



AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN PARA EL TERRENO DEL MEGAPROYECTO CNT RUKANTÚ, DE LA COMUNA DE CORONEL, CONFORME AL ARTÍCULO 35 LETRA A) DEL D.S. N° 49 (V. Y U), DE 2011.

RESOLUCIÓN N° 725

CONCEPCIÓN, 18 NOV. 2021

344

VISTOS:

Lo dispuesto en el D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 (V. y U.) de 2015, el cual establece el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda, en particular artículo 35 letra a) inciso segundo; la Resolución Exenta N° 224 (V. y U.) de 24.02.2021 que Llama a proceso de Selección en Condiciones Especiales para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos; la Resolución N° 7 de la Contraloría General de la República, de 2019, que fija normas sobre exención de trámite de toma de razón; el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el D.S. N° 20 (V. y U.) de 2020, que designa Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío;

CONSIDERANDO:

- 1) Que, mediante Carta N° 62/2021 de fecha 20.07.2021 y Carta de Reingreso N° 91/2021 de fecha 05.10.2021, la Entidad Patrocinante Inmobiliaria e Inversiones Doble V Spa, ha solicitado a esta Seremi, su autorización para que se evalúe la aplicación del Subsidio Diferenciado de Localización (en adelante, SDL) contemplado en el D.S. N° 105, que modificó el D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, el cual reglamenta el Programa Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), todo ello en beneficio del Megaproyecto CNT "RUKANTÚ", de la comuna de Coronel.
- 2) Que, por Memorandum N° 75 de fecha 19.10.2021, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (en adelante, DDUI) ha acompañado Informe Técnico N° 12/2021, el cual analizó si la solicitud presentada por la Entidad Patrocinante se ajusta o no a la normativa establecida en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U). Dicho Informe Técnico ha sido remitido a la Sección Jurídica, el que junto con sus antecedentes, se tienen a la vista para dictar este acto administrativo.
- 3) Que, en primer lugar, el Informe Técnico DDUI realiza una descripción del terreno, al que nos referiremos brevemente. El Megaproyecto CNT "RUKANTÚ", se encuentra emplazado en Calle Sor Hortencia (interior) S/N, Loteo Berta, Lote 4, en la comuna de Coronel, localizándose al noroeste de la Plaza de Armas de dicha comuna. Posee una superficie de 17.290 mt², ubicándose en un área de topografía aparentemente plana, según Certificado de Informaciones Previas (en adelante, C.I.P) N° 484 del 30.07.2020, sin la presencia de riesgos naturales. Conforme al Plan Regulador Comunal de Coronel vigente, el terreno de encuentra emplazado en un 100% en el área urbana, específicamente en la Zona ZU-4 (zona residencial 4). Finalmente, se consigna que el Megaproyecto en análisis otorgará una solución habitacional al Comité de Vivienda Rukantú, el cual se encuentra compuesto por 280 beneficiarios.

- 4) Que, a continuación, se revisará si la solicitud presentada por la Entidad Patrocinante se ajusta a la normativa legal. Para comenzar, **el inciso 2° del artículo 35, letra a) del D.S. N° 49 (V. y U) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 de (v. Y U) de 2015**, tratándose de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos, establece que *“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 de los servicios incisos tercero y cuarto del presente literal”*.
- 5) Que, **el artículo 35, letra a) inciso 3° del D.S. N° 49 (V. y U) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 de (v. Y U) de 2015**, establece que, 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: **a)** emplazarse a lo menos en un 50% de su superficie en área urbana o de extensión urbana; **b)** estar emplazado en localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes según último censo de población; **c)** que tratándose de proyectos de construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construída, deberá 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 N° 382 (MOP) de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios; y **d)** para Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, deberán deslindar con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.
- 6) Que, de acuerdo con lo señalado en el Informe Técnico, el Megaproyecto CNT *“RUKANTÚ”*, el referido proyecto cumple con todos los requisitos copulativos de ubicación del terreno establecidos en el inciso 3° de la norma aludida en el considerando anterior. Conforme a los antecedentes presentados por la Entidad Patrocinante, en particular, el Informe de *descripción y distanciamiento a equipamientos del proyecto* y los Planos de Localización del Proyecto a escala comunal y de Localización del Terreno con respecto a vialidades circundantes, es posible comprobar que se trata de un proyecto emplazado en un 100% dentro del área urbana de la comuna de Coronel y cuya población urbana es de 104.635 según censo de 2017. Asimismo, el certificado de Factibilidad DNC BIOBIO-ÑUBLE- FP-202101003708-01.07.2021, emitido por Essbio S.A., acredita que el terreno objeto de la presente solicitud se encuentra emplazado dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria.
- 7) Que, respecto de la exigencia de deslindar con una vía de servicio o rango superior existente, o bien, dos o más vías locales, dado que el terreno se conecta con vialidad existente denominada Calle Félix Paz, la cual tiene categoría de vía local, y además se conecta con una vialidad proyectada denominada Calle Sor Hortensia (interior), que también es considerada Vía local, según C.I.P. N° 484 de fecha 30.07.2020, el Megaproyecto no estaría cumpliendo con dicha exigencia.
- 8) Que, ante la circunstancia descrita en el considerando anterior, la Entidad Patrocinante señaló **acogerse al Resuelvo numero 13 de la Resolución Exenta N° 224 de (V. y U.) del 24.02.2021**, la que efectuó el Llamado a Proceso de Selección en Condiciones Especiales para el otorgamiento de Subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 para este año 2021, y señala que *“para el cumplimiento*

