

une
la
Ciudad

AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN PARA EL TERRENO DEL MEGAPROYECTO CNT "CONJUNTO HABITACIONAL NUEVA ESPERANZA", DE LA COMUNA DE SAN CARLOS, CONFORME AL ARTÍCULO 35° LETRA A) DEL D. S. N° 49, (V. Y U.), DE 2011 Y SUS MODIFICACIONES.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 310

CHILLÁN, 15 OCT. 2019

VISTO:

Lo dispuesto en el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en especial lo dispuesto en su artículo 35 letra a) inciso 2°; el D.S. N° 397, (V. y U.), de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; el D.S. N° 55, (V. y U.), de fecha 30.10.2018, que designa Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Ñuble, y,

CONSIDERANDO

- 1) Que, por Carta N° 160, de fecha 04.06.2019, ingresada en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Biobío, la Entidad Patrocinante Areasur S.A., solicita evaluar la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización (SDL), a que se refiere el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, en el terreno ubicado en calle Francisco Bilbao N° 751, de la comuna de San Carlos, Rol de Avalúo N° 1335-233, de una superficie total de 65.379,30 m2, para la ejecución Megaproyecto CNT "Conjunto Habitacional Nueva Esperanza", compuesto por 373 unidades habitacionales. Dicha solicitud fue derivada a esta Secretaría Regional Ministerial, por el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, mediante Oficio Ord. N° 1.804, de fecha 06.06.2019.
- 2) Que, por Cartas N° 209, de fecha 27.08.2019 y N° 227, de fecha 17.09.2019, ingresadas en esta Secretaría Regional Ministerial, la Entidad Patrocinante Areasur S.A., adjunta antecedentes para complementar solicitud de aplicación de subsidio diferenciado a la localización.
- 3) Que, por Memorándum N° 5/2019, de fecha 02.10.2019, la Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, remite Informe Técnico N° 12/2019, elaborado por ese Departamento, de fecha 30.09.2019, que concluye que, *"en el contexto de lo establecido en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), y una vez revisados los antecedentes ingresados por la Entidad Patrocinante, se indica que el terreno da cumplimiento copulativamente a los 3 primeros requisitos obligatorios y a 4 de 5 de los requisitos adicionales indicados en el artículo 35 letra a) del decreto citado precedentemente, por lo tanto, es posible autorizar la aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización, para el terreno del Megaproyecto CNT "Conjunto Habitacional Nueva Esperanza" ubicado en calle Francisco Bilbao N° 751, comuna de San Carlos, Rol de Avalúo 1335-233, el que propone solución habitacional para 373 familias del "Comité de Vivienda Nueva Esperanza", de la comuna de San Carlos.*
- 4) Que, el inciso 2° del artículo 35 letra a) del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, señala 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 que esa norma señala.

- 5) Que, el D.S. N° 397, (V. y U.), de 1976, confiere a esta Secretaría Regional Ministerial, facultades de planificación del desarrollo urbano regional e intercomunal, de apoyo a la planificación comunal y de planificación de la actividad regional en materia habitacional.
- 6) Que, habiéndose verificado por profesionales de esta Secretaría Regional Ministerial que el terreno en que se desarrollará el Megaproyecto CNT "Conjunto Habitacional Nueva Esperanza", de la comuna de San Carlos, cumple con los requisitos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización (SDL), procede dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN

- 1° **AUTORÍZASE** la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización a que se refiere el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, para el terreno ubicado en calle Francisco Bilbao N° 751, comuna de San Carlos, de una superficie total de 65.379,30 m2, para la ejecución del Megaproyecto CNT "Conjunto Habitacional Nueva Esperanza", de la comuna antes singularizada, que contempla 373 soluciones habitacionales, y cuya Entidad Patrocinante es AREASUR S.A.
- 2° **VERIFÍQUESE** por parte del SERVIU Región de Ñuble, al momento de efectuarse la postulación colectiva, el hecho de que a lo menos un 60% del grupo organizado, o de las familias que componen el proyecto o de la etapa en caso de los Megaproyectos, provengan de la comuna, o de las comunas adyacentes o de la agrupación de comunas que incluya aquella en que está ubicado el terreno, según lo establece el inciso 6° del artículo 35 letra a) del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.
- 3° **ADJÚNTASE** a la presente Resolución Exenta, copia del Informe Técnico N° 12/2019 de fecha 30.09.2019, suscrito por profesional del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.



JRA/VGH

Distribución:

- Entidad Patrocinante Areasur S.A., Calle Lincoyán N° 445, Piso 4, Concepción.
- Dpto. de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento
- Dpto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI).
- Director SERVIU Región de Ñuble.
- Sección Jurídica.
- Transparencia Activa
- Oficina de Partes.
- Int. N° 193

SECRETARIO MINISTRO DE FEM
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ÑUBLE

Josefine Esparez U.

