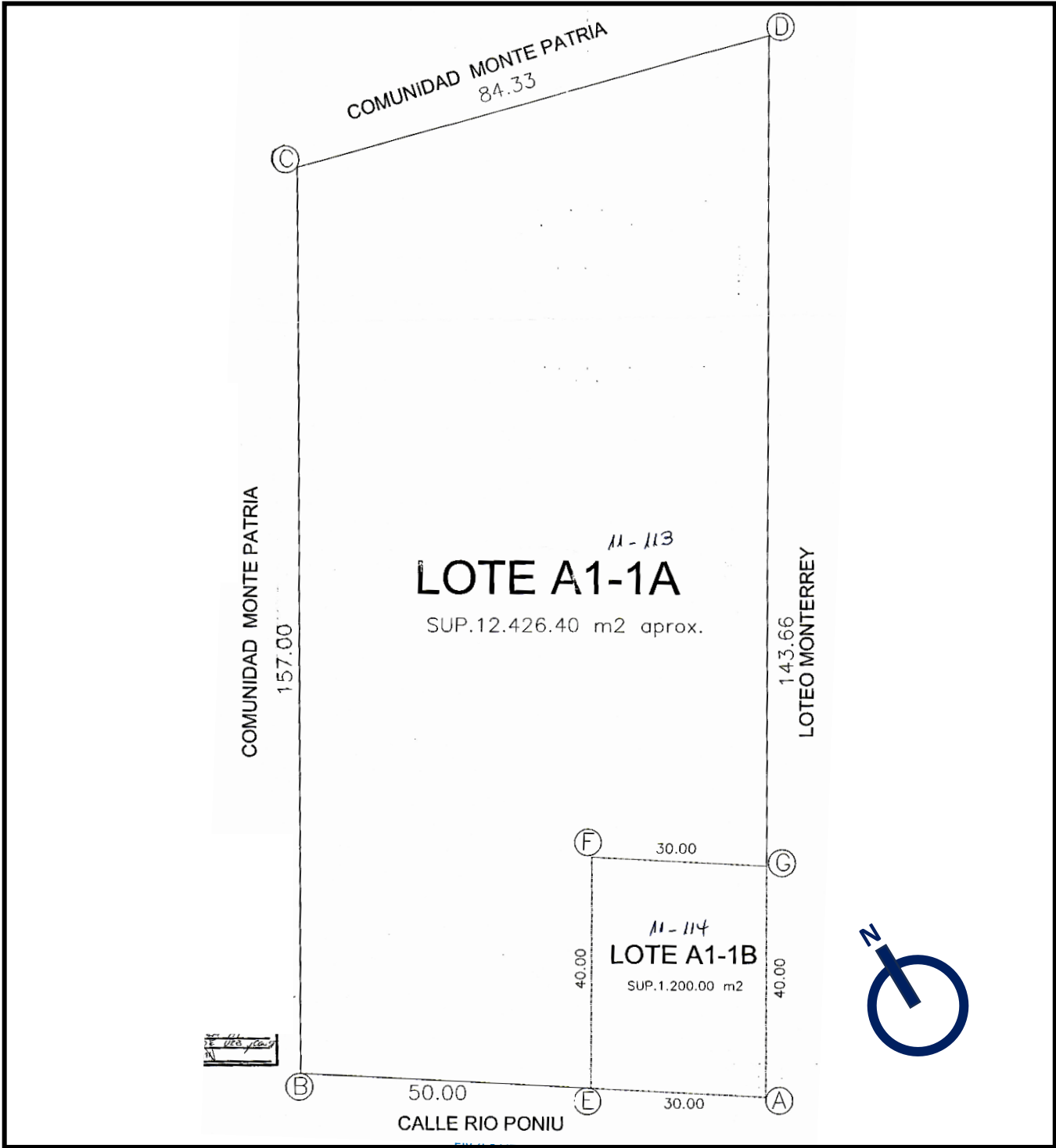


Fig.3 – Plano Lote A1-1A

Deslindes Lote A1-1A

Dirección	Medida	Límite
Norte	84.33 m	Comunidad Monte Patria
Oeste	157 m	Comunidad Monte Patria
Sur	50.00 m	Calle Río Ponui
Sur	30.00 m	Lote A1-1B
Este	40.00 m	Lote A1-1B
Este	143.66 m	Lote Monterrey

Cuadro 4 – Descripción de deslindes del Lote A1-1A

1.2. MARCO NORMATIVO VIGENTE

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE LIMARÍ

En la macro escala territorial, el Plan regulador Intercomunal de Limarí, publicado en el Diario Oficial con fecha 26 de agosto de 2015; reconoce el límite Urbano existente como Área Urbana sin establecer áreas de extensión urbana a integrar con posterioridad por el IPT comunal.

