



AUTORIZA APLICACIÓN DE SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 35 LITERAL A) DEL DECRETO SUPREMO N° 49 (V. Y U.), DE 2011, CUYO TEXTO FUE REEMPLAZADO POR EL DECRETO SUPREMO N° 105 (V. Y U.), DE 2014, PARA EL PROYECTO HABITACIONAL LUCHANDO POR UN SUEÑO, RÍO BUENO, FSEV DS 49, DEL COMITÉ DE VIVIENDA AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO LUCHANDO POR UN SUEÑO, QUE SE EMPLAZARÁ EN TERRENO UBICADO EN ESMERALDA N° 201, COMUNA DE RÍO BUENO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0550
VALDIVIA, 18 NOV 2021

VISTOS:

- a) Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- b) D.L. N° 1.305, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) Decreto N° 397, V. y U., de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- d) Ley N° 20.174, que Crea la Región de los Ríos y la Provincia de Ranco.
- e) Decreto N° 25, de fecha 08 de noviembre de 2021, de Ministro de Vivienda y Urbanismo, que Nombra en la Planta Nacional de cargos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus Secretarías Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, a don Ignacio Vidal Beltrán, en trámite de toma de razón por Contraloría General de la República.
- f) Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- g) Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- h) Decreto Supremo N° 49, V. y U., de 2011, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo texto fue reemplazado por el Decreto Supremo N° 105 (V. y U.), de 2014, y sus modificaciones.
- i) Circular FSEV N° 016, de 15 de mayo de 2015, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, que Aclara aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización y de Factibilización en Operaciones de Adquisición de Vivienda Construida del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y Deroga Circular N° 5 (V. y U.), de 03 de febrero de 2014.
- j) Circular FSEV N° 058, de 20 de diciembre de 2012, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, que Aclara aplicación de Subsidio diferenciado a la Localización del Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- k) Ordinario N° 11/2021, de fecha 28 de octubre de 2021, de Entidad Patrocinante AVIFEL Gestión Inmobiliaria SpA, ingresada a esta Secretaría Regional Ministerial con fecha 29 de octubre de 2021, por el cual se solicita Subsidio Diferenciado de la Localización, respecto del Proyecto Luchando Por Un Sueño, Río Bueno, FSEV 49, del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando por un Sueño, FSEV DS 49, de la comuna de Río Bueno.
- l) Informe N° 34, de 17 de noviembre de 2021, emitido por el Departamento de Planes y Programas de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, respecto del cumplimiento de los requisitos para obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización, presentados por Entidad Patrocinante "AVIFEL Gestión Inmobiliaria SpA", respecto del Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando por Un Sueño, FSEV DS 49, ubicado en Esmeralda N° 201, de la comuna de Río Bueno.
- m) Informe del Terreno, Subsidio de Localización Región de Los Ríos, ubicado en Esmeralda N° 201, de la ciudad de Ríos Bueno, Provincia del Ranco, por el cual se certificó que este cumple con los requisitos que establece el D.S. N° 49 de V. y U. de 2011.
- n) Resolución N° 7, de 26 de marzo de 2019, de Contraloría General de la República, que Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
- o) Resolución N° 16, de 30 de noviembre de 2020, de Contraloría General de la República, que Determina los montos en Unidades Tributarias mensuales a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón, y Establece controles de reemplazo cuando corresponda.

CONSIDERANDO:

1º. Que, por medio de Ordinario mencionada en la letra k) de los vistos, la Entidad Patrocinante AVIFEL Gestión Inmobiliaria SpA (en adelante indistintamente denominada "Entidad Patrocinante"), en el marco del desarrollo del Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando por un Sueño, FSEV DS 49, ubicado en Esmeralda N° 201, de la comuna de Río Bueno, remitió antecedentes que dan cuenta del cumplimiento de los requisitos expresados en el artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos, respecto al Subsidio Diferenciado de Localización, con el objeto de obtener la aprobación de esta Secretaría Regional Ministerial.

2º. Que, el inciso primero del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos, señala: "El Subsidio Diferenciado a la Localización es una subvención adicional de hasta 200 Unidades de Fomento a la que podrán acceder

los postulantes y grupos de postulantes, destinada al financiamiento de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, en razón de sus condiciones de emplazamiento”.

Agrega, en su inciso segundo, 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 contados desde el ingreso de los antecedentes que den cuenta 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”.

Luego, en sus incisos tercero y siguientes, el artículo referido expresa: “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:

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 área urbana o de extensión urbana, 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.

2. 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.

3. Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar 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.

Adicionalmente, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, 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.

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.

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.

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.

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.

Las distancias señaladas deberán ser corroboradas por la SEREMI mediante los mecanismos de que ésta disponga, tales como visitas a terreno, certificados o documentos emitidos por algún organismo público competente en materia de educación, salud, transporte, y planificación territorial, entre otros. Las distancias señaladas deberán ser calculadas mediante recorridos a través de bienes nacionales de uso público.

