



132

COMPLEMENTA LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 109 DE ESTA SEREMI, DEL 10.07.2025, RESPECTO DE LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN PARA EL TERRENO DEL MEGAPROYECTO HABITACIONAL CNT "DOÑA ZUNILDA", COMUNA DE SAN PEDRO DE LA PAZ.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 209 /

CONCEPCIÓN, 16 DIC. 2025

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 2011; la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, que aprueba reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda; la Resolución Exenta N° 195 (V. y U.) de 2025, llamó 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 (V. y U.) de 2011, y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos en las comunas de las regiones que indica; 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° 19 (V. y U.) de 2022, que nombra a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bio Bío.

CONSIDERANDO:

- 1) Que, mediante la Resolución Exenta N° 109 del 10.07.2025, esta SEREMI autorizó la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización para el terreno del megaproyecto habitacional CNT "Doña Zunilda", comuna de San Pedro de la Paz, conforme al artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011. El considerando N° 5 de dicho acto administrativo, declaró que el proyecto cumplía con cuatro de los cinco requisitos de los numerales 4 al 8 del referido art. 35, excepto el del N° 7.
- 2) Que, mediante presentación de fecha 05.11.2025, la Entidad Patrocinante Credyhogar Limitada, ingresó el Ord N° 1078 del Director de Obras de San Pedro de la Paz, de fecha 03.11.2025, que detalla que el "Centro Comercial Patio Bosquemar" corresponde a un equipamiento de comercio de escala mediana, y en base al cual la Entidad solicita tener por cumplido el requisito del N° 7 del artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, y posibilitar el acceso al Subsidio de Densificación en Altura de la letra d) del art. 35.
- 3) Que, por el Memorándum N° 119 DDUI de 18.11.2025, se remitió el informe técnico favorable SDL-DDUI-22-2025, de fecha 17.11.2025, para complemento y actualización del requisito N° 7 del SDL, autorizado por la Resolución Exenta N° 109 del 10.07.2025, en beneficio del terreno donde se desarrollará el megaproyecto CNT "Doña Zunilda" de San Pedro de la Paz.
- 4) Que, el informe técnico favorable SDL-DDUI-22-2025 de fecha 17.11.2025, expresa que, en base a la nueva información aportada por la Entidad Patrocinante, así como la revisión del Plano Base del PRC de San Pedro de la Paz (escala 1:10000), se puede establecer que el "Centro

Comercial Patio Bosquemar” corresponde a un equipamiento comercial de escala mediana, y se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente de 1.648 metros, medidos desde el punto más cercano al terreno donde se desarrollará el megaproyecto CNT “Doña Zunilda”, por lo cual, DDUI informa que el terreno sí cumple con el requisito para el Subsidio Diferenciado a la Localización estipulado en el artículo 35 letra a) N° 7 del mismo decreto.

