



DPP115/ 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N°

N° 0394

AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN, CONTEMPLADO EN EL D.S. N°49 (V. Y U.), DE 2011, PARA EL TERRENO UBICADO EN CALLE NUEVA PONIENTE 6, ROL 5026-759, DE LA COMUNA DE PUNTA ARENAS, DONDE SE EMPLAZARÁ EL PROYECTO HABITACIONAL "LOTEO VALLE LOS SAUCES LOTE 3".

PUNTA ARENAS, **10 OCT 2024**

VISTOS:

- a) El D.S. N° 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. N° 105, (V. y U.), de 2014;
- b) La Resolución Exenta N° 344, (V. y U.), de 2024, que establece condiciones y requisitos respecto a los llamados a procesos de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, en la alternativa de postulación colectiva e individual, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, entre otras;
- c) La Cartas de fechas 26 de agosto de 2024 y 02 de octubre de 2024, de la Entidad Patrocinante Inmobiliaria EBCO OMCORP SA, mediante las cuales solicitó autorizar el Subsidio Diferenciado a la Localización para el proyecto habitacional "Loteo Valle Los Sauces Lote 3", de la comuna de Punta Arenas, adjuntando antecedentes del proyecto y del terreno;
- d) El Informe Técnico, de fecha 07 de octubre de 2024, 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. N° 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 N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;
- f) El D.S. N° 397, (V. y U.), de 1976, Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; y
- g) El D.S. N° 26 (V. y U.), de 2022, que me nombra Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, y

CONSIDERANDO:

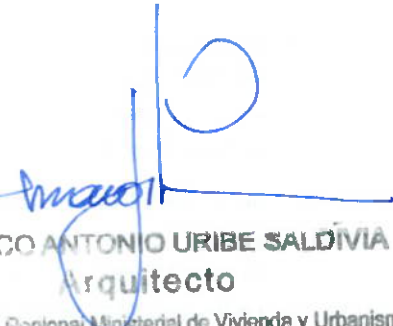
1. Que el terreno que se destinará al proyecto habitacional "Loteo Valle Los Sauces Lote 3", ubicado en calle Nueva Poniente 6, ROL 5026-759, de la ciudad de Punta Arenas, cuenta con buena localización comunal, integrado a las redes de servicios, de equipamiento y al ordenamiento de la ciudad, cumpliendo las condiciones mínimas establecidas en la letra a), del Artículo 35, del D.S. N° 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. N°49 (V. y U.) de 2011, para el terreno ubicado calle Nueva Poniente 6, ROL 5026-759, de la ciudad de Punta Arenas, en donde se emplazará el proyecto habitacional "Loteo Valle Los Sauces Lote 3".
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.




MARCO ANTONIO URIBE SALDIVIA
Arquitecto
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región de Magallanes y de la Antártica Chilena

Distribución:

- EP Inmobiliaria EBCO OMCORP S.A.
- Serviu Regional (copia informativa).
- Dpto. de Planes y Programas (AOU).
- Oficina de Partes.
- Ley de Transparencia Art. 7g.




INFORME TÉCNICO DE LOCALIZACIÓN TERRENO "LOTEO VALLE LOS SAUCES LOTE 3".

1. OBJETIVO.
Verificar que el terreno ubicado en calle Nueva Poniente 6, ROL 5026-759, de la comuna de Punta Arenas, donde se emplazará el proyecto habitacional " Loteo Valle los Sauces Lote 3 ", 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	Loteo Valle los Sauces Lote 3 (218 viviendas).
Modalidad del Proyecto	Construcción en Nuevos Terrenos (CNT).
Ubicación	Nueva Poniente 6, Lote 759, LT SE-3.
Rol de Avalúo	5026-759
Comuna	Punta Arenas.
Entidad Patrocinante	Inmobiliaria EBCO Omcorp S.A.

