



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

CERTIFICA A 5 CONDOMINIOS
GENERAL NOVOA, PARQUE TRES
PASCUALAS 2, PARQUE LOS
CARRERAS, EDIFICIO SANTO
DOMINGO, TODOS DE LA COMUNA DE
CONCEPCIÓN Y DON GUILLERMO, DE
LA COMUNA DE TOMÉ, COMO
CONDOMINIO 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° 2405

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 resuelvo 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 resuelvo 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 "Zuchel Limitada" ingresó las carpetas de 5 condominios denominados:

5.1 "General Novoa", ubicado en calle General Novoa N° 968, sector Los Lirios, comuna de Concepción, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 703, del año 1995. El presidente del Comité de Administración es Ronald Fernando Contreras Contreras, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.2 "Parque Tres Pascualas 2", ubicado en Avenida Vicuña Mackenna N° 1498, sector Barrio Norte, comuna de Concepción, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 41, del año 2011. La presidenta del Comité de Administración es Sofia Stefany Flores Baeza, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.3 "Parque Los Carreras", ubicado en Avenida Los Carreras N° 1727, comuna de Concepción, y que está compuesto por 4 blocks. El plano del condominio se identifica como CBR N° 386, del año 1984. La presidenta del Comité de Administración es Elsa Paulina Leyton Fano, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.4 "Edificio Santo Domingo", ubicado en calle Rozas N° 367, comuna de Concepción, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 1428, del año 1997. El presidente del Comité de Administración es Gaston Humberto Maldonado Briones, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.4 "Don Guillermo", ubicado en Avenida Latorre N° 454, comuna de Tomé, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 759, del año 2013. La presidenta del Comité de Administración es Silvia Carolina de los Rios Garcia Sanhueza, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

- 6)** Que, por medio del Memorándum N° 429 de fecha 29.07.2026, 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 5 Fichas de resumen de certificación, de fecha 27 de julio de 2026, respecto de los 5 condominios "General Novoa", "Parque Tres Pascualas 2", "Parque Los Carreras", "Edificio Santo Domingo" y "Don Guillermo", 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 las 5 copropiedades, las citadas Fichas de resumen de certificación señalan:

a) "General Novoa"

- En cuanto a Remoción de Asbesto Cemento, se da cuenta que la cubierta contiene asbesto cemento, por lo que se consulta su retiro.

- Respecto al de Control de Plagas, se acredita presencia de roedores al interior de la propiedad, por lo que se requiere intervenir para reducir enfermedades mientras se desarrolla la obra.
- Para los Elementos Críticos se consulta el refuerzo de estructura de cubierta y cambios de costaneras atendido el daño que presentan.
- Lo relativo al Acondicionamiento Térmico, se deja establecido que el edificio no cumple con los estándares mínimos en esta materia, las cubiertas presentan nula existencia de aislante térmico, a su vez existe deterioro en los muros por falta de envolvente térmico, además de ventanas que no cumplen la normativa.

b) "Parque Tres Pascualas 2"

- Respecto al de Control de Plagas, se acredita presencia de roedores al interior de la propiedad, por lo que se requiere intervenir para reducir enfermedades mientras se desarrolla la obra.
- Por su parte en Elementos Críticos, se informa del mal estado de peldaños, pasamos y gomas antideslizantes, además de grave deterioro en superficie que conforma la caja de escaleras, lo que amerita su intervención.

c) "Parque Los Carreras"

- Respecto al de Control de Plagas, se acredita presencia de roedores al interior de la propiedad, por lo que se requiere intervenir para reducir enfermedades mientras se desarrolla la obra.
- Por su parte en Elementos Críticos, se informa del mal estado de peldaños, pasamos y gomas antideslizantes, además de grave deterioro en superficie que conforma la caja de escaleras, lo que amerita su intervención.

d) "Edificio Santo Domingo"

