



DPP 104/ 2020

RESOLUCIÓN EXENTA Nº

**Nº 00324**

AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN, CONTEMPLADO EN EL D.S. Nº 49 (V. Y U.), DE 2011, PARA EL TERRENO UBICADO EN CALLE MANUEL MENÉNDEZ, S/N, DE LA COMUNA DE PUNTA ARENAS, DONDE SE EMPLAZARÁ EL PROYECTO HABITACIONAL "EDIFICIOS TIERRA AUSTRAL 1".

PUNTA ARENAS,

**13 AGO 2020**

**VISTOS:**

- a) El D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011, que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo texto fue reemplazado por el Artículo Primero del D.S. Nº 105, (V. y U.), de 2014;
- b) Las Cartas de fechas julio y 28 de julio, de la Entidad Patrocinante Inmobiliaria SALFA Austral Limitada, mediante las cuales solicita autorizar el Subsidio Diferenciado a la Localización para el proyecto habitacional "Edificios Tierra Austral 1", de la comuna de Punta Arenas, adjuntando antecedentes del proyecto y del terreno;
- c) El Correo electrónico de fecha 05 de agosto de 2020, del Gerente de la Entidad Patrocinante Inmobiliaria SALFA Austral Limitada, que informa que el proyecto considera la pavimentación desde lo existente por Pedro Aguirre Cerda hasta el terreno, adjuntando el plano correspondiente.
- d) El Informe Técnico, de fecha 06 de agosto de 2020, visado por el Jefe del Departamento de Planes y Programas de esta Seremi, que verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en la letra a), del Artículo 35, del D.S. Nº 49 (V. y U.), de 2011, respecto de la ubicación y distancia del terreno a los distintos servicios ubicados en el sector;
- e) La Resolución Nº 1.600, de fecha 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, que establece normas sobre exención del trámite de toma de razón;
- f) El D.S. Nº 397 (V. y U.), de 1976, Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- g) El D.S. Nº 31 (V. y U.), de 2018, que me nombra Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, y

**CONSIDERANDO:**

1. Que el terreno que se destinará al proyecto habitacional "Edificios Tierra Austral 1", ubicado en calle Manuel Menéndez, s/n., Hijuela 57, Roles de Avalúo 5004-28 y 5004-29, de la ciudad de Punta Arenas, cuenta con buena localización comunal, integrado a las redes de servicios, de equipamiento y al ordenamiento de la ciudad, cumpliendo las condiciones mínimas establecidas en la letra a), del Artículo 35, del D.S. Nº 49 (V. y U.), de 2011, y
2. La necesidad del desarrollo de proyectos habitacionales para la atención de familias vulnerables en la comuna de Punta Arenas, dicto la siguiente:

**RESOLUCIÓN:**

1. Autorízase la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, a que se refiere la letra a), del Artículo 35, del D.S. Nº 49 (V. y U.) de 2011, para el terreno ubicado en calle Manuel Menéndez, s/n., Hijuela 57, Roles de Avalúo 5004-28 y 5004-29, de la ciudad de Punta Arenas, en el lote donde se emplazará el proyecto habitacional "Edificios Tierra Austral 1", según georreferenciación que se adjunta.

2. Para la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, corresponderá al Serviu Regional, la verificación del cumplimiento del requisito señalado en el penúltimo inciso del Artículo 35, letra a), del D. S. N°49, (V. y U.), de 2011, que establece que, para la postulación colectiva, a lo menos un 60% del grupo organizado, o de las familias que componen el proyecto o de la etapa de un Megaproyecto, deberá provenir de la comuna, o de las comunas adyacentes o de la agrupación de comuna, donde se ubica el terreno.
3. Déjese establecido que los planos presentados por la Entidad Patrocinante se han tomado como referenciales para verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para garantizar una buena localización del terreno en el que se construirá el conjunto habitacional, por lo que la autorización de la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización no constituye una aprobación técnica de éstos, materias que serán revisadas por el Serviu Regional con proyectos completos y en base a las normas vigentes.

Anótese, publíquese y cúmplase.



