

INFORMA FAVORABLEMENTE RECOMENDACIÓN PARA SUBSIDIO DIFERENCIADO DE LOCALIZACIÓN, PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTO HABITACIONAL "ALTOS DE ILLAPEL" A EMPLAZARSE EN EL LOTE 2B, ROL AVALUO 415-14, UBICADO EN RUTA D - 47 S/N (VIA ILLAPEL - LOS VILOS), COMUNA DE ILLAPEL, REGIÓN DE COQUIMBO.

CON FECHA 09.04.2024 SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN EXENTA N°

231

LA SERENA,

09 ABR 2024

VISTOS:

- a. El Decreto Ley N° 1.305, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b. D. S. N° 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, F.S.E.V.;
- c. La Resolución Exenta N°0399 de fecha 10.03.2022, "Que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda", regulado por el D.S. N°49 (V. y U.) del 2011 y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de construcción en nuevos terrenos en las regiones que indica;
- d. Ordinario N° 534 de fecha 02 de abril de 2024, mediante el cual, la Ilustre Municipalidad de Illapel; presenta antecedentes y solicita autorización para la aplicación de "Subsidio Diferenciado a la Localización", según el D.S. 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones; al proyecto habitacional "Altos de Illapel" a emplazar en el Lote 2B, Rol avalúo 415-14, comuna de Illapel región de Coquimbo.
- e. El Informe técnico N° 10/2024, sobre aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización y análisis territorial, del Departamento de Desarrollo Urbano e infraestructura de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo;
- f. La Resolución N°07 de fecha 26.03.2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;
- g. Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397 (V.Y.U) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- h. El Decreto Supremo N° 14, de fecha 29 de abril de 2022, que nombró al suscrito Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo;
- i. Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397 (V.Y.U) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

CONSIDERANDO:

1. Que, según dispone el literal a) del artículo 35° del D. S. 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que aprueba reglamento del programa fondo solidario de elección de vivienda, el Subsidio Diferenciado a la Localización es una subvención adicional a la que podrán acceder los postulantes y grupos de postulantes destinada al financiamiento del proyecto habitacional o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida;
2. Que, según lo contenido el literal a) del artículo 35° del D. S. 49 (V. y U.), de 2011, corresponderá al SEREMI de la región respectiva, mediante resoluciones, autorizar la aplicación de este subsidio antes del ingreso del proyecto al Banco de Postulaciones, verificando el cumplimiento de los requisitos de ubicación del terreno y de la distancia a los servicios señalados en sus incisos tercero y cuarto.



3. Que, mediante ordinario N° 534 de fecha 02 de abril de 2024, la Ilustre Municipalidad de Illapel, presenta antecedentes y solicita autorización para la aplicación de “Subsidio Diferenciado a la Localización”, según el D.S. 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones; al proyecto habitacional “Altos de Illapel” a emplazarse en el Lote 2B, Rol avalúo 415-14, ubicado en Ruta D-47 (Vía Illapel-Los Vilos), comuna de Illapel, región de Coquimbo.
4. Que, el objeto de la aprobación es velar para que el Subsidio Diferenciado a la Localización en los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos sea aplicado en terrenos que tengan buena localización comunal, integrados al ordenamiento de la ciudad o comuna, en cumplimiento de las facultades de planificación del desarrollo urbano regional e intercomunal, de apoyo a la planificación comunal y de la actividad regional en materia habitacional que a la SEREMI MINVU otorga el D.S. 397, (V y U), 1976;
5. Que, de conformidad a los antecedentes citados en los vistos de esta resolución, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, verificó que el terreno presentado para evaluación, cumple copulativamente con los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 35 del D.S. 49 (V. y U.) de 2011, que reglamenta el Subsidio Diferenciado a la Localización, particularmente con lo estipulado en los puntos 1,2,3 y adicionalmente con los requisitos de distancias a servicios y equipamiento, establecidos en los puntos N°4, 5, 6, 7 y 8 de la citada disposición reglamentaria.
6. El Cuadro resumen de cumplimiento de requisitos establecidos en la letra a) del artículo 35 del D.S. 49 (V. y U.) de 2011, subsidio diferenciado a la localización, para el terreno denominado Lote “ 2B”, Rol avalúo 415-14 , ubicado en Ruta D- 47 (Vía Illapel – Los Vilos), comuna de Illapel región de Coquimbo, corroborado mediante informe técnico N° 10/2024 del Departamento de Desarrollo Urbano e infraestructura de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo; cuyo texto es el siguiente:

