



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

TRABAJANDO
PARA USTED

CERTIFICA A LOS CONDOMINIOS
COMUNIDAD AVENIDA PEDRO
AGUIRRE CERDA N° 1797 Y
CONDOMINIO CHIGUAYANTE 2, DE LAS
COMUNAS DE SAN PEDRO DE LA PAZ Y
CHIGUAYANTE RESPECTIVAMENTE,
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, 30 julio 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2348

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 07.05.2026, la Entidad Patrocinante "Servicios profesionales de arquitectura y construcción Lawen Limitada" ingresó las carpetas de 2 condominios denominados:

5.1 "Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797", ubicado en Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797, Villa San Pedro, comuna de San Pedro de la Paz, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 130, del año 1969. El presidente del Comité de Administración es Ariel Abarca Bignon, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.2 "Condominio Chiguayante 2", ubicado en 12 de Octubre N° 20, comuna de Chiguayante, y que está compuesto por 9 blocks. El plano del condominio se identifica como CBR N° 117, del año 2013. La presidenta del Comité de Administración es Julia Maldonado Ojeda, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

- 6) Que, por medio del Memorándum N° 332 de fecha 27.06.2026, complementado el 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 resuelvos 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 2 Fichas de resumen de certificación, de fecha 25 de junio de 2026, respecto de los 2 condominios "Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797", y "Condominio Chiguayante 2" 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 **ambientes salinos**, en el caso de "Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797"; y de **control de plagas, elementos críticos con grave deterioro**, y de **eficiencia energética**, para "Condominio Chiguayante 2", las citadas Fichas de resumen de certificación señalan:

- En relación al de **ambientes salinos** para "Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797", indican que se considera el cambio de ventanas de la cúpula de fierro, las cuales se encuentran dañadas por la corrosión de los años.
- Respecto a "Condominio Chiguayante 2": indican para el de **control de plagas**, que el condominio exhibe presencia de roedores, acreditado por certificado sanitario de la empresa competente.
- **Elementos críticos con grave deterioro**, indican que los edificios presentan un deterioro grave en las instalaciones eléctricas, tanto en los espacios comunes como en los departamentos, lo que ha generado riesgos para la seguridad de los residentes y fallas recurrentes en el suministro. Además, dichas instalaciones se encuentran desactualizadas en relación con las exigencias normativas vigentes establecidas por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).
- Finalmente, en cuanto al **proyecto de eficiencia energética**, señalan que se considera la instalación de paneles fotovoltaicos con el objetivo de disminuir el gasto energético asociado al consumo eléctrico de los beneficiarios.

Señalan asimismo los informes que ambos condominios se encuentran **formalizados**, y que las partidas prioritarias de los proyectos de "Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797" corresponden a obras de fachada y/o muros; y para "Condominio Chiguayante 2", a obras de eficiencia energética e hídrica.

Se hace presente, además, que ambos condominios tienen asignados subsidios anteriores: "Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797", del D.S. N° 255 (V. y U.), de 2006 por Resolución Exenta N° 1076 de esta SEREMI, del 13.10.2017; y "Condominio Chiguayante 2" del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016, mediante Resolución Exenta N° 883 (V. y U.), de 03.05.2023.

- 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 2 copropiedades de las comunas de San Pedro de la Paz y Chiguayante 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 2 condominios "**Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797**"; y "**Condominio Chiguayante 2**", de las comunas de San Pedro de la Paz y Chiguayante respectivamente, 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				
Comunidad Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 1797	X							15	83	1963	1965
Condominio Chiguayante 2			X	X			X	144	58,62	2011	2013

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

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIO BÍO

GKC/CLC/RCS/MPG

DISTRIBUCIÓN:

- ENTIDAD LAWEN LTDA.- EP.LAWEN@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.