de lo indicado en el numeral 3. de la letra a) del artículo 35 del D.S. 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”.

- 9) Que, en cuanto a la realización de llamados a procesos de selección, el artículo 21 del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 (V. y U.) de 2015, establece que el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá efectuar o autorizar a la SEREMI, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a procesos de selección en condiciones especiales. Dichas resoluciones establecerán cuáles de los requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias señaladas en el reglamento serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho proceso y *cuales* requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, liberadas, condicionadas o modificadas, hecho que ocurre en la especie, tal como se ha expuesto en el considerando anterior.
- 10) Que, para dar cumplimiento con el Resuelvo N° 13 de la Resolución Exenta N° 224 de (V. y U.) del 24.02.2021 antes mencionado, mediante los antecedentes ingresados por la solicitante, se identificaron dos puntos de conexión con vías existentes. La distancia más próxima a una vía de servicio o rango superior, se da al sur del polígono con la vía colectora Arturo Hughes de tal categoría vial ,conforme se indica en la ordenanza del PRC Coronel, encontrándose a una distancia de 27 metros. Por otra parte, la proyección de la calle Sor Hortencia, vía que dará accesibilidad al proyecto una vez sea ejecutada, se intersectará por el norte con vía local Félix Paz, conectando así dos vías del circuito vial existente. De esta forma, se cumple con el requisito del Resuelvo numero 13 de la Resolución Exenta N° 224 de (V. y U.) del 24.02.2021, teniendo en consideración los antecedentes aportados por la Entidad Patrocinante.
- 11) Que, adicionalmente, el artículo 35, letra a), inciso cuarto, del D.S. N° 49 (V. y U) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 de (V. y U.) de 2015, establecen requisitos adicionales tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, relativos a la *distancia* del terreno -en que se desarrollará el proyecto habitacional- **con los servicios y equipamientos** señalados en la norma. Según se consigna en Informe Técnico, el Megaproyecto CNT “RUKANTÚ” cumple con todos los requisitos expresados en la normativa, cuyo detalle pormenorizado se expondrá en los considerandos siguientes.
- 12) Que, en cuanto a la exigencia de situarse el proyecto a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1000 metros con un Establecimiento Educacional que cuente con al menos dos de los niveles pre-básico, básico y/o media, de acuerdo con el Certificado emitido por la DOM de Coronel N° 951 de fecha 12.04.2021, existen tres establecimientos educacionales, todos recorribles en menos de 1000 metros. Asimismo, en lo tocante a que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2500 metros, el proyecto también cumpliría debido a que el establecimiento denominado *CESFAM YOBILO* se encuentra a una distancia de 1430 metros de distancia.
- 13) Que, en relación a la exigencia de que la vía más cercana al terreno por el cual circule un Servicio de Transporte Público se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, el Informe Técnico DDUI ha corroborado que dicho requisito sí se cumple, dado que el proyecto cuenta con acceso a transporte público por calle Arturo

Hughes a una distancia de 265 metros y por avenida General Prats a una distancia de 456 metros. En cuanto al requisito de que el Equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2500 metros, este también se cumple por cuanto existe el equipamiento deportivo "Estadio Shwager" ubicado a una distancia de 1290 metro , y equipamiento comercial "Mall Arauco Coronel" ubicado a 619 metros.