INFORME TÉCNICO N° 12/2019
APLICACIÓN SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN (SDL)
MEGAPROYECTO 373 FAMILIAS, COMUNA DE SAN CARLOS

(Acompaña Memorándum N° 5/2019 de fecha 02.10.19)

1. INTRODUCCIÓN

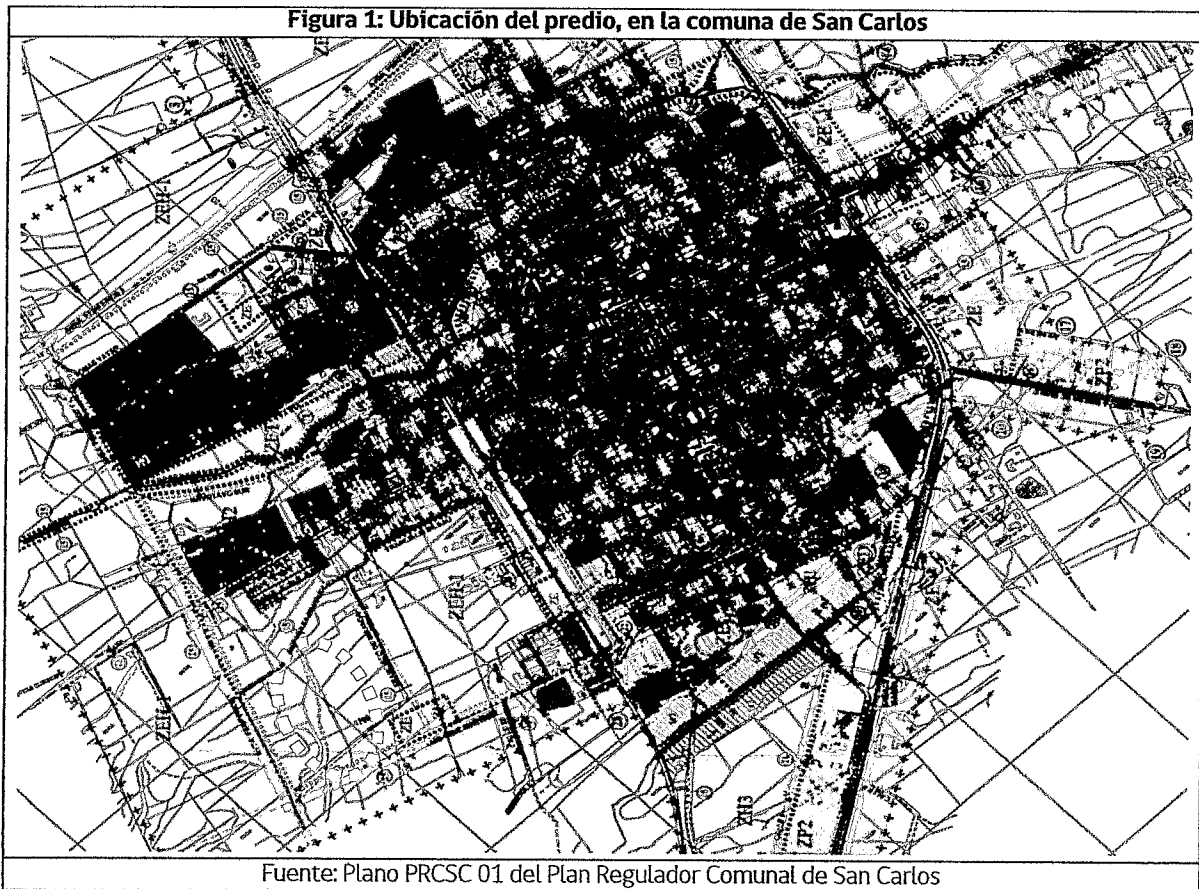
Mediante Carta N° 160, de fecha 04.06.19, la Entidad Patrocinante (EP) Areasur S.A. solicitó a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) de la Región del Biobío analizar la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización (SDL) en relación al Megaproyecto integrado por 373 familias pertenecientes al **"Comité de Vivienda Nueva Esperanza"**, de la comuna de San Carlos, en el marco del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, modificado por el D.S. N° 105 (V. y U.), de 2015, que aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

Dicha solicitud fue derivada a esta Secretaría Regional Ministerial, mediante Oficio Ord. N° 1804 de la SEREMI MINVU de la Región del Biobío, de fecha 06.06.19, recepcionada en la Oficina de Partes de esta repartición con fecha 10.06.19.

