

**INFORME COMPLEMENTARIO A PLANOS DE TERRENOS PARA APLICACIÓN DE SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN EN COMUNA DE FRUTILLAR.**

**ANÁLISIS URBANO Y DE LOCALIZACIÓN DE TERRENOS.**

**COMUNA: FRUTILLAR.**

**SECTORES: FRUTILLAR ALTO Y FRUTILLAR BAJO.**

**PROGRAMA HABITACIONAL**: Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) - Art. N° 35 letra a) D.S. N° 49 (V y U) de 2011 texto reemplazado por D.S N° 105 (V y U) de 08-09-14.

El presente informe se desarrolla en función del cumplimiento de la Meta N° 6 del CDC año 2020, el cual ha establecido el compromiso de determinar, **en un plano –no digital**-, por parte de la SEREMI MINVU Los Lagos, -a través del Depto. de Planes y Programas-, el conjunto de terrenos ubicados en Frutillar Alto y Bajo, factibles de aplicar el Subsidio Diferenciado a la Localización (SDL), en que se desarrollará el proyecto de la tipología Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), Construcción en Sitio Propio (CSP) en caso que deban financiar la adquisición del terreno o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida (AVC), según corresponda, los que deberán cumplir con los Requisitos establecidos en el Art. N° 35 letra a) D.S. N° 49 (V y U) de 2011 texto reemplazado por D.S N° 105 (V y U) de 08-09-14.

Los requisitos del número 1 al 3 se deben cumplir copulativamente, del número 4 al 8 se deben cumplir como mínimo tres de ellos, para poder acceder al SDL.

La planimetría de la ciudad de Frutillar Alto y Bajo, se estableció en un plano digital a escala 1:2000 correspondiente al Plan Regulador Comunal de Frutillar, aprobado mediante Resolución N° 74 Afecta, del 21 de septiembre de 2004 dictada por el Gobierno Regional de Los Lagos. Información que se procedió a obtener de un plotter de la SEREMI reduciendo su escala a 1: 4000, para contar con un plano factible de manejar y trazar en éste, la información correspondiente a diversos temas establecidos en la reglamentación respectiva, como las que se detallan más adelante.

**Requisito 1.**

En primer término, se estableció que, **respecto del límite urbano vigente**, este corresponde a lo indicado en el plano respectivo propuesto por el consultor, el que se diseñó en base a **25 puntos y tramos unidos por líneas con cruces sobre ella**, las cuales se mantienen de esta forma sin intervención.

**Requisito 2.**

El Territorio Operacional, también denominado Área de Concesión, con su infraestructura vigente de redes públicas de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, es administrado por la Empresa de Servicios Sanitarios de Los Lagos S.A., ESSAL, en la localidad de Frutillar, la cual integra en su polígono a las localidades de Frutillar Alto y Bajo en su gran extensión, destacándose que este no incluye todo el territorio inserto dentro del límite urbano, dejando varios sectores de la ciudad fuera de su cobertura, tales como las Zonas de Extensión denominadas ZEx-2, ZEx-3, Z-1, ZU-R5, Zu-R6, ZR-6, y otros espacios urbanos de menor jerarquía.

El trazado del territorio operacional de ESSAL se graficó en el plano citado en **línea de color rojo continuo,** siguiendo todo el contorno de su cobertura, la cual en el tiempo ha sido modificada y adaptada por la Empresa, según la superficie de los terrenos en los cuales se han construido diversos conjuntos habitacionales financiados con la aplicación distintos subsidios habitacionales, especialmente en la localidad de Frutillar Alto, en su sector sur.

**Requisito 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.

Este aspecto reglamentario se dedujo y definió el nombre de la vía pertinente que se encuentra más próxima a los respectivos polígonos de terrenos que cumplen a lo menos con tres de los requisitos establecidos en Art. N° 35 letra a) D.S. N° 49 (V y U) de 2011. Vía que se deducirá **de la lectura en el mismo plano**, por parte del interesado en requerir un SDL, de un determinado terreno, inserto en algunos de los polígonos ya definidos.

**Requisito 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.

Este aspecto reglamentario, se define identificando el establecimiento educacional de calidad publica y/o privada que se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no superior a los 1000 m., **el cual se grafica en el plano en color café continuo,** siguiendo el curso de las calles y pasajes de uso público, hasta la extensión máxima citada.

**Requisito 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.

Este aspecto reglamentario, se define identificando el establecimiento de salud pública existente en la zona, que se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no superior a los 2.500 m**., el cual se grafica en el plano en color azul continuo,** siguiendo el curso de las calles y pasajes de uso público, hasta la extensión máxima citada.

**Requisito 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.

Este aspecto reglamentario, se define identificando las vías por la cual circulan servicios de transporte público, que se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no superior a los 500 m., **el cual se grafica en el plano en color amarillo continúo**, siguiendo el curso de las calles y pasajes de uso público, hasta la extensión máxima citada.

**Requisito 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.

Este aspecto reglamentario, se define identificando equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano ya citado, que se encuentren ubicados a una distancia recorrible peatonalmente no superior a los 2.500 m., **el cual se grafica en el plano en color morado continuo**, siguiendo el curso de las calles y pasajes de uso público, hasta la extensión máxima citada.

**Requisito 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.

Este aspecto reglamentario, se define identificando el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, ya citado, que se encuentren ubicados a una distancia recorrible peatonalmente no superior a los 1000 m., **el cual se grafica en el plano en color verde continuo**, siguiendo el curso de las calles y pasajes de uso público, hasta la extensión máxima citada.