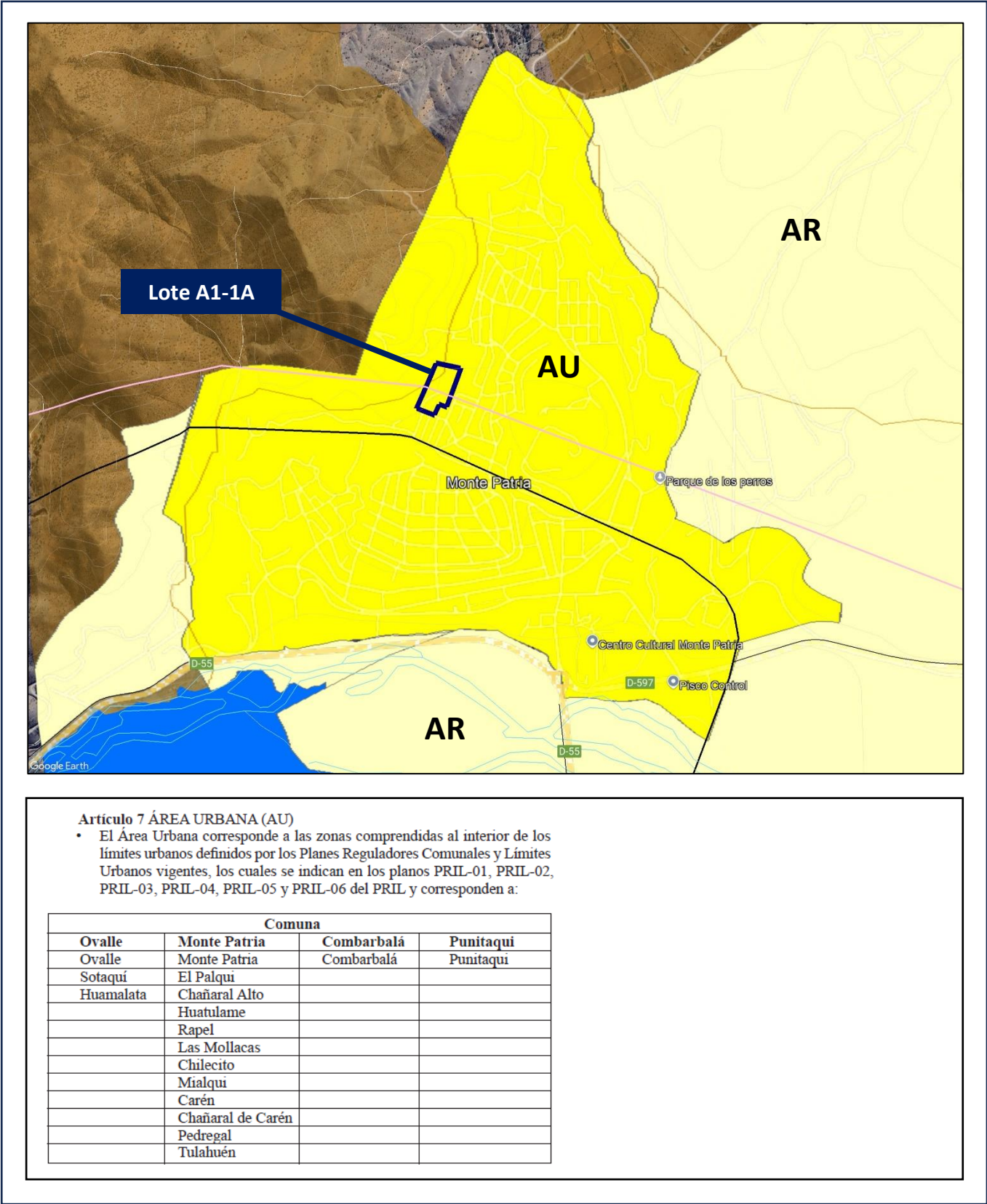


Fig.5 – Imagen y cuadro zonas PRI Limarí

PLAN REGULADOR COMUNAL

Mediante CIP N°513, de fecha 18-06-2025, la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria indica que el Lote A1-1A, enfrenta la vía de categoría local Calle Rio Ponio 1327, con una distancia de 12mt entre líneas Oficiales. El predio se emplaza en Área Urbana definida por el Plan Regulador Comunal de Monte Patria, publicado en el Diario Oficial de fecha 05 de mayo de 2025, específicamente en la Zona Urbana 3 (ZU3)

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.

Finalmente, es del caso señalar que el terreno no se encuentra afectado por declaratorias de utilidad pública.

