



OTORGA NUEVO PLAZO, POR 90 DÍAS CORRIDOS, PARA LA RECEPCIÓN MUNICIPAL DEL TOTAL DE VIVIENDAS DEL PROYECTO HABITACIONAL CONDOMINIO PAILLAO SUR 1, DE LA COMUNA DE VALDIVIA, CÓDIGO N° 153304, EN EL CONTEXTO DE LAS MEDIDAS EXCEPCIONALES DE GESTIÓN ADOPTADAS EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 667, DE FECHA 26 DE MAYO DE 2022, DE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, Y SUS MODIFICACIONES.

RESOLUCIÓN EXENTA N° **115**

VALDIVIA, **15 FEB 2024**

VISTOS:

- a) Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
- b) Decreto Ley N° 1.305, V. y U., de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) Decreto N° 397, V. y U., de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- d) Ley N° 20.174, que Crea la Región de Los Ríos y la Provincia de Ranco.
- e) Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- f) Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- g) El Decreto N° 17, de fecha 06 de mayo de 2022, de Ministro de Vivienda y Urbanismo, 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 Daniel Barrientos Triviño, tomado de razón por Contraloría General de la República con fecha 18 de noviembre de 2022.
- h) D.S. 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.
- i) La Ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- j) Resolución Exenta N° 152, de fecha 10 de enero de 2019, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que autoriza llamados a postulación para subsidios habitacionales en sistemas y programas habitacionales que indica.
- k) Resolución Exenta N° 822, de 29 de marzo de 2019, de la Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Llamado a concurso nacional año 2019 para presentación de Proyectos Habitacionales, del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016. Fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional.
- l) Resolución Exenta N° 1974, de 29 de agosto de 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba proyectos seleccionados del llamado a concurso nacional primer cierre año 2019, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016; y Modifica Resolución N° 822, (V. y U.), de 2019.
- m) Resolución Exenta N° 1.356, de 15 de noviembre de 2019, de Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que Aprueba Convenio D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro S.p.A., para proyecto habitacional "Condominio Paillao Sur 1", de la comuna de Valdivia, código 153304.
- n) Resolución Exenta N° 825, de fecha 01 de septiembre de 2020, de Director Regional Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, que autoriza modificación de Convenio de fecha 30 de octubre de 2019, celebrado entre SERVIU Región de Los Ríos y la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro S.p.A., para la ejecución del Proyecto Habitacional "Condominio Paillao Sur 1", de la comuna de Valdivia, código 153304, regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016, Programa de Integración Social y Territorial.
- o) Resolución Exenta N° 180, de 13 de febrero de 2020, de Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que Otorga prórroga a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro S.p.A., para inicio de obras, por 60 días corridos, del Proyecto Habitacional "Condominio Paillao Sur 1", de la comuna de Valdivia, código 153304, regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016, Programa de Integración Social y Territorial.
- p) Resolución Exenta N° 501, de 12 de mayo 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 Cuarenta y Cuatro S.p.A., para inicio de obras, por 180 días corridos, del Proyecto Habitacional "Condominio Paillao Sur 1", de la comuna de Valdivia, código 153304, regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016, Programa de Integración Social Territorial.
- q) Permiso de edificación N° 385, de 13 de mayo de 2020, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- r) Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 597, de fecha 26 de agosto de 2020, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- s) Resolución Exenta N° 503, de fecha 20 de septiembre de 2022, de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, que otorga prórroga por 180 días corridos, para la recepción municipal del total de viviendas del



Proyecto Habitacional Condominio Paillao Sur 1, de la comuna de Valdivia, código N° 153304, en el contexto del D.S. 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.

t) Resolución Exenta N° 667, de fecha 26 de mayo de 2022, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que adopta medidas excepcionales de gestión que indica, en el Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19, de 2016, de Vivienda y Urbanismo.

u) Resolución Exenta N° 569, de fecha 07 de marzo de 2023, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica Resolución Exenta N° 667, (V. y U.), de 2022, que adopta medidas excepcionales de gestión que indica, en el Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

v) Carta, de fecha 22 de diciembre de 2023, del representante legal de Entidad Desarrolladora "Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro SPA.", que solicita nuevo plazo el plazo para la recepción municipal de las viviendas pertenecientes al proyecto "Condominio Paillao Sur 1", de la comuna de Valdivia, código 153304.

