SERVIU Región de Valparaíso

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

UNIDAD ASESORIA JURIDICA

Aprueba la obtención de subsidio diferenciado a la Localización para Mega Proyecto Habitacional "San Sebastián", a emplazarse en calle Aconcagua N° 2401, Loteo El Pangue, comuna de Quilpué. Rol de Avalúo 3505-17, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

RESOLUCIÓN EXENTA N° ---3287--

VALPARAÍSO, 22 OCT 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 proyecto "San Sebastián", de la comuna de Quilpué, con fecha 13 de julio de 2018;
g) Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en calle Aconcagua N° 2401, Loteo El Pangue, comuna de Quilpué, Rol de Avalúo 3505-17, que establece el cumplimiento de 7 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° 214 de fecha 09 de octubre de 2018, suscrito por Nerina Paz Lopez, Jefa del Departamento de Planes y Programas;
i) Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del Proyecto "San Sebastián", a emplazarse en calle Aconcagua N° 2401, Loteo El Pangue, comuna de Quilpué, del Departamento de Desarrollo Urbano;
j) Informe de Verificación de Distanciamientos emitido por el Departamento de Planes y Programas de fecha 27 de agosto 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) El D.S. N° 33 (V. y U.), en trámite, que nombra a la suscrita en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. Que mediante ingreso de fecha 13 de julio de 2018, efectuado por la Entidad Patrocinante Aginva, se solicita la aprobación del Subsidio Diferenciado a la Localización del Mega Proyecto Habitacional "San Sebastián", a emplazarse en calle Aconcagua N° 2401, Loteo El Pangue, comuna de Quilpué, Rol de Avalúo 3505-17, con un numero de 250 familias beneficiarias.

2. Que por Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en calle Aconcagua N° 2401, Loteo El Pangue, comuna de Quilpué, Rol de Avalúo 3505-17, se acredita el cumplimiento de 7 de los requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, el cual se encuentra suscrito por profesional del Departamento de Planes y Programas.

3. Que por Informe de Análisis Territorial Urbanístico del Mega Proyecto "San Sebastián" de la comuna de Quilpué, emplazado en calle Aconcagua N° 2401, Loteo El Pangue, del Departamento de Desarrollo Urbano, se certifica que el predio ofrece la posibilidad normativa, técnica y atributos urbanísticos mínimos para emplazar el mega proyecto, siendo susceptible de acceder al subsidio diferenciado a la localización.

4. Mediante Memorándum N° 214 de fecha 09 de octubre de 2018, suscrito por Nerina Paz Lopez, 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 7 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 27 de agosto de 2018, se acredita las distancias a los equipamientos respecto del predio, cumpliendo con los requisitos relativos a Establecimiento Educacional, 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 dos vías locales, d) el terreno se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros de un establecimiento educacional, que posea a lo menos dos niveles de educación pre básica y educación básica y/o media, e) se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros de un Establecimiento de Salud Primaria o Nivel Superior de Atención, f) 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, g) existencia de equipamiento comercial, deportico o cultural de escala mediana o mayor, que se encuentre 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 Quilpué.

8. Que el mega proyecto cuenta con un numero de 250 familias postulantes.

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

RESUELVO:

1.- **APRUEBESE** la obtención del Subsidio Diferenciado a la localización, previo ingreso al SERVIU, al Mega Proyecto Habitacional "San Sebastián", a emplazarse en calle Aconcagua N° 2401, Loteo El Pangue, comuna de Quilpué, Rol de Avalúo 3505-17, con un numero de 250 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, del Departamento de Desarrollo Urbano.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL - OFICINA DE PARTES "REGIÓN DE VALPARAÍSO" - MINVU