Cabe señalar, que la solicitud fue complementada por la EP, mediante cartas N° 209, de fecha 27.08.19 y N° 227, de fecha 17.09.19.

2. UBICACIÓN DEL TERRENO

La comuna de San Carlos cuenta con Plan Regulador Comunal (PRC) vigente, publicado en el Diario Oficial (D.O.) con fecha 03.02.10. El terreno consultado se emplaza dentro del límite urbano, en el sector sur poniente de la ciudad, particularmente en la **Zona de Extensión Habitacional ZEH-1**, como se puede apreciar en la siguiente figura:



Las normas urbanísticas para la **Zona ZEH-1**, son las siguientes:

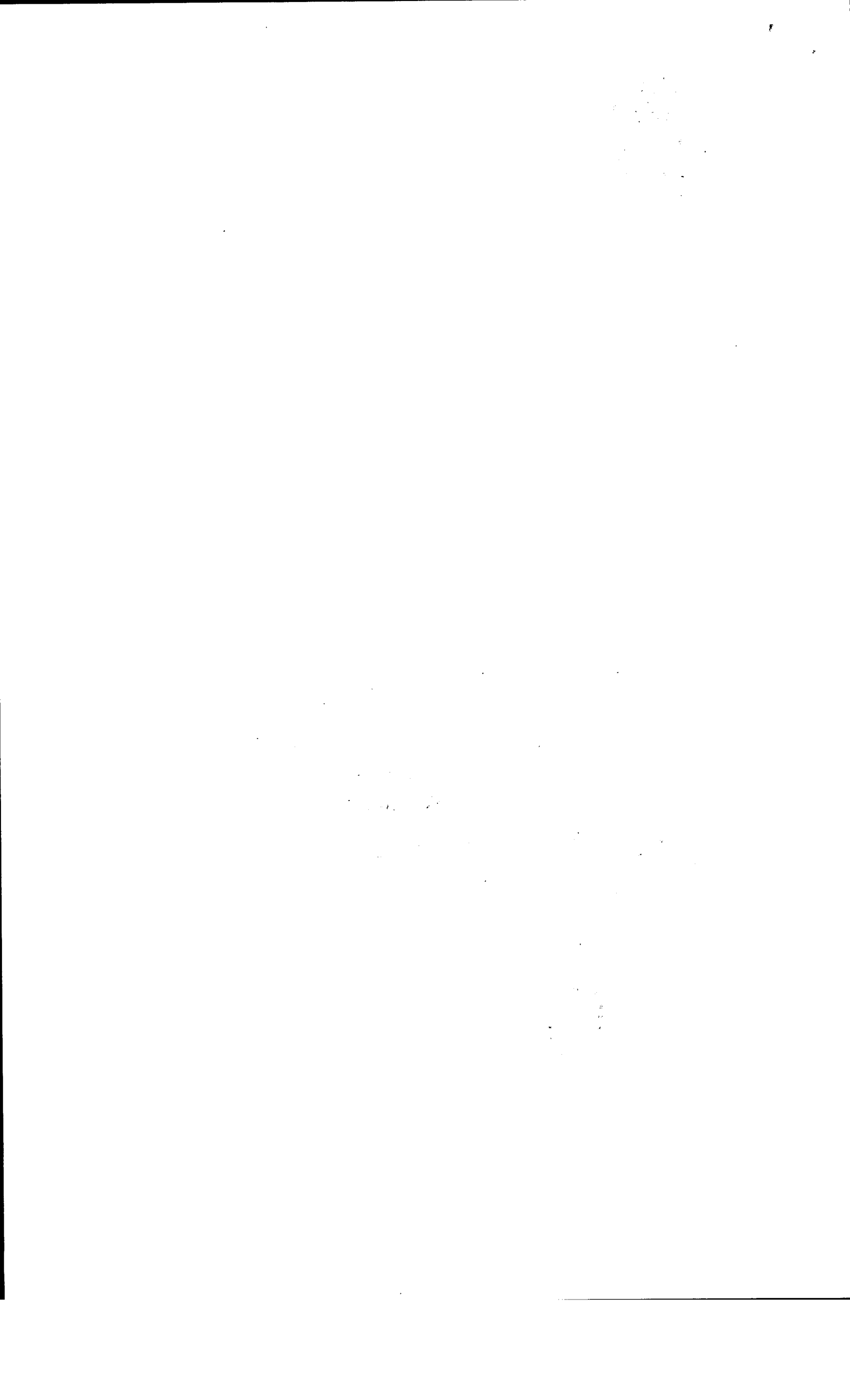


Figura 2: Normas Urbanísticas de la Zona ZEH-1 (Zona de Extensión Habitacional)

