UNIDAD ASESORIA JURIDICA

Aprueba la obtención de subsidio diferenciado a la Localización para Mega Proyecto Habitacional "San Cristóbal", a emplazarse en Avenida Bernardo Leighton Guzmán N° 1281, de la comuna de Villa Alemana, Rol de Avalúo 866-044, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

RESOLUCIÓN EXENTA N° ---2093--

VALPARAÍSO, 23 JUL 2018

VISTOS:

a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las secretarías Regionales Ministeriales;
d) D.S. N° 49 (V. y U.) del 2011, que regula el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
e) Lo dispuesto en la Circular FSEV N° 058 de 20 de diciembre de 2012 que establece aclaraciones a la aplicación del subsidio diferenciado a la localización del Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
f) La solicitud de localización efectuada por Entidad Patrocinante Aginva, respecto del mega proyecto "San Cristobal", de la comuna de Villa Alemana, con fecha 22 de mayo de 2018;
g) Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en Avenida Bernardo Leighton Guzmán N° 1281, de la comuna de Villa Alemana, Rol de Avalúo 866-044, que establece el cumplimiento de los 6 requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) del 2011, suscrito por Elisabeth Carreño Núñez, profesional del Departamento de Planes y Programas;
h) El Memorándum N° 137 de fecha 25 de junio de 2018, suscrito por Nerina Paz López, Jea del Departamento de Planes y Programas;
i) Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del Mega Proyecto "San Cristóbal", ubicado en Avenida Bernardo Leighton Guzmán N° 1281, de la comuna de Villa Alemana, del Departamento de Desarrollo Urbano;
j) Informe de Verificación de Distanciamiento emitido por el Departamento de Planes y Programas de fecha 14 de junio de 2018;
k) La ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
l) La Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que establece normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;
m) Decreto (V. y U) N° 33 de 18 de abril de 2018 (en trámite) que me designa en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. Que mediante ingreso de fecha 22 de mayo de 2018, efectuado por la Entidad Patrocinante Aginva, solicita la aprobación del Subsidio Diferenciado a la Localización del Mega Proyecto Habitacional "San Cristóbal" de la comuna de Villa Alemana, emplazado en Avenida Bernardo Leighton Guzmán N° 1281, de la comuna de Villa Alemana, Rol de Avalúo 866-044, con un numero de 256 familias beneficiarias.

2. Que por Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en Avenida Bernardo Leighton Guzmán N° 1281, de la comuna de Villa Alemana, Rol de Avalúo 866-044, se acredita

el cumplimiento de 6 de los requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, suscrito por profesional del Departamento de Planes y Programas.

3. Que por Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del Mega Proyecto "San Cristóbal" de la comuna de Villa Alemana, emplazado en Avenida Bernardo Leighton Guzmán N° 1281, del Departamento de Desarrollo Urbano, se certifica que le predio ofrece la posibilidad normativa, técnica y atributos urbanísticos mínimos para emplazar el mega proyecto, encontrándose afecto al Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, emplazado en zona EXH2 que permite el uso de vivienda y equipamientos de nivel regional, comunal y vecinal, lo que lo hacen susceptible de acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización.

4. Mediante Memorándum N° 137 de fecha 25 de junio de 2018, suscrito por Nerina Paz López, Jefa del Departamento de Planes y Programas, se solicita dar curso al predio propuesto para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, al cumplir con 6 de los requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

5. Que por Informe de Verificación de Distanciamiento emitido por el Departamento de Planes y Programas de fecha 14 de junio de 2018, se acredita las distancias a los equipamientos respecto del predio, cumpliendo con los requisitos relativos a Establecimiento de Salud Primaria o de Nivel Superior, Servicio de Transporte Publico, y Equipamiento Comercial, Deportivo o Cultural de Escala Mediana o Mayor.

6. Que se ha verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 35 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, referidos a los subsidios complementarios de localización, consistentes en que los terrenos en que se desarrollara el mega proyecto habitacional cumple con lo siguiente: a) se emplaza en un área urbana, b) dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria, c) el mega proyecto deslinda con una vía de servicio o de rango superior existente, d) se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros de un Establecimiento de Salud Primaria o Nivel Superior de Atención, e) el terreno se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente menor a 500 metros, a una vía por la cual circula un servicio de transporte público, f) existencia de equipamiento comercial, deportivo o cultural, ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros. Todas acreditadas mediante los certificados pertinentes.