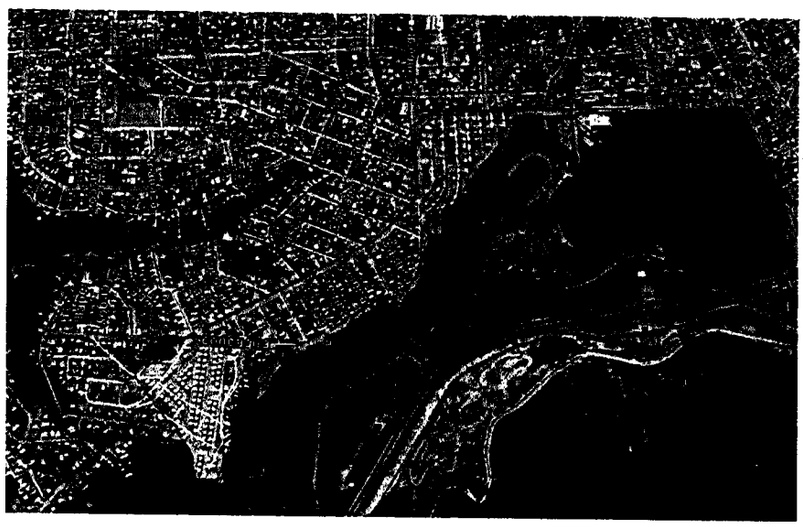
EVELYN MANSILLA MUÑOZ
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

NPL/ECN/KCF/FMA

DISTRIBUCION
- Entidad Patrocinante Aginva, Bellavista N° 168, Oficina 1303, 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** **PROYECTO**	FECHA	27/08/2018
		COMUNA	QUILPUÉ
		PROVINCIA	MAGA MARGA

ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO	SAN SEBASTIÁN
NOMBRE DEL COMITÉ	
ENTIDAD PATROCINANTE	AGINVA
NOMBRE PROFESIONALES	ALDO MELLA
DIRECCION	CALLE ACONCAGUA,LOTEO EL PANGUE N°2401 , QUILPUE
ROL SII	3505-17

PLANO DE UBICACIÓN (GOOGLEEARTH)		
FOTO TERRENO		

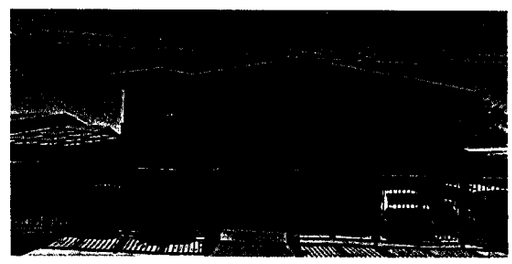
VERIFICACION DE DISTANCIAS DEL PROYECTO

	MAXIMO PERMITIDO (mts)	INFORME ENTIDAD COMPETENTE (mts)	VERIFICACION SEREMI (mts)	CUMPLIMIENTO
Establecimiento Educacional	1.000 mts.	954 m	931 m	SI
Establecimiento de Salud Primaria o de Nivel Superior	2.500 mts.	1054 m	1045 m	SI
Servicio de Transporte Público	500 mts.	130 m	108 m	SI
Equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor	2.500 mts.	1350 m	1469 m	SI
Área verde pública	1.000 mts.	S/I	S/I	S/I

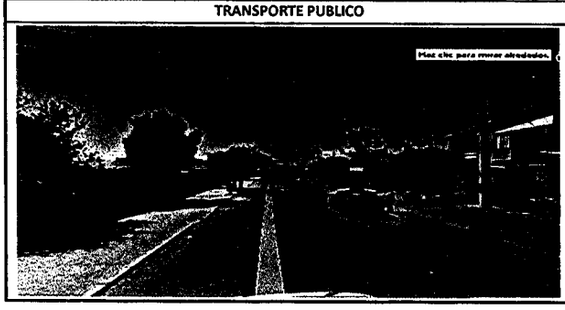
FOTOGRAFIAS

ESTABLECIMIENTO EDUCACIONAL

ESTABLECIMIENTO SALUD



TRANSPORTE PUBLICO



EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

OBSERVACIONES

Las distancias indicadas por la evaluación de SEREMI, coinciden con la aproximación de las indicadas por la entidad competente.

FIRMA PROFESIONAL

LGM

SEREMI
Región de Valparaíso

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
Fecha 31.08.2018

INFORME DE ANÁLISIS TERRITORIAL URBANÍSTICO GLOBAL

En respuesta a memorándum N° 193 de fecha 30 de agosto 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 DS 49, Proyecto denominado San Sebastian de la comuna de Quilpué, cumplo con remitir lo solicitado.