CONDICIONES COPULATIVAS - D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, letra a), tercer inciso,	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.33	SI
punto 3	
Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, 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.	SI

D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, letra a), cuarto inciso:	DISTANCIA MÁXIMA	DISTANCIA (m)	RECINTO	CUMPLE
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:				
punto 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.	1000	280	“Colegio San Ignacio”	SI
punto 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.	2500	1.087	CESFAM “ Villa San Rafael”	SI
punto 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.	500	110	Calle “Felipe Ñiguez”	SI



punto 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.	2500	1.107	Estadio "Tierra de Oro y Sol"	SI
Punto 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	1000	-	-	NO


RESUELVO:

Autorícese la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización solicitado por Ilustre Municipalidad de Illapel, para el financiamiento del Proyecto habitacional "Altos de Illapel" a emplazar en el Lote 2B Rol avalúo 415-14 ubicado en Ruta D-47 (Vía Illapel – Los Vilos) comuna de Illapel, región de Coquimbo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



JOSÉ MANUEL PERALTA LEÓN
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO


DRC/EVM/agc. -
Resolución int. N° 16/2024.

Distribución

- Ilustre Municipalidad de Illapel.
- Depto. Provincial SERVIU IV Región CHOAPA, ILLAPEL. Oficina de Partes.
- Archivo Dpto. Desarrollo Urbano e Inf. SEREMI-MINVU, Región de Coquimbo.
- Oficina de Partes.

**INFORME APLICACIÓN SUBSIDIO DIFERENCIADO
A LA LOCALIZACIÓN – ANALISIS TERRITORIAL
SEGÚN TEXTO DEL D.S. N° 49, (V. Y U.), DE 2011 Y SUS MODIFICACIONES,
QUE APRUEBA REGLAMENTO DEL
PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA**

1. INTRODUCCION

En atención al ordinario N° 534 de fecha 02.04.2024, mediante el cual la Ilustre Municipalidad de Illapel, presenta antecedentes y solicita autorización de aplicación de "Subsidio Diferenciado a la Localización", según el D.S. 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones; al proyecto habitacional "Altos de Illapel", que estaría emplazado en el Lote 2B localizado en Ruta D-47 S/N (vía Illapel – Los Vilos) comuna de Illapel, Región de Coquimbo, al respecto esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, emite el siguiente análisis urbano territorial de los terrenos propuestos para el proyecto habitacional:

2. MARCO LEGAL

La solicitud de análisis territorial para pronunciarse acerca de la factibilidad de recomendar favorablemente el terreno propuesto para la obtención del subsidio diferenciado a la localización, considera:

- Localización comunal
- Que este se encuentre integrado al ordenamiento de la ciudad o comuna, en cumplimiento de las facultades de planificación del desarrollo urbano regional e intercomunal, de apoyo a la planificación comunal y de la actividad regional en materia habitacional que le otorga el DS 394 (V. Y U.), de 1976.

3. UBICACIÓN

EL Predio en análisis denominado Lote 2B, de una superficie total aproximada de 11.020,34 m2, Rol avalúo 415-14 inscrito al margen de Fjs. 217, N°186 del año 2023, del C.B.R. de Illapel, se encuentra ubicado en ruta 47 S/N, (vía Illapel – Los vilos), comuna de Illapel:

