

ANT : Solicitud de aprobación del Subsidio Diferenciado a la Localización. Loteo con construcción simultánea Sector Barros Negros de Machalí.

MAT : Se pronuncia respecto a la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, conforme al artículo 35 del DS 105 para el terreno del Loteo con construcción simultánea Sector Barros Negros de Machalí.



Rancagua, 17 ABR 2018

A : BORIS SANHUEZA ARRIAGADA

DE : FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar y en atención al documento del antecedente, mediante el cual solicita a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo autorizar la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización, contenido en el artículo 35° del D.S. N° 105/2015 que modificó el D.S. 49 de 2011, para el terreno Rol SII N° 113-124, ubicado en Santa Isabel de Barros Negros - "Calle Existente N° 6" S/N°, sector de Barros Negros de la comuna de Machalí, donde se pretende desarrollar un proyecto habitacional para 160 viviendas, es posible informar que el artículo 35° del D.S 105 establece que el Subsidio Diferenciado a la Localización es una subvención adicional a la que podrán acceder los postulantes y grupos de postulantes, destinada al financiamiento de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos.

En este caso, corresponderá que esta Secretaría Regional Ministerial autorice la aplicación de este Subsidio, con anterioridad al ingreso del Proyecto al Banco de Postulaciones, sólo si se verifica el cumplimiento de los requisitos de ubicación del terreno y de la distancia a los servicios que a continuación se enumeran:

I. Requisitos de ubicación del terreno, de cumplimiento obligatorio y copulativo:

Requisito 1. Emplazarse en el área urbana, de extensión urbana, en a lo menos un 50% de su superficie, de las localidades de comunas de más de 5000 habitantes urbanos, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.

Antecedente: Certificado de Informaciones Previas N° 1357 de fecha 09.01.17

Observación: Cumple.

Requisito 2. Emplazarse en el territorio operacional de una empresa sanitaria, aun cuando sea parcialmente en al menos un 50% de su superficie. En el caso de emplazarse en el área rural conforme al artículo 55° LGUC, deberá acogerse al artículo 52 bis DFL (MOP) N° 382/89.

Antecedente: Certificado DNC VI N° 844-616 /2016 emitido por ESSBIO.

Observación: No cumple. Terreno se encuentra fuera del territorio operacional de ESSBIO. No tiene Factibilidad de AP y ALC.

Requisito 3. Para proyectos de construcción en nuevos terrenos, deslindar con una vía local o de rango superior, existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente.

Antecedente: Certificado de Informaciones Previas N° 1357 de fecha 09.01.17.

Observación: No cumple. El certificado señala que el predio enfrenta Calle Existente N°6, vía de perfil variable de 9 metros. Dicha vía no constituye una vía de servicio, clasificada como tal y con las condiciones y características que señala la OGUC.

II. Requisitos de localización del terreno. 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.

Observación: Cumple. 937 metros a Colegio Los Llanos.

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.

Observación: No cumple. 2690 metros a CESFAM Machalí.

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.

Observación: Cumple. 360 metros a Calle Pelayo Bastías.

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.

Observación: No cumple. 2.745 metros a Supermercado Santa Isabel. Difiere de lo informado por el Certificado de Localización emitido por DOM de Machalí (2.490 mts).

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.

Observación: Cumple. 320 metros a Área Verde Lomas del Guindal. Difiere de lo informado por el Certificado de Localización emitido por DOM de Machalí (11 metros).

III. Las distancias señaladas fueron corroboradas por la SEREMI mediante visitas a terreno, contrastados con certificados o documentos emitidos por algún organismo público competente en materia de educación, salud, transporte, y planificación territorial. Las distancias señaladas se calcularon mediante recorridos a través de bienes nacionales de uso público.

IV. Respecto a la accesibilidad del terreno y tomando en consideración el carácter de Megaproyecto, el artículo 35° del D.S. 105/2015 señala específicamente que éste debe deslindar con una vía de servicio o de rango superior existente, es decir una vía incorporada al dominio nacional de uso público, cuya urbanización haya sido ejecutada y recepcionada por el Director de Obras Municipales y que cumpla con las características de vías urbanas que señala el artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones relacionadas a vías de servicio.

V. Mediante Ordinarios N° 2211 de 01.12.16 y N° 417 de 14.03.17, esta SEREMI se pronunció respecto a la solicitud de subsidio de localización, informando que el terreno donde se pretendía desarrollar el proyecto habitacional, destinado inicialmente a 410 viviendas, no daba cumplimiento a los requisitos de cumplimiento obligatorio y copulativo contenidos en el artículo 35° del D.S. 105/15, razón por la cual, no era posible autorizar la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización en el emplazamiento señalado.

VI. En la actual presentación, la Entidad Patrocinante reingresa antecedentes tendientes a reevaluar los pronunciamientos previos de esta SEREMI, consistentes en: Certificado de Informaciones Previas N° 1357 de fecha 09.01.17, Certificado de Localización N° 21 del 21.11.16, Informe del Departamento de Tránsito de la I. Municipalidad de Machalí, Certificado de Afectación a Utilidad Pública N° 535 del 30.09.16, Certificado N° 844-616/2016 de ESSBIO e Informe de la DOM de Machalí de fecha 18.01.17 respecto a la recepción de las áreas verdes del loteo Lomas de Machalí; persistiendo requisitos incumplidos relacionados a la accesibilidad del proyecto y a la Factibilidad Sanitaria, atendiendo a que de acuerdo a la evaluación previa, el terreno se encuentra fuera del territorio operacional de ESSBIO y no cuenta con Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, no teniéndose a la vista el Convenio correspondiente suscrito entre las partes.

VII. Adicionalmente, el Certificado de Informaciones Previas N° 1357 de fecha 09.01.17, ratifica que la vía denominada "Calle existente N° 6" no se encuentra clasificada, informando un perfil variable de 9 metros entre Líneas Oficiales, lo que no permite dar cumplimiento al requisito de accesibilidad del Subsidio de Localización a través de una vía de servicio.

VIII. Por las razones anteriormente expuestas, esta Secretaría Regional Ministerial informa que se mantiene el pronunciamiento evacuado mediante Ord. N° 2211 de fecha 01.12.16, ratificado mediante Ord. N° 417 de 14.03.17, no siendo posible acceder a la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, ya que el terreno donde se pretende desarrollar el proyecto habitacional destinado a 160 viviendas no da cumplimiento a los requisitos de cumplimiento obligatorio y copulativo contenidos en el artículo 35° literal a) del D.S. 105/15.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

FJRG/HPOC/LHEC
Distribución:

- EP Sociedad Inmobiliaria Nueva Mirada Ltda. José Miguel Carrera N° 1150, Rancagua.
- Archivo SEREMI
- Archivo DDUI