



REF.: APRUEBA LA APLICACION DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACION, CONSTRUCCION EN NUEVOS TERRENOS, A INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO LOTE 2 – LOS ZANJONES, ROL SII 12270 – 77, UBICADO EN FUNDO LOS ZANJONES S/N LOTE 2, SECTOR OVEJERIA ALTO COMUNA DE OSORNO, PARA EJECUCION DEL PROYECTO HABITACIONAL LOTE 2 - ZANJONES DE OSORNO, TERRENO PROPIEDAD SERVIU, SEGÚN DISPONE EL ARTICULO 35º LETRA a), DEL D.S. Nº49(V.Y U.) DE 2011, MODIFICADO MEDIANTE D.S. Nº105 (V. Y U.) DE 2015, SEGÚN SE INDICA.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº

172

PUERTO MONTT,

14 FEB. 2019

VISTOS

D.S. Nº49 (V. y U.) de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo primero del D.S. Nº105 (V. y U) de 2014; La Circular FSEV Nº 005, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, de fecha 03.02.2014, que emite aclaración a la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización y de Factibilización en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida del Fondo Solidario de Elección de Vivienda; La Resolución Exenta Nº3433, de SERVIU Region de Los Lagos, de fecha 26.10.2018, que Aprueba Carta Compromiso en predio denominado Los Zanjones de la comuna de Osorno; La Carta Nº120/S/19 de fecha 04.01.2019 de Inmobiliaria y Constructora INSOC Ltda., que solicita Subsidio Diferenciado a la Localización Proyecto Zanjones de la comuna de Osorno; El Memorándum Nº42, de fecha 09.01.2019, del profesional analista del Departamento de Planes y Programas, de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos; El Memorándum Nº2, de fecha 07.02.2019, del Jefe de Departamento de Planes y Programas, que da respuesta a observaciones, de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos; El Informe Favorable aplicación 10% tolerancia den las distancias a equipamientos y servicios para la obtención de Subsidio Diferenciado a la Localización D.S.49, 2011, del Jefe de Departamento(S) de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos; La Resolución Nº 1600 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y Las facultades que me confiere el Decreto Supremo Nº 397 de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y el Decreto Supremo Nº 37, de fecha 18 de abril de 2018, de Vivienda y Urbanismo, que me designa Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos;

CONSIDERANDO

1. Que, mediante Carta Nº120/S/19 de fecha 04.01.2019, de Inmobiliaria y Constructora INSOC Ltda., se solicita a este organismo regional, un Subsidio Diferenciado a la Localización, en el marco del artículo 35º letra a) del DS49/2011, Proyecto Zanjones de la comuna de Osorno, respecto del inmueble individualizado **Lote 2 – Los Zanjones, ROL SII 12270 – 77**, ubicado en Fundo Los Zanjones S/N lote 2, Sector Ovejería Alto, de la comuna de Osorno, para ejecución del **PROYECTO HABITACIONAL LOTE 2 - ZANJONES DE OSORNO**, terreno propiedad SERVIU, según se desprende de la Resolución Exenta Nº3433, de fecha 26.10.2018, que aprueba carta compromiso en predio denominado Los Zanjones de la comuna de Osorno;

2. Que, en complemento con la solicitud precedente, la Inmobiliaria y Constructora INSOC Ltda., adjunta Certificado de Informaciones Previas Nº P - 8942, de fecha 09.11.2018; Copia de Inscripción de dominio Lote "2", resultante de la subdivisión de un retazo de terreno denominado Los Zanjones, que rola a fs. 1659, Nº 1391, del año 2018, del CBR de Osorno; Certificado de Avalúo Fiscal Fundo Los Zanjones, ROL 12270 - 00077, de fecha 03.01.2018; Certificado de Factibilidad Nº 14615, de fecha 10.07.2018, de ESSAL S.A; Certificado Nº112, Nº111 y Nº113, todos de fecha 31.12.2018, del Director de Obras Municipales(S) de Osorno; Certificado S/N, de fecha 03.01.2019, del Director del Establecimiento Educacional Escuela Suiza; Certificados S/N, de fecha 03.01.2019, de la Ilustre Municipalidad de Osorno, del Dpto. de Salud, Centro de Salud Familiar Ovejería; El certificado Nº002 de fecha 03.01.2019, del Director de Tránsito y Transporte Público de la Ilustre Municipalidad de Osorno;