1. Datos y Características del predio

El megaproyecto Conjunto habitacional San Sebastian, corresponde a un proyecto de Loteo DFL N° 2 con Construcción Simultánea, y se emplazará en un predio de aproximadamente 32.063,56 m2 de superficie, para la construcción de 250 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 Quilpué, dicho predio está emplazado en la zona Habitacional C y constituido por vías existentes reconocidas en el instrumento de planificación territorial, denominada Calle Aconcagua, clasificada como Vía Local, de ancho mínimo entre líneas oficiales de 10 metros.

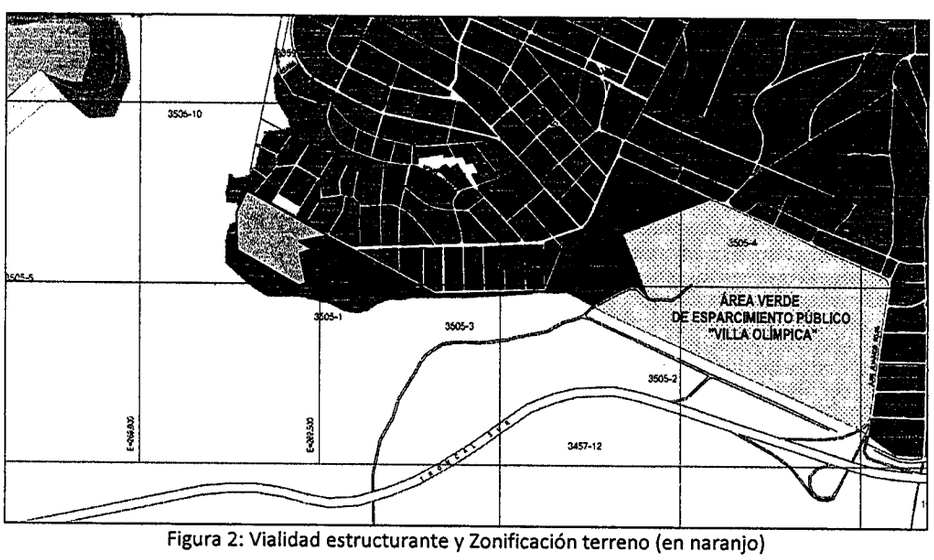


Figura 2: Vialidad estructurante y Zonificación terreno (en naranjo)

Datos generales de la propiedad:

ROL:	3505-17
UBICACION:	Calle Aconcagua, Loteo El Pangue Nº 2401
SUPERFICIE TERRENO:	32.063,56 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 Quilpué, de acuerdo al Certificado de Informaciones Previas Nº 563/2018 de fecha 21.06.2018. En relación a ello, cabe señalar que el predio se emplaza en zona H2 de acuerdo a la figura N°2. Sin embargo, actualmente se encuentra en proceso de actualización el Plan Regulador Comunal, conforme al art. 2.1.11 de la OGUC.

2.1 Resumen de normativa aplicable del PRC

ZONA Habitacional C

Art. 15: En los predios esquina de las zonas habitacionales, se aumenta en un 10% el coeficiente de constructibilidad.

Art. 23: La faja destinada a antejardín no podrá ser ocupada con construcciones en volado sobre el nivel de la solera y con construcciones a nivel de subsuelo. (Decreto Nº 31-5 D.O. 20.09.94.)

A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

a.1 Usos de Suelo Permitidos

VIALIDAD	FUENTES DE SODA	TEATROS
VIVIENDA	LOCALES COMERCIALES	RESTAURANTES
DISPENSARIOS	FERIAS	HOSTERIAS
CONSULTORIOS	CORREOS	RESIDENCIALES
ESCUELAS BASICAS	LAVANDERIAS	HOTELES
JARDINES INFANTILES	PELUQUERIAS	SERVICIOS DE LA ADMINIST. PUBLICA
PARVULARIOS	COSTURERIAS - MODAS	DEPORTES
RETENES	JARDINES DE PLANTAS	SERVICIOS ARTES INOFENS.
CAPILLAS	TALLERES PEQUENOS	POSTAS
BIBLIOTECAS	EDUCACION	DISCOTECAS
JUNTAS DE VECINOS	SEGURIDAD	HOSPITALES
CENTROS DE MADRES	CULTO	UNIVERSIDADES
CENTROS SOCIALES	CULTURA	CIRCOS
PLAZAS	ORGANIZACIONES COMUNITARIAS	PARQUES DE ENTRETENCION
JARDINES	AREAS VERDES	GASFITERIAS
CANCHAS DEPORTIVAS	COMERCIO MINORISTA	TERMINALES DE DISTRIBUCION
CINES	SERVICIOS PUBLICOS	TERMINALES DE TR. INOFENSIVO
JUEGOS ELECTRONICOS	SERVICIOS PROFESIONALES	CLUBES SOCIALES
BARES	CLINICAS DE SALUD	GRANDES TIENDAS

B. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

b.1. Superficie predial mínima: 160 m2
b.2. Ocupación máxima de suelo: 60 %
b.3. Coeficiente de Constructibilidad: 0.6.
b.4. Sistema de agrupamiento: Pareado y aislado.
b.5. Distanciamiento: Según OGUyC
b.6. Altura: Según OGUyC.
b.7. Rasantes: Según Art. 2.6.3 de la OGUyC.
b.8. Estacionamientos: estándares mínimos según uso de suelo:
Habitacional: 1 por cada vivienda
Equipamiento: 1 cada 100 m2 a partir de 400 m2.

2.2 Vía que enfrenta: Calle Aconcagua, con distancia entre L.O. de 10 mt. con calidad de B.N.U.P. entre los pasajes Angamos e Illapel. Calle Rosita Serrano, con distancia entre L.O. de 11 mt.

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

3.1 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 poniente, cuyo entorno está compuesto principalmente por viviendas en extensión, pertenecientes a familias de nivel de ingreso predominantemente de tipo D y E de acuerdo a la clasificación ADIMARK, que fluctúan entre los $160.000 y $250.000 por hogar, con valores de suelo que fluctúan entre 0.1 a 6 UF/m2, debido principalmente a la cercanía con el enlace del Troncal Sur.

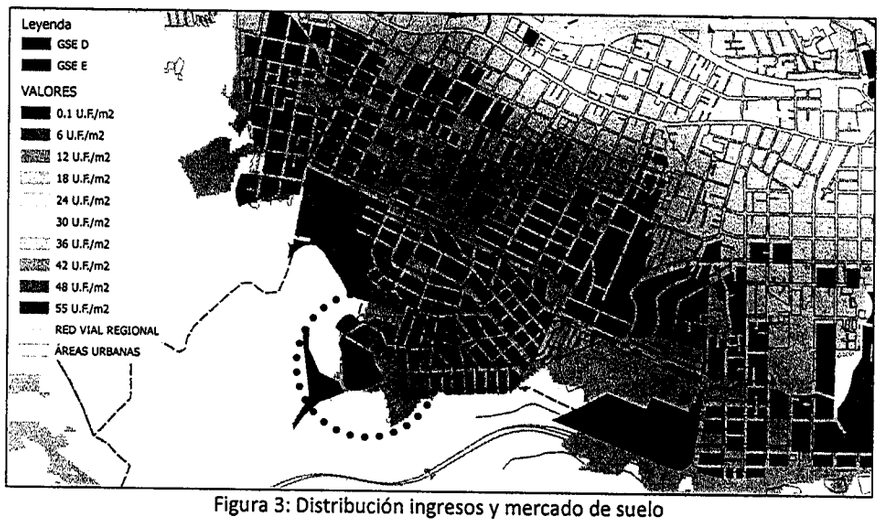


Figura 3: Distribución ingresos y mercado de suelo

3.2 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 escasa y básica de equipamiento en lo referente a educación (Colegio San Blas) y salud (Consultorio Pompeya).

3.3 Transporte:

El sector cuenta con disponibilidad de transporte público, locomoción colectiva, por Avda. Vicepresidente Bernardo Leighton, con los recorridos 108 y 119, recorrido que permite acceder a Valparaíso centro, Viña del Mar centro, Quilpué centro - Belloto y Villa Alemana centro.

3.4 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° 112784, de fecha 10.01.2018.

En lo relativo a electricidad y pavimentación, se observa que la calle Aconcagua se encuentra consolidada con su correspondiente postación eléctrica y pavimentación de la vía.
Sin perjuicio de lo anterior, se aprecia que la urbanización circundante al terreno no cuenta con pavimentación, junto con la ladera poniente en zona de restricción por pendiente, lo cual deberá ser tomado en consideración.

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.

LPG/JSM