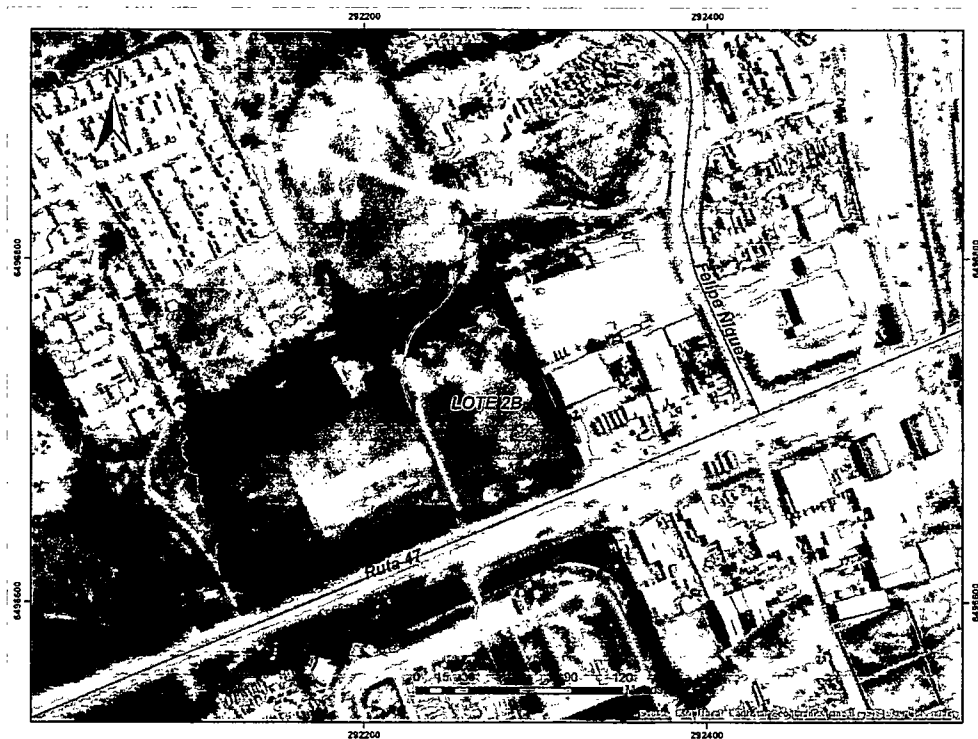


Figura N° 1: Imagen satelital de emplazamiento Lote 2B, comuna de Illapel.

4. EMPLAZAMIENTO

El Lote 2B se encuentra emplazado en la totalidad de su superficie dentro del Límite Urbano fijado por el Plan Regulador Comunal vigente de Illapel, Publicado en el Diario Oficial el 08.08.2009, específicamente en las zonas "ZE2" y "ZR3" (Figura N°2).

