



OTORGA PRÓRROGA POR 180 DÍAS CORRIDOS, PARA LA RECEPCIÓN MUNICIPAL DEL TOTAL DE VIVIENDAS DEL PROYECTO HABITACIONAL CONDOMINIO ROCURA II, EN EL CONTEXTO DEL D.S. Nº 19 (V. Y U.) DE 2016, QUE REGLAMENTA PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, Y MODIFICA D.S. Nº 1, (V. Y U.), DE 2011, REGLAMENTO DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL, Y SUS MODIFICACIONES.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº

VALDIVIA, 22 JUL 2020

VISTOS:

- a) Ley Nº 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
- b) Decreto Ley Nº 1.305, V. y U., de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) Decreto Nº 397, V. y U., de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- d) Ley Nº 20.174, que Crea la Región de Los Ríos y la Provincia de Ranco.
- e) Ley Nº 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- f) Ley Nº 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- g) Decreto Nº 02, de V. y U., de 27 de enero de 2020, que Nombra en la Planta Nacional de cargos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus Secretarías Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, a don Feđa Šimić, en trámite.
- h) D.S. Nº 19 (V. y U.), de 2016, que Reglamenta Programa de Integración Social y Territorial, y modifica D.S. Nº 1, (V. y U.), de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, y sus modificaciones.
- i) Resolución Exenta Nº 3349, de 10 de abril de 2017, de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, Llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el Programa de Integración Social y Territorial D.S. Nº 19 (V. y U.), de 2016. Fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución.
- j) Resolución Exenta Nº 11.051, de 11 de septiembre de 2017, de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba proyectos seleccionados del llamado a presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. Nº 19 (V. y U.), de 2016; Modifica Resolución Nº 3.349 Exenta (V. y U.), de 2017, en el sentido que indica; y Dispone asignación de cupos de subsidio por región.
- k) Resolución Exenta Nº 1301, de 20 de noviembre de 2017, de Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que Aprueba Convenio D.S. Nº 19 (V. y U.), de 2016, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y la Entidad Desarrolladora "Inmobiliaria Sur Catorce SpA", para proyecto habitacional "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086.
- l) Resolución Exenta Nº 290, de 09 de marzo de 2018, de Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que Otorga prórroga a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA para inicio de obras por 60 días corridos, D.S. Nº 19 (V. y U.), de 2016, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA, para proyecto habitacional "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086.
- m) Resolución Exenta Nº 637, de 30 de junio de 2020, de Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que Otorga nuevo plazo a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA para inicio de obras por 30 días corridos, D.S. Nº 19 (V. y U.), de 2016, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA, para proyecto habitacional "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086.
- n) Copia de foja 01 de libro de obras de fecha 18 de mayo de 2018.
- o) Carta ingresada el 26 de mayo de 2020, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, por el representante legal de Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA, que Solicita prorrogar el plazo para la recepción municipal de las viviendas pertenecientes al proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086.
- p) Informe de 08 de julio de 2020, emitido por el Departamento de Planes y Programas de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, sobre Plazo recepción municipal viviendas del proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086.
- q) Resolución Nº 7, de 26 de marzo de 2019, de Contraloría General de la República, que Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
- r) Resolución Nº 8, de 27 de marzo de 2019, de Contraloría General de la República, que Determina los montos en Unidades Tributarias mensuales a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda.

CONSIDERANDO:

1. A través de la carta citada en la letra o) de los vistos, la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA, solicitó a esta Secretaría Regional Ministerial, que extendiera por 180 días corridos el plazo para la recepción municipal del total de viviendas del proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086.
2. El proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086, fue seleccionado por Resolución citada en la letra j) de los vistos, en el contexto del llamado a presentación de proyectos habitacionales regulado por la Resolución citada en el literal i) de los vistos, del Programa de Integración Social y Territorial, reglamentado por el Decreto citado en la letra h) de los vistos.
3. El inciso cuarto del artículo 15 del Decreto citado en la letra h) de los vistos dispone: "El plazo para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto será de hasta 24 meses, el que se contará a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras. Dicho plazo podrá prorrogarse en una sola oportunidad por hasta 180 días, mediante resolución fundada del SEREMI".
4. Al respecto, cabe destacar que la modificación introducida al Decreto citado en la letra h) de los vistos, a través del D.S Nº 15 (V. y U.), publicado en el Diario Oficial el 26 de julio de 2019, sí es aplicable al proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, por cuanto el convenio suscrito por la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA y el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, se celebró con anterioridad a la entrada en vigencia del referido D.S Nº 15 (V. y U.), según consta en la Resolución citada en el literal k) de los vistos. En consecuencia, el referido inciso cuarto del artículo 15 del Decreto citado en la letra h) de los vistos es aplicable al proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia.
5. Respecto a la solicitud de la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA - contenida en la carta citada en la letra o) de los vistos - el Departamento de Planes y Programas de esta Secretaría Regional Ministerial, emitió su informe a través del documento citado en el literal p) de los vistos, a saber: "Causa del Problema El problema fue el cambio de emplazamiento del edificio debido al análisis de suelo que presento problemas respecto la parte del terreno donde estaba emplazado el edificio, esto implicó que el edificio quedara fuera del territorio operación de la sanitaria por lo que en febrero de 2018 se propuso a Aguasdecima generar una nueva factibilidad solicitando una ampliación de su radio operacional para cumplir con las necesidades del proyecto. La factibilidad se les entrego el 01/12/2019".
6. De acuerdo al inciso primero del artículo 15 del Decreto citado en la letra h) de los vistos indica: "El plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 90 días corridos, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el convenio suscrito entre el Serviu y la Entidad Desarrolladora. En todo caso, las obras no se entenderán iniciadas mientras no se cuente con el permiso de edificación del proyecto, entregado por la DOM".
Por lo tanto, teniendo a la vista la Resolución citada en el literal k) de los vistos, originalmente las obras debían iniciarse el 18 de febrero de 2018.
Posteriormente, el inciso segundo del artículo 15 del Decreto citado en la letra h) de los vistos indica: "El plazo para el inicio de las obras podrá prorrogarse, por razones fundadas calificadas por el Director del Serviu, por una sola vez, por un máximo de hasta 60 días corridos. La Entidad Desarrolladora deberá comunicar el inicio de las obras al Serviu, lo que deberá ser verificado por este".
Al respecto, mediante la Resolución citada en el literal l) de los vistos, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos prorrogó el plazo hasta el 19 de abril de 2018, para el inicio de obras.
Luego, el inciso tercero del artículo 15 del Decreto citado en la letra h) de los vistos indica: "También por razones fundadas, calificadas por el Director Serviu, se podrá otorgar un nuevo plazo a la Entidad Desarrolladora para iniciar obras, por una sola vez, el que en todo caso no podrá exceder de 180 días, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el convenio a que se refiere el inciso primero precedente".
A través de la Resolución citada en el literal m) de los vistos, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos dio un nuevo plazo, hasta el 19 de mayo de 2018, para el inicio de obras.
Así, el plazo para obtener la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia venció el día 01 de junio de 2020.
Lo anterior, teniendo a la vista que la fecha de inicio de las obras ocurrió el día 18 de mayo de 2018, según documento citado en el literal n) de los vistos.
En consecuencia, el primer día del mes siguiente al inicio de obras es el día 01 de junio de 2018, y es desde esa fecha que comienza a contarse el plazo de 24 meses para obtener la recepción, resultando como fecha el 01 de junio de 2020.
7. Ahora bien, en relación al plazo para la recepción municipal de las obras, el inciso cuarto del artículo 15 del Decreto citado en la letra h) de los vistos, precisa: "El plazo para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto será de hasta 24 meses, el que se contará a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras. Dicho plazo podrá prorrogarse en una sola oportunidad por hasta 180 días, mediante resolución fundada del Seremi".