- 5) Que, para dar respuesta a la solicitud de la Entidad Patrocinante, es menester tener presente lo establecido en el artículo 35 letra a) N° 7, el cual prescribe: *“Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la OGUC, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.”.*
- 6) Que, asimismo, debe considerarse que, en relación al Subsidio de Densificación en Altura, el artículo 35 letra d) inciso 2° del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011 dispone: *“Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, en todas las comunas del país de más de 40 mil habitantes, según los datos del último censo de población de que se disponga, o la actualización o proyección de población que publique el Instituto Nacional de Estadísticas para el año de ingreso del proyecto, el subsidio a que se alude en el inciso anterior podrá incrementarse hasta en 40 Unidades de Fomento adicionales por familia cuando se cumpla con 4 de los 5 requerimientos indicados en los números 4. a 8. del subsidio complementario señalado en la letra a) del presente artículo. Para la aplicación del incremento señalado en el presente inciso, el proyecto deberá contemplar una densidad neta mínima de viviendas por hectárea, la que será establecida mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo”.*
- 7) Que, por último, la Resolución Exenta N° 195 (V. y U.) de 2025, establece en su resuelvo N° 4.2. letra d): *Alternativamente a lo indicado en el primer inciso de la letra d) del artículo 35, del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, el subsidio de Densificación en Altura podrá alcanzar el monto de hasta 250 Unidades de Fomento para proyectos de hasta 160 viviendas, y de hasta 200 Unidades de Fomento en proyectos sobre 160 viviendas. Para la obtención de dichos montos, adicionalmente a los requisitos que se indican en el literal señalado, los proyectos deberán cumplir obligatoriamente con los estándares urbanos de localización señalados en los números 4, 5, 7 y 8 del inciso cuarto de la letra a), del artículo antes mencionado. En estos casos, no aplicará lo dispuesto en el segundo y tercer inciso de la letra d) del citado artículo 35. El incremento a que se refiere el inciso segundo de la letra d) del artículo 35, también podrá aplicarse en comunas de más de 30 mil habitantes, según los datos del último censo de población de que se disponga, o la actualización o proyección de población que publique el Instituto Nacional de Estadísticas para el año de ingreso del proyecto”.*
- 8) Que, de lo dicho se desprende que, en la especie, el jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, por su informe técnico favorable SDL-DDUI-22-2025 de fecha 17.11.2025, ha informado que el “Centro Comercial Patio Bosquemar”, cumple con las exigencias el artículo 35 letra a) N° 7 del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
- 9) Que, además, la procedencia de complementar la Resolución Exenta N° 109 del 10.07.2025, como lo solicita la Entidad Patrocinante, obedece a la necesidad de permitir el posterior acceso del megaproyecto CNT “Doña Zunilda” al Subsidio de Densificación en Altura, para lo cual el proyecto debe necesariamente cumplir con el requisito del Subsidio Diferenciado a la Localización establecido en el artículo 35 letra a) N° 7 del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011. Lo anterior, por cuanto así lo exige el resuelvo 4.2. letra d) de la Resolución Exenta N° 195 (V. y U.) de 2025, a cuya vigencia queda supeditada la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización ya autorizado.
- 10) Que, en consecuencia, es menester que esta SEREMI proceda a complementar la Resolución Exenta N° 109 del 10.07.2025, en términos de dejar de manifiesto que el terreno del megaproyecto CNT “Doña Zunilda” da cumplimiento al requisito del Subsidio Diferenciado a la Localización establecido en el artículo 35 letra a) N° 7 del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN

1) **COMPLEMENTÁSE** la Resolución Exenta N° 109 de esta SEREMI, del 10.07.2025, en el sentido de dar por cumplido el requisito del Subsidio Diferenciado a la Localización establecido en el artículo 35 letra a) N° 7 del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, respecto de terreno en que se desarrollará el megaproyecto CNT "Doña Zunilda".

2) **ADJÚNTESE** al presente acto administrativo, copia del Memorándum N° 119 DDUI de 18.11.2025, y del informe técnico favorable SDL-DDUI-22-2025 de fecha 17.11.2025. Asimismo, adjúntese copia del presente acto administrativo, a la Resolución Exenta N° 109 de esta SEREMI, del 10.07.2025.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE



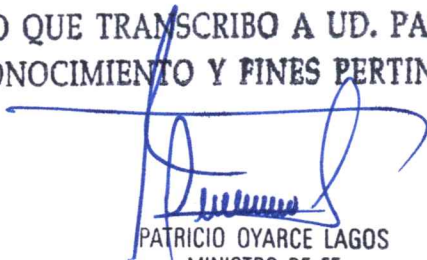
CLAUDIA TOLEDO ALARCÓN
ARQUITECTA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIO BÍO


MHA / AMM / RNR / PTP

Distribución:

- Entidad Patrocinante Credyhogar Ltda. – O'Higgins Poniente N° 77, oficina 1902, Concepción.
- SERVIU Región del Bio Bío.
- Depto. de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento.
- DDUI.
- Sección Jurídica.
- 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