



189

TRABAJANDO
PARA USTED

AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN PARA EL TERRENO DEL PROYECTO HABITACIONAL CNT "CUATRO NORTE", DE LA COMUNA DE SAN PEDRO DE LA PAZ, CONFORME AL ARTÍCULO 35 LETRA A) DEL D.S. N° 49 (V. Y U.) DE 2011.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 216 /

CONCEPCIÓN, 14 JUL. 2026

VISTOS:

La Ley N° 19.880, de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 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 2°; el D.S. N°397 (V. y U.) de 1976 que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución N°36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre exención de trámite de toma de razón; el D.S. N°56 (V. y U.) de fecha de fecha 25.03.2026, en trámite, que designa SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío; y

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante presentación de fecha 29.04.2026, complementada por otra de fecha 11.06.2026, la Entidad Patrocinante "Nexo Consultores Profesionales Limitada" ingresa a esta Secretaría Regional Ministerial los 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 4 Norte N° 100, Lote C8-A-7, rol de avalúo fiscal N° 19004-11, comuna de San Pedro de la Paz, de una superficie total de 4.207,04 metros cuadrados, en el cual se desarrollará el Proyecto CNT "Cuatro Norte", de 152 viviendas, para el "Comité de Vivienda Raíces del Mañana" de la comuna de San Pedro de la Paz.
2. Que, por Memorándum N°58, de fecha 24.06.2026, el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI) de esta Secretaría Regional Ministerial, remite Informe Técnico SDL-DDUI-11-2026, elaborado por un profesional de ese Departamento, de fecha 16.06.2026, en el que concluye que *"el terreno da cumplimiento copulativamente a los 3 requisitos obligatorios, y a 5 de 5 de los requisitos adicionales indicados en el artículo 35 letra a) del decreto citado precedentemente, por lo tanto sí es posible autorizar la aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización para el terreno a emplazar el Proyecto CNT "Cuatro Norte"*.
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 esa norma señala.
4. Que, el inciso 3° del artículo 35 letra a) el 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 a la 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 San Pedro de la Paz, según Plano PRC de San Pedro de la Paz vigente y Certificado de

Informaciones Previas N°396 de fecha 25.04.2022, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la comuna de San Pedro de la Paz; y la citada comuna cuenta con una población de 150.992 habitantes, según el último CENSO del año 2024.

- b) El del número 2, por cuanto el terreno se encuentra dentro del territorio operacional de la Empresa Sanitaria Aguas San Pedro S.A., según el Certificado de Factibilidad Sanitaria N° 133/2025 de fecha 15.09.2025; y
 - c) El del número 3, puesto que deslinda con la vialidad denominada 4 Norte, que tiene categoría de vía colectora, según Certificado de Informaciones Previas N°396 de fecha 25.04.2022, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la comuna de San Pedro de la Paz.
5. Que, adicionalmente, el artículo 35 letra a), inciso cuarto, 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. Según se consigna en Informe Técnico, el Proyecto CNT "Cuatro Norte, cumple con 5 de los 5 requisitos descritos en los numerales 4 a 8 del citado artículo, verificados según se expone a continuación:
- a) Del Establecimiento de educación con 2 niveles educacionales, al existir el "Colegio Lican Ray" con nivel pre-básica y básica, a una distancia no mayor a 1.000 metros (987 metros) medidos desde el punto más cercano al terreno, según se acredita en certificado DOM N° 882, de fecha 10.09.2025, y plano base del PRC de San Pedro de la Paz, escala 1:10000.
 - b) Del Establecimiento de salud primaria o de nivel superior, al existir el "CESFAM San Pedro de la Costa" a una distancia no mayor a 2.500 metros (1.957 metros) medidos desde el punto más cercano al terreno, según se acredita en certificado DOM N° 882, de fecha 10.09.2025, y plano base del PRC de San Pedro de la Paz, escala 1:10000.
 - c) De la vía por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se cumple con este requisito ya que cuenta con acceso a transporte público operativo (Línea 20 Nueva Llacolen) por calle Tucapel, a una distancia no mayor a 500 metros (357 metros) medidos desde el punto más cercano al terreno, según se acredita en certificado DOM N° 882, de fecha 10.09.2025, y plano base del PRC de San Pedro de la Paz, escala 1:10000.
 - d) Del equipamiento comercial o deportivo o cultural, de escala mediana o mayor, debido a la existencia del equipamiento comercial denominado "Central Mayorista", de escala mediana, a una distancia no mayor a 2.500 metros (192 metros) medidos desde el punto más cercano al terreno, según se acredita en certificado DOM N° 882, de fecha 10.09.2025, y plano base del PRC de San Pedro de la Paz, escala 1:10000.
 - e) Del área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, al existir un área verde pública, denominada Banderón Central de Avenida 3 Poniente Barrio Bosque Los Batros, con una superficie mayor a 5.000 metros cuadrados, y a una distancia no mayor a 1.000 metros (935 metros) medidos desde el punto más cercano al terreno, según se acredita en certificado DOM N° 475, de fecha 04.06.2026, y plano base del PRC de San Pedro de la Paz, escala 1:10000.
6. Que, además, el D.S. N°397 (V. y U.), de 1976, confiere a esta Secretaría Regional Ministerial, facultades de planificación del desarrollo urbano regional e intercomunal, de apoyo a la planificación comunal y de la planificación de la actividad regional en materia habitacional.

7. Que, por consiguiente, habiéndose verificado por profesionales de esta Secretaría Regional Ministerial que el terreno en que se desarrollará el Proyecto CNT "Cuatro Norte", tiene una ubicación que lo habilita para obtener el subsidio diferenciado a la localización procede dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN

1. **AUTORIZASE** 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 4 Norte N° 100, Lote C8-A-7, rol de avalúo fiscal N° 19004-11, comuna de San Pedro de la Paz, de una superficie total de 4.207,04 metros cuadrados, en el cual se desarrollará el Proyecto CNT "Cuatro Norte", de 152 viviendas, para el "Comité de Vivienda Raíces del Mañana" de la comuna de San Pedro de la Paz.
2. **VERIFÍQUESE** por parte de SERVIU Región del Biobío, al momento de efectuarse la postulación colectiva, el hecho de que a lo menos un 60% del grupo organizado, o de las familias que compone el proyecto o de la etapa en caso de Proyectos, provengan de la comuna, o de las comunas adyacentes o de la agrupación de comunas que incluya aquélla en que está ubicado el terreno, según lo establece el inciso sexto del artículo 35 letra a) del D.S. N°105 (V. y U) de 2015.
3. **ADJÚNTASE** a la presente Resolución Exenta, copia del Memorándum N°58 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de fecha 24.06.2026, y del Informe Técnico SDL-DDUI-11-2026, de fecha 16.06.2026 suscrito por un profesional de dicho Departamento.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE



ANSELMO VILLAGRA CABELLO
CONSTRUCTOR CIVIL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

MHA / RNR / AMM / PTP

Distribución

- Entidad Patrocinante Nexo Consultores Profesionales Limitada - proyectos@nexoconsultores.cl - icanales@nexoconsultores.cl - cparra@nexoconsultores.cl
- Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Depto. Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento
- Sección Jurídica
- Encargado Transparencia Activa (PHP)
- 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 BIO