8. En relación al referido inciso cuarto, cabe hacer presente que la carta de la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA - citada en el literal o) de los vistos - fue recibida en esta Secretaría Regional Ministerial el día 26 de mayo de 2020.

A esa fecha, la Entidad Desarrolladora no había sido informada por el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos sobre la caducidad de la reserva de los subsidios, según el artículo 20 del Decreto citado en la letra h) de los vistos, esto es: "Caducidad de la reserva. Si se excediere el plazo antes fijado para la recepción municipal de las obras, se producirá la caducidad automática de la reserva de los subsidios correspondientes que se hubiere efectuado, se dejarán sin efecto los bonos aplicados al proyecto y se hará efectiva la boleta bancaria de garantía que cauciona el crédito de enlace, si lo hubiere".

En este escenario, a la Entidad Desarrolladora le asistía la convicción que los subsidios no se encontraban caducados, obrando de buena fe al presentar la carta citada en el literal o) de los vistos, ante esta Secretaría Regional Ministerial.

En efecto, a través de la Resolución citada en el literal m) de los vistos, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos otorgó nuevo plazo para el inicio de obras, prorrogándose - en consecuencia - el plazo para la recepción municipal de las obras.

9. En concordancia al considerando anterior, también se ha tenido a la vista las siguientes circunstancias: que el plazo para obtener la recepción municipal se encuentra vencido; que las obras se encuentran en ejecución; lo informado por el Departamento de Planes y Programas de esta Secretaría Regional Ministerial; que el proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia fue aprobado antes del 16 de marzo del presente año; y los argumentos esgrimidos por la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA.

Por lo cual, esta autoridad administrativa está facultada para otorgar prórroga para la recepción municipal del total de las viviendas del "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086, por 180 días corridos.

Lo anterior, teniendo en consideración la necesidad de dar continuidad a las obras en el contexto de la emergencia sanitaria que afecta al país, por la propagación del brote del virus coronavirus (SARS-COV-2) y la enfermedad COVID-19.

10. A mayor abundamiento, el artículo 52 de la ley citada en el literal e) de los vistos, indica: "Retroactividad. Los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros".

Teniendo presente que el acto administrativo de prórroga no es un acto declarativo, que la retroactividad es una excepción al principio a la eficacia de los actos administrativos, que el efecto retroactivo de los actos es de aplicación es restringida, y que se vincula con el principio de buena fe, en el caso concreto del proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia se puede colegir que el otorgamiento de prórroga producirá consecuencias favorables y que no lesiona derechos de terceros.

11. En consecuencia, es necesario dictar la siguiente Resolución:

RESUELVO:

OTÓRGUESE PRÓRROGA PARA EL INICIO DE OBRAS para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto "Condominio Rocura II", de la comuna de Valdivia, código 138086, por 180 días corridos, a contar del día 02 de junio de 2020, de acuerdo a lo indicado en el inciso cuarto del artículo 15 del Decreto Supremo N° 19 (V. y U.), de 2016, que Reglamenta Programa de Integración Social y Territorial, y modifica D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, y sus modificaciones.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE, Y ARCHÍVESE.


FEĐA ŠIMIĆ
SECRETARÍO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

FS/VGL/FFD/GGS/atm

DISTRIBUCIÓN:

- Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA. Los Militares N° 6191, Oficina N° 81, Las Condes, Región Metropolitana. Carta Certificada Correos Chile.
- Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Catorce SpA. rsepulveda@icuada.cl
- Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos.
- Sección Jurídica SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Departamento de Planes y Programas SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Transparencia Activa.