JOSÉ ANTONIO HORCOS GUARACHI  
Ingeniero Constructor  
Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo  
Región de Magallanes y Antártica Chilena



PUNTA ARENAS AOU/ aou

Distribución:

- EP Inmobiliaria SALFA Austral Limitada. Enrique Abello N°01476, Punta Arenas. (nmartinez@salfaustral.cl)
- Serviu Regional.
- Dpto. de Planes y Programas (AOU).
- Oficina de Partes.
- Ley de Transparencia Art. 7g.

## INFORME TÉCNICO DE LOCALIZACIÓN

### PROYECTO HABITACIONAL “EDIFICIOS TIERRA AUSTRAL 1”.

#### 1. OBJETIVO.

Verificar que el terreno ubicado en calle Manuel Menéndez s/n, de la comuna de Punta Arenas, donde se emplazará el proyecto habitacional “Edificios Tierra Austral 1”, cumple con los requisitos establecidos en la letra a) del Artículo 35, del D.S. N°49 (V. y U.), de 2011, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, para optar a la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización (SDL).

#### 2. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

Nombre del Proyecto	Edificios Tierra Austral 1 (120 departamentos).
Modalidad del Proyecto	Construcción en Nuevos Terrenos (CNT).
Ubicación	Manuel Menéndez s/n. Higuera 57.
Comuna	Punta Arenas.
Rol de Avalúo	5004-28 y 5004-29.
Entidad Patrocinante	Inmobiliaria SALFA Austral.

#### 3. EVALUACIÓN DE ANTECEDENTES - LETRA A) , ART. 35, D.S. N°49 (V. y U.), 2011.

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:**

N°	REQUISITO	DOCUMENTOS Y ANTECEDENTES	CUMPLE
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 <b>área urbana o de extensión urbana</b> , 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.	<p>Plano de Localización del terreno.</p> <p>Plano del Conjunto “Edificios Tierra Austral 1”.</p> <p>Oficio Ord. N° 415, de fecha 09 de noviembre de 2017, del Asesor Urbanista Municipal, que remite Georreferenciación de áreas afectas a utilidad pública y Zona PRC, de terreno ubicado en calle Manuel Menéndez, Higuera 57, ROL 5004-28, de Punta Arenas.</p> <p>Polígono del terreno Lote A superpuesto a la georreferenciación.</p> <p>Certificado de Informaciones Previas N°333, de fecha 14-03-2017, certifica que el terreno Rol 5004-28, Higuera 57, se ubica en zona urbana, específicamente en:  - ZHA (Zona Residencial A)  - ZHB (Zona Residencial B)  - ZEU-1 (Zona de Extensión Urbana).</p> <p>Certificado de Informaciones Previas N°590, de fecha 17-07-2020, certifica que el terreno Rol 5004-29, Higuera 57, se ubica en zona urbana y de extensión urbana, específicamente en:  - ZHA (Zona Residencial A).  - ZEU-1 (Zona de Extensión Urbana).  - ARN-IL (Área de Inundación Latente).  - ARN-ID (Área de Inundación por Cauces y Desbordes de Cauces).</p> <p>Promesa de Compraventa de Terreno, de fecha 04 de marzo de 2020, de Francisco Segundo Raniele Valverde y Otros a Inmobiliaria SALFA Austral Limitada.</p> <p>Promesa de Compraventa de Terreno, de fecha 05 de marzo de 2020, de Empresa de Montajes Industriales SALFA S.A. a Rosa Eulalia Miranda Montiel y Otros.</p>	Cumple

