



18

AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN PARA EL MEGAPROYECTO HABITACIONAL "C.N.T. VALLE HERMOSO", COMUNA DE SANTA JUANA", CONFORME AL ARTÍCULO 35 LETRA A) DEL D.S. N° 49 (V. Y U.), DE 2011.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 31

CONCEPCIÓN, 25 FEB. 2026

VISTOS:

Lo dispuesto en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en especial lo dispuesto en su artículo 35 letra a) inciso segundo; la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; 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° 397 (V. y U.), de 1976 que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución Exenta N° 153 (V. y U.) de fecha 30.01.2025, que establece condiciones y requisitos respecto a los llamados a procesos de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49, (v. y u.), de 2011; la Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención de trámite de toma de razón; 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 Biobío; y

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante presentación de fecha 22.10.2025, complementada por carta de fecha 29.01.2026, la Entidad Patrocinante "Servicios Habitacionales Chile Limitada", ingresa a esta Secretaría Regional Ministerial 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, y sus modificaciones, en el terreno ubicado en calle Colo Colo N° 632, Lote C, comuna de Santa Juana, Concepción, Rol de Avalúo 49-6, de una superficie total de 56.735 m², para la ejecución del Megaproyecto habitacional "C.N.T. VALLE HERMOSO", de 268 viviendas, en la modalidad Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), para el Comité de Vivienda D.S. 49 Valle Hermoso.
2. Que, por Memorandum N° 11, de fecha 05.02.2026, el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI) de esta Secretaría Regional Ministerial, remite Informe Técnico SDL-DDUI-02-2026, elaborado por un profesional de ese Departamento, de fecha 03.02.2026, en el que concluye que cumpliéndose la totalidad de los requisitos obligatorios y 5 de 5 de los 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 habitacional "C.N.T. VALLE HERMOSO".-
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 emplazado en un 100% dentro del área urbana de la comuna de Santa Juana, según plano PRC de Santa Juana y CIP DOM Santa Juana N° 020 y N° 020-A de fecha 26.01.2026; y la citada comuna cuenta con una población de 9.516 habitantes, según Censo del año 2017;
 - b) El del numeral 2, por cuanto el proyecto presenta Certificado de factibilidad Sanitaria DNC Biobío-Ñuble-FP- N° 202601000504 de fecha 29.01.2026, emitido por la Empresa Sanitaria ESSBIO S.A.

- c) El del número 3, puesto que el terreno deslinda con una vialidad existente denominada calle Colo Colo, con categoría de VÍA DE SERVICIO, según CIP DOM de Santa Juana N° 020 del 26.01.2026.
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 Megaproyecto habitacional "**C.N.T. VALLE HERMOSO**", cumple con 5 de los 5 requisitos descritos en los numerales 4 a 8 del citado artículo, según se expone a continuación:
- a) Del Establecimiento educacional más cercano que cuente con al menos con dos niveles educacionales operativos, al existir el denominado "Escuela Clorinda Avello MMDD", ubicado en calle José Cardenio Avello N° 240, Santa Juana, el cual cuenta con dos niveles educacionales operativos de Nivel Prebásico y Básico, a una distancia recorrible peatonalmente de 500 metros medidos desde el punto más cercano al terreno. (Según Certificado DOM N° 001 de fecha 20.01.2026 y Cartografía base del PRC de Santa Juana, Escala: 1:5.000)
- b) Del Establecimiento de salud primaria o de nivel superior, al existir el denominado "Hospital Clorinda Avello", ubicado en Calle Doctor Soza N° 100, Santa Juana, a una distancia recorrible peatonalmente de 1.566 metros aproximados desde el punto más cercano al terreno. (Según Certificado DOM N° 001 de fecha 20.01.2026 y Cartografía base del PRC de Santa Juana, Escala: 1:5.000).
- c) De la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte, por cuanto, cuenta con acceso a servicio de transporte público operativo, que circula por calle Pedro de Valdivia, a una distancia de 300 metros, recorribles peatonalmente medidos desde el punto más cercano al terreno. (Según Certificado DOM N° 001 de fecha 20.01.2026 y Cartografía base del PRC de Santa Juana, Escala: 1:5.000).
- d) Del Equipamiento Comercial o Deportivo o Cultural, debido a que existe un Equipamiento Deportivo denominado " Estadio y Gimnasio Municipal", de escala mediana, ubicado a una distancia recorrible peatonalmente de 676 metros, medidos desde el punto más cercano al terreno. (Según Certificado DOM N° 001 de fecha 20.01.2026 y Cartografía base del PRC de Santa Juana, Escala: 1:5.000).
- e) Del Área Verde Publica conformada, debido a que existen 1 área verde pública conformada denominada Plaza de Armas de Santa Juana, con una superficie de 11.738 m², que se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente de 675 m. medidos desde el punto más cercano del terreno (Según Certificado DOM N°001 de fecha 20.01.2026 y Cartografía base del PRC de Santa Juana, Escala: 1:5.000).
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 megaproyecto Megaproyecto habitacional "**C.N.T. VALLE HERMOSO**", de la comuna de Santa Juana, 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, y sus modificaciones, para el terreno ubicado en calle Colo Colo N° 632, Lote C, comuna de Santa Juana, Rol de Avalúo 49-6, de una superficie total de 56.735 m², para la ejecución del Megaproyecto Habitacional "**C.N.T. VALLE HERMOSO**" de 268 viviendas, en la modalidad Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) para el "Comité de Vivienda D.S. 49 Valle Hermoso".
2. **VERIFIQUESE** 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 megaproyecto, provengan 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 sexto del artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U), de 2011.

3. **ADJÚNTASE** a la presente Resolución Exenta, copia del Memorándum N° 11 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de fecha 05.02.2026, y del Informe Técnico SDL-DDUI-02-2026, suscrito por un profesional de dicho Departamento.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFIQUESE Y ARCHÍVESE



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

MHA/RNR/AMM/CMM

Transcribir a:

- Entidad Patrocinante "Servicios Habitacionales Chile Limitada". Domicilio: Los Lingues N° 15, San Pedro de la Paz.
- Directora SERVIU Región del Biobío.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI.
- Sección Jurídica.
- Depto. Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento.
- Encargado Transparencia Activa (PHP).
- Oficina de Partes.

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


MARCELO ANDRADES ARAVENA
MINISTRO DE FE
SECRETARIO REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BIO-BIO