7. Que al menos el 60% del grupo postulante del mega proyecto pertenece a la comuna de Villa Alemana.

8. Que habiendo dado cumplimiento a lo dispuesto en la letra a) del artículo 35 del D.S. N° 49, dicto lo siguiente

9. Que el mega proyecto cuenta con un numero de 256 familias postulantes, de los cuales al menos el 60% pertenece a la comuna de Viña del Mar.

RESUELVO:

1.- **APRUEBESE** la obtención del Subsidio Diferenciado a la localización, previo ingreso al SERVIU, al Mega Proyecto Habitacional "San Cristóbal", de la comuna de Villa Alemana, emplazado en Avenida Bernardo Leighton Guzmán N° 1281, de la comuna de Villa Alemana, Rol de Avalúo 866-044, con un numero de 256 familias beneficiarias, solicitado por la Entidad Patrocinante Aginva.

2.- Considérese parte de esta resolución el Informe de Verificación de Distanciamientos, emitido por el Departamento de Planes y Programas e Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global, del Departamento de Desarrollo Urbano.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

EVELYN MANSILLA MUÑOZ
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

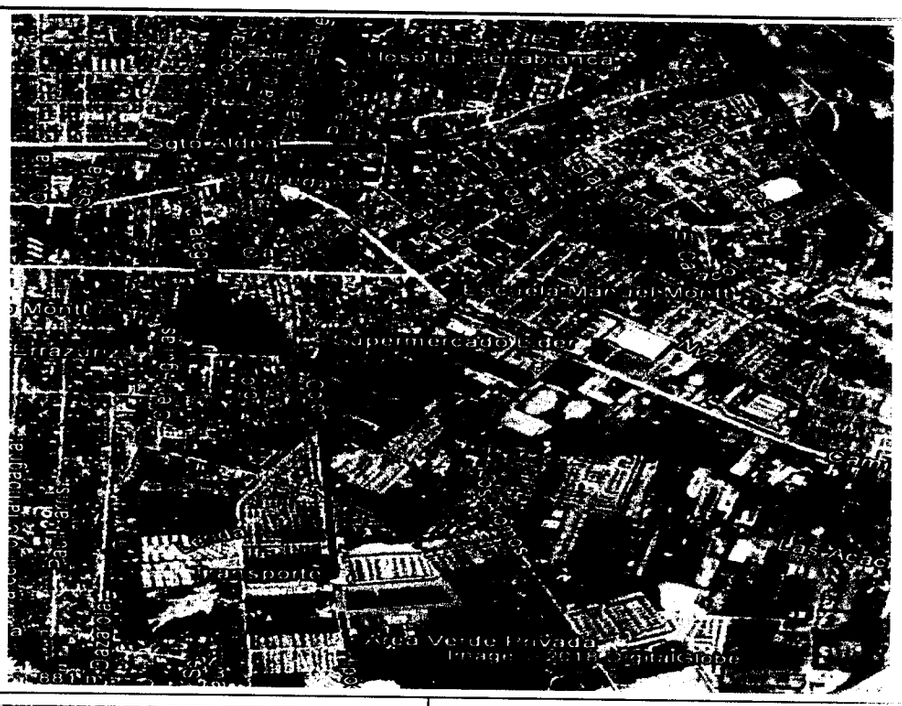
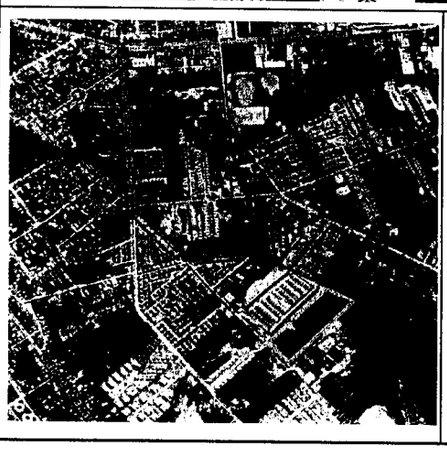
NPL/RCG/ECN/KCF/FMA

DISTRIBUCION

- Entidad Patrocinante Agencia Inmobiliaria Valparaíso Limitada (Aginva), con domicilio en Bellavista N°463, Oficina 307, Valparaíso
- Dirección SERVIU Región de Valparaíso
- Departamento de Planes y Programas
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes
- Archivo.

