



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

CERTIFICA AL CONDOMINIO LO
CUSTODIO EJÉRCITO 2127 DE LA
COMUNA DE CONCEPCIÓN, Y AL
CONDOMINIO CRISPÍN REYES DE LA
COMUNA DE TALCAHUANO, COMO
CONDOMINIOS OBJETO DEL
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE
BARRIOS REGULADO POR EL D.S. N°
27 (V. y U.) DE 2016, Y AUTORIZA
INCREMENTOS QUE INDICA.
CONCEPCIÓN, 31 julio 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2406

VISTOS:

La Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido fue fijado por el D.F.L. N° 1 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2001; la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.442, que aprobó nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria; el D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, que aprobó el Reglamento del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios; la Resolución Exenta N° 380 (V. y U.) de 2022, que regula operaciones y actos que inciden en la aplicación práctica del Capítulo Tercero: Proyectos para Condominios de Vivienda del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016; la Resolución Exenta N° 133, de esta SEREMI, del 24.04.2026, que habilitó el proceso de certificación 2026 de Condominio Objeto del programa para el desarrollo de proyectos del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, Capítulo Tercero del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, Región del Biobío, para Condominios de Vivienda Social, estableciendo los términos generales del proceso; la Resolución N° 36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre exención del 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; y el D.S. N° 56 (V. y U.) de 2026, en trámite, que designa SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.

CONSIDERANDO:

- 1) Que, en el marco de la operatoria del Capítulo Tercero, Proyectos para Condominios de Vivienda, del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, el resuelto 40 de la Resolución Exenta N° 380 (V. y U.) de 2022, dispone que la SEREMI, mediante resolución, habilitará el proceso de Certificación de Condominio Objeto del Programa, el cual podrá enmarcarse en un llamado a postulación o podrá ser independiente de este, según determine la propia SEREMI, estableciendo los términos generales del proceso, incluyendo los plazos y antecedentes a presentar por parte de la Entidad Patrocinante.
- 2) Que, de virtud de lo anterior, mediante la Resolución Exenta N° 133 del 24.04.2026, la SEREMI habilitó el proceso de certificación 2026 de Condominio Objeto del programa para el desarrollo de proyectos del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, Capítulo Tercero del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, Región del Biobío, para Condominios de Vivienda Social, estableciendo los términos generales del proceso.
- 3) Que, conforme al resuelto 2, numerales 39 y 49 de la Resolución Exenta N° 380 (V. y U.) de 2022, corresponde a las SEREMI de Vivienda y Urbanismo, entre otras tareas, analizar el expediente de certificación de un condominio presentado por la Entidad Patrocinante y verificar lo indicado en el artículo 89 del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, en cuanto a la calidad de condominio de vivienda social o económica, según corresponda, la antigüedad del condominio, sus características generales, el nivel de deterioro físico y las características socio comunitarias. Este proceso se sanciona con una "Resolución de Certificación de Condominio Objeto del Programa", la cual otorga al condominio la calidad de "Condominio Objeto del Programa", habilitándolo para postulación y presentación de proyectos al SERVIU.

- 4) Que, conforme al resuelvo 2 N° 4 de la Resolución Exenta N° 380 (V. y U.) de 2022, el monto máximo del subsidio base por unidad de vivienda para los condominios de viviendas sociales se establecerá en la respectiva resolución de llamado a postulación para el desarrollo de proyectos del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, y el artículo 85 del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016 señala que dicho monto podrá ser aumentado, según corresponda, por la presencia de ambientes salinos, remoción de elementos con asbesto cemento, control de plagas, elementos críticos con grave deterioro y regularización.

Igualmente, el artículo 86 del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, indica que, tratándose de condominios de viviendas sociales emplazados en comunas que cuenten con planes de prevención y/o descontaminación atmosférica vigentes, los proyectos que incorporen obras de Acondicionamiento Térmico y/o Eficiencia Energética o Hídrica, podrán incrementar los subsidios en los montos máximos señalados en los respectivos llamados.

- 5) Que, con fecha 06.05.2026, la Entidad Patrocinante "Rayen SpA" ingresó las carpetas de los siguientes condominios:

"Lo Custodio Ejército 2127", ubicado en calle Ejército N° 2.127, comuna de Concepción, y que está compuesto por cuatro bloques. **El plano del condominio se identifica como CBR N° 43, del año 1999.** La presidenta del Comité de Administración es María Florencia Pérez Rodríguez, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

"Crispín Reyes", ubicado en avenida Cristóbal Colón N° 920, comuna de Talcahuano, y que está compuesto por un bloque. **El plano del condominio se identifica como CBR N° 38, del año 1979.** La presidenta del Comité de Administración es Ana Elizabeth Henríquez Pincheira, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

- 6) Que, por medio del Memorándum N° 417 de fecha 27.07.2026, la Jefa del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de esta SEREMI remitió los expedientes presentados por la Entidad Patrocinante, que indica que estos cumplen con lo establecido en el artículo 89 del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016 y en los resueltos 2° y 3° de la Resolución Exenta N° 133 del 24.04.2026, solicitando la confección de la resolución que identifique a estas copropiedades como Condominio Objeto del Programa.