		<p>Revisión Seremi: De acuerdo con el plano de localización, el plano del conjunto habitacional y la georreferenciación del proyecto (antecedentes presentados por la Entidad Patrocinante), el proyecto "Edificios Tierra Austral 1", se emplazará en el futuro Lote A, cuya superficie se distribuye en los terrenos roles 5004-28 y 5004-29. En este caso, no se ha solicitado la formalización de la subdivisión del Lote A, debido a que el proyecto se presenta con las promesas de compraventa de ambos paños, situación que es permitida por el reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para la postulación al subsidio.</p> <p>El Lote A propuesto, se encuentra en el área urbana, específicamente en la zona ZH-A, la que dentro de sus condiciones urbanísticas según la Ordenanza local del PRC vigente de Punta Arenas contempla el uso residencial.</p> <p>Cabe señalar que parte del terreno Lote A, se encuentra afecto a utilidad pública por apertura de la Av. Circunvalación y el restablecimiento de la calle Manuel Menéndez, lo cual está incorporado en el Plano del conjunto habitacional presentado por la EP.</p>	
2.	<p>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 <b>territorio operacional de una empresa sanitaria</b> 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</p>	<p>Plano de localización del terreno, con demarcación del área operacional de la empresa sanitaria:</p> <p>Certificado de Factibilidad de dación de servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas, F-2020-106, de fecha 29-05-2020, de la empresa Aguas Magallanes, que establece que <i>"La factibilidad sólo será válida para la porción del sitio que se encuentre dentro del territorio operacional de Punta Arenas. Mientras que la porción restante dentro del Área Urbana, deberá tramitar su ampliación de territorio de forma independiente"</i>.</p> <p>Correo electrónico de fecha 17-07-2020, del Jefe del Dpto. de Infraestructura de Aguas Magallanes S.A., dirigido a don Daniel Carrasco de SALFA, con pronunciamiento de la empresa sanitaria que certifica que más del 50% del polígono especificado, se encuentra dentro de la concesión sanitaria</p> <p>Revisión Seremi: El polígono del Lote A propuesto, se encuentra en más de un 50% dentro del área de ampliación de la concesión de Aguas Magallanes S.A.</p>	Cumple
3.	<p>Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, <b>deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente</b>, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.</p>	<p>Plano de localización con polígono demarcado del terreno. Colindante con calle Manuel Menéndez.</p> <p>Plano que considera la pavimentación desde lo existente por Pedro Aguirre Cerda hasta el proyecto.</p> <p>Revisión Seremi: El proyecto deslinda con la calle Manuel Menéndez que se encuentra sin pavimentar, la que interseca a la prolongación de la Avenida Pedro Aguirre Cerda, en un tramo que también se encuentra sin pavimentación.</p> <p>Dado lo anterior el proyecto contempla la pavimentación completa de las vías señaladas desde el terreno hasta el tramo pavimentado de la Av. Pedro Aguirre Cerda</p>	Cumple

Adicionalmente, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:

N°	REQUISITO	DOCUMENTOS Y ANTECEDENTES	CUMPLE
4.	Que el <b>establecimiento de educación</b> 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.	<p>Plano de localización del terreno, con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta el Establecimiento de Educación, Escuela Padre Alberto Hurtado, medida en 987 ml.</p> <p>Oficio Ord. N°252, de fecha 24-04-2020, del Seremi de Educación, que adjunta Certificado 1/2020, que certifica que la Escuela Padre Alberto Hurtado, RBD:24318, se ubica en calle Eusebio Lillo N°2472, de la comuna de Punta Arenas, y que la distancia medida entre el acceso principal del establecimiento y el predio lote B de la calle Manuel Menéndez es de 958 metros aproximadamente.</p> <p>Medición Google Earth (Seremi): La distancia entre el terreno, y la Escuela Padre Alberto Hurtado, ubicado en calle Eusebio Lillo N°2472, de la ciudad de Punta Arenas, se mide en 896 ml.</p> <p>El establecimiento educacional cuenta con niveles de Enseñanza Parvularia y Básica (sitio web Ministerio de Educación).</p>	Cumple
5.	Que el <b>establecimiento de salud</b> 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.	<p>Plano de localización del terreno, con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta el Establecimiento de Salud, Centro de Salud Familiar (CESFAM), Dr. Juan Damianovic, medida en 1.580 ml.</p> <p>Oficio Ord. N°1.350, de fecha 22 de junio de 2020, del Director del Servicio de Salud Magallanes, que certifica que el CESFAM, Dr. Juan Damianovic, se encuentra ubicado en calle Capitán José Ignacio Zenteno, N°2850 de la ciudad de Punta Arenas.</p> <p>Medición Google Earth (Seremi): La distancia entre el terreno, y el CESFAM, Dr. Juan Damianovic, ubicado en calle Cap. J. Ignacio Zenteno, N°2850 de la ciudad de Punta Arenas, se mide en 1.558 ml.</p>	Cumple
6.	Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un <b>servicio de transporte público</b> 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.	<p>Plano de localización del terreno, con demarcación de ruta de colectivos, señalando que desde el terreno hasta calle sin nombre por donde circula locomoción colectiva, no es superior a 162 ml.</p> <p>Certificado N°69, de fecha 22.06.2020, del Jefe del Departamento de Tránsito de la II. Municipalidad de Punta Arenas, que certifica que el terreno dispone de servicios de locomoción colectiva, a una distancia recorrible peatonalmente no superior a quinientos metros, en el cruce de las Avenidas Pedro Aguirre Cerda y Alcalde Carlos González Yaksic.</p> <p>Medición Google Earth (Seremi): Desde el terreno, hasta la intersección de Avenidas Pedro Aguirre Cerda y Alcalde Carlos González Yaksic., por donde circula locomoción colectiva, se mide en 284 ml.</p>	Cumple
7.	Que el <b>equipamiento comercial o deportivo o cultural</b> 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.	<p>Plano de localización del terreno con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta Unimarc Sur, en 940 ml.</p> <p>Oficio Ord. 506, de fecha 20 de julio de 2020, del Director de Obras Municipales de Punta Arenas, que señala que el establecimiento comercial "Supermercado Unimarc Sur", ubicado en la esquina de las avenidas José Martínez de Aldunate y Pedro Aguirre Cerda, según el Art. 2.1.36 de la OGUC, es de escala mediana, con una carga de ocupación declarada de 1.237 personas.</p>	Cumple