- 14) Que, finalmente, respecto de la distancia con áreas verdes públicas que tengan una superficie igual o mayor a 5000 mt² y que se encuentren ubicadas a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1000 metros, el terreno donde se emplaza el Megaproyecto cumple con este requisito, debido a que existe un área pública denominada "*Población Jardines de Coronel*", de superficie mayor a 5000 metros y a una distancia de 796 mts recorrible peatonalmente.
- 15) Que, como se aprecia, el Informe Técnico emitido por profesionales del Departamento de DDUI de esta Seremi, han analizado los antecedentes, **pronunciándose favorablemente** respecto de la solicitud presentada por la Entidad Patrocinante Inmobiliaria e Inversiones Doble V Spa. Según se consigna en el propio Informe Técnico, para su elaboración y posterior pronunciamiento, se tuvieron los siguientes antecedentes: Informe de Entidad Patrocinante con *descripción y distanciamiento a equipamiento del proyecto*; Plano de Localización del proyecto a escala comunal; Plano de Localización del Terreno con respecto de vialidades circundantes; Plano de Distanciamiento del terreno con respecto a equipamientos y área verde; Certificado de avalúo fiscal detallado del SII para el terreno Rol 579-4; Certificado de Factibilidad Sanitaria DNC BIOBIO-ÑUBLE-FP 202101003708-01.07.2021; Certificado emitido por DOM de Coronel N° 951 de fecha 12.04.2021, con detalle de distanciamientos de localización a esatablecimientos educacional, de salud, equipamiento deportivo, vía pública de transporte público y área verde; Certificado de informaciones previas Municipal DOM N° 484 de fecha 30.07.2021; Certificado de no EXPROPIACIÓN n° 1297 DE FECHA 14.05.2021; Certificado de Dominio Vigente de la propiedad y Declaración de Proveniencia de los Postulantes del Comité Habitacional Rukantú.
- 16) Que, por consiguiente y habida consideración de lo informado por profesionales técnicos de esta Secretaría Ministerial y de los documentos y antecedentes tenidos la vista, es posible concluir que el terreno donde se emplazará el Megaproyecto CNT "*RUKANTÚ*", cumple con los requisitos de **ubicación y distancia** que lo habilita para obtener el subsidio diferenciado de localización, por lo que se procede a dictar lo siguiente,

RESOLUCIÓN

- 1) **AUTORÍZASE**, la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización a que se refiere el artículo 35, letra a) del DS N° 49 V. y U) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 de (v. Y U) de 2015, para el terreno ubicado en , en la comuna de Coronel.
- 2) **VERIFÍQUESE** por parte de SERVIU Región del Bío Bío, 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 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 del artículo 35 letra a), del DS N° 49 V. y U) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 de (v. Y U) de 2015.

- 3) **ADJÚNTESE** a la presente Resolución Exenta, copia del Memorandum N° 75 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de fecha 19.10.2021, y del Informe Técnico DDUI 12-2021 de fecha 14.10.2021, suscrito por profesional de dicho Departamento.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE



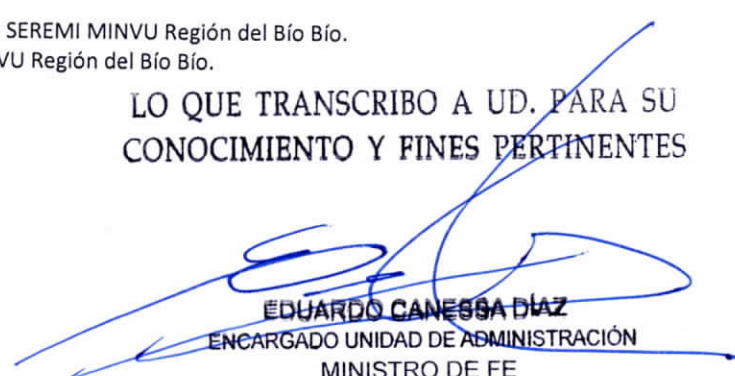
SEBASTIÁN ABUDOJ RIVAS
ABOGADO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO


CGR/MEP/MPC

DISTRIBUCIÓN

- Entidad Patrocinante Inmobiliaria e Inversiones Doble V Spa, con domicilio en Barros Arana N° 492, Oficina 78, Concepción.
- Director SERVIU.
- Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento SEREMI MINVU Región del Bío Bío.
- Deartamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU Región del Bío Bío.
- Sección Jurídica.
- Transparencia Activa.
- Oficina de Partes.

**LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU
CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES**



EDUARDO CANESSA DÍAZ
ENCARGADO UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN
MINISTRO DE FE
SECRETARIO REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BÍO -BÍO