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 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.	1.a) Plano de Localización del terreno, con demarcación de polígono. 1.b) Certificado de Inscripción de la propiedad, de fecha 09-07-2024. 1.c) Certificado de Informaciones Previas, N°28, de fecha 10 de enero de 2023. 1.d) Plano de deslindes y topográfico, del Loteo 5E-3_VLS. Revisión Seremi: De acuerdo con el Plano de Localización y el Certificado de Informaciones Previas, el terreno Rol 5026-759, presentado por la Entidad Patrocinante, se emplaza en Zona de Extensión Urbana (ZEU-1), que permite el uso de suelo Residencial.	Cumple
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.	2.a) Convenio Marco futuros servicios Sector Poniente Punta Arenas, ID 7070, suscrito con fecha 14-09-2022, entre Aguas Magallanes S.A. e Inmobiliaria EBCO-OMCORP S.A. Revisión Seremi: El terreno se encuentra actualmente fuera del territorio operacional de una sanitaria. Presenta Convenio Marco para la ampliación del Territorio Operacional, de fecha 14-09-2022.	Cumple

<p>3. Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, y CSP 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.</p> <p>Circular N°58, de fecha 20 de diciembre de 2012, del Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, N° 4, letra c): Vía que enfrenta. En lo relacionado a la condición de la vía que enfrenta el terreno (...), se entenderá cumplido este requisito tratándose de vías que tengan la características que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone para la categoría correspondiente, en cuanto a su perfil, existentes previamente a la construcción de las viviendas, abiertas a uso público, no siendo necesario que se encuentre ejecutada la pavimentación, cuando el proyecto contemple su ejecución completa hasta conectar el conjunto con la vialidad circundante. No se cumplirá con este requisito invocando vías que el conjunto habitacional proyecte construir al interior del terreno, o con vías definidas en el Instrumento de Planificación Territorial, pero no existentes. Además, deberá cumplirse con lo señalado en la OGUC, en relación a que se encuentren separadas calzada y acera, según los anchos permitidos para cada clase de vía (Local o superior).</p> <p>Llamado CNT 2024: 3.8. <i>Alternativamente, para el cumplimiento de lo indicado en el numeral 3 de la letra a) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, también se podrá aceptar que el terreno se encuentre a una distancia no superior a 200 metros de una vía de servicio o de rango superior existente, y con acceso directo a ella a través de una vía cuya urbanización esté ejecutada al 100%, o que considere su ejecución al 100% como parte del proyecto presentado.</i></p>	<p>3.a) Plano de Localización del terreno, con demarcación de polígono. 3.b) Certificado de Informaciones Previas, N°28, de fecha 10 de enero de 2023. 3.c) Plano de deslindes y topográfico, del Loteo SE-3_VLS. 3.d) Plano de Mitigación Vial, aprobado, Valle Los Sauces. 3.e) Carta de resguardo, de septiembre de 2024, de Director (S), del SERVIU Regional.</p> <p>Revisión Seremi: Según los antecedentes presentados por la Entidad Patrocinante, el terreno deslinda con las líneas oficiales Nueva Poniente 6 por el norte, Nueva Poniente 8 por el Sur, intersecando uno de los vértices a la prolongación de calle Carlos Condell (ensanche según PRC de noviembre de 2016).</p> <p style="text-align: center;">VÍAS ESTRUCTURANTES</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Existentes</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ensanches</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aperturas</td> </tr> </table>  <p>Respecto a la ejecución de las urbanizaciones de calle Carlos Condell y Nueva Poniente 8, se debe señalar que éstas se encuentran respaldadas por lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existe un contrato de diseño en ejecución de Calle Carlos Condell, por parte del MINVU. - Se cuenta con la Carta de Resguardo del SERVIU Regional que certifica que la urbanización de la proyección de calle Carlos Condell, se encuentra en etapa de diseño y forma parte de la cartera de proyectos del MINVU (BIP 40026854-0). - Se encuentran en ejecución los proyectos Valle Los Sauces SE1 y SE2 (DS.19), con un avance de obras de 56% y 35% respectivamente, con fecha de término de contrato al 31-03-2025. Ambos proyectos consideran la urbanización de la calle Nueva Poniente 8, desde el terreno en evaluación hasta su intersección con calle Lahuan. 		Existentes		Ensanches		Aperturas	<p>Cumple</p>
	Existentes							
	Ensanches							
	Aperturas							



