



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

**TRABAJANDO
PARA USTED**

CERTIFICA A 6 CONDOMINIOS SAN PABLO COLLAO 4, COMUNIDAD EDIFICIO IRARRAZABAL 773, COMUNIDAD DE EDIFICIOS HABITACIONALES PAICAVÍ - JANEQUEO, BLOCK 672-690, COMUNIDAD PAICAVÍ 982 Y EL GOLF 2641, TODOS DE LA COMUNA DE CONCEPCIÓN, 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° 2351

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 "I. Municipalidad de Concepción" ingresó las carpetas de 6 condominios denominados:

5.1 "San Pablo Collao 4", ubicado en Avenida Ignacio Collao N° 1956, comuna de Concepción, y que está compuesto por 7 blocks. El plano del condominio se identifica como CBR N° 111, del año 2013. La presidenta del Comité de Administración es Patricia Elizabeth Echeverría Ponce, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.2 "Comunidad Edificio Irrarrazabal 773", ubicado en Avenida Juan Bosco N° 773, Chillancito, comuna de Concepción, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 1741, del año 1995. El presidente del Comité de Administración es Nicolás Francisco Masquiarán Díaz, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.3 "Comunidad de Edificios Habitacionales Paicaví - Janequeo", ubicado en calle Paicaví N° 940 o Janequeo 939, comuna de Concepción, y que está compuesto por 2 blocks. El plano del condominio se identifica como CBR N° 76, del año 1970. El presidente del Comité de Administración es José Abdón Darmendrail Salinas, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.4 "Block 672-690", ubicado en calle Ejército N° 690-672, comuna de Concepción, y que está compuesto por 2 blocks. El plano del condominio se identifica como CBR N° 16, del año 1969. La presidenta del Comité de Administración es Dayhanna Valeska Bassaletti Riquelme, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.5 "Comunidad Paicaví 982", ubicado en calle Paicaví N° 982, comuna de Concepción, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 76, del año 1970. El presidente del Comité de Administración es David Cortés Soto, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

5.6 "El Golf 2641", ubicado en calle El Golf N° 2641, comuna de Concepción, y que está compuesto por 1 block. El plano del condominio se identifica como CBR N° 66, del año 1974. La presidenta del Comité de Administración es Zandra Valeria Villagrán Díaz, según consta en el respectivo Diagnóstico Socio-Jurídico.

- 6)** Que, por medio del Memorandum N° 318 de fecha 22.06.2026, 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 6 Fichas de resumen de certificación, de fecha 22 de junio de 2026, respecto de los 6 condominios "San Pablo Collao 4", "Comunidad Edificio Irrarrazabal 773", "Comunidad de Edificios Habitacionales Paicaví - Janequeo", "Block 672-690", "Comunidad Paicaví 982" y "El Golf 2641"

, 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 control de plagas y de elementos críticos con grave deterioro de las 6 copropiedades, las citadas Fichas de resumen de certificación señalan:

a) "San Pablo Collao 4"

- En cuanto a Eficiencia Energética e Hídrica, se indica que para el condominio de carácter social es fundamental reducir los gastos en electricidad, mejorando así la economía y calidad de vida de las familias. Es así que la dotación de paneles fotovoltaicos ayudará a reducir el consumo eléctrico.

b) "Comunidad Edificio Irarrazabal 773"

- En cuanto a Remoción de Asbesto Cemento, se da cuenta que el revestimiento de la cubierta y muros es con tejas de fibrocemento con asbesto cemento.
- Por su parte en Elementos Críticos, se requiere reparación y refuerzo de estructura de madera (muros y cerchas) con deterioro por las fallas presentadas en el revestimiento de tejas.
- Por último, en Acondicionamiento Térmico, la edificación de hormigón tiene recepción del año 1995 y por ende no cumple con la exigencia térmica actual.

c) "Comunidad de Edificios Habitacionales Paicaví - Janequeo"

- Respecto a los Elementos Críticos, se debe indicar que la instalación eléctrica de la copropiedad no cumple con la normativa vigente, se considera en el proyecto la instalación y/o reposición de empalmes, medidores y tableros eléctricos.

d) "Block 672-690"

- En este caso los Elementos Críticos que requieren intervención corresponden al servicio de agua potable y estanque, así como la reparación de aleros que presentan desprendimiento de estucos.

e) "Comunidad Paicaví 982"

- Respecto a los Elementos Críticos, se debe indicar que la instalación eléctrica de la copropiedad no cumple con la normativa vigente, se considera en el proyecto la instalación y/o reposición de empalmes, medidores y tableros eléctricos.

f) "El Golf 2641"

- Por su parte en Elementos Críticos, se requiere reparación y refuerzo de estructura de madera cubierta debido al deterioro del material existente.
- Por último, en Acondicionamiento Térmico, la edificación de hormigón tiene recepción del año 1971 y por ende no cumple con la exigencia térmica actual.

Señalan asimismo los informes que los 6 condominios se encuentran **formalizados**, y que las partidas prioritarias de los proyectos corresponden a las siguientes:

a) "San Pablo Collao 4"

- Redes de servicio.
- Obras de eficiencia energética.

b) "Comunidad Edificio Irarrazabal 773"

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

c) "Comunidad de Edificios Habitacionales Paicaví - Janequeo"

- Obras de iluminación.
- Obras de redes y servicios.

d) "Block 672-690"

- Obras en techumbres.
- Obras en fachadas y/o muros.
- Obras de redes de servicio.

e) "Comunidad Paicaví 982"

- Obras de iluminación.
- Obras de redes y servicios.

f) "El Golf 2641"

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

Se hace presente, además, que 4 de los 6 condominios tienen asignados subsidios anteriores: "San Pablo Collao 4", del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016 por Resolución Exenta N° 60 de esta SEREMI, del 31.01.2023. La "Comunidad de Edificios Habitacionales Paicaví - Janequeo", del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016 por Resolución Exenta N° 60 de esta SEREMI, del 31.01.2023. El "Block 672-690", del D.S. N° 255 (V. y U.), de 2006 por Resolución Exenta N° 2114 de esta SEREMI, del 27.12.2013. La "Comunidad Paicaví 982", del D.S. N° 255 (V. y U.), de 2006 por Resolución Exenta N° 367 de esta SEREMI, del 28.05.2020.

- 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 6 copropiedades de la comuna de Concepción 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 6 condominios "San Pablo Collao 4", "Comunidad Edificio Irrarrazabal 773", "Comunidad de Edificios Habitacionales Paicaví - Janequeo", "Block 672-690", "Comunidad Paicaví 982" y "El Golf 2641", todos de la comuna de Concepción, 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				
San Pablo Collao 4							X	130	52,92	2008	2013
Comunidad Edificio Irrarrazabal 773		X		X		X		8	56,38	1994	1995
Comunidad de Edificios Habitacionales Paicaví - Janequeo				X				28	71	1966	1968
Block 672-690				X				20	60,55	1960	1966
Comunidad Paicaví 982				X				25	90,78	1966	1968
El Golf 2641				X		X		16	76,67	1970	1971

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**

ABE/CLC/RCS/PTP

DISTRIBUCIÓN:

- I. MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN CMANRIQUEZ@CONCEPCIÓN.CL - CARLOS.ARRIAGADA@CONCEPCIÓN.CL - CAMILAMERINO@CONCEPCIÓN.CL
- 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.