3. El Memorándum N°42 y cuadro adjunto N°42, de fecha 09.01.2019, del profesional analista del Departamento de Planes y Programas, de la SEREMI MINVU Región de Los Lagos, que remite antecedentes respecto a la tramitación de solicitud de Subsidio Diferenciado a la Localización, indicando que de acuerdo al cuadro adjunto, de verificación de requisitos para postulación a Subsidio Diferenciado a la Localización, solicita dictar resolución exenta para firma del SEREMI, aprobando la solicitud, por cuanto el propietario del terreno SERVIU Los Lagos y Entidad Patrocinante INSOC LTDA., han dado respuesta satisfactoria a las exigencias establecidas en la reglamentación vigente, para impetrar el citado beneficio;

4. El Memorándum N°2, de fecha 07.02.2019, del Jefe de Departamento de Planes y Programas, de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos, que da respuesta a observaciones y complementa presentación requeridas mediante correo electrónico de fecha 16.01.2019, por la abogado analista de la Sección Jurídica de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos, sobre solicitud de Subsidio Diferenciado a la Localización (SDL) D.S.49/2011, de INSOC, para terreno SERVIU "Lote 2 Los Zanjones", en Osorno y solicita cursar resolución autorizando aplicación del SDL para dicho terreno, indicando en su párrafo final que *el solicitante ha cumplido con los requisitos establecidos en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, del artículo 35° letra a) del D.S.49/2011, por lo que solicita dictar la Resolución respectiva, teniendo presente que primero debe resolverse lo señalado en el numeral 2.3, de la misma, y que refiere al Informe Favorable del Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU;*

5. El Informe Favorable aplicación 10% tolerancia den las distancias a equipamientos y servicios para la obtención de Subsidio Diferenciado a la Localización D.S.49, 2011, de fecha 20 de enero de 2019, del Jefe de Departamento(S) de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos;

6. Que, conforme con lo anterior, y a objeto de acreditar en forma copulativa los numerales 1, 2 y 3 del artículo N° 35° letra a) del D.S.49/2011, a fin de obtener el Subsidio Diferenciado a la Localización, la Inmobiliaria y Constructora INSOC Ltda., acompaña un Informe Análisis Urbano y de Localización con fotografías adjuntas, indicando en el subtema Requisitos Generales de Localización, que el terreno se encuentra "Dentro del límite urbano", dando cumplimiento con el **numeral 1.**, sobre contar con "...emplazamiento de a lo menos el 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible...", requisito que se acredita mediante Certificado de Informaciones Previas N° P – 8942, de fecha 09.11.2018, de la Dirección de Obras Municipales, que indica que el área donde se ubica el terreno corresponde a zona "Urbana"; Por otra parte indica que el terreno se encuentra emplazado, "Dentro del área de concesión sanitaria ESSAL", cumpliendo con el requisito establecido en el **numeral 2.**, que indica que, "...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...", y para ello, adjunta un Certificado de Factibilidad N° 14615, de fecha 10.07.2018, de ESSAL S.A., corroborado mediante Memorándum N°2, de fecha 07.02.2019, del Jefe de Departamento de Planes y Programas, que indica que se da por cumplido con este requisito, dado que el terreno por el cual se solicita factibilidad, está emplazado dentro del territorio operacional y se entregan los puntos de conexión para agua potable y alcantarillado de aguas servidas; y finalmente la empresa establece que el terreno deslinda con dos vías existentes, cuyas calle corresponde a calle Ralco y Calle Peuchen, dando cumplimiento al **numeral 3.**, que establece que: "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", y para ello adjunta el Certificado N°112, de fecha 31.12.2018, del Director de Obras Municipales(S) de Osorno, que acredita que el proyecto deslinda con calle Ralco, como vía de servicio, y calle Peuchen, como vía local existente;