USOS DE SUELO ZONA ZH-3		
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - No permitido	
RESIDENCIAL	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Molesta	No permitido
Bodegaje y Talleres	Inofensiva	Permitido con *5
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, para estaciones de servicios automotor con *1 y *6	
CULTO Y CULTURA	Permitido con *1	
DEPORTE	Permitido excepto estadio	
EDUCACIÓN	Permitido con *6	
ESPARCIMIENTO	Permitido	
SALUD	Permitido excepto cementerio y crematorio	
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención	
SERVICIOS	Permitido	
SOCIAL	Permitido	
EDIFICACIÓN PARA LA ZONA ZH-3		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA ZH-3		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 residencial y 0,8 para otros usos permitidos	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	14 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7 m residencial y 10,5 m para los otros usos permitidos	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	Residencial 60% del deslinde, para los otros usos 80%	
ADOSAMIENTO	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según Art.30	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Vivienda en extensión	160 hab./ha *9
	Viviendas en altura	600 hab./ha

Fuente: Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de San Carlos

3. DATOS Y ANTECEDENTES DEL TERRENO

Ubicación del terreno	Calle Francisco Bilbao Nº 751
Comuna	San Carlos
Localización	Se emplaza en el sector sur poniente de la ciudad de San Carlos.
Rol de avalúo	1335-233
Superficie	65.379,30 m ²
Proyecto	Megaproyecto Conjunto Habitacional Nueva Esperanza
Beneficiarios	373 familias
Antecedentes tenidos a la vista	<ul style="list-style-type: none"> • Carta Nº 160, de fecha 04.06.19, que solicita evaluación de aplicación del SDL. • Carta Nº 209, de fecha 27.08.19, que complementa solicitud de evaluación. • Carta Nº 227, de fecha 17.09.19, que complementa solicitud de evaluación. • Fundamentación Técnica. • Plano de Localización. • Certificado Establecimiento Educacional, de fecha 27.05.19, suscrito por la Directora del DAEM de la Municipalidad de San Carlos. • Certificado Nº 2.102 de Distancia a Equipamiento, de fecha 27.05.19, suscrito por el Director de Obras Municipales (DOM) Subrogante (S). • Certificado Nº 2.110 de Distancia a Equipamiento de Salud, de fecha 27.05.19, suscrito por el DOM (S). • Certificado, de fecha 28.05.19, del Director de Tránsito de la Municipalidad de San Carlos. • Certificado Nº 2.103 Distancia a Equipamiento, de fecha 27.05.19, suscrito por el DOM (S). • Certificado Nº 2.101 de Distancia a Área Verde, de fecha 27.05.19, suscrito por el DOM (S). • Certificado Nº 2.652 Plaza teniente llanos, de fecha 06.08.19, suscrito por el DOM. • Acreditación % de familias integrantes del Comité en la comuna.

	<ul style="list-style-type: none"> • Certificado de Informaciones Previas N° 1342 de fecha 12.09.18. • Certificado de Avalúo Fiscal Detallado. • Asignación de Roles de Avalúo. • Certificado de Factibilidad DNC 356/19, de fecha 15.03.19, suscrito por ESSBIO S.A. • Certificado N° 1222, de fecha 18.02.19, suscrito por el DOM (S). • Certificado de Número N° 413, de fecha 07.09.18. • Visita a terreno, de fecha 02.07.19, efectuada por este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI).
Condiciones generales	<p><u>Del centro urbano:</u> La comuna de San Carlos posee una población total de 53.024 habitantes (Censo de 2017), considerando las áreas rurales y urbanas.</p> <p><u>De la Comuna:</u> Según informe de demanda Habitacional 2019, del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de esta SEREMI, en la comuna de San Carlos existen 7 Comités de Vivienda organizados, que significan un total de 333 familias.</p>
Características del terreno	El terreno corresponde a un polígono de forma irregular y sin desniveles abruptos. Se encuentra en el sector sur poniente de la ciudad de San Carlos.

4. REQUISITOS COPULATIVOS DE EMPLAZAMIENTO

Tal como lo señala el D.S. N° 105, D.O. de fecha 20.03.15, artículo 35, letra *a) Subsidio Diferenciado a la Localización*, que modifica el D.S. N° 49 (V. y U.) del 2011, el terreno 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.*

El terreno objeto de la solicitud sí cumple con este requisito, al estar emplazado en un 100% en el área urbana de San Carlos, cuya comuna, de acuerdo al Censo de 2017, alcanza un total de 53.024 habitantes.