w) Ordinario N° 2705, de fecha 26 de diciembre de 2023, de Directora Regional (S) Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que remite cartas de solicitud de nuevo plazo para vigencia de recepción final de proyectos D.S. N° 19 "Condominio Paillao 1" y "Rocura 2", de la comuna de Valdivia.

x) Resolución N° 7, de 26 de marzo de 2019, de Contraloría General de la República, que Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

y) Resolución N° 14, de 29 de diciembre de 2022, 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 establece controles de reemplazo cuando corresponda.

CONSIDERANDO:

1. Que, a través de la Ordinario citado en la letra v) de los vistos, el Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos remitió a esta Secretaría Regional Ministerial las cartas de solicitud de nuevo plazo para vigencia de recepción final de proyectos D.S. N° 19 "Condominio Paillao 1" y "Rocura 2", de la comuna de Valdivia.

En lo que respecta al proyecto denominado "Condominio Paillao 1", de la ciudad de Valdivia, se remitió carta de fecha 22 de diciembre de 2023, de la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro S.P.A., la que solicita un nuevo plazo para la obtención de la recepción municipal de las obras del proyecto. En este sentido, menciona que: las obras están ejecutadas en un 100% e ingresada la solicitud de recepción municipal a la Dirección de Obras Municipal de Valdivia (Solicitud N° 2023/11294). Por otro lado, a propósito de los motivos por los cuales se retrasaron las obras, indica que *"...a raíz de la crisis sanitaria generada por el COVID19, que impidió el funcionamiento normal y cotidiano de una obra, retrasando los despachos de materiales, movilización de personal y entrega de suministros en general, afectando de gran manera la programación que se tenía del proyecto, generando ritmos de avances muy por debajo de lo esperado. Por otro lado, dado que el mundo entero se paralizó por la crisis sanitaria empezaron a escasear los materiales de construcción, habiendo incluso "quiebres de stock" en algunos materiales, generando así un alza generalizada en los precios de materiales y mano de obra en todo el rubro. Algunos impactos en quiebres de stock de materiales de construcción que nos afectaron directamente fueron:*

- *Artefactos de baño, planchas de volcanita, cerámica, alfombras.*
- *Baja en el suministro de hormigón, Valdivia tenía en ese entonces sólo una planta hormigonera autorizada funcionando.*
- *Intermitencia en la mano de obra, producto de que muchos trabajadores se movilizan desde otras ciudades y además se ha observado un efecto a la baja desde la aprobación del retiro del 10%".*

2. Que, el proyecto "Condominio Paillao Sur 1", de la comuna de Valdivia, código 153304, fue seleccionado por Resolución citada en la letra k) de los vistos, en el contexto del llamado a presentación de proyectos habitacionales regulado por la Resolución citada en el literal j) de los vistos, del Programa de Integración Social y Territorial, reglamentado por el Decreto citado en la letra h) de los vistos.

3. Que, a través de Resolución Exenta citada en la letra r) de los vistos, se otorgó prórroga, por 180 días corridos, para la recepción municipal del total de viviendas del proyecto habitacional Condominio Paillao Sur 1, de la comuna de Valdivia (Código 153304), a contar del 2 de junio de 2022.

4. Que, en el plazo otorgado anteriormente, que se extendió hasta el 28 de noviembre de 2022, no fue posible obtener la recepción municipal del total de viviendas del proyecto. Lo anterior, teniendo a la vista los motivos expresados por la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro S.P.A., reproducidos en el considerando primero de la presente.

5. Que, el inciso sexto del artículo 15 del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos, señala: *"Si cumplidos los plazos señalados en el inciso anterior el proyecto aún no cuenta con la recepción municipal y solo en caso que las*



obras estén terminadas, lo que deberá ser verificado por el SERVIU, el SEREMI, mediante resolución fundada podrá otorgar un nuevo plazo para la recepción municipal por una sola vez, de hasta un máximo de 180 días, contados desde la dictación de la resolución aludida, no pudiendo, en ningún caso, superar los 36 meses, contados desde el primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras”

En este orden de ideas, teniendo a la vista lo mencionado en los considerandos anteriores aparece que no es posible utilizar la facultad antes referida, desde que no se da cumplimiento a sus requisitos, a saber: las obras no estaban terminadas antes de que se cumplieran los 36 meses, contados desde el primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de obras, es decir el 01 de junio de 2023.

