

FICHA DE EVALUACIÓN NORMATIVA
PARA ADQUISICIÓN DE TERRENOS

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE V. Y U. REGIÓN
de VALPARAISO.

A. ANTECEDENTES GENERALES

Región	VALPARAISO
Comuna	CABILDO
Ubicación	ID SIBIS 980 Av. Humeres N° 1801
Superficie total (m²)	10.000 m2
Área de emplazamiento (urbano/rural)	Urbano
Propietario	INVESRIONES E INMOBILIARIA IFI S.A
Rol SII	100-51
Avalúo fiscal	\$291.604.326
Precio UF/m2	1,8 (Oferta)
Nombre del Proyecto (en caso de existir)	-
Tasaciones SERVIU	\$622.720.000
N° Inscripción de dominio vigente	Fjs 2729 N° 3035 del año 2019, Registro de Propiedad del año del CBR de La Ligua
¿Terreno forma parte de un proyecto mayor que incluye otros predios? (si / no - nombre del proyecto y rol SII predios asociados)	NO

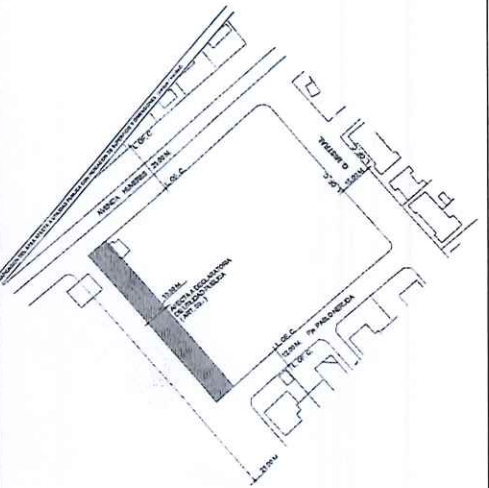


PLANO DE UBICACIÓN

B. DESCRIPCIÓN ENTORNO

1.- Accesibilidad existente (vías en calidad de bien nacional de uso público y materializadas)

Nombre	Clasificación (artículo 2.3.2. OGUC)	Distancia en metros entre L.O.
Avenida Humeres	Estructurante (CIP 113/2022)	25 m
Gabriela Mistral	Secundaria	15
Pablo Neruda	Secundaria	21
Pasaje Pablo Neruda (o Marta Brunet)	Pasaje	12



Detalle ubicación

2.- Accesibilidad no ejecutada (circulaciones por las que se accede al predio pero que no son bienes nacionales de uso público y/o no se encuentran materializadas, o sólo se encuentran proyectadas en el IPT vigente)

Nombre	Clasificación (artículo 2.3.2. OGUC)	Ancho
Pablo Neruda	Secundaria	21
Pasaje Pablo Neruda (o Marta Brunet)	Pasaje	12

3.- Bienes públicos urbanos relevantes: Existentes o en la etapa de ejecución de obras o que estén recomendadas satisfactoriamente en el Sistema Nacional de Inversiones para la etapa de ejecución de obras y cuenten con presupuesto asignado para ello

3.A Equipamiento (salud, educación, seguridad, comercio, servicios, culto, cultura, deporte, esparcimiento, etc)

Clase	Nombre del establecimiento	Tipo de Establecimiento	Distancia caminable en metros medida desde el deslinde del predio (m)
Salud (referencial DS49, distancia max. permitida 2.500 mt)	Hospital		1.550
Establecimiento Educativo (referencial DS49, distancia max. permitida 1.000 mt)	Colegio y Liceo Técnico Bicentenario	Básico y Medio-técnico	60
Equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor (referencial DS49, distancia max. permitida 2.500 mt)	Parque Municipal Cabildo		280
Equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor (referencial DS49, distancia max. permitida 2.500 mt)	Estadio Centenario		1.090

3.B Áreas verdes públicas o privadas, parques, plazas.

Categoría	Nombre	Tipo de área	Distancia caminable en metros medida desde el deslinde del predio (m)
AREA VERDE PUBLICA (referencial DS49, distancia max. permitida 1.000mt)	Plaza de los Poetas		945
AREA VERDE PUBLICA (referencial DS49, distancia max. permitida 1.000mt)	Plaza de Armas		1.420

3.C Servicios de transporte público (estaciones de metro o transporte público, estaciones intermodales, etc.) (referencial DS49, distancia max. permitida 500 mt)

Riesgo/Amenaza	Descripción (identificar de acuerdo al inciso séptimo del art. 2.1.17. de la OGUC)	Necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias y obras de mitigación o defensa del terreno	Superficie Afectada (%)
NO	NO	NO	

4.- Modificaciones normativas requeridas:

Normativa	Requiere EAE (si / no)	Mecanismo preliminar considerado para modificación
Podría modificarse la densidad de la zona	NO	Ley de Integración Social (PEH)

5.- Modificaciones del IPT en curso que afecten al terreno (SI / NO / Cuáles?)

