



243

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

RESOLUCIÓN EXENTA N° 387 /

CONCEPCIÓN, **16 DIC. 2024**

#### VISTOS:

El D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, modificado por el D.S. N° 105 (V. y U.), de 2015, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en especial lo dispuesto en su artículo 35 letra a) inciso segundo; el Memorándum N° 104, de fecha 10.10.2024, del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI, que remite Informe Técnico SDL-DDUI-12-2024, y expediente adjunto; La Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el D.S. N° 47, de 16.04.1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 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° 19 (V. y U.) de fecha 06.05.2022, que designa SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío; y

#### CONSIDERANDO:

1. Que, mediante presentaciones de fechas 23.07.2024 y 04.10.2024, la Entidad Patrocinante "**NEXO Consultores Profesionales Limitada**", ingresa a esta SEREMI antecedentes para evaluar la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización (SDL) a que se refiere el D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, modificado por el D.S. N° 105 (V. y U.) de 2015, en el terreno ubicado en Calle Andalién N° 4195, Lote K, comuna de Coronel, Rol de Avalúo 5102-221, de una superficie total de 48.548 m<sup>2</sup>, para la ejecución del Megaproyecto CNT "**Los Luchadores**", de 272 viviendas, en la modalidad Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), para el Comité de Vivienda Los Luchadores.
2. Que, por Memorándum N° 104, de fecha 10.10.2024, el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI) de esta Secretaría Regional Ministerial, remite informe técnico SDL-DDUI-12-2024, elaborado por un profesional de ese Departamento, de fecha 07.10.2024, en el que concuye que, cumpliéndose la totalidad de los requisitos obligatorios, y los cinco requisitos adicionales establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, **sí es posible autorizar la aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización** para el terreno donde se desarrollará el Megaproyecto CNT Condominio Los Luchadores.
3. Que, el inciso 2° del artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, señala que tratándose de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos, corresponde a la SEREMI respectiva, mediante resoluciones, autorizar la aplicación de este subsidio antes del ingreso del proyecto al Banco de Proyectos, verificando el cumplimiento de los requisitos de ubicación del terreno y de la distancia a los servicios que señala la norma.
4. Que, el inciso 2° del artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, establece en sus numerales 1° al 3°, los requisitos obligatorios que debe cumplir el proyecto para acceder a este Subsidio Diferenciado de Localización, los que se cumplen de la siguiente manera:
  - a. El del número 1°, por cuanto el terreno se encuentra en un 100% dentro del área urbana de la comuna de Coronel, según Cartografía Base PRC de Coronel vigente y Certificado de Informaciones Previas (CIP) de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Coronel N° 85 del 31.01.2024; y la citada comuna cuenta con una población de 104.635 habitantes, según Censo del año 2017;