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 DFL No 382 (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios.*

El terreno se encuentra fuera del territorio operacional de la Empresa Sanitaria ESSBIO, no obstante, considera documentación respecto de ampliación de concesión ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios. Por lo anterior, el terreno sí cumple con este requisito.

3. *Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, deberán destindar 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.*

De acuerdo al CIP N° 1342, de fecha 12.09.18, se indica que al terreno se accede desde calle Francisco Bilbao, que tiene categoría de Vía de Servicio. Además, el terreno propuesto destinda con 2 calles con categoría de Vía Colectora: Calle Subteniente Luis Cruz Martínez y Avenida Víctor Manríquez Abarzua. También destinda con las calles de categoría de Vía Local: Ramón Díaz Barrientos, Jorge Montes Moraga, Galvarino Merino Duarte, Fernando Durán Rodríguez y Nuevo Sendero.

Por lo tanto, el terreno propuesto para el Megaproyecto sí cumple la condición de destindar con una Vía de Servicio.

Por lo anterior, se puede indicar que el terreno cumple copulativamente con los tres requisitos exigidos.

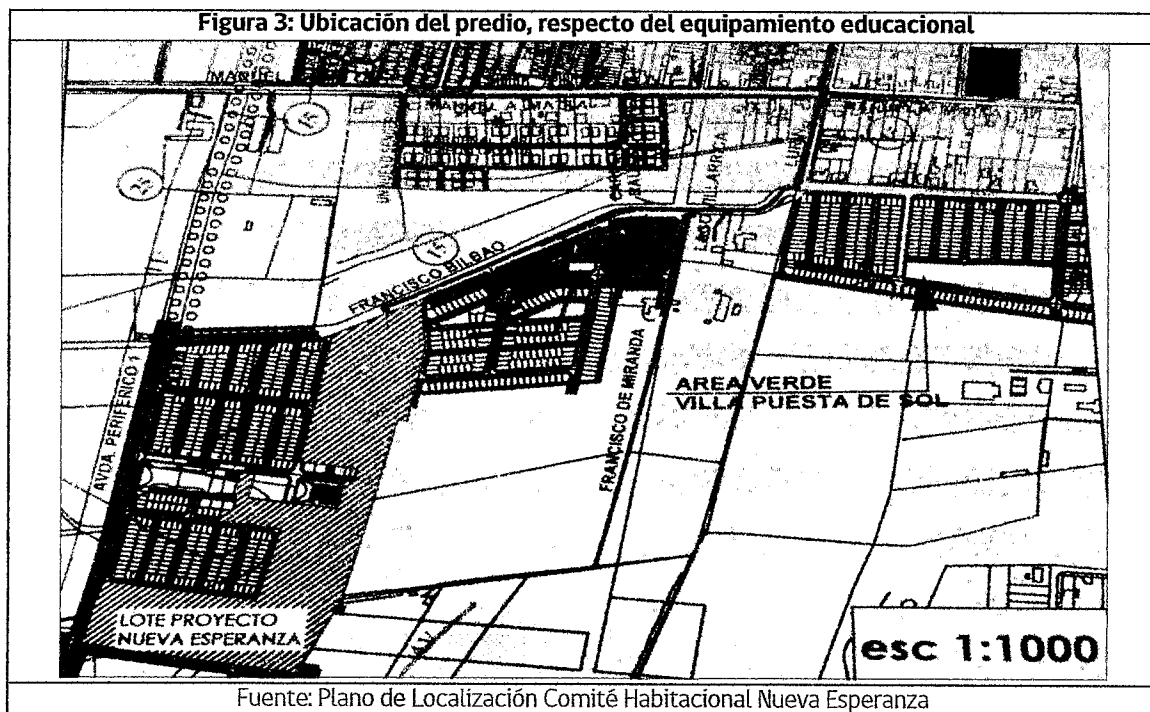
5. REQUISITOS DE LOCALIZACIÓN RESPECTO DE CERCANIA A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Adicionalmente, el D.S. N° 105, en su artículo 35, letra *a) Subsidio Diferenciado a la Localización*, señala que: Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos 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:

- *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.*

Se informa que el proyecto se ubica a una distancia recorrible peatonalmente de 789 m. de la Escuela General Domingo Urrutia, cuya dirección es calle Manuel Antonio Matta N° 278, que imparte educación pre-básica y básica.