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 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. 0	<p>4.a) Plano de Localización del terreno, con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta el Jardín Infantil Villa Austral y Liceo Politécnico Raúl Silva Henríquez, medido en 985 metros.</p> <p>Revisión Seremi: No se adjuntan documentos que indiquen la dirección de los Establecimientos Educacionales señalados.</p> <p>El Jardín Infantil "Villa Austral", es administrado por JUNJI, se ubica en calle Rómulo Correa 1016 de Punta Arenas. El establecimiento sólo cuenta con niveles de pre-básica, por lo que no cumple con el requisito de contar con, a lo menos, dos niveles educacionales. Sitio web Junji - Junta Nacional de Jardines Infantiles</p> <p>El Liceo Politécnico Cardenal Raúl Silva Henríquez, se ubica en calle Karukinka N°140, de Punta Arenas. Los niveles de enseñanza que imparten corresponden todos a Enseñanza Media, por lo que no cumple con el requisito de contar con, a lo menos, dos niveles educacionales. Sitio web MIME - Ministerio de Educación de Chile (mineduc.cl)</p>	No cumple
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.	<p>5.a) Plano de Localización del terreno, con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta el Establecimiento de Salud, Consultorio Mateo Bencur, medida en 2.104 mts.</p> <p>5.b) Certificado de Directora CESFAM Mateo Bencur, que indica que el establecimiento de salud se encuentra a 2.104 metros del nuevo loteo de vivienda Valle Los Sauces Lote 3.</p> <p>Revisión Seremi: Medición Google Earth: La distancia entre el terreno y la entrada del CESFAM "Dr. Mateo Bencur", ubicado en calle Capitán Guillermo N°0781, se mide en 2.122 ml.</p>	Cumple
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.	<p>6.a) Plano de Localización del terreno, con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta el punto señalado de transporte público, medida en 320 mts.</p> <p>6.b) Certificado N°5/2024, del Seremi de Transportes y Telecomunicaciones, que certifica que por la intersección de Av. Circunvalación Ramón Cañas Montalva con Carlos Condell, circulan los siguientes servicios de transporte público: - Taxis colectivos: Líneas 120, 220, 300 y 800. - Buses urbanos: Línea 1.</p> <p>Revisión Seremi: Medición Google Earth: La distancia entre el terreno y la intersección de Av. Circunvalación Ramón Cañas Montalva con Carlos Condell, por donde circula transporte público, se mide en 311 ml.</p>	Cumple
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.	<p>7.a) Plano de localización del terreno con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta el Equipamiento Comercial, "Mall Pionero", medida en 2.429 mts.</p> <p>7.b) Documento sin firma, ni fecha, que se refiere a un correo electrónico emitido por el Sr. Alex Saldivia, Director de Obras Municipales, de la Ilustre Municipalidad de Punta Arenas, señalando que la propiedad ubicada en Av. Presidente Eduardo Frei Montalva N° 01110 (mall Pionero) con destino comercio, corresponde a un equipamiento mediano, de acuerdo con lo indicado en la OGUC.</p>	Cumple