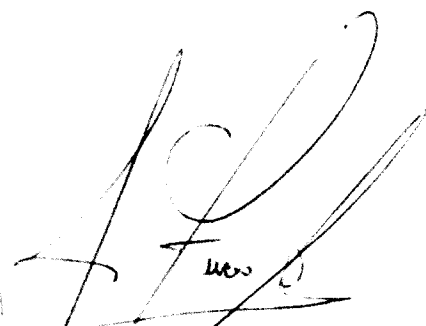
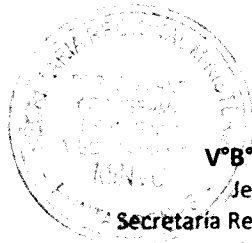
		Medición Google Earth (Seremi): La distancia entre el terreno y el supermercado Unimarc Sur, ubicado en la intersección de las avenidas José Martínez de Aldunate y Pedro Aguirre Cerda, se mide en 933 ml.	
8.	Que el <b>área verde</b> pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, 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.	Sin antecedentes.	--

**4. CONCLUSIONES.**

El terreno Lote A, presentado por la Entidad Patrocinante Inmobiliaria SALFA Austral Limitada, ubicado en calle Manuel Menéndez, s/n., Hijuela 57, Roles de Avalúo 5004-28 y 5004-29, de la ciudad de Punta Arenas, en donde se emplazará el proyecto habitacional "Edificios Tierra Austral 1", según los antecedentes presentados por dicha Entidad, visita a terreno y mediciones realizadas con apoyo del Programa Google Earth, cumple copulativamente con los requisitos establecidos en los numerales 1, 2 y 3 de la letra a), del Artículo 35, del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y adicionalmente con los numerales 4, 5, 6 y 7, de la letra a) del mismo Artículo, lo que le permite optar al Subsidio Diferenciado a la Localización, del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda



**ADRIANA OJEDA URRA**  
 Analista Dpto. de Planes y Programas  
 Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
 Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

**V°B° ATIRICIO AGUILERA BURGOS**  
 Jefe. Dpto. de Planes y Programas  
 Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
 Región de Magallanes y Antártica Chilena.

Punta Arenas, 06 de agosto de 2020.

AAB/AOU/aou





410855 369200

369150410660

369050

369000

368950

368900

410875

368850

410895

369250

410850

369200

410810

369150

410770

369100

410730

369050

410690

369000

410650

368950

410610

368900

410570

368850

410530

368800

410490

368750

410450

368700

410410

368650

410370

368600

410330

410890

369350

410850

369300

410810

369250

410770

369200

410730

369150

410690

369100

410650

369050

410610

369000

410570

368950

410530

368900

410490

368850

410450

368800

410410

368750

410370

368700

410330

7-1-A

20

MANUELE MENDEZ

B

30 M

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA

AVIA