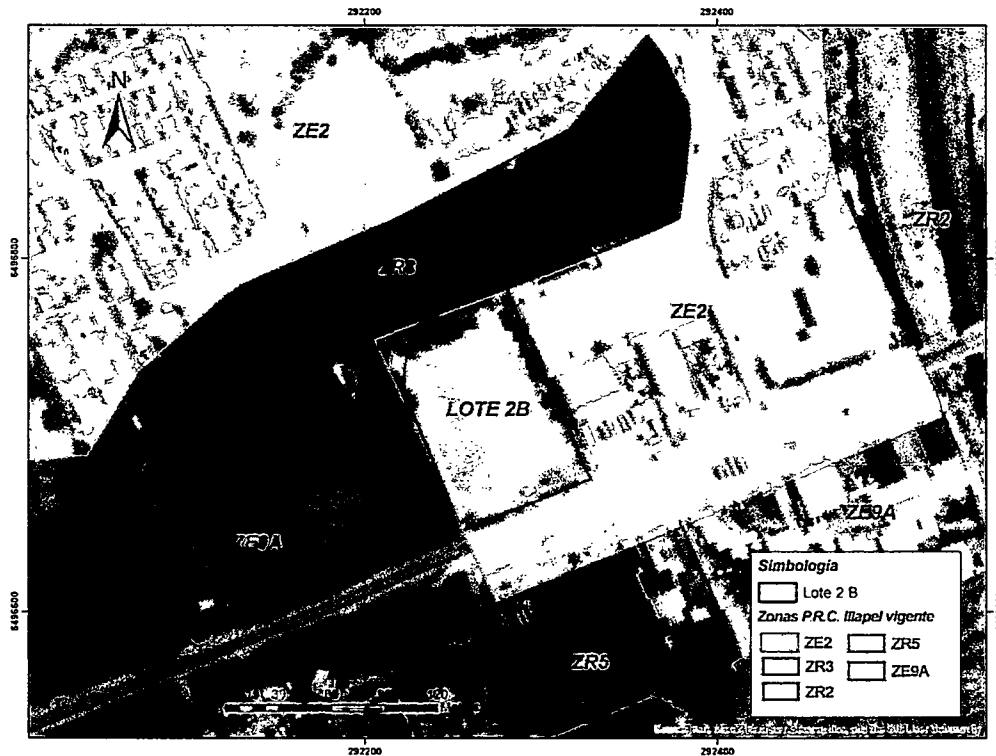


Figura N° 2: Emplazamiento Lote 2 B, respecto al PRC vigente Comuna de Illapel.

- USO DE SUELO Y NORMAS URBANISTICAS ZONA DE EXTENSIÓN URBANA "ZE2" P.R.C DE ILLAPEL:

ZONA ZE2⁵

USOS PERMITIDOS: Residencial, equipamiento de todo tipo y bodega inofensivo.
USOS PROHIBIDOS: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y DE EDIFICACIÓN.

1.- Residencial: Subdivisión predial mínima:	300 m ²
Coefficiente máximo de ocupación del suelo:	0.5
Coefficiente máximo de constructibilidad:	1
Sistema de agrupamiento:	Aislado, pareado.
Rasantes y distanciamiento:	Según artículo 2.6.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Altura máxima de edificación:	Según rasantes.
Estacionamientos:	Según artículo 10 presente Ordenanza.
Antejardín mínimo:	3 m
Densidad:	5 m frente a vialidad estructurante 200 hab./Há.
2.- Equipamientos:	
Subdivisión predial mínima:	600 m ²
Coefficiente máximo de ocupación del suelo:	0.4
Coefficiente máximo de constructibilidad:	0.6
Rasantes y distanciamiento:	Según artículo 2.6.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Sistema de agrupamiento:	Aislado, no se permite adosamiento.
Altura máxima de edificación:	Según rasantes.
Estacionamientos:	Según artículo 10 presente Ordenanza.
Antejardín mínimo:	5 m

Cuadro N°1: Usos de Suelo y Normas Urbanísticas Zona "ZE2", Ordenanza P.R.C Illapel vigente.

. - AREA DE RIESGO

El Lote 2B en su deslinda norte presenta un accidente geográfico correspondiente a una ladera con pendiente pronunciada, la cual es reconocida por el P.R.C. vigente de Illapel, como Área Especial "ZR3", la cual ocupa un 14,50% aprox. del total de superficie del terreno, siendo los usos específicos que aplican a dicha Área Especial "ZR3", las siguientes:

ÁREAS ESPECIALES	
En todas estas áreas se prohíbe el desarrollo de actividades permanentes, por significar un inminente riesgo a la población.	
ZR1	Protección de cauces naturales de agua constituido por los terrenos colindantes con los cauces de los ríos, esteros y quebradas.
ZR1A	Restricción por terrenos inundables. Corresponde a una zona con riesgo de inundación por aguas lluvia. Debe considerar especialmente lo estipulado en el artículo 23 de la presente Ordenanza, relativo a Infraestructura y absorción de aguas lluvias.
ZR2	Protección de quebradas naturales. Corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión.
ZR3	Alto riesgo para asentamientos humanos. Aquellas zonas que, por sus características geomorfológico-físicas, no son aptas para los asentamientos humanos. Sólo se permitirán usos no permanentes como Áreas Verdes y Forestación.
ZR4	Preservación del medio ambiente cultural. Aquellas zonas de valor cultural cuya destrucción significa una pérdida irreparable para el patrimonio cultural.
ZR5	Resguardo de obras de infraestructura constituida por aquellas zonas restrictivas para el desarrollo urbano que se establecen con el objeto de asegurar el funcionamiento adecuado de obras de infraestructura, tales como: sub - estaciones eléctricas y trazados de líneas de alta tensión, trazados e instalaciones ferroviarias, recintos de obras sanitarias (captación, plantas de filtros y estanques de agua potable, como lagunas de estabilización de aguas servidas).
ZR6	Resguardo de canales de regadío. Corresponden a las franjas de terrenos que colindan con los canales de regadío y que constituyen servidumbres de los mismos.