NO

6.- Otros aspectos normativos y/o materiales relevantes a considerar

Tipo	Presente/Ausente	Observaciones
Zonas no edificables	Ausente	
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural (incluye Monumentos nacionales, sitios arqueológicos y aquellas áreas no reconocidas en los IPT vigentes)	Ausente	
Áreas de protección de recursos de valor natural (incluye aquellas no reconocidas en los IPT vigentes)	Ausente	
Declaratorias de utilidad pública.	Presente	Av. Humeres, existente en 20m, ensanche de 5m al este de la vía.
Suelos con potencial presencia de contaminantes	Ausente	
Suelos con presencia de Pasivos Ambientales Mineros (PAM)	Ausente	
Existencia de suelos de relleno que requieran inversión para su mejoramiento	Ausente	
Actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante o peligrosa, existente en el predio o en el sector de emplazamiento, o admitida en el uso de suelo de acuerdo al IPT vigente	Ausente	
Prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda en la zonificación aplicable al predio	Ausente	
Necesidad de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la ley N° 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental	Ausente	
Necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias y obras de mitigación o defensa del terreno	Presente	
Otros		

D. FACTIBILIDADES		
Servicio	N° Certificado	Condiciones señaladas en el certificado
1.- Agua Potable	N°126593/20 y 142460/16.08.2023	Adjunta Certificado Factibilidad sanitaria N°126593/20, al rol 100-51 en el cual indica que se encuentra dentro de su territorio operacional y otorga factibilidad para 100 viviendas.
2.- Alcantarillado	N°126593/20 y 142460/16.08.2023	Establece punto de conexión, condiciones e indica que el interesado debe construir las extensiones.

3.- Electricidad		Adjunta Certificado de Factibilidad eléctrica a placa poste 661969 de fecha 12.03.20. Debe actualizar e indicar propiedad (Rol-numeración domiciliaria).
------------------	--	--

E. CONCLUSIONES	
¿Se considera apto normativamente? (Si/No)	SI
Justificación y consideraciones	
Se actualiza ficha emitida con fecha 16-08-2023 con la finalidad de incorporar nuevos antecedentes en relación a la incorporación del valor de la tasación y el certificado de factibilidad sanitaria. NORMATIVA Sector principalmente residencial de baja densidad y altura. Normativamente se deberá explorar la factibilidad de aplicar modificación normativa en la zona donde se emplaza el predio, producto de que la densidad (neta) declarada es de 50 viv/ha. Las otras normas urbanísticas aplicadas en la zona ZH2 se consideran adecuadas para el emplazamiento de un proyecto habitacional. Se deberá considerar dentro de la evaluación económica del proyecto (ejecución), la materialización del ensanche al este de la Av. Humeres, vialidad estructurante declarada por el PRC de Cabildo. Si bien el acceso principal es por Av. Humeres, al predio además lo rodean el pasaje Gabriela Mistral y Pasaje Pablo Neruda, vialidades que secundarias que no podrían servir como accesibilidad exclusiva a un proyecto habitacional del Ministerio. El terreno está muy bien localizado, es de topografía regular, con pendiente leve en toda su extensión. Su superficie y geometría permitiría una adecuada densificación habitacional si se mejoran las condiciones de planificación urbana de la normativa vigente (Densidad máxima del PRC). El terreno cuenta con factibilidad de Agua Potable, alcantarillado y electricidad, pero por otra parte es necesario solventar las afectaciones viales proyectadas por Av. Humeres. En virtud de lo anterior se recomienda su adquisición debiendo considerarse lo anteriormente señalado. LOCALIZACIÓN Desde el punto de vista del Subsidio Diferenciado a la Localización (artículo 35. Subsidios complementarios, DS49): 1. Terreno Urbano o Extensión Urbana (a lo menos un 50%) de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 hab. CUMPLE 2. Factibilidad Sanitaria CUMPLE 3. Conectividad Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) (10-160 viviendas) debe considerar enfrenta la vía BNUP con categoría local o superior y si es un Mega proyecto (70-160 viviendas con un máximo de 600 unid.) deberá deslindar con 2 vías locales o una de rango superior. El terreno enfrenta una vía pavimentada con declaratoria BNUP, no se tiene a la vista el CIP para informar la categoría. A su vez, deslinda con pasaje Gabrila Mistral y Pajaje Nerida o Marta Brunet, estas 3 vías deberán ejecutar la ½ calzada que enfrentan y/o el antejardín público. En el caso del deslinde sur-poniente cuenta con afectacion vial. Deberán cumplir con a lo menos 3 de los siguientes requisitos en caso CNT/ Megaproyecto; si adicionalmente postula al Subsidio densificación en altura (art.35 letra d, DS49) deberá cumplir con 4 de los requisitos). Este terreno cumpliria con 5/5 (salud, educación, equipamiento, área verde, transporte) Adicionalmente cumpliendo 4° atributo por lo cual puede postular al subsidio complementario de altura Cercano al terreno, en su deslindes oriente se encuentran terrenos de la Compañía Minera Las Cenizas SA y se sugiere revisar las condiciones ambientales existentes.	



Firma Secretaria/o Regional Ministerial de V. y U.	
Fecha 30-11-2023	
FZV/NPL/PHG/RCG	