Además, para la postulación colectiva, a lo menos un 60% del grupo organizado, o de las familias que componen el proyecto o de la etapa en caso de Megaproyectos, deberá provenir de la comuna, o de las comunas adyacentes o de la agrupación de comunas que incluya aquélla en que está ubicado el terreno. Estas agrupaciones de comunas deberán pertenecer todas a una misma provincia y se fijarán por resoluciones de la SEREMI respectiva, publicadas en el Diario Oficial. Para efectos del presente reglamento se entenderá como comuna de residencia aquélla que corresponda al domicilio en que fue encuestado el postulante para su caracterización socioeconómica.

Cuando de la aplicación de los requisitos establecidos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización se excluyan zonas o áreas que presenten evidentes ventajas de localización respecto del contexto de su emplazamiento, mediante resolución fundada el Secretario Regional Ministerial respectivo, con el informe favorable del jefe del Departamento de Desarrollo Urbano, podrá autorizar la aplicación de este subsidio complementario considerando

hasta un 10% de tolerancia en las distancias a equipamiento y servicios establecidas en los números 4 al 8 del presente literal".

3º. Que, dentro de los antecedentes aportados por el Departamento de Planes y Programas de esta Secretaría Regional Ministerial, se incluye el Informe individualizado en las letras l) y m) de los vistos, el cual indica que el terreno ubicado en Esmeralda Nº 201, comuna de Río Bueno, donde se emplazará el Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando Por Un Sueño, cumple con lo mencionado en los Números 1, 2, 3, 4, 5 y 6, del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos, reproducido en el considerando segundo de la presente Resolución, según se detalla a continuación:

i. Área Urbana o de Extensión Urbana: De acuerdo con los antecedentes presentados por la Entidad Patrocinante, se acreditó que el inmueble donde se desarrollará el Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando Por Un Sueño, ubicado en Esmeralda Nº 201, de la comuna de Río Bueno, se emplaza dentro del área urbana de la comuna de Río Bueno. Lo anterior, entre otros antecedentes, se desprende del Certificado de Informaciones Previa Nº 59, de fecha 17 de febrero de 2021, en el cual el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Río Bueno señala que es urbana la propiedad ubicada en calle Esmeralda (Entre Miraflores y Chacra San Rafael, siendo la zona donde se emplaza este la siguiente: **ZONA Z-5, ZONA Z.E.3 y ZONA Z.E.4**.

Por su parte, en los Informes citados en los literales l) y m) de los vistos, se indicó que el terreno ubicado en Esmeralda Nº 201, comuna de Río Bueno, cumple con el requisito establecido en el Nº 1 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos.

Asimismo, la comuna de Río Bueno, de acuerdo con el Censo año 2017, tiene 17.143 habitantes urbanos.

Por lo tanto, se cumpliría el requisito establecido en el Nº 1 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos.

ii. Servicios Sanitarios: Se certificó la factibilidad pública de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para terreno ubicado dentro del territorio Operacional de ESSAL S.A., en prolongación Calle Miraflores, de la comuna de Río Bueno, a través de certificado Nº 18433, de 08 de febrero de 2021, de la empresa sanitaria ESSAL S.A. Por su parte, de los informes citados en los literales l) y m) de los vistos, se indicó que el terreno ubicado en prolongación Esmeralda Nº 201, de la comuna de Río Bueno, cumple con el requisito establecido en el Nº 2 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos. Por lo tanto, se cumpliría el requisito establecido en el Numeral 2 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos.

iii. Intersección con Vía Local: Se tuvo a la vista Certificado, de fecha 13 de agosto de 2021, de Director de Obras Ilustre Municipalidad de Río Bueno, quien certificó: "Propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, Rol de avalúo 21-5 ubicada en calle Esmeralda, Sector Chacra San Rafael de esta ciudad enfrenta a las vías locales, calle Esmeralda y Miraflores de acuerdo a plano regulador de nuestra ciudad". Por su parte, en los Informes citados en los literales l) y m) de los vistos, se indicó que el terreno ubicado en Esmeralda Nº 201, de la comuna de Río Bueno, cumple con el requisito establecido en el Nº 3 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos. Por lo tanto, se cumpliría el requisito establecido en el Numeral 3 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos.

iv. Establecimiento Educativo: Se tuvo a la vista Certificado del Director del Departamento de Educación Municipal de Río Bueno, don Luis Alberto Reyes Farias, de fecha 27 de octubre de 2021, por el cual, en lo que interesa, indica: "...certifica que: La propiedad SERVIU región de Los Ríos, denominado Lote 1-A-1 ubicada en Calle esmeralda Nº 201 comuna de Río Bueno, se ubica a menos de 1000 metros de las siguientes unidades educativas: **Liceo Bicentenario Vicente Pérez Rosales**, que imparte Educación Media Diurna y educación Media Nocturna y además cuenta con Proyecto de Integración Educativa, ubicada en Ejercito Libertador S/N; **Escuela Básica Río Bueno**, que imparte Educación Parvularia Enseñanza Básica Educación Especial Discapacidad Intelectual Programa de integración Escolar (PIE), ubicada en Avenida Arturo Prat Nº 990...". Por su parte, en el Informe citado en el literal l) de los vistos, se indicó que el terreno ubicado en Esmeralda Nº 201, comuna de Río Buenos, cumple con el requisito establecido en el Nº 4 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos. Por lo tanto, se cumpliría el requisito establecido en el Nº 4 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos.