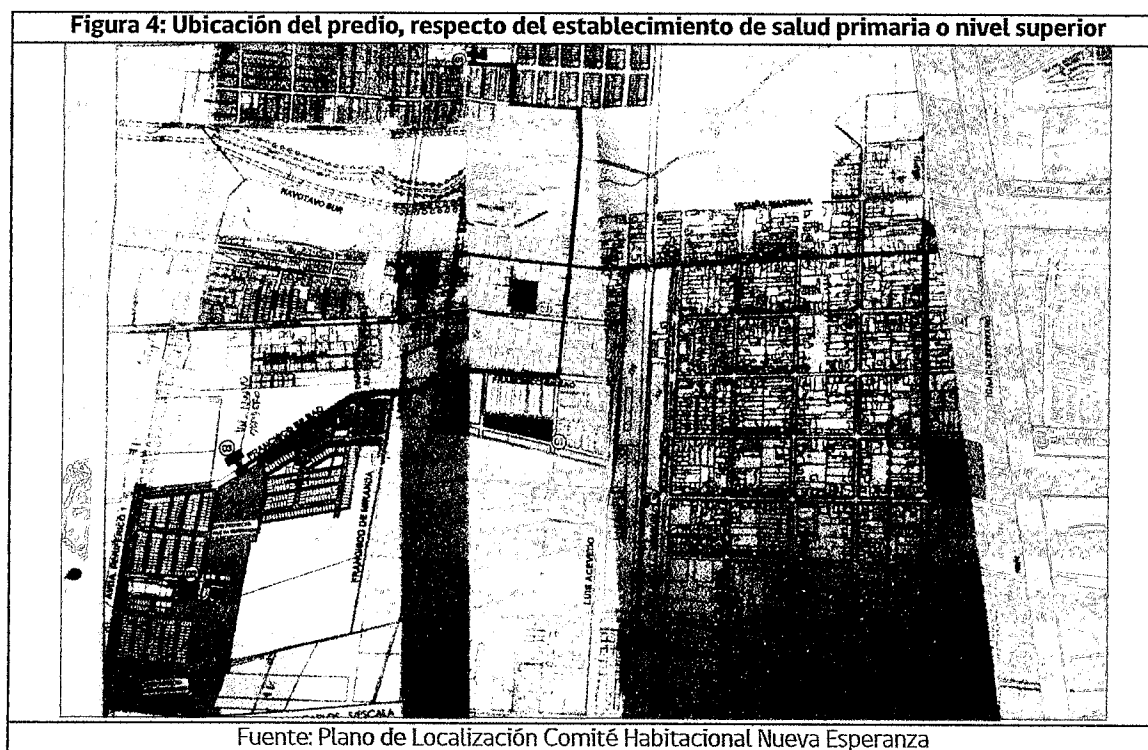
De acuerdo a la información anterior, y considerando que la distancia que no se debe superar corresponde a 1.000m, se puede afirmar que este requisito se cumple.



- 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.

Se informa que el proyecto se ubica a una distancia recorrible peatonalmente de 2.289 m. del Hospital de San Carlos, y a una distancia de 1.950 m. del CESFAM José Durán Trujillo, con dirección en Las Acacias con El Coigue de la Población 11 de Septiembre.

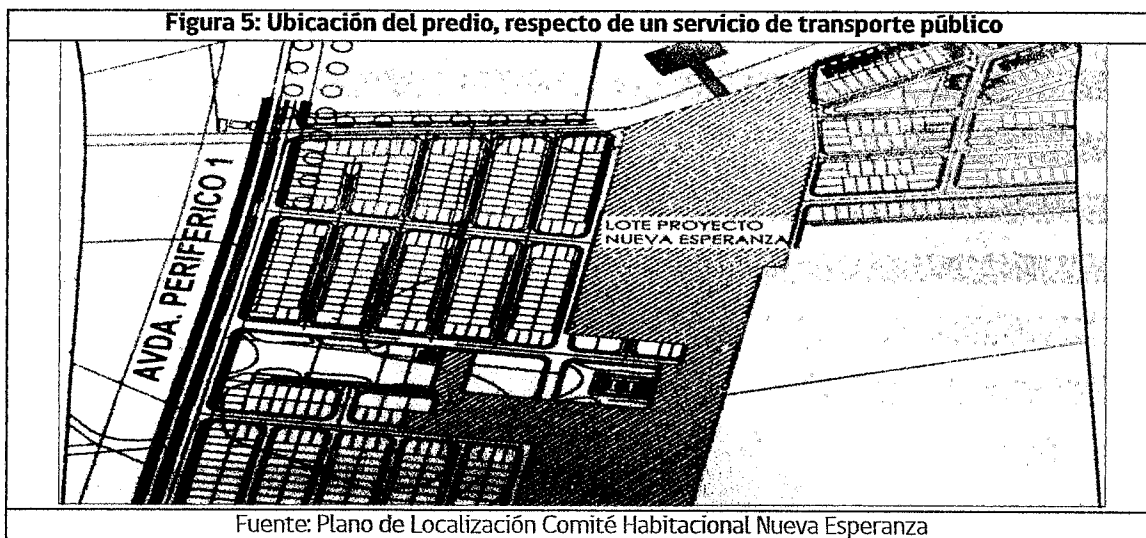
De acuerdo a la información anterior, y considerando que la distancia que no se debe superar son 2.500 m., se puede afirmar que este requisito se cumple.