SEREMI Región de Valparaíso Ministerio de Vivienda y Urbanismo	INFORME DE VERIFICACION DE DISTANCIAMIENTOS **SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN** **P R O Y E C T O** **SAN CRISTOBAL II**	FECHA	14/06/2018
		COMUNA	VILLA ALEMANA
		PROVINCIA	MARGA MARGA

ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO	PROYECTO SAN CRISTOBAL II
NOMBRE DEL COMITÉ	SAN CRISTOBAL II
ENTIDAD PATROCINANTE	AGINVA
NOMBRE PROFESIONALES	ALDO MELLA FICK
DIRECCION	AVENIDA VICEPRESEINTE BERNARDO LEIGHTON GUZMAN 1281, VILLA ALEMANA
ROL SII	866-044

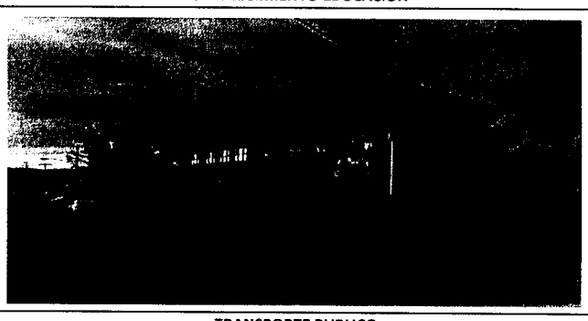
PLANO DE UBICACIÓN (GOOGLEEARTH)		
FOTO TERRENO		

VERIFICACION DE DISTANCIAS DEL PROYECTO

	MAXIMO PERMITIDO (mts)	INFORME ENTIDAD COMPETENTE (mts)	VERIFICACION SEREMI (mts)	CUMPLIMIENTO
Establecimiento Educacional	1.000 mts.	1100 mts	1198mts	NO
Establecimiento de Salud Primaria o de Nivel Superior	2.500 mts.	2500 mts	2466 mts	SI
Servicio de Transporte Público	500 mts.	4 mts	4mts	SI
Equipamiento comercial, deprotivo o cultural de escala mediana o mayor	2.500 mts.	1600 mts	1562 mts	SI
Área verde pública	1.000 mts.	-	-	-

FOTOGRAFIAS

ESTABLECIMIENTO EDUCACIÓN



ESTABLECIMIENTO SALUD

TRANSPORTE PUBLICO

EQUIPAMIENTO

OBSERVACIONES

Las distancias indicadas para el Equipamiento Educacional, excede el rango de tolerancia.

/LGM

FIRMA PROFESIONAL

SEREMI
Región de Valparaíso

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
Fecha 19.06.2018

INFORME DE ANÁLISIS TERRITORIAL URBANÍSTICO GLOBAL

En respuesta a memorándum N° 123 de fecha 14 de junio de 2018, mediante el cual se solicita realizar Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global para la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización en los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Densificación Predial, Proyecto denominado San Cristóbal II de la comuna de Villa Alemana, cumplo con remitir lo solicitado.

1. Datos y Características del predio

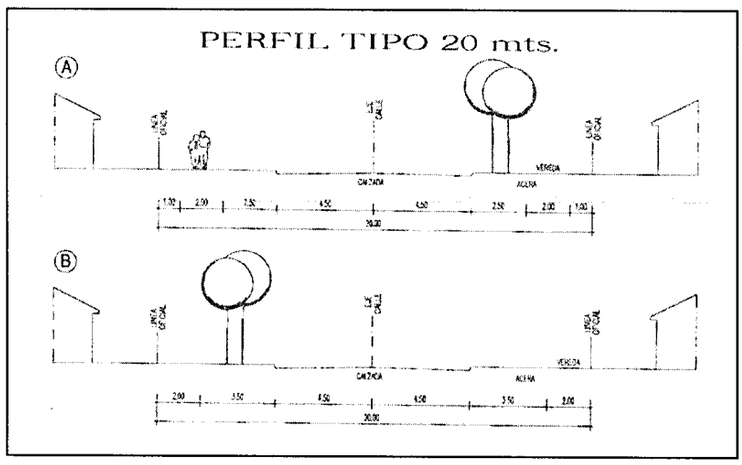
El megaproyecto Conjunto habitacional San Cristobal, corresponde a un proyecto de Loteo DFL N° 2 con Construcción Simultánea, y se emplazará en un predio de aproximadamente 26.875 m2 de superficie, para la construcción de 256 departamentos en dos condominios. La tipología de proyecto habitacional es de Megaproyecto.

Figura N°1: Ubicación del predio

Como puede apreciarse en la imagen N°2 siguiente, en la cual se superpone el polígono del predio con la vialidad y zonificación establecida en el PRC de Villa Alemana, dicho predio está emplazado en la zona EXH2 y constituido por vías existentes reconocidas en el instrumento de planificación territorial, denominada Avda. Vicepresidente Bernardo Leighton, clasificada como Vía Colectora, de ancho mínimo entre líneas oficiales de 20 metros.