v. Establecimiento de Salud: Se tuvo a la vista Certificado Nº 09, de fecha 22 de octubre de 2021, de directora (S) del Centro de Salud Familiar Río Bueno, doña Cristina Soto Carrasco, por el cual, en lo que interesa, indicó: "...certifica que el Centro de Salud familiar Río Bueno más cercano al terreno Lote 1-A-1 ubicado en calle Esmeralda Nº 201, comuna de Río Bueno, perteneciente al SERVI Región de Los Ríos, se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente según cuadro adjunto, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto:

RECINTO DE SALUD	DIRECCIÓN	DISTANCIA APROX. (RECORRIDO PEATONAL)
CESFAM Río Bueno	Ejercito Libertador 1500	1.550 mts.

Por su parte, en los Informes citados en los literales l) y m) de los vistos, se indicó que el terreno ubicado en Esmeralda Nº 201, de la comuna de Río Bueno, cumple con el requisito establecido en el Nº 5 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos. Por lo tanto, se cumpliría el requisito establecido en el Nº 5 del artículo 35 letra a) del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos.

vi. **Servicio de transporte público operativo:** Se tuvo a la vista Certificado N° 07, de fecha 19 de enero de 2021, de director de Tránsito de la Ilustre Municipalidad de Río Bueno, por el cual, en lo que interesa, indicó: "...que la calle Ejército Libertador es la vía más cercana por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se encuentra a una distancia recorrible no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto al terreno rol de avalúo N° 21-5 ubicado en calle Esmeralda N° 201 Lote 1-A-1, de la comuna de Río Bueno". Por su parte, en los Informes citados en los literales l) y m) de los vistos, se indicó que el terreno ubicado en Esmeralda N° 201, de la comuna de Río Bueno, cumple con el requisito establecido en el N° 6 del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos. Por lo tanto, se cumpliría el requisito establecido en el N° 6 del artículo 35 letra a) del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos.

vii. **Metodología de Verificación:** El Informe citado en la letra l) de los vistos - en relación a metodología de acreditación de estos requisitos - señala: "Se deja constancia que el cumplimiento de los anteriores requisitos se ha verificado en los términos del artículo 35° del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, a saber, mediante los mecanismos de que esta SEREMI dispone, tales como, certificados o documentos emitidos por algún organismo público competente en materia de educación, salud, transporte, y planificación territorial, entre otros. A su vez, las distancias señaladas han sido calculadas mediante recorridos a través de bienes nacionales de uso público".

4°. En relación con lo referido en el inciso sexto del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos, al menos el 60% de las familias que componen el Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando por un Sueño, FSEV DS 49, de la comuna de Río Bueno, deben provenir de la comuna, o de las comunas adyacentes, en que está ubicado el terreno donde se emplazará dicho Proyecto, y que corresponde a la comuna de Río Bueno.

El cumplimiento de lo señalado en el inciso sexto del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos, deberá ser correctamente comprobado por el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, al momento de la adscripción al Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando por un Sueño, FSEV DS 49, de la comuna de Río Bueno, ubicado en Esmeralda N° 201, de la comuna de Río Bueno, por los integrantes del grupo organizado.

5°. Según se expresó en los considerandos anteriores, se ha verificado por parte de esta Secretaría Regional Ministerial el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos.

6°. Conforme a las circunstancias expuestas, resulta procedente dictar la presente Resolución:


RESUELVO:

1°. **AUTORÍCESE** la aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización para el Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Ampliación y Mejoramiento Luchando Por Un Sueño, de la comuna de Río Bueno, ubicado en Esmeralda N° 201, de la comuna de Río Bueno.

2°. **VERIFÍQUESE** por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, al momento de la adscripción al Proyecto, que, a lo menos el 60% del grupo organizado, o de las familias que componen el Proyecto, provengan de la comuna, o de las comunas adyacentes o de la agrupación de comunas que incluya aquella en que está ubicado el terreno, al tenor de lo señalado en el inciso sexto del artículo 35 letra a) del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.), de 2011, que aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo texto fue reemplazado por Decreto Supremo N° 105 (V. y U.), de 2014.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

IVB/VGL/DMT/ggs


IGNACIO VIDAL BELTRAN
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

DISTRIBUCIÓN:

- Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos.
- AVIFEL Gestión Inmobiliaria SpA (Entidad Patrocinante). Carta Certificada Correos Chile.
- Sección Jurídica SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Departamento de Planes y Programas SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Departamento de DDUI SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- SIAC SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Transparencia Activa.