Cuadro N°1: Áreas Especiales definidas en Ordenanza P.R.C Illapel vigente.

En virtud de lo anterior, en la superficie del Lote 2B zonificada como área especial ZR3, solo se admiten usos de área verde y forestación. Por lo tanto, en dichas superficies no es factible desarrollar proyectos habitacionales, debiendo destinar dicha superficie a otros usos compatibles con los señalado en el P.R.C. de Illapel vigente.

SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN

Para acceder a este Subsidio Diferenciado a la Localización el terreno en que se desarrollará el proyecto o la vivienda a adquirir, según corresponda, deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

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.

Al respecto, el Lote 2B en análisis, se encuentran emplazado en la totalidad de su superficie dentro del área urbana fijada por el Plan Regulador Comunal vigente de Illapel, (publicado en el D.O de fecha 08.08.2009).

A nivel comunal de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas en el año 2017, la comuna de Illapel posee un total de 31.304 habitantes, y según la publicación “Ciudades, pueblos, aldeas y caseríos “del año 2019 realizada por el mismo organismo (INE) en base al Censo de Población y Vivienda del año 2017, la ciudad de Illapel cuenta con 20.751 habitantes, (Figura N°3).

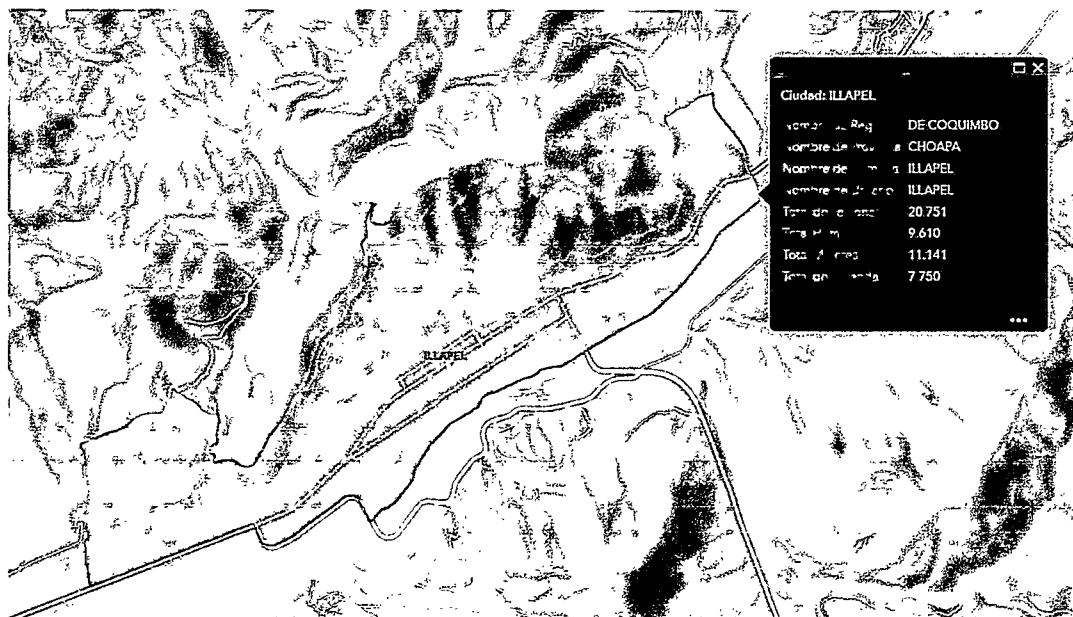


Figura N°3: Cantidad de habitantes ciudad de Illapel. Fuente: plataforma web INE “Mapas Ciudades, pueblos, aldeas y caseríos 2019”.

Por lo tanto, el proyecto **CUMPLE** con el requisito de emplazamiento en a lo menos un 50% de su superficie en Área Urbana o de Extensión Urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo disponible.

- En cuanto a los requisitos para 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.

Al respecto, de acuerdo a los antecedentes presentados, específicamente el Certificado de Factibilidad N°76326 de fecha 22-12-2023, de la Empresa Sanitaria Aguas del Valle S.A., “certifica que el inmueble ubicado en Ruta 47 (Vía Illapel – Los Vilos) N° 1730, LOTE 2, rol 415-14, comuna de ILLAPEL, se encuentra dentro de su territorio operacional en aproximadamente un 10% y, en consecuencia, el Conjunto Habitacional compuesto por 8 edificios de 5 pisos para 160 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.”