Figura 2: Vialidad estructurante y Zonificación

Figura 3: Perfil tipo Via Colectora



Datos generales de la propiedad:

ROL:	866-044
UBICACION:	Avda. Vicepresidente Bernardo Leighton Nº 1281
SUPERFICIE TERRENO:	26.875 m2

2. Análisis de Normativa Urbanística

De acuerdo al marco legal vigente establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el predio se encuentra afecto al PRC de Villa Alemana. En relación a ello, cabe señalar que el predio se emplaza en zona EXH2de acuerdo a la figura N°2.

Resumen de normativa aplicable del PRC

ZONA EXH2

A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

Esta zona permite el uso de Vivienda, como Equipamientos de nivel regional, comunal y vecinal.

B. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Sin perjuicio de la división predial existente. Para las futuras subdivisiones, los predios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

b.1. Superficie predial mínima: para vivienda y equipamientos, de 750 m2
b.2. Ocupación máxima de suelo: 0,4
b.3. Sistema de agrupamiento: Aislado, sin adosamiento.
b.4. Distanciamiento: De acuerdo a la aplicación de rasante, según Artículo 2.6.3 de la OGUC.
b.5. Altura máxima: De acuerdo a la aplicación de rasante, según Artículo 2.6.3 de la OGUC.
b.6. Densidad Neta Máxima: Consignada a la Tabla 2 del artículo 11 de la Ordenanza PRC.
b.7. Estacionamientos: De acuerdo al estándar 2 de la tabla de estándares de estacionamiento vehicular del artículo 28 de la Ordenanza PRC.

VIA QUE ENFRENTA: Avda. Vicepresidente Bernardo Leighton, vialidad existente que es parte de la vialidad estructurante del PRC de Villa Alemana. Según Ordenanza y Planos, esta Vía Colectora tiene un ancho entre L.O de 20m.

Cabe consignar que el aludido proyecto de loteo con construcción simultánea, le podrán ser aplicadas las normas establecidas en el artículo 6.2.5 de la OGUC.

3. Análisis Territorial

Aspectos socioeconómicos

La zona en la cual se emplaza el predio corresponde a un sector en proceso de consolidación de la comuna, en su sector sur oriente, cuyo entorno está compuesto principalmente por condominios de viviendas de baja altura, de familias de nivel de ingreso predominantemente de tipo "D" de acuerdo a la clasificación ADIMARK, que fluctúan entre los $200.000 y $300.000 por hogar.

Equipamiento

Si bien los equipamientos no se emplazan en el entorno inmediato al predio, si aportan a que el barrio tenga una aptitud eminentemente residencial propia de su carácter periférico dentro de la comuna, con cobertura básica de equipamiento en lo referente a educación y salud.

Transporte:

El sector cuenta con disponibilidad de transporte público, locomoción colectiva, por Avda. Vicepresidente Bernardo Leighton, con los recorridos 112 y 110, recorrido que permite acceder a Valparaíso centro, Viña del Mar centro, Quilpué centro - Belloto y Villa Alemana centro.

Análisis de grado de urbanización

En lo relativo al suministro de agua potable y Alcantarillado, el terreno cuenta con factibilidad conforme al certificado emitido por la empresa Sanitaria Esval N° 113002.

En lo relativo a electricidad y pavimentación, se observa que la Avda. Vicepresidente Bernardo Leighton se encuentra consolidada con su correspondiente postación eléctrica y pavimentación de la vía.
Sin perjuicio de lo anterior, se aprecia que la calzada está constituida pero no así las veredas y por tanto las aceras son inexistentes como a su vez carece de alumbrado público. El perfil no está urbanizado en su plenitud.

4. Conclusiones:

Se observa que el predio ofrece la posibilidad normativa, técnica, y atributos urbanísticos mínimos para emplazar un megaproyecto como el de la especie. Finalmente el terreno individualizado precedentemente es susceptible de acceder al subsidio diferenciado a la localización, previo cumplimiento de los requisitos que establece el DS. N° 49.

Este informe no exime al proyecto de tramitar las aprobaciones respectivas ante la DOM, dando cumplimiento a las normas que, para este, aplique tanto de la Ordenanza Local del PRC, como de la LGUyC y su Ordenanza.

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL V°B° ASESOR URBANO GABINETE MINVU REGION DE VALPARAISO

HEGN/JSM