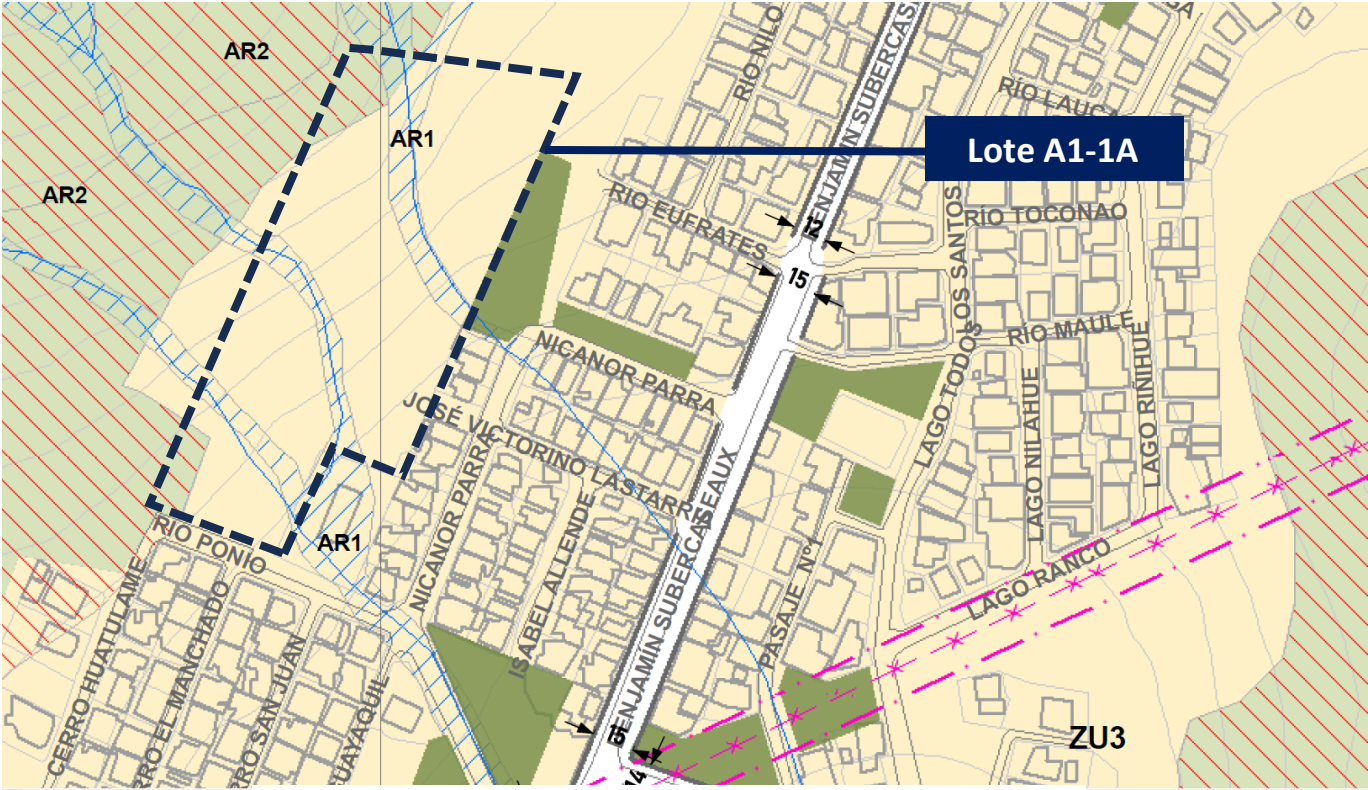


Fig.6 - PRC vigente Monte Patria – Emplazamiento Lote A1-1A (línea punteada azul oscuro)

ZONAS URBANAS / Zonas Residenciales Mixtas	
ZU1	Zona Urbana 1
ZU1-1	Subzona Urbana 1-1
ZU2	Zona Urbana 2
ZU3	Zona Urbana 3
ZU3-1	Subzona Urbana 3-1
ZU4	Zona Urbana 4
ZU5	Zona Urbana 5
ZU6	Zona Urbana 6

Cuadro 5 – Zonas PRC vigente Monte Patria

ÁREAS 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
AR2	Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

Cuadro 6 – Áreas de riesgo PRC vigente Monte Patria

CUADRO NORMATIVO ZONA URBANA (ZU3)

ZU3	ZONA URBANA 3	Superficie de subdivisión predial mínima: 250 m2
USOS DE SUELO PERMITIDOS		
CLASE	DESTINO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
Residencial	Vivienda - Hospedaje	Vivienda, Hospedaje, Hogares de Acogida o similares
Equipamiento	Científico	Centros Científicos, Centros Tecnológicos o similares
	Comercio	Centros Comerciales, Locales Comerciales, Supermercados, Mercados, Ferias, Estaciones o Centros de Servicio Automotor, Restaurantes, Bares, Discotecas o similares
	Culto y Cultura	Templos, Parroquias, Capillas, Centros Culturales, Museos, Bibliotecas, Salas de Conciertos y Espectáculos, Teatros, Auditorios, Centros de Eventos, Centros de Convenciones, Centros de Difusión o similares
	Deporte	Estadios, Centros Deportivos, Clubes Deportivos, Gimnasios, Multicanchas, Piscinas, Saunas, Baños Turcos o similares
	Educación	Universidades, Institutos, Academias, Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Jardines Infantiles, Parvularios, Salas Cuna o similares
	Esparcimiento	Parques de Entretenimientos, Juegos Electrónicos, Juegos Mecánicos o similares
	Salud	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Consultorios, Postas, Centros de Rehabilitación o similares
	Seguridad	Unidades Policiales, Cuarteles de Bomberos o similares
	Servicios	Servicios Públicos, Oficinas, Correos, Bancos, Centros de Pago, Notarías, Financieras, Centros Médicos, Centros Dentales, Instituciones de Salud Previsional, Centros de Belleza, Peluquerías, Servicios Artesanales o similares
	Social	Sedes Junta de Vecinos, Centros de Madres, Clubes Sociales, Locales Comunitarios, Sedes de Clubes Deportivos o similares
Actividades Productivas	Industria - Bodegaje	Actividades calificadas como Inofensivas, tales como Talleres, Bodegas o similares
Infraestructura	Sanitaria	Planta de Distribución de Agua Potable o similares, Centros de Transferencia y Disposición Transitoria de Residuos Sólidos
	Energética	Telecomunicaciones, Centrales de Distribución de Energía o similares
Espacio Público BNUP		Todas las actividades de este uso de suelo
Área Verde		Todas las actividades de este uso de suelo
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
CLASE	DESTINO	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Deporte	Autódromos
	Esparcimiento	Zoológicos
	Salud	Cementerios, Crematorios
	Seguridad	Cárceles, Centros de Detención, Centros de Internación Provisoria, Centros de Privación de Libertad
Actividades Productivas	Industria - Bodegaje	Actividades calificadas como Molestas, Insalubres o Contaminantes y Peligrosas
Infraestructura	Transporte	Todas las actividades de este uso de suelo
	Sanitaria	Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas, Rellenos Sanitarios
	Energética	Centrales de Generación de Energía

Cuadro 7 – Cuadro Usos de suelo Zona ZU3 PRC vigente Monte Patria

NORMAS URBANÍSTICAS ZU3	USOS DE SUELO				
	Residencial	Equipamiento	Actividades Productivas	Infraestructura	Espacio Público y Área Verde
Antejardín	3 m	3 m	3 m	3 m	Según O.G.U.C.
Coef. Ocupación de Suelo	0,8	0,8	0,8	0,8	
Coef. Ocupación Pisos Sup.	0,6	0,6	0,6	0,6	
Coef. de Constructibilidad	1,2	1,2	1,2	1,2	
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado	
Altura Máxima de Edificación	7 m	7 m	7 m	7 m	
Densidad Bruta Máxima	160 hab/ha	—	—	—	
Rasantes	70º	70º	70º	70º	
Distanciamientos	OGUC	OGUC	OGUC	3 m	
Adosamientos	OGUC	OGUC	OGUC	Prohibido	