Igualmente, acompañó a los antecedentes las Fichas de resumen de certificación, de fecha 23.07.2026, respecto de ambos condominios, en las cuales se pidió autorizar a los condominios a optar a diversos incrementos, según se señala a continuación:

Para justificar la necesidad de autorizar los incrementos de control de plagas y de elementos críticos con grave deterioro para la copropiedad "Lo Custodio Ejército 2127", la Ficha de resumen de certificación señala:

- En cuanto al incremento de control de plagas, se indica que es necesario puesto que el condominio adolece de una plaga de roedores.
- En cuanto al incremento de elementos críticos con grave deterioro, se indica que el condominio posee desgaste natural en su estructura, principalmente en la cubierta y elementos principales, y se constata la presencia de humedad en elementos estructurales de la cubierta. Por ello, resulta necesario reemplazar en su totalidad la cubierta del condominio.

Señalan asimismo el informe que el condominio se encuentra formalizado, y que las partidas prioritarias de los proyectos corresponden a mejoramiento de bienes comunes: obras de techumbre y de refuerzo estructural.

Se hace presente, además, que el condominio tiene asignados subsidios anteriores, mediante la Resolución Exenta N° 782 de esta SEREMI del 31.07.2017.

Para justificar la necesidad de autorizar los incrementos de ambientes salinos, control de plagas, elementos críticos con grave deterioro, proyecto de acondicionamiento térmico y proyecto de eficiencia energética e hídrica, de la copropiedad "Crispín Reyes", la Ficha de resumen de certificación señala:

- En cuanto al incremento de ambientes salinos, se fundamenta en la necesidad de reparar elementos metálicos como hojalatería y canales de aguas lluvias, corroídos al estar emplazado el condominio en una zona costera.
- En cuanto al incremento de control de plagas, se indica que es necesario por cuanto el condominio adolece de una plaga de roedores.
- En cuanto al incremento de elementos críticos con grave deterioro, se requiere para el refuerzo en estructura de cubierta, cerchas y el cambio total de costaneras.

- En cuanto al incremento de proyecto de acondicionamiento térmico, se justifica la intervención por cuanto las cubiertas carecen de aislante térmico que dé cumplimiento a la normativa vigente, y tampoco las ventanas cumplen con ella. Además, los muros se han deteriorado a raíz de la falta de envolvente térmica.
 - En cuanto al incremento de proyecto de eficiencia energética e hídrica, se considera la instalación de paneles fotovoltaicos para suministrar la luz de las dieciséis unidades y el área común en situaciones de emergencia.
- Señalan asimismo el informe que el condominio se encuentra **formalizado**, y que las partidas prioritarias de los proyectos corresponden a mejoramiento de bienes comunes: obras de techumbre, obras de refuerzo adicional, obras de fachadas y/o muro, obras de acondicionamiento térmico y obras de eficiencia energética e hídrica. Se hace presente, además, que el condominio tiene asignados subsidios anteriores, mediante la Resolución Exenta N° 659 (V. y U.) de 2013.
- 7) Que, de acuerdo al artículo 90 del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, en los proyectos para condominios de viviendas del Capítulo Tercero del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, las copropiedades formalizadas podrán postular proyectos que integren un número de viviendas menor al de la copropiedad en su conjunto, el cual deberá corresponder a un sector de la copropiedad, formalmente identificado; o bien, correspondiente a una subadministración formalmente constituida. En tales casos, se otorgará el beneficio sólo a aquellas viviendas que integren el proyecto.
- 8) Que, por las razones indicadas, las referidas 4 copropiedades de la comuna de Concepción cumplen con los requisitos para ser objeto del Programa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 89 del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016 y a lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 133 de esta SEREMI, del 24.04.2026.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN:

- 1) CERTIFÍCASE** que el condominio “Lo Custodio Ejército 2127” de la comuna de Concepción, y el condominio “Crispín Reyes” de la comuna de Talcahuano, reúnen los requisitos para ser considerados como Condominio Objeto del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, para el desarrollo de proyectos del Capítulo Tercero, Condominios de Viviendas.
- 2)** Los condominios mencionados en el resuelvo precedente, podrán optar a los incrementos que se indican en la tabla siguiente, dejándose constancia de las condiciones de antigüedad y superficie que en ella se señala:

Condominio	Incremento por departamento							Número de unidades	Superficie promedio unidades en m²	Año permiso edificación	Año recepción
	AS	RAC	CP	EC	REG	PAT	PEH				
Lo Custodio Ejército 2127	--	--	X	X	--	--	--	80	47,58 m2	1997	1999
Crispín Reyes	X	--	X	X	--	X	X	16	50,7 m2	1972	1978

Glosario: Incrementos:
AS = Ambientes Salinos
RAC = Remoción de elementos con asbesto cemento
REG = Regularización Térmico
PEH = Proyecto de Eficiencia Energética e Hídrica
EC= Elementos críticos con grave deterioro
CP =Control de Plagas
PAT=Proyecto de Acondicionamiento

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE

ANSELMO VILLAGRA CABELLO

SECRETARÍO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIO BÍO

SPC/CLC/RCS

DISTRIBUCIÓN:

- EP RAYEN SPA - RAYEN.ENTIDADSOCIAL@GMAIL.COM
- SERVIU REGIÓN DEL BIOBÍO.
- DEPARTAMENTO DE OPERACIONES HABITACIONALES SERVIU.
- DEPARTAMENTO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO SEREMI.
- SECCIÓN JURÍDICA.
- TRANSPARENCIA ACTIVA.
- OFICINA DE PARTES.