- b. El del numeral 2º, por cuanto el terreno se encuentra dentro del territorio operacional de la Empresa Sanitaria Aguas San Pedro S.A., según Certificado de Factibilidad N°133/2023, de fecha 31.10.2023;
  - c. El del número 3º, puesto que intersecta con Calle Andalién, con categoría de vía local, según CIP N° 85 de fecha 31.01.2024, emitido por la DOM de la comuna de Coronel; y conforme a Certificado de SERVIU Región del Biobío N° 000301, de 06.09.2024, que certifica la ejecución de las obras viales del Megaproyecto CNT Hombres y Mujeres de Valor, que deslinda con el terreno, se aporta conexión con las vías Calle 1, Calle 4 y Calle 8.
5. Que, adicionalmente, el inciso cuarto de la letra a) del artículo 35, del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, establece requisitos adicionales, relativos a la distancia del terreno respecto a los servicios y equipamientos señalados en la norma, de los cuales el terreno ha de cumplir un mínimo de tres. Según se consigna en Informe Técnico, el Megaproyecto CNT Los Luchadores, cumple con los cinco requisitos descritos en los numerales 4º a 8º del citado artículo, verificados conforme a la Cartografía Base PRC de Coronel vigente, según se expone a continuación:
  - a. Del Establecimiento Educacional con dos niveles educacionales, numeral 4º del inciso cuarto del artículo 35 letra a); al existir el "Liceo Bicentenario", con niveles educacionales operativos desde 7º de Enseñanza Básica y Enseñanza Media, a una distancia de 874 metros, conforme a Certificado del Encargado Municipal de Vivienda, de 02.10.2024.
  - b. Del Establecimiento de Salud primaria o de nivel superior, numeral 5º del inciso cuarto del artículo 35 letra a); al existir Establecimiento de Salud "CESFAM Lagunillas", a una distancia de 1.876 metros, conforme a Certificado del Encargado Municipal de Vivienda, de 02.10.2024.
  - c. De la vía por la cual circula un servicio de transporte público operativo, numeral 6º del inciso cuarto del artículo 35 letra a); la cual corresponde a Avenida Federico Schwagger, a una distancia de 233 metros, conforme a Certificado del Encargado Municipal de Vivienda, de fecha 02.10.2024.
  - d. Del Equipamiento Comercial, Deportivo o Cultural, de escala mediana a mayor, numeral 7º del del inciso cuarto del artículo 35 letra a); el cual corresponde al Equipamiento Cultural denominado "Centro Interactivo de Ciencias, Arte y Tecnología (CICAT)", de escala mediana, el cual se encuentra a una distancia de 2.385 metros, conforme a Certificado del Encargado Municipal de Vivienda, de fecha 02.10.2024.
  - e. Del área pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, numeral 8º del inciso cuarto del artículo 35 letra a); al existir área verde pública conformada, ubicada en Avenida Federico Schwagger con Avenida Llacolen, de superficie de 13.315 m<sup>2</sup>, a una distancia de 753 metros, conforme a Certificado del Encargado Municipal de Vivienda, de fecha 02.10.2024.
6. Que, es preciso hacer presente que, conforme a CIP N° 85 de fecha 31.01.2024, emitido por la DOM de la comuna de Coronel, el terreno se ubica dentro de Área de Riesgo potencialmente inundable con moderada susceptibilidad de Tsunami, y potencialmente inundable por anegamiento, producto de su cercanía con los esteros Maule y Lagunillas. En razón a lo anterior, y conforme a lo dispuesto por el artículo 3.7 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coronel, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
7. Que, el D.S. N° 397 (V. y U.), de 1976, confiere a esta SEREMI, facultades de planificación del desarrollo urbano regional en materia habitacional.
8. Que, por consiguiente, habiéndose verificado por profesionales de esta SEREMI que el terreno en que se desarrollará el Megaproyecto CNT Los Luchadores, de la comuna de Coronel, tiene una ubicación que lo habilita para obtener el Subsidio Diferenciado a la Localización, 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, modificado por el D.S. N° 105 (V. y U.), de 2015, para el terreno ubicado en Calle Andalién N° 4195, Lote K, comuna de Coronel, Rol de Avalúo 5102-221, de una superficie total de 48.548 m<sup>2</sup>, para la ejecución del Megaproyecto CNT "Los Luchadores", de 272 viviendas, en la modalidad Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), para el Comité de Vivienda Los Luchadores.
2. **VERIFÍQUESE** por parte de SERVIU Región del Biobío, al momento de efectuarse la postulación colectiva, el hecho de que al menos un 60% del grupo organizado, o de las familias que componen el proyecto o de la etapa en caso de Megaproyecto, provienen 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.
3. **SERVIU Región del Biobío** deberá evaluar la viabilidad técnica y económica del proyecto que se presente, teniendo especial consideración de lo señalado en el considerando 6° de la presente resolución, respecto del cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.7 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Coronel, y el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
4. **ADJÚNTESE** al presente acto administrativo copia del Memorándum N° 104 DDUI de fecha 10.10.2024, y del Informe Técnico SDL-DDUI-12-2024, suscrito por un profesional de dicho Departamento.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**



**CLAUDIA TOLEDO ALARCÓN**  
ARQUITECTA

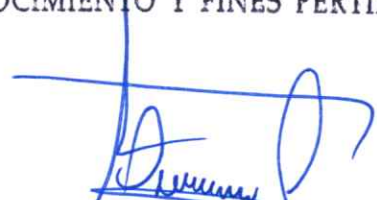
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

  
MHA/MERM/RNR/CLB

**Distribución:**

- EP "NEXO Consultores Profesionales Limitada" – Las Vegas 1331, Barrio Universitario, Concepción.
- SERVIU Región del Biobío
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Sección Jurídica
- Departamento de Planes y Programas de V. y E.
- Transparencia Activa
- Oficina de Partes

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

  
**PATRICIO OYARCE LAGOS**  
MINISTRO DE FE  
SECRETARÍA REGIONAL MINVU  
REGIÓN DEL BIO BÍO