Habida cuenta de lo anterior, y considerando que el Lote 2B destinado para construir 160 viviendas se encuentra fuera del Territorio operacional de la Empresa Sanitaria aguas del Valle, si embargo actualmente se encuentra en trámite un convenio para ampliación del territorio operacional (ATO), de acuerdo a informe de Aguas del Valle sobre “Condiciones para provisión de Servicios Sanitarios” de fecha 11-04-2022, el cual permitirá factibilidad para ser conectado al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, una vez suscrito dicho Convenio entre la empresa Aguas del Valle S.A. y el SERVIU Región de Coquimbo, de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios.

De este modo el terreno en comento se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente, por lo tanto, **CUMPLE** con el requisito de emplazamiento en a lo menos un 50% de su superficie, en el Territorio Operacional de una empresa sanitaria.

3. Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, deberán deslindar 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.

Al respecto, cabe señalar que el Lote 2 B, tal como se indica mediante CIP N°282, de fecha 18 de noviembre de 2021, la Dirección de Obras Municipales de Illapel señala que el Lote 2B en su deslinde sur, enfrenta la vía estructurante denominada Ruta 47 (Vía Illapel – Los Vilos), con una distancia de 30 metros entre líneas Oficiales (Troncal).

Por lo tanto, tratándose de un proyecto de construcción en nuevos terrenos y según los antecedentes a la vista, el proyecto **CUMPLE** con el requisito mínimo de deslindar con una vía local o de rango superior existente, toda vez que el Lote 2B, enfrenta la Ruta 47 (Vía Illapel – Los Vilos) que tiene un ancho de 30 metros entre líneas Oficiales.

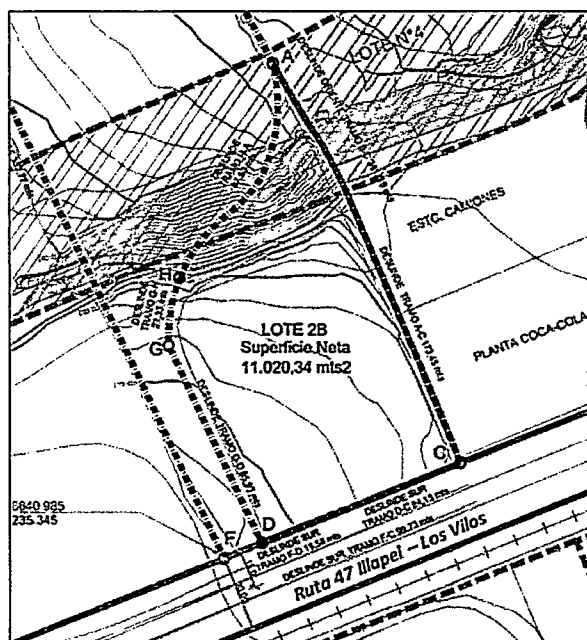


Figura N°4: Emplazamiento Lote 2B respecto a Ruta 47 Illapel – Los Vilos.

Adicionalmente, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos 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:

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.

En cuanto al requisito de emplazamiento del terreno en análisis, respecto de su distanciamiento a establecimientos educacionales, el Lote 2B se emplaza a una distancia recorrible peatonalmente de

aprox. 280 metros del “Colegio San Ignacio”, establecimiento educacional que cuenta con nivel de enseñanza; Educación Parvularia, Enseñanza Básica y Enseñanza Media (Figura N° 5).



Figura N°5: distanciamiento del Lote 2B, a establecimiento educacional más cercano.

Es decir, el Lote 2B **CUMPLE** con el requisito de emplazamiento a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros de un establecimiento educacional existente con a lo menos dos de tres niveles educacionales operativos (pre-básica, básica y/o media), dado que el terreno se ubica a una distancia recorrible peatonalmente de 280 metros aprox.

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.