- Respecto al de Control de Plagas, se acredita presencia de roedores al interior de la propiedad, por lo que se requiere intervenir para reducir enfermedades mientras se desarrolla la obra.
- Para los Elementos Críticos se consulta el refuerzo de estructura de cubierta y cambios de costaneras atendido el daño que presentan.
- Lo relativo al Acondicionamiento Térmico, se deja establecido que el edificio no cumple con los estándares mínimos en esta materia, las cubiertas presentan nula existencia de aislante térmico, a su vez existe deterioro en los muros por falta de envolvente térmico, además de ventanas que no cumplen la normativa.

e) "Don Guillermo"

- En cuanto a Ambientes Salinos, se consulta el cambio de elementos de hojalatería de cubierta, a saber, forros y canaletas, atendido su deterioro.
- Respecto al de Control de Plagas, se acredita presencia de roedores al interior de la propiedad, por lo que se requiere intervenir para reducir enfermedades mientras se desarrolla la obra.
- Para los Elementos Críticos se consulta el refuerzo de estructura de cubierta y cambios de costaneras atendido el daño que presentan.
- Lo relativo al Acondicionamiento Térmico, se deja establecido que el edificio no cumple con los estándares mínimos en esta materia, las cubiertas presentan nula existencia de aislante térmico, a su vez existe deterioro en los muros por falta de envolvente térmico, además de ventanas que no cumplen la normativa.

Señalan asimismo los informes que los 5 condominios se encuentran **formalizados**, y que las partidas prioritarias de los proyectos corresponden a las siguientes:

a) "General Novoa"

- Obras en techumbre.
- Obras en fachadas y/o muros.
- Obras de refuerzo estructural.
- Obras de acondicionamientos térmico.

b) "Parque Tres Pascualas 2"

- Obras en redes de servicio.
- Obras en ascensores, escaleras y/o circulaciones.

c) "Parque Los Carreras"

- Obras en redes de servicio.
- Obras en ascensores, escaleras y/o circulaciones.

d) "Edificio Santo Domingo"

- Obras en techumbre.
- Obras en fachadas y/o muros.
- Obras de refuerzo estructural.
- Obras de acondicionamientos térmico.

- e) "Don Guillermo"
- Obras en techumbre.
 - Obras en fachadas y/o muros.
 - Obras de refuerzo estructural.
 - Obras de acondicionamientos térmico.

Se hace presente, además, que los 2 de los 5 condominios tienen asignados subsidios anteriores: El "Parque Tres Pascualas 2", del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016 por Resolución Exenta N° 56 de esta SEREMI, del 31.01.2024. El "Parque Los Carreras", del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016 por Resolución Exenta N° 56 de esta SEREMI, del 31.01.2024.

- 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 5 copropiedades de la comuna de Concepción y Tomé 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 los 5 condominios "General Novoa", "Parque Tres Pascualas 2", "Parque Los Carreras", "Edificio Santo Domingo" todos de la comuna de Concepción y "Don Guillermo", de la comuna de Tomé, 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				
General Novoa		X	X	X		X		20	76,78	1994	1995
Parque Tres Pascualas 2			X	X				212	34,38	2011	2011
Parque Los Carreras			X	X				24	51,24	1977	1978
Edificio Santo Domingo			X	X		X		24	42,3	1996	1997
Don Guillermo	X		X	X		X		212	47,42	2011	2013

Glosario: Incrementos:
AS = Ambientes Salinos
RAC = Remoción de elementos con asbesto cemento
REG = Regularización
PEH= Proyecto de Eficiencia Energética e Hídrica

EC= Elementos críticos con grave deterioro
CP = Control de Plagas
PAT= Proyecto de Acondicionamiento Térmico

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE

ANSELMO VILLAGRA CABELLO

SECRETARÍO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIO BÍO

CCC/CLC/RCS

DISTRIBUCIÓN:

- ZUCHEL LIMITADA -CONTACTOZUCHEL@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.