6. Que, sin perjuicio de lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, por intermedio de Resolución Exenta citada en la letra s) de los vistos, modificada por otra individualizada en la letra t) de los vistos, facultó a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para, entre otras cosas, *“En el caso de proyectos que no hayan podido dar término a las obras u obtener la recepción municipal dentro del plazo de 36 meses, contados desde el primer día del mes siguiente al de la fecha de inicios de obras, el SEREMI, mediante resoluciones fundadas, podrá otorgar una prórroga o nuevo plazo de vigencia de hasta 180 días”.*

En este sentido, su resuelvo quinto menciona: *“Las prórrogas, nuevos plazos, o extensiones de plazo indicadas en los Resueltos anteriores, serán de días corridos, y deberán efectuarse en base a argumentos fundados, realizando un análisis de la situación de cada proyecto, que permita determinar que el retraso no es atribuible a la entidad desarrolladora. Para ello, la entidad elaborará un informe que será presentado al SEREMI respectivo, quien lo evaluará en base a los antecedentes aportados por el SERVIU correspondiente. En caso de situaciones excepcionales referidas a inicios, recepciones municipales o restitución del préstamo de enlace y las correspondientes garantías, no contempladas anteriormente, éstas podrán ser presentadas por la entidad desarrolladora para ser evaluadas y resueltas por el SEREMI correspondiente, en base a los antecedentes que deberá aportar el Director del SERVIU”.*

7. *Que, la Resolución exenta N°569 de fecha 07 de marzo del 2023, modificó la Resolución Exenta N°667 de 2022, ambas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, incorporando La Ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Incorporando en el considerando tercero la necesidad de extender plazos establecido en el D.S. N°19 (V. y U.) de 2016, con el objetivo de cumplir las metas establecidas en el Plan de emergencia habitacional y disponer de viviendas para familias vulnerables y de sectores medios en todas las regiones del País.*

8. *Que, de acuerdo a la solicitud de prórroga efectuada por la entidad desarrolladora, dada la información aportada por el Director (s) de Serviu, y en conocimiento que el proyecto habitacional “Condominio Paillao Sur 1”, de la comuna de Valdivia, código 153304, es parte del Plan de emergencia habitacional y resulta de suma urgencia poder efectuar la entrega de estas viviendas, resulta necesario atender la solicitud.*

9. Que, en virtud de informe citado en la letra w) de los vistos, el Jefe del Departamento de Planes y Programas (S) de esta Secretaría Regional Ministerial, don Carlos Ríos Torres, analizadas los antecedentes del caso, reproducidos en los considerandos anteriores, concluyó: *“Se sugiere otorgar un Nuevo Plazo de 90 días para la Recepción Municipal del total de viviendas”.*

10. Que, dentro de las políticas impulsadas por el Plan de Emergencia Habitacional, se justifica el presente acto administrativo.

11. Que, en consecuencia, es necesario dictar la siguiente Resolución:

RESUELVO:

1. **OTÓRGUESE NUEVO PLAZO** para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto “Condominio Paillao Sur 1”, de la comuna de Valdivia, código 153304, por 90 días corridos, a contar de la fecha de la presente resolución, de acuerdo a lo indicado en el inciso segundo del resuelvo primero y quinto de la Resolución Exenta citada en la letra s) de los vistos, modificada por otra mencionada en la letra t) de los vistos,

2. **TÉNGASE PRESENTE** que la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro S.P.A. deberá renovar las garantías de fiel cumplimiento señaladas en el artículo 27 del D.S N° 19 (V. y U.), de 2016, excediendo en a lo menos 90 días el nuevo plazo fijado para la recepción total de las obras o con un plazo de vigencia indefinido.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE, Y ARCHÍVESE.

DBT



DANIEL BARRIENTOS TRIVINOS
DIRECTOR REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

DISTRIBUCIÓN:

- Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cuatro S.P.A - correo electrónico: jsilva@cuadra.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.