En cuanto al requisito de emplazamiento del Lote 2B respecto a establecimientos de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, el Lote en comento se emplazan a una distancia recorrible peatonalmente de 1.087 metros aprox. (Figura N°6), del CESFAM “Villa San Rafael”, ubicado en calle Mario Ahumada N° 50.

Por lo tanto, el Lote 2 B, **CUMPLE** con el requisito de emplazamiento respecto a un establecimiento de salud primaria o de nivel superior, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros.

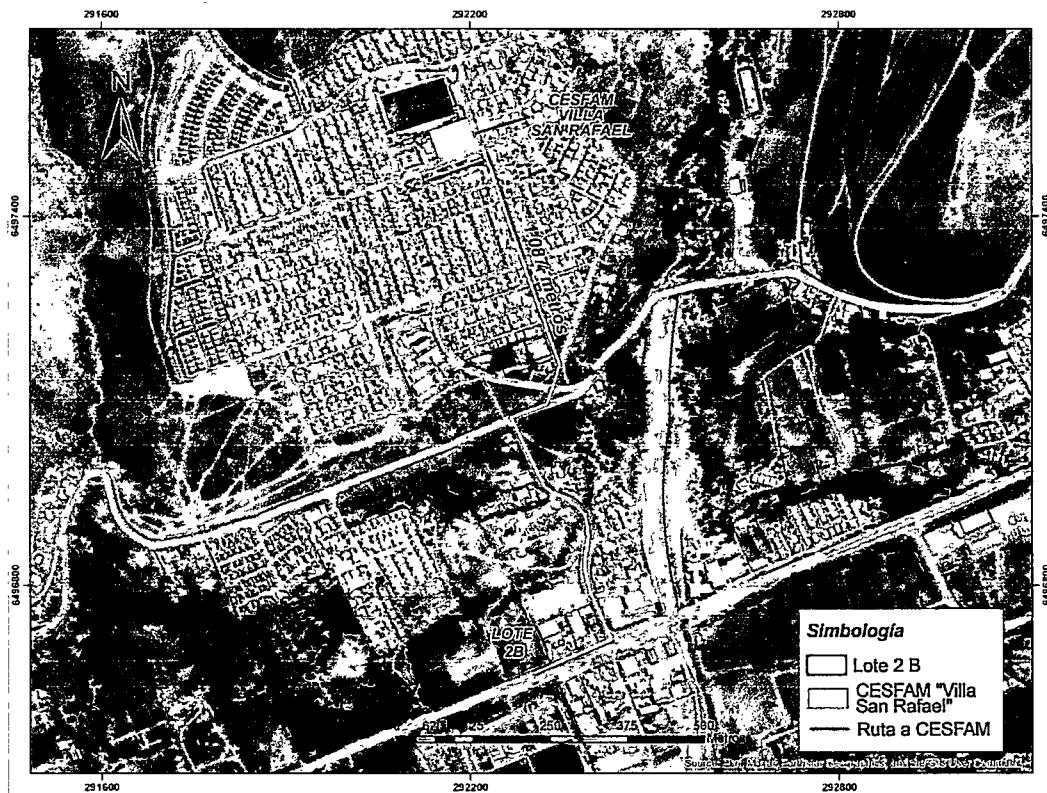


Figura N° 6: Emplazamiento del Lote 2B, respecto a establecimiento de Salud existente más cercano.

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.

En cuanto al requisito de emplazamiento del Lote 2B, respecto a la vía más cercana por la cual circula un servicio de transporte público operativo, el terreno en análisis según información levantada por SECTRA, es posible indicar que existen las líneas de transporte público N°47, 49, 68, 74 y 76, que circulan regularmente por la calle Felipe Ñíguez, calle que está ubicada a una distancia recorrible peatonalmente de 110 metros aprox. del emplazamiento del Lote 2B (Figura N° 7).

Por lo tanto, de acuerdo a los antecedentes disponibles, el terreno del proyecto **CUMPLE** con el requisito de acceso a servicio de transporte público operativo, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros.



Figura N° 7: Emplazamiento del Lote 2B respecto a vía por la cual circula transporte público.

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 O.G.U.C., 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.