Cuadro 8 – Cuadro Normas Urbanísticas ZU3 – PRC vigente Monte Patria

De acuerdo con lo instruido mediante **Circular Ordinario N°458, DDU 469 de fecha 14-10-2022**, la División de Desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, resolvió que las normas urbanísticas especiales que podrán definirse a través del mecanismo de habilitación normativa serán las siguientes:

- Uso de suelo (residencial destino vivienda).
- Sistemas de agrupamiento
- Coeficiente de ocupación de suelo
- Coeficiente de constructibilidad
- Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores
- Superficie de subdivisión predial mínima ² Altura máxima de edificación
- Adosamiento o Distanciamiento
- Antejardines
- Ochavos y Rasante
- Densidad máxima
- Estacionamientos (no obstante, siempre se deberá cumplir con la cantidad de estacionamientos que define la Nueva · Ley de Copropiedad Inmobiliaria en aquellos proyectos que se acojan a sus términos).

En lo que respecta al la ubicación del **Lote “A1-1A”**, cuya superficie total aproximada es de 12.536,64m2, 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 de exigencia de antejardín**

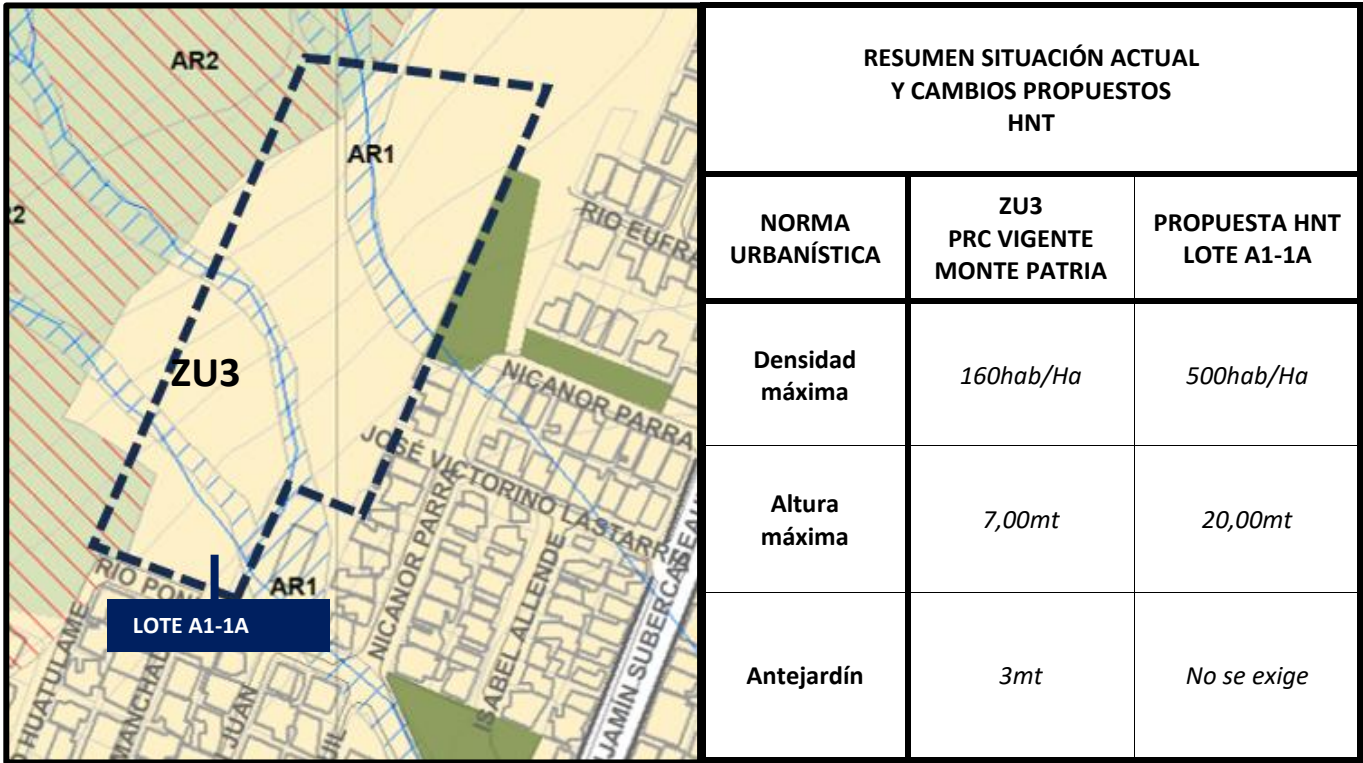


Fig.7 – Zonificación Zona ZU3 del vigente Plan Regulador comunal de Monte Patria y propuesta HNT Lote A1-1A

1.3. CONTEXTO URBANO

1.3.1 Usos de Suelo del Entorno

El predio denominado **Lote “A1-1A”** donde se emplaza la propuesta, se encuentra ubicado en la **Zona urbana 3 (ZU3)** del Plan Regulador vigente de Monte Patria, por lo que los usos de suelo predominantes del sector son mixtos de vivienda y equipamiento de tipo comercial de escala menor. Cabe señalar que en este sector, se han establecido amplias zonas AV, de Área Verde, estableciendo un límite al desarrollo de edificaciones en los lugares donde se presentan pendientes más altas.