- 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.

Se informa que el proyecto colinda con la calle Francisco Bilbao, por la cual circula locomoción colectiva de la Línea Lurín y Lagos de Chile.

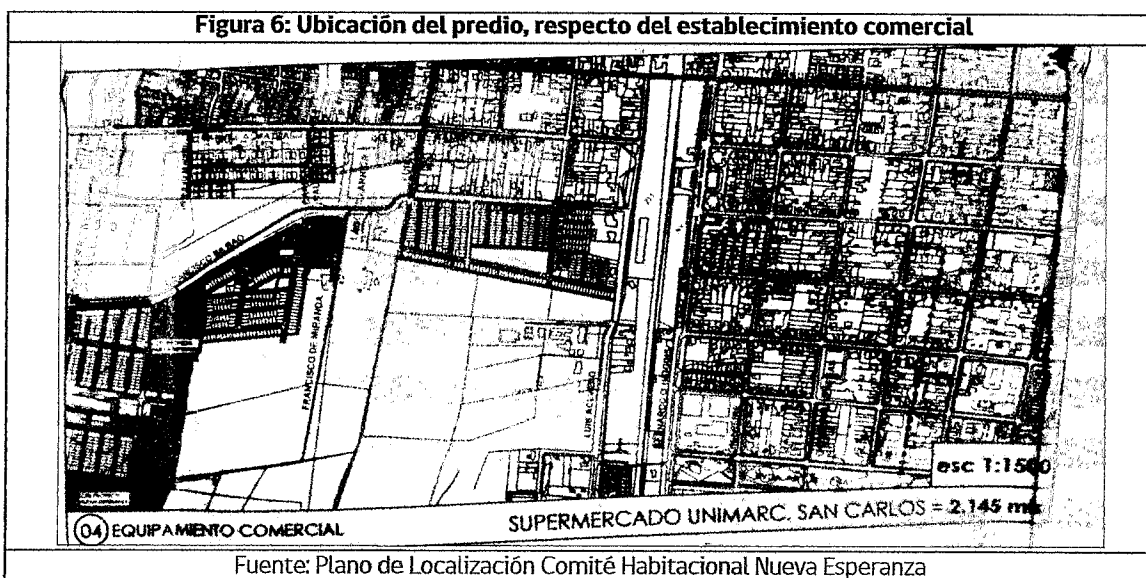
De acuerdo a la información anterior, y considerando que la distancia que no se debe superar son 500 m, se puede afirmar que este requisito se cumple.



- 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.