7. Que, a mayor abundamiento y en relación a los numerales 4, 5, 6, 7 y 8, del referido articulado N° 35° letra a), del D.S.49/2011, y a objeto de obtener este subsidio complementario, a que refiere el párrafo cuarto al séptimo, del mismo articulado, la Inmobiliaria y Constructora INSOC Ltda., da cumplimiento, con el requisito establecido en el **numeral 5**, en el entendido que adjunta el Certificado S/N, de fecha 03.01.2019, de la Ilustre Municipalidad de Osorno, del Depto. de Salud, Centro de Salud Familiar Ovejería, que certifica que el establecimiento de salud primaria CESFAM Ovejería, se encuentra ubicado a 2.3 km., de distancia donde se emplazará el conjunto habitacional, cumpliendo con el referido numeral, que establece 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..."; Por otra parte,

da cumplimiento con el requisito establecido en el **numeral 6.**, por cuanto adjunta un Certificado N°002/03.01.2019 del Director de Tránsito y Transporte Público de la Ilustre Municipalidad de Osorno, que indica que el proyecto habitacional cuenta con acceso a transporte público de pasajeros, mayor y menor que circulan por calle Santa Filomena y Los Jilgueros aproximadamente a menos de 500 metros de la obra, acreditando con ello 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..."; y finalmente, respecto al requisito establecido en el **numeral 8.**, la empresa adjunta el Certificado N°111 del del Director de Obras Municipales(S) de Osorno, que acredita que el Lote 2 – Los Zanjonos, se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente de aproximadamente 500 metros del área verde pública, existente en calle La Hermita de una superficie de 7405,26 m2, distancia que es medida desde el punto más cercano del terreno donde se emplazara el conjunto habitacional hasta la calle La Hermita, entre Laja y Pasaje Abanico, dando cumplimiento a lo que dispone el referido numeral, que indica: "...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...";

8. Que, en relación a los **numerales 4 y 7**, del artículo N° 35° letra a), del D.S.49/2011, si bien la empresa, no da cumplimiento a los requisitos establecidos, se tiene a la vista el **Informe Favorable** aplicación 10% tolerancia de las distancias a equipamientos y servicios para la obtención de Subsidio Diferenciado a la Localización D.S.49, 2011, de fecha 20 de enero de 2019, del Jefe de Departamento(S) de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos, que indica las ventajas de la ubicación de esta propiedad para incluirla en estos dos requisitos, en el entendido que se trata de una zona de interés público donde se definen zonas como: i. unidad territorial de focalización, planificación y gestión de inversiones públicas desde una visión integral, estratégica y de escala intermedia entre el barrio y ciudad. ii. Los objetivos generales son los siguientes: a) Focalizar territorialmente planes, programas o proyectos MINVU; b) promover una planificación urbana integrada mediante planes de gestión integrado que articulen y coordinen iniciativas tanto del ministerio como de otras instituciones públicas o privadas que estén siendo planificadas y/o ejecutadas en el mismo territorio; c) Incorporar los contenidos mínimos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano en materias de integración social, participación ciudadana, medio ambiente, intersectorialidad, patrimonio, inclusión y análisis de riesgos, entre otros; iii. Que se encuentren localizadas en áreas donde se concentren inversiones que requieren de una coordinación bajo una visión común del territorio y que además corresponden a zonas con déficit de estándares urbanos, vulnerabilidad social y/o con potencial de desarrollo. A mayor abundamiento, indica que el predio singularizado conforma la primera etapa del Plan Urbano Habitacional Baquedano, siendo la primera etapa de este, por lo que la conformación de este territorio es prioridad para esta SEREMI. En razón de lo anterior, en informe concluye señalando que "...lo anteriormente descrito, considerando lo expresado en los numerales 4 y 7 anteriores, este Departamento de Desarrollo Urbano informa favorablemente incluir las partes excluidas de este predio, mediante la aplicación del 10% de tolerancia indicado en el último párrafo del artículo 35 letra a) del DS 49/2011, Subsidio Diferenciado a la Localización...". En razón de lo anterior se colige que la empresa da cumplimiento con los dos requisitos restantes, en cuanto al **numeral 4**, que indica que "...el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educativos 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..."; y el **numeral 7**, respecto al 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...";

9. Que, en virtud de lo señalado precedentemente, y según lo dispuesto en el artículo 35°, literal a), inciso segundo, del DS49/2011, se procederá aprobar conforme a ello, en el entendido que se dan los supuestos establecidos en el referido articulado, que expresa que: "Tratándose de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos, 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 los incisos tercero y cuarto del presente literal. La SEREMI tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles desde el ingreso de los antecedentes que dan cuenta de la localización de un terreno determinado, para pronunciarse formalmente sobre la aplicabilidad del subsidio complementario al que hace mención el presente literal. En casos excepcionales, mediante resoluciones fundadas del SEREMI, se podrá rechazar la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, sin perjuicio que se cumplan los requisitos de ubicación y distancia a servicios, si a juicio de esa Secretaría Ministerial no resulta conveniente desarrollar el proyecto en atención a razones tales como que éste contribuye a consolidar fenómenos de segregación socio espacial debido a una excesiva concentración de vivienda social, a déficit de equipamiento y

servicios, a baja disponibilidad de medios de transporte y a proximidad a usos peligrosos o molestos, como vertederos y fuentes contaminantes, entre otros...";