Fig.8 – Lote en estudio y usos de suelo de su entorno

Corte y distribución esquemática “Loteo Eben Ezer”

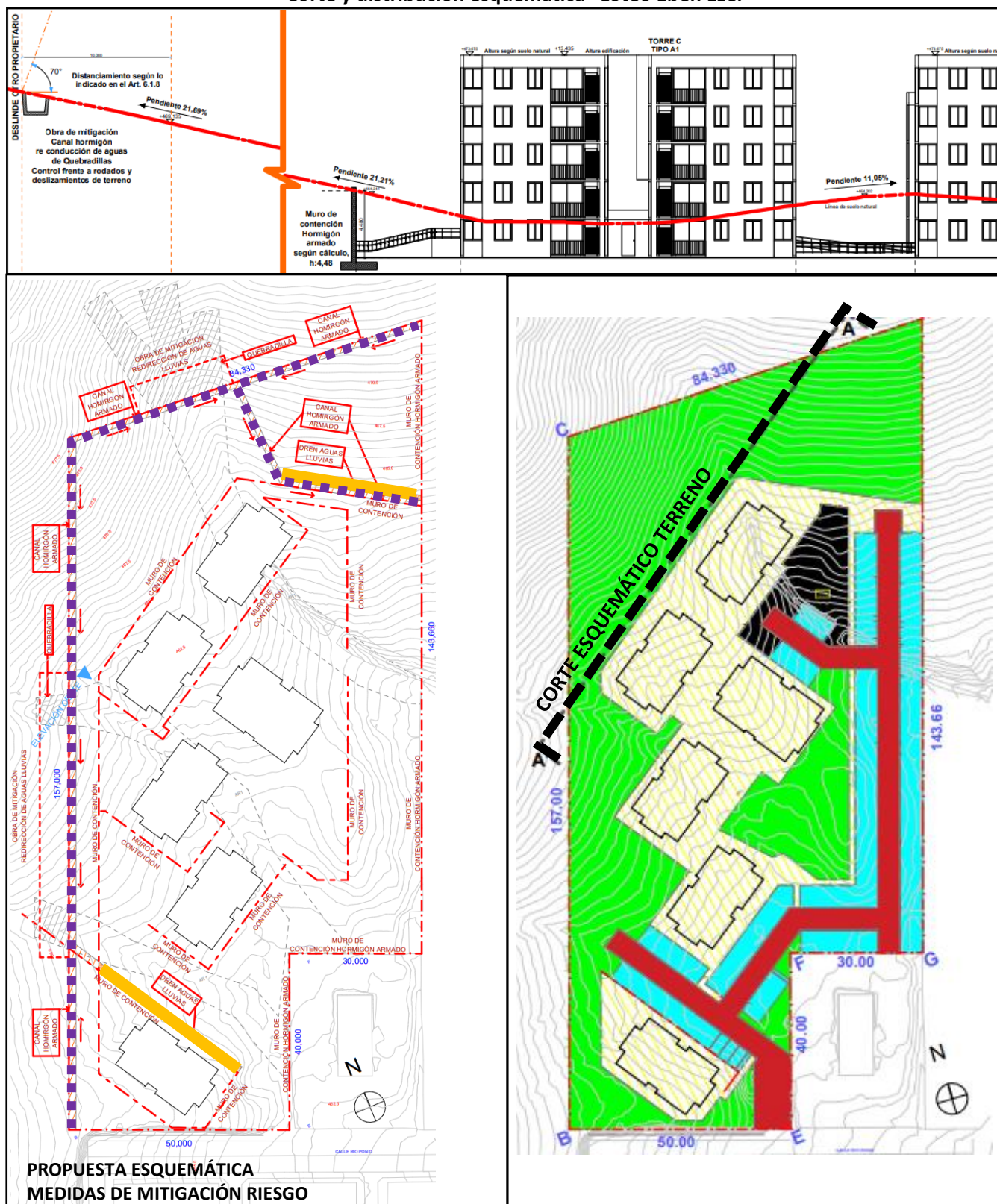


Fig.9 – superficies Distribución esquemática “Loteo Eben Ezer”

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 desde la perspectiva de las condiciones establecidas por el artículo 35 letra a) del D.S N° 49 de 2011:

CONDICIONES COPULATIVAS - D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, letra a), tercer inciso, “deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:”	CUMPLE
punto 1	
Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, 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.	SI
punto 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.	SI
punto 3	
Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, deberán deslindar o intersectar 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.	SI

D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, letra a), cuarto inciso:				
TRATÁNDOSE DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS, CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO EN CASO QUE DEBAN FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO U OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA CONSTRUIDA, EL TERRENO EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO HABITACIONAL O LA VIVIENDA A ADQUIRIR DEBERÁ CUMPLIR CON A LO MENOS TRES DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:	DISTANCIA MÁXIMA	DISTANCIA (mt)	REFERENCIA	CUMPLE
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.	1000	485	Colegio Cerro Guayaquil (educación prebásica y básica)	SI
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.	2500	1000	CESFAM Monte Patria	SI
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.	500	850	Calle Monterrey	NO
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.	2500	1105	Estadio de Monte Patria	SI
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	1000	55	Núcleo Áreas verdes Loteo Monterrey (5100m2)	SI

Cuadro 9 – Cuadro Cumplimiento Subsidio Diferenciado a la Localización de acuerdo a lo establecido en artículo 35 letra a) del D.S N°49 de 2011

Expuesto lo anterior, se puede indicar 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.**

1.3.2. VIALIDAD EXISTENTE Y PROYECTADA EN EL SECTOR.

El área donde se ubica el Lote A1-1A, corresponde a un sector de desarrollo de loteos, por lo cual en el entorno inmediato del futuro Loteo Eben Ezer, cuenta con una red consolidada de vías existentes circundantes, con sus pavimentos de calzada y veredas ejecutados, principalmente calles de categoría local y pasajes.

Mediante CIP N°513, de fecha 18-06-2025, la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria indica que **el Lote A1-1A, enfrenta la vía de categoría local Calle Rio Ponio, con una distancia de 12mt entre líneas Oficiales y media calzada ejecutada, señalando además que el terreno no es afectado por declaratoria de utilidad pública.** No existe vialidad proyectada en los alrededores del predio y es preciso agregar que la pavimentación de la media calzada restante de calle Rio Ponio frente al terreno, será ejecutada como parte del proyecto de Loteo.