En cuanto al requisito de emplazamiento del terreno en comento, respecto a equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, el Lote 2B se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente de 1.107 metros aprox. del "Estadio Tierra de Oro y Sol" ubicado en calle Millahue esquina Av. Mauro, el cual es el equipamiento deportivo más cercano a los terrenos en análisis (Figura N° 8).

Por lo tanto, el Lote 2B **CUMPLE** con el requisito de emplazamiento respecto a equipamientos comerciales o deportivos o culturales de escala mediana o mayor a una distancia no mayor a 2500 metros.



Figura N° 8: Emplazamiento de los Lotes 4, 5 y 6 respecto a Equipamiento Deportivo.

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.

En cuanto al requisito de emplazamiento del terreno en comento, respecto a Areas Verdes existentes mas cercanas, el Lote 2B **NO CUMPLE** con el requisito de distanciamiento respecto a un área verde publica conformada, ya que no cuenta con áreas verdes igual o mayor a 5.000 metros cuadrados de superficie, que se ubiquen a una distancia peatonal no mayor a 1.000 metros. Así también lo indica el certificado emitido con fecha 28/03/2024, por el Director de Obras (S) de la I. Municipalidad de Illapel (Figura N°13).

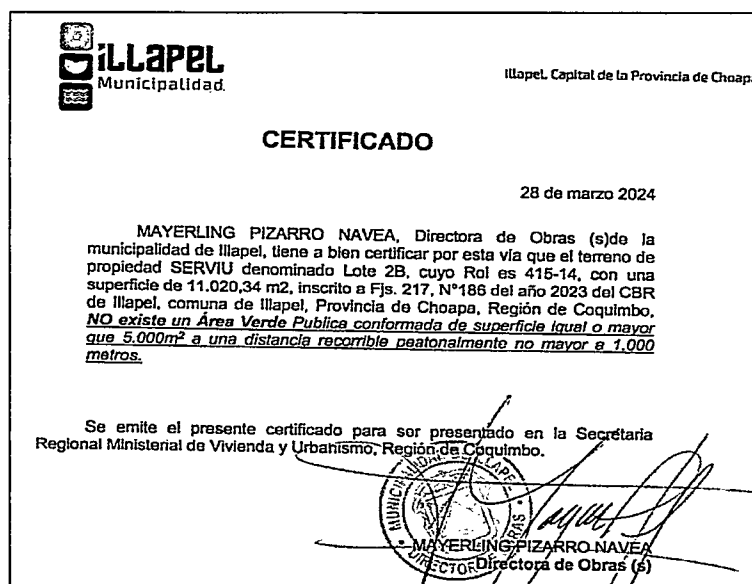


Figura N° 9: Certificado de Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Illapel.

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
 Pasaje Santa Inés N°70 – Fono/Fax (51-2) 699800 - 699900 – 699837 – La Serena.



RESUMEN

CONDICIONES COPULATIVAS - D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, letra a), tercer inciso,	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.33	SI
punto 3 Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, 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.	SI

D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, letra a), cuarto inciso:	DISTANCIA MÁXIMA	DISTANCIA (m)	RECINTO	CUMPLE
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:				
punto 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.	1000	280	"Colegio San Ignacio"	SI
punto 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.	2500	1.087	CESFAM "Villa San Rafael"	SI
punto 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.	500	110	Calle "Felipe Ñiguez"	SI
punto 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.	2500	1.107	Estadio "Tierra de Oro y Sol"	SI
punto 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	1000	-	-	NO



CONCLUSIÓN:

En virtud del análisis realizado anteriormente, el inmueble denominado Lote 2 B, Rol avalúo 415-14, que se encuentra ubicado la Ruta D-47 S/N Vía Illapel – Los Vilos, **CUMPLE** con los requisitos mínimos para la autorización del subsidio complementario a la localización definido en el artículo 35 D.S. N°49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones; por lo que es posible recomendar favorablemente el terreno propuesto para la obtención del subsidio diferenciado a la localización, ya que se cumplen los requisitos establecidos en el cuarto inciso letra a) D.S N° 49 de 2011.

Finalmente, es necesario considerar que el presente informe es de carácter técnico y no considera las variables económicas y legales del terreno en comento.

Saluda atentamente a Ud.



EVM/AGC

Informe técnico interno DDU N° 10/2024