		<p>Revisión Seremi: El documento presentado carece de la formalidad para ser considerado en la evaluación. Sin perjuicio de lo anterior, en la Seremi se cuenta con copia de la Resolución N°106, de fecha 16 de febrero de 2024, de la DOM de Punta Arenas, que aprueba una Modificación de Edificación, de Ferretería El Águila, ubicada en Av. Presidente Eduardo Frei N°0510, de Punta Arenas, donde consta que el establecimiento es de tipo "COMERCIO" y de escala "MEDIANO". Antecedente que se considerará para realizar la evaluación.</p> <p>Medición Google Earth: La distancia entre el terreno, hasta la entrada del establecimiento comercial Ferretería El Águila, ubicado en Av. Presidente Eduardo Frei N°0510, se mide en 2.021 ml.</p>	
8.	<p>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.</p> <p>Condiciones especiales, llamados FSEV 2024: Resolución Exenta N°344, de 04 de marzo de 2024, MINVU.</p> <p>2. Mediante resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se podrán aprobar planimetrías que definan polígonos en que se cumplan los requisitos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización a que alude la letra a) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, en cuyo caso, los proyectos que se emplacen en dichas áreas podrán ingresar directamente al SERVIU, entendiéndose aprobada la obtención de dicho subsidio complementario, respecto dicho requisito.</p> <p>Respecto a la superficie de área verde conformada, señalada en el numeral 8 de la letra a) del artículo mencionado en el inciso anterior, para computar los 5.000 metros cuadrados, que allí se señalan, podrán considerarse distintos paños de no menos de 500 metros cuadrados cada uno, y que cumplan con las condiciones para ser considerados como área verde indicadas en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<p>8.a) Plano de localización del terreno con demarcación de ruta peatonal desde éste hasta Área Verde ubicada en calle Los Helechos, medida en 950 mts.</p> <p>8.b) Documento sin firma, ni fecha, que se refiere a un correo electrónico emitido por el Sr. Alex Saldivia, Director de Obras Municipales, de la Ilustre Municipalidad de Punta Arenas, señalando que revisados los planos de loteo de la Villa La Foresta, que cuenta con recepción de Loteo y Urbanización Parcial N°9, de fecha 17-12-2021, se realiza la entrega de 5.335 m² de áreas verdes distribuidas en 3 áreas verdes de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área Verde 1: Superficie de 4.418 m². - Área Verde 2: Superficie de 583 m². - Área Verde 3: Superficie 334 m². <p>Revisión Seremi: El documento presentado carece de la formalidad para ser considerado en la evaluación. Sin perjuicio de lo anterior, en la Seremi se cuenta con plano autorizado del Loteo Foresta-1, donde el Director de Obras Municipales, con fecha 17 de diciembre de 2021, certifica que dicho plano corresponde al Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización: Parcial primera etapa. En dicho documento de corrobora la existencia de las 3 áreas verdes indicadas por la Entidad Patrocinante.</p> <p>Medición Google Earth: La distancia entre el terreno y las Áreas Verdes del Loteo Villa La Foresta son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distancia a AV1 (4.418 m²), medida en 470 ml. - Distancia a AV2 (583 m²), medida en 560 ml. - Distancia a AV3 (334 m²), medida en 463 ml. 	Cumple

4. CONCLUSIONES.

Para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización el terreno en que se desarrollará el proyecto, **deberá cumplir copulativamente con los numerales 1, 2 y 3**, señalados en la letra a), del Artículo 35, del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y adicionalmente tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, deberá cumplir con **a lo menos tres de los siguientes cinco requisitos** (numerales 4, 5, 6, 7 y 8).

De acuerdo con los antecedentes presentados por la Entidad Patrocinante Inmobiliaria EBCO OMCORP S.A., mediante carta de fecha 26 de agosto de 2024, complementada por carta de fecha 02 de octubre de 2024, y otros antecedentes que obran en poder de esta Seremi, visita a terreno y mediciones realizadas con apoyo del Programa Google Earth se realizó la evaluación del terreno donde se emplazará el proyecto habitacional **"Loteo Valle Los Sauces Lote 3"**, ubicado en calle Nueva Poniente 6, ROL 5026-759, con los siguientes resultados:

1. Emplazarse en zona urbana o de extensión urbana: Cumple.
2. Emplazarse en territorio operacional de la Sanitaria o presentar Convenio: Cumple.
3. Enfrentar una vía urbanizada o ejecutarla con el proyecto: Cumple.
4. Distancia a establecimiento de educación: No cumple.
5. Distancia a establecimiento de salud: Cumple.
6. Distancia a transporte público: Cumple.
7. Distancia a equipamiento comercial, deportivo o cultural: Cumple.
8. Distancia a Área Verde: Cumple.

Por lo tanto, el terreno singularizado anteriormente, cumple con los requisitos mínimos para autorizar la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, establecido 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.

ADRIANA OJEDA URRA

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



ESTEBAN ATIRICIO AGUILERA BURGOS

Jefe del Departamento de Planes y Programas
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

Punta Arenas, 07 de octubre de 2024.

EMPLAZAMIENTO TERRENO PRC PUNTA ARENAS.
Plan Regulador Comunal, Punta Arenas



El Terreno se emplaza en zona de extensión urbana. El polígono indicado es referencial, en base a los antecedentes ingresados por la Entidad Patrocinante