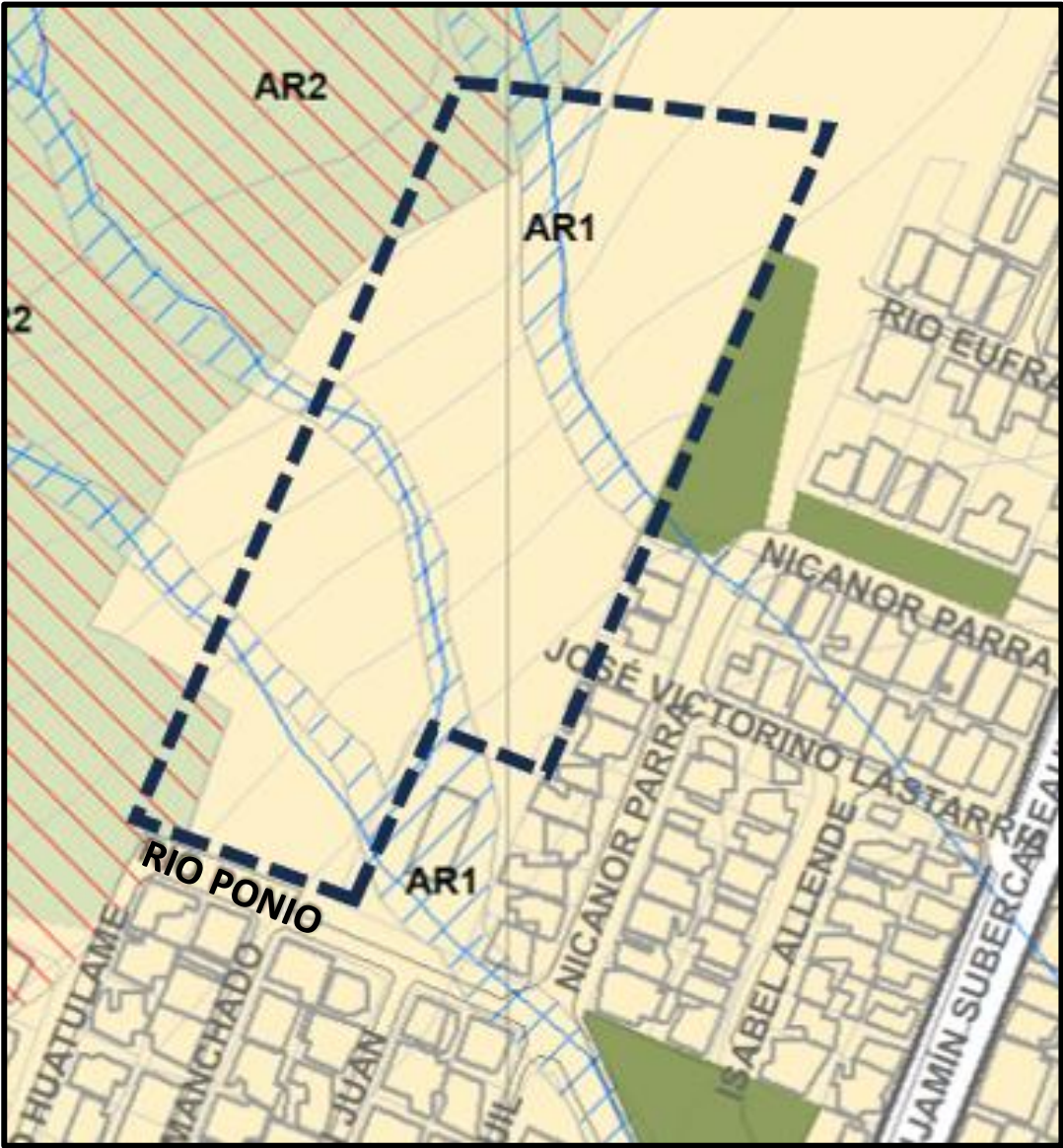


Fig.10 – “Loteo Eben Ezer”, Vía existente adyacente

NOMBRE VÍA	CLASIFICACIÓN (artículo 2.3.2. oguc)	DISTANCIA EN METROS ENTRE L.O.
Calle RIO PONIO EXISTENTE	Local	12mt

Cuadro 10 – Vialidad existente en la zona

PERFIL VIALIDAD EXISTENTE

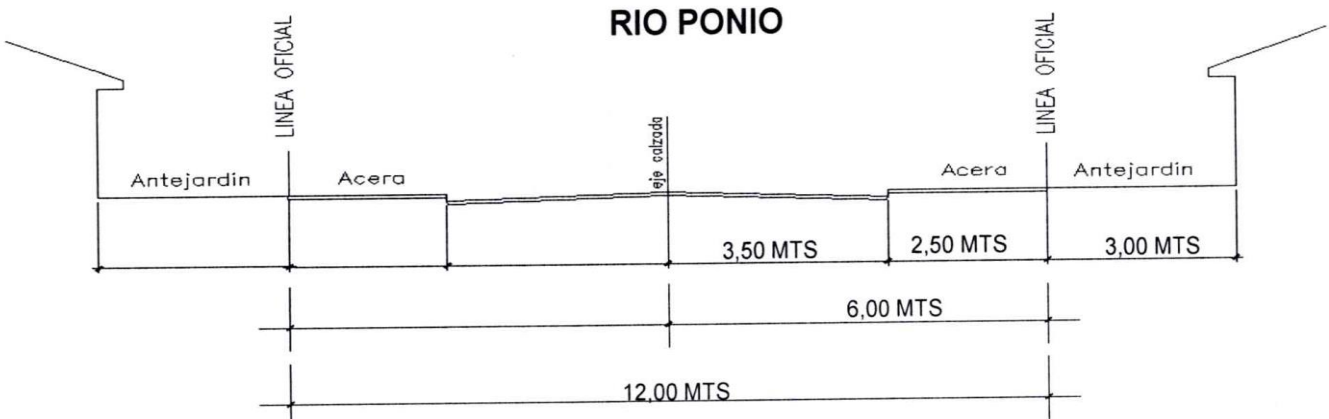


Fig.11 – Perfil existente calle Rio Ponio (Media calzada ejecutada) – CIP N°513, de fecha 18-06-2025



Fig.12 – Acceso al Lote A1-1A - Calle Rio Ponio



Fig.13 – Acceso al Lote A1-1A - Calle Rio Ponio

Las imágenes que preceden muestran que frente al Lote A1-1A, solamente se encuentra pavimentada media calzada de la calle Rio Ponio, como parte de la urbanización del loteo contiguo. **La mitad faltante de la calzada, que permitirá el acceso al conjunto habitacional, será ejecutada como parte del proyecto de Loteo.**

Mediante CIP N°513, de fecha 18-06-2025, la Dirección de Obras Municipales de Monte Patria indica lo siguiente respecto del Lote A1-1A, ubicado en calle Río Ponio 1327:

- Se encuentra en Zona Urbana 3 del Plan Regulador vigente de Monte Patria.
- Está urbanizado
- El terreno se encuentra afecto 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)
- El terreno se encuentra afecto por el área de riesgo AR2 (Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas)
- No está ubicado en Zona típica ni de conservación histórica
- No presenta Inmuebles de conservación histórica ni monumentos nacionales
- enfrenta la vía existente Calle Río Ponio, de categoría LOCAL con un ancho de 12mt entre líneas oficiales

Monte Patria

Ilustre Municipalidad

URBANO

RURAL

CERTIFICADO N°

513

FECHA

18/06/2025

SOLICITUD N°

475

FECHA

18/06/2025

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE

RIO PONIO

LOTEO

NUEVA ESPERANZA

MANZANA

A

LOTE

A1 -1A

ROL S.I.L. N°

11-113

LE HA SIDO ASIGNADO EL N°

1327

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR NTERCOMUNAL O METROPOLITANO

MONTE PATRIA

FECHA

05/05/2025

PLAN REGULADOR COMUNAL

FECHA

PLAN SECCIONAL

FECHA

PLANO SECCIONAL

FECHA

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO

URBANA

EXTENSION URBANA

RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA

DECRETO O RESOLUCION N°

FECHA

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)

SI

NO

5 NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO

ZONA URBANA 3 (ZU3)

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

RESIDENCIAL: Vivienda, hospedaje y hogares de acogida o similares

EQUIPAMIENTO:

Científico: Centros científicos, centros tecnológicos o similares.

Comercio: Centros comerciales, locales comerciales, supermercados, mercados, ferías, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, bares, discotecas o similares.

Culto y cultura: Templos, parroquias, capillas, centros culturales, museos, bibliotecas, salas de conciertos y espectáculos, teatros, auditorios, centros de eventos, centros de convenciones, centros de difusión o similares.

Deporte: Estadios, centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos o similares.

Educación: Universidades, institutos, academias, liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, parvularios, salas cuna o similares.

Esparcimiento: Parques de entretenciones, juegos electrónicos juegos mecánicos o similares.

Salud: Hospitales, Clínicas, Policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación o similares.

Seguridad: Unidades policiales, cuarteles de bomberos o similares.

Servicios: Servicios públicos, oficinas, correos, bancos, centros de pago, notarias, financieras, centros médicos, centros dentales, instituciones de salud previsual, centros de belleza, peluquerías, servicios artesanales o similares.

Social: Sedes junta de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios, sedes de clubes deportivos o similares.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

INDUSTRIAS - BODEGAJE: Actividades calificadas como inofensivas, tales como talleres, bodegas o similares.

INFRAESTRUCTURA: Sanitaria: Plantas de distribución de agua potable o similares, centros de transferencia disposición transitoria de residuos sólidos.

Energética: Telecomunicaciones, centrales de distribución de energía o similares.

Espacio público BNUP: Todas las actividades de este uso de suelo.

Área Verde: Todas las actividades de este uso de suelo.

USOS DE SUELOS PROHIBIDOS:

EQUIPAMIENTO:

Deporte: Aútodromos.

Fig.14 – Certificado de Informaciones Previas N°513, de fecha 18-06-2025, emitido por la DOM de Monte Patria

17

1.3.3. Transporte Público

La comuna de Monte Patria no cuenta con trasporte público de recorrido urbano. 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.

1.3.4. FACTIBILIDAD SANITARIA

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. Habida cuenta de lo anterior, considerando que el proyecto se encuentra dentro del territorio operacional de Aguas del Valle en la ciudad de Monte Patria, así como dentro del área de operación de la empresa concesionaria eléctrica CGE, es posible indicar que el proyecto no presenta restricciones a su emplazamiento por concepto de factibilidad de servicios.



Fig.15 - Imagen satelital territorio operacional empresa servicios sanitarios (color rojo) en relación con el lote en estudio.

2.0

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 7, 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, establece que la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de EAE, únicamente cuando permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que aplique esta herramienta excepcional y se encuentre dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015, y según lo dispuesto en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

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.**

3.0

EVALUACION Y PONDERACIÓN DE DIFICULTADES TÉCNICAS POSIBLES:

Finalmente, con el fin de 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, es preciso indicar lo siguiente:

3.1

EXISTENCIA DE ICH O MH

revisados los antecedentes disponibles en el Plan Regulador Comunal de Monte Patria, publicado en el Diario Oficial de fecha 05 de mayo de 2025, es posible indicar que el Lote A1-1A en estudio no contiene Inmuebles de Conservación Histórica ni en su interior, ni en sus inmediaciones.