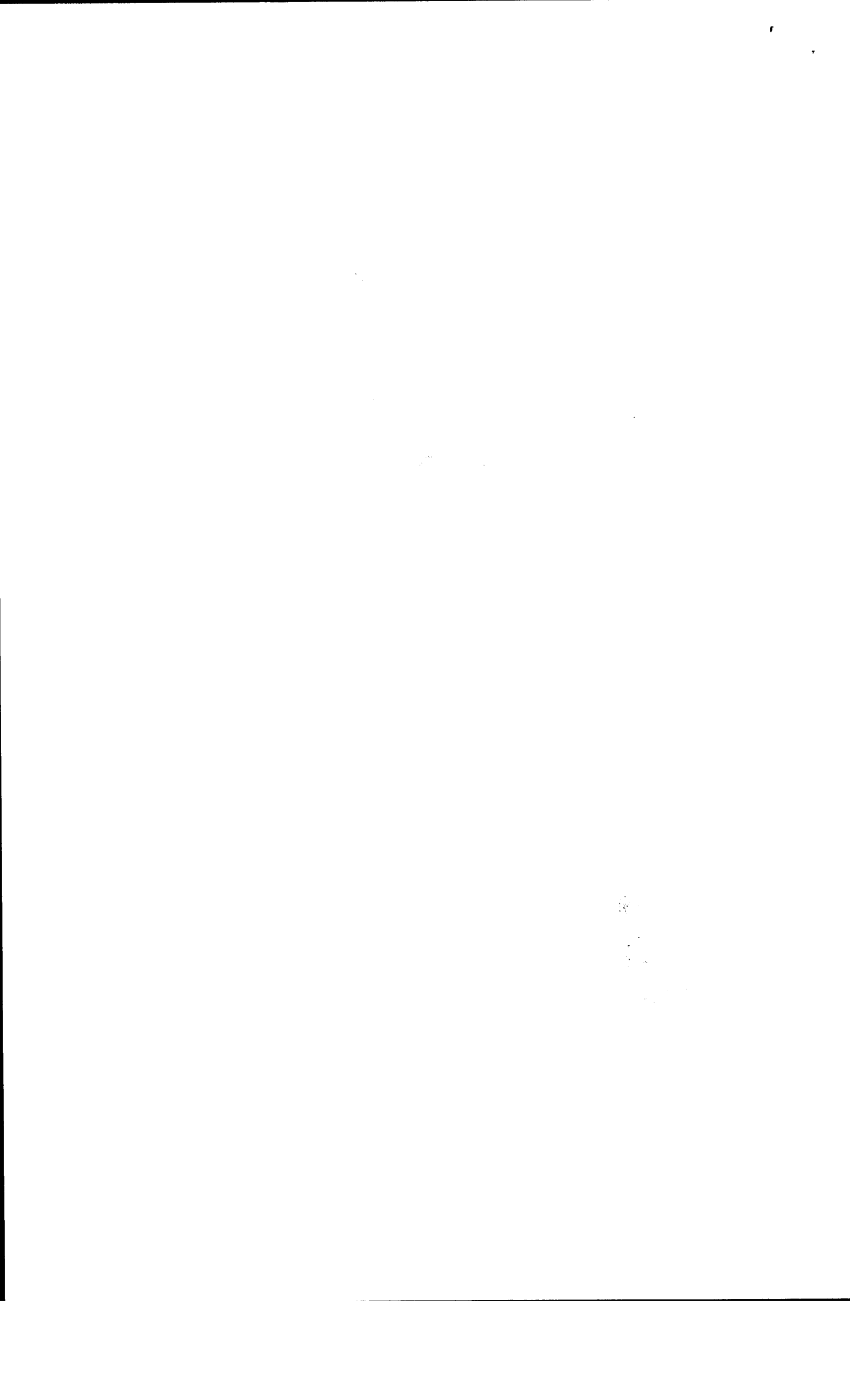
Se informa que el proyecto se ubica a una distancia recorrible peatonalmente de 2.145 m. del establecimiento comercial, Supermercado Unimarc, ubicado en calle Ignacio Serrano N° 500, no obstante, a pesar de cumplir con la distancia requerida, no ha quedado demostrado que corresponde a equipamiento de escala mediana (con carga de ocupación de 1000 a 6000 personas) o mayor (superior a 6.000 personas).

En virtud de lo anterior, no es posible verificar el cumplimiento de este requisito.



- 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.

Se informa que el proyecto se ubica a una distancia recorrible peatonalmente de 627 m. del área verde de la Villa Puesta del Sol, ubicada en calle Ignacio Serrano N° 500, la cual considera una superficie mayor a 5000 m².



De acuerdo a lo anterior anterior, y considerando que la distancia que no se debe superar corresponde a 1.000m, y que se da cumplimiento con la superficie requerida, se puede afirmar que este parámetro se cumple.



En armonía con lo señalado precedentemente, se puede indicar que el terreno cumple con 4 de los 5 requisitos adicionales exigidos.

6. OTROS REQUISITOS A CUMPLIR

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.

Se adjunta Certificado emitido por parte de Trabajadora Social, Gestión Social y Habitacional de la E.P. AREASUR S.A., de fecha junio de 2019, informando que el 100% de los postulantes son de la comuna de San Carlos.

7. CONCLUSIÓN

Por todo lo antes señalado, en el contexto de lo establecido en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, modificado por el D.S. N° 105 (V. y U.), de 2015, que aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), y una vez revisados los antecedentes ingresados por la Entidad Patrocinante, se indica que el terreno da cumplimiento copulativamente a los 3 primeros requisitos obligatorios y a 4 de 5 de los requisitos adicionales indicados en el artículo 35 letra a) del decreto citado precedentemente, por lo tanto, **es posible autorizar la aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización**, para el terreno del Megaproyecto "Conjunto Habitacional Nueva Esperanza" ubicado en calle Francisco Bilbao N° 751, comuna de San Carlos, Rol de Avalúo 1335-233, el que propone una solución habitacional para 373 familias del "Comité de Vivienda Nueva Esperanza" de San Carlos.

Lo anterior, es sin perjuicio que esta recomendación de autorización se fundamenta en los antecedentes aportados por los interesados, los que son de su exclusiva responsabilidad.

MARIANA RAZZETO KLAASSEN
ARQUITECTO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

VoBo

Jefa DDUI

30 de septiembre de 2019.