Establecidos todos los elementos urbanos citados anteriormente, que permitirían a una Entidad Patrocinante de un comité habitacional solicitar a la SEREMI MINVU Los Lagos, impetrar los beneficios de un subsidio complementario como el SDL, cuyo aporte es de hasta 200 UF por cada familia postulante a un determinado proyecto habitacional a concretar en la localidad de Frutillar, se **han definido diversos polígonos pintados en color naranja** dentro de la ciudad, cuyos terrenos contarían eventualmente con la factibilidad cierta de obtener este beneficio, dado a que cumplirían con las 3 exigencias básicas y obligatorias mencionadas en el presente informe, y además, podrían cumplir con al menos 3 de las exigencias citadas en los puntos 4 al 8, del Art. N° 35 letra a) D.S. N° 49 (V y U) de 2011 texto reemplazado por D.S N° 105 (V y U) de 08-09-14.

**IDENTIFICACION DE TERRENOS FACTIBLES DE APLICAR EL SDL.**

SECTOR: FRUTILLAR ALTO.

Los polígonos mencionados anteriormente se pueden identificar con los siguientes datos: (ver en el plano)

**Polígono 1**. Puntos 1-2-3-4-5-6-1

**Ubicación: al sur de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente y tres calles a saber Alessandri, San Pedro y calle sin nombre. Uso de suelo ZEx-2, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Cuenta con distanciamiento adecuado a áreas verdes.**

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 2**. Puntos 1-2-3-4-5-6-7-1

**Ubicación: al oriente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente Pedro Montt. Uso de suelo ZU-2, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Cuenta con distanciamiento adecuado a áreas verdes.**

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 3**. Puntos 1-2-3-4-1

**Ubicación: al oriente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente a saber Aníbal Pinto. Uso de suelo ZU-2, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Cuenta con distanciamiento adecuado a áreas verdes.**

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 4**. Puntos 1-2-3-4-5-1

**Ubicación: al oriente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente a saber Juan A. Ríos. Uso de suelo ZU-2, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Cuenta con distanciamiento adecuado a áreas verdes.**

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 5**. Puntos 1-2-3-4-1

**Ubicación: al oriente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente a saber Juan A. Ríos y San Pedro. Uso de suelo ZU-2, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Cuenta con distanciamiento adecuado a áreas verdes.**

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 6**. Puntos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1

**Ubicación: al oriente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente y tres calles a saber A. Alessandri, Lago Chapo, Lago Llanquihue, Regidor Catalán y Calle A. Uso de suelo ZU-3, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 7**. Puntos 1-2-3-4-5-6-1

**Ubicación: al oriente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente y tres calles a saber Calle A. Uso de suelo ZU-3, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 8**. Puntos 1-2-3-4-5-6-7-81

**Ubicación: al oriente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente y tres calles a saber A. Alessandri. Uso de suelo ZU-3, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 9**. Puntos 1-2-3-4-5-6-1

**Ubicación: al poniente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente a saber Alessandri. Uso de suelo ZU-3, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 10**. Puntos 1-2-3-4-1

**Ubicación: al poniente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente a saber Alessandri. Uso de suelo ZU-1, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 11.** Puntos 1-2-3-4-1

**Ubicación: al poniente de Frutillar Alto, enfrenta una vía existente a saber A. Alessandri. Uso de suelo ZU-1, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Cuenta con distanciamiento adecuado a áreas verdes.**

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**IDENTIFICACION DE TERRENOS FACTIBLES DE APLICAR EL SDL.**

SECTOR: FRUTILLAR BAJO.

**Polígono 12.** Puntos 1-2-3-4-5-6-1

**Ubicación: al poniente de Frutillar Bajo. Enfrenta una vía existente a saber Avda. Alemania y Carlos Richter. Uso de suelo ZEx-3, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

**Polígono 13.** Puntos 1-2-3-4-1

**Ubicación: al nor-poniente de Frutillar Bajo, enfrenta una vía existente a saber Carlos Richter. Uso de suelo ZTH-2, que permite actividades residenciales.**

**Cuenta con factibilidades de agua potable y alcantarillado.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de educación.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a equipamiento de salud.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a transporte público.**

**Cuenta con distanciamiento adecuado a** equipamiento comercial o deportivo o cultural existente

**Superficies: indeterminados.**

**Propietarios: indeterminados.**

La información establecida en el presente informe es para conocimiento general y en especial, de las Entidades Patrocinantes (EP) vigentes que, en apoyo de los Comité de Viviendas, propongan a estos la compra o adquisición de terrenos insertos en los polígonos ya definidos, que cuentan con diversos servicios y acceso a equipamientos para poder requerir ante la SEREMI MINVU Los Lagos la aplicación en ellos de un subsidio diferenciados a la localización (SDL), de tal manera que cuenten con recursos adicionales para la construcción de sus viviendas. Las EP deberán proceder a la recopilación formal de las certificaciones respectivas ante los organismos pertinentes a fin de conformar la carpeta de antecedentes que les permita formalizar esta solicitud ante la SEREMI MINVU, quien emitirá la resolución respectiva, si así procediera.

**Gabriel Herrera Morales**

**Arquitecto Analista de**

**Depto. P y P**

**09-11-2020/OK**