3.2

EXISTENCIA DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS

Es del caso indicar que según el visor de potencialidad paleontológica del Consejo de Monumentos Nacionales, la zona donde se ubica el Lote A1-1A, al igual que la mayoría del territorio norte de Monte Patria, hacia donde se ha expandido la ciudad, es catalogada como “unidad fosilífera”, definida como “**áreas que tienen un potencial medio a alto de contener fósiles**”.



Fig.16 - Geovisor CMN – Potencialidad paleontológica

Analizado el inmueble y sus alrededores, es posible indicar que no se presentan zonas en las que existan vestigios arqueológicos. Según lo que se puede extraer del Visor de Potencialidad Paleontológica del CMN, **el predio se ubica al límite de la zona determinada como unidad fosilífera y muy alejado del centro que la Quebrada la Totorá, que origina la catalogación del sector como zona fosilífera.**

No obstante, considerando que las zonas fosilíferas y susceptibles indicadas previamente en el visor del CMN, abarcan gran parte del territorio de la comuna de Monte Patria y en vista de que los artículos 21 y 26 de la ley N°17.288 de Monumentos Nacionales, y el Protocolo Arqueológico Minvu de 2022 establecen un marco de procedimientos específicos sobre cómo accionar frente a los hallazgos de restos paleontológicos, 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.

3.3 EXISTENCIA DE SUELOS CON POTENCIAL PRESENCIA DE CONTAMINANTES

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. Tampoco están permitida en la zona, proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa, que pudieran resultar incompatibles con la construcción de viviendas.

3.4 EXISTENCIA DE SUELOS DE RELLENO

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.

3.5 EXISTENCIA o ADMISIÓN DE USOS DE SUELO ACTIVIDAD PRODUCTIVA O INFRAESTRUCTURA CALIFICADA COMO MOLESTA, INSALUBRE O CONTAMINANTE, O PELIGROSA

No se permiten ni existen actualmente actividades productivas o infraestructura calificada como molesta, insalubre o peligrosa en la zona donde se ubica el Lote A1-1A.

3.6 EXISTENCIA DE PROHIBICIÓN EXPRESA DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL CON DESTINO VIVIENDA

El uso de suelo residencial está permitido sin excepciones para ningún tipo de clase o destino y por lo tanto; no existe obstáculo para la ejecución de proyectos habitacionales en el lote en estudio.

ZONA	DESCRIPCIÓN Y USOS PERMITIDOS/PROHIBIDOS	
	Permitidos	Prohibidos
ZU3-ZONA URBANA 3	TIPO: - RESIDENCIAL	
Plan Regulador Comunal de Monte Patria, publicado en el Diario Oficial de fecha 05 de mayo de 2025	CLASE: - VIVIENDA	--
	- HOSPEDAJE	--
	- HOGARES DE ACOGIDA	

Cuadro 11 – prohibiciones en cuanto a uso de suelo residencial

Es del caso mencionar que en las porciones del terreno que se encuentran afectadas 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), del PRC de Monte Patria vigente; se planea como sistema de mitigación, la ubicación de las áreas verdes en todo el borde más afectado y con más pendiente, aterrazando el terreno mediante niveles que se limitan por muros de contención, construyendo en el perímetro del predio un canal de hormigón según lo aprobado mediante Oficio N°2312 de Sernageomin, adecuaciones que abordan el riesgo de deslizamientos (AR2) y la canalización de aguas lluvias por la bajada de quebradillas (AR1). Finalmente, se plantea que todo el sistema de contención y conducción de aguas lluvias decante en dos drenes de absorción, de 2 metros de ancho por 30 y 40mt de largo, ubicados en zonas de estacionamientos.

3.7 EXISTENCIA DE FRANJAS O ZONAS NO EDIFICABLES EN EL PREDIO

Como se indica en el cuadro de normas de la ZU3, del PRC vigente, así como en el Certificado de Informaciones Previas N°513 de fecha 18/06/2025, emitido por la DOM de Monte Patria, no existe actualmente franja o zona no edificable en el predio, que constituya un problema para la generación de proyectos habitacionales en el Lote A1-1A

3.8 NECESIDAD DE INGRESAR AL 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.

3.9 EXISTENCIA DE ANTECEDENTES TÉCNICOS O HISTÓRICOS QUE DEN CUENTA DE EXPOSICIÓN DEL PREDIO A AMENAZAS DE ORIGEN NATURAL O ANTRÓPICO

Consultado el visor de GRD IDE Minvu y Chile Preparado de SENAPRED, 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. Al respecto, el Oficio Ordinario 2132 de Sernageomin, aprueba las medidas de mitigación propuestas para el lote A1-1A por la encargada del estudio de peligros geológicos, Carolina Cisterna, que concluye: "se recomienda lo siguiente de manera preventiva construir canaletas en el borde oeste del sitio hacia el suroeste donde se reduce la pendiente de terreno, ante la ocurrencia de algún evento que genere movilización de material. Se propone que la canaleta presente un largo de 150m aproximadamente, un ancho de 1 metro y profundidad de 1m, es importante indicar que estas medidas deben ser evaluadas por un experto en ingeniería."

De acuerdo con lo anterior, se planea como sistema de mitigación, la ubicación de las áreas verdes en todo el borde más afectado y con más pendiente, aterrazando el terreno mediante niveles que se limitan por muros de contención, construyendo en el perímetro del predio, el canal de hormigón señalado por Sernageomin, adecuaciones que abordan el riesgo de deslizamientos (AR2) y la canalización de aguas lluvias por la bajada de quebradillas (AR1). Finalmente, se plantea que todo el sistema de contención y conducción de aguas lluvias decante en dos drenes de absorción, de 2 metros de ancho por 30 y 40mt de largo, ubicados en zonas de estacionamientos.

El diseño definitivo 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.



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