10. Que, atendido todo lo anterior, los antecedentes adjuntos, y lo informado por las áreas técnicas, a través del Memorandum N°42 y cuadro adjunto N°42, de fecha 09.01.2019 sobre "Cuadro verificación de requisitos para postulación al subsidio diferenciado a la localización, Construcción en Nuevos Terrenos"; El Memorandum N°2, de fecha 07.02.2019, y el Informe Favorable, sobre aplicación 10% tolerancia den las distancias a equipamientos y servicios para la obtención de Subsidio Diferenciado a la Localización D.S.49, 2011, todos de la SEREMI MINVU Region de Los Lagos, quienes han verificado el cumplimiento de los requisitos copulativos que el artículo 35° letra a), del D.S.49/2011, contemplado en sus numerales 1, 2 y 3, así como también, la totalidad los requisitos adicionales, de los numerales 4, 5, 6, 7 y 8, ambos relacionados con distancias a equipamiento y servicios, se concluye que la empresa Inmobiliaria y Constructora INSOC Ltda., ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 35° letra a), del D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, documentos que en su conjunto recomiendan **APROBAR** la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, en atención a diversos factores técnicos y de tipo administrativo, para la materialización y la aplicación de este;

11. Que, en mérito de lo expuesto, dicto lo siguiente:

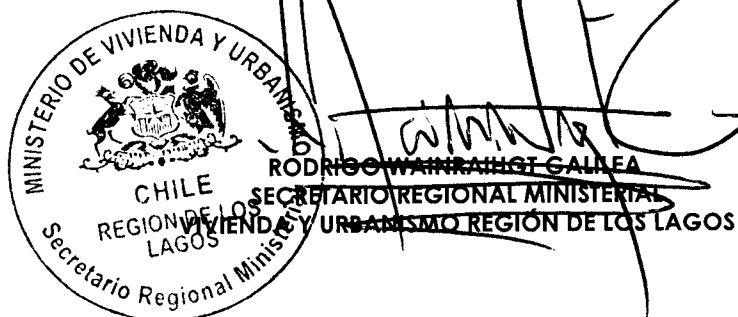
RESUELVO

1. **APRUEBESE LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACION, CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS, PARA INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO LOTE 2 – LOS ZANJONES, ROL SII 12270 – 77**, ubicado en Fundo Los Zanjones S/N, Sector Ovejería Alto, de la comuna de Osorno, para ejecución del **"PROYECTO HABITACIONAL LOTE 2 - ZANJONES DE OSORNO"**.

2. **AUTORIZA** la aplicación de este subsidio complementario, considerando hasta el 10%, de tolerancia en las distancias a equipamiento y servicios, establecidos en los numerales 4 y 7, de los requisitos adicionales establecidos en el artículo 35 letra a) del DS 49/2011, en concordancia con el Informe Favorable del Jefe de Departamento(S) de Desarrollo Urbano, señalado en el considerando 8., precedente.

3. Conforme lo anterior, se deja constancia que el terreno donde se desarrollará el **"PROYECTO HABITACIONAL LOTE 2 - ZANJONES DE OSORNO"**, de la comuna de Osorno, ha dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos copulativos que el artículo 35° letra a), del D.S. N°49 (V. y U.) de 2011 y modificaciones posteriores, establecidos en sus numerales 1, 2 y 3, así como la totalidad los requisitos adicionales, de los numerales 4, 5, 6, 7 y 8, relacionados con distancias a equipamiento y servicios.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CUMPLASE Y TRANSCRÍBASE



RWG/SHM/MC/S/RCR/10/1/ut
DISTRIBUCION:

- DIRECTOR SERVIU REGION DE LOS LAGOS
- INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INSOC LTDA., domiciliada en calle Antonio Varas N°216 Of. 806, Puerto Montt
- DPTO. OPERACIONES HABITACIONALES SERVIU REGION DE LOS LAGOS
- ARCHIVO DPTO. PLANES Y PROGRAMAS SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS
- ARCHIVO DPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS
- ARCHIVO SECCION JURIDICA SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS
- ARCHIVO OF. PARTES SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS

