



EXTIÉNDASE EL PLAZO PARA RESTITUIR EL PRÉSTAMO DE ENLACE OTORGADO A LA EMPRESA PL CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LTDA., PARA EL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO HABITACIONAL PRADERAS DE CAUPOLICÁN, DE LA COMUNA DE LA UNIÓN, CÓDIGO 137970, EN EL CONTEXTO DEL PROGRAMA DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL REGULADO POR EL D.S. N° 19, DE 2011, DE VIVIENDA Y URBANISMO.

0372
RESOLUCIÓN EXENTA N°

VALDIVIA, 27 AGO 2021

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) Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 13 de diciembre de 2000, que Fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- g) Decreto N° 02, de Vivienda y Urbanismo, de fecha 27 de enero de 2020, que Nombra en la planta nacional de cargos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus Secretarías Regionales Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, a don Feđa Šimić, tomado de razón por Contraloría General de la República, con fecha 29 de julio de 2020.
- h) 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.
- i) Resolución Exenta N° 3.349, 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. 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, y sus modificaciones.
- j) Resolución Exenta N° 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. N° 19 (V. y U.), de 2016; Modifica Resolución N° 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 N° 1300, de 20 de noviembre de 2017, 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 PL Constructora e Inmobiliaria Limitada, para proyecto habitacional "Praderas de Caupolicán", de la comuna de La Unión, código 137970.
- l) Resolución Exenta N° 202, de 20 de febrero de 2018, de Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que Otorga prórroga a la Entidad Desarrolladora PL Constructora e Inmobiliaria Limitada para inicio de obras por 60 días corridos, 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 PL Constructora e Inmobiliaria Limitada, para proyecto habitacional "Praderas de Caupolicán", de la comuna de La Unión, código 137970.
- m) Resolución Exenta N° 792, de fecha 20 de junio de 2018, de Directora Regional (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, que autoriza otorgamiento de préstamo de enlace a PL Constructora e Inmobiliaria Ltda., para el financiamiento del proyecto habitacional Praderas de Caupolicán, Código 137970, en la ciudad de La Unión.
- n) Resolución Exenta N° 116, de 09 de abril de 2020, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que Otorga prórroga por 180 días corridos, para la recepción municipal del total de viviendas del proyecto habitacional Praderas de Caupolicán, de la comuna de La Unión, código 137970, 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.
- o) Resolución Exenta N° 988, de 22 de junio de 2020, del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que Adopta medidas excepcionales de gestión que indica en el Programa del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional regulado por el D.S. N° 19, de 2011, de Vivienda y Urbanismo.

p) Resolución Exenta N° 567, de fecha 22 de diciembre de 2020, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que otorga nuevo plazo por 155 días corridos, para la recepción municipal del total de viviendas del Proyecto Habitacional Praderas de Caupolicán, de la comuna de La Unión, código 137970, en el contexto del Programa del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional regulado por el D.S. N° 19, de 2011, de Vivienda y Urbanismo.

q) Resolución Exenta N° 581, de fecha 06 de mayo de 2021, de Ministro 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.

r) Carta, de fecha 24 de junio de 2021, de PL Constructora e Inmobiliaria Limitada a Director del SERVIU Los Ríos, que solicita extender plazo para la restitución del préstamo de enlace según el artículo 28° del D.S. N° 19 – Proyecto Praderas de Caupolicán, comuna de La Unión.

s) Ordinario N° 1271, de fecha 29 de junio de 2021, de Encargada Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, que solicita extender plazo para cursar restitución de Préstamo de Enlace D.S. N° 19, Proyecto Praderas de Caupolicán, código 137970, de la comuna de La Unión.

t) Ordinario N° 1728, de fecha 25 de agosto de 2021, de Director Regional (S) de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, que solicita extender plazo para cursar restitución de Préstamo de Enlace D.S. N° 19, Proyecto Praderas de Caupolicán, código 137970, de la comuna de La Unión.

u) Informe, de 26 de agosto de 2021, emitido por el Departamento de Planes y Programas de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, sobre préstamo de enlace D.S. N° 19 Proyecto Praderas de Caupolicán, comuna de La Unión.

v) 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.

Resolución N° 16, de 30 de noviembre de 2020, 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 carta citada en la letra r) de los vistos, la Entidad Desarrolladora PL Constructora e Inmobiliaria Limitada solicitó al Director del SERVIU Los Ríos, que, en virtud de lo dispuesto en la Resolución Exenta citada en la letra q) de los vistos, tenga a bien extender el plazo para la restitución del préstamo de enlace a que hace referencia el artículo 28 del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos hasta el 31 de octubre de 2021, respecto del Proyecto Praderas de Caupolicán, de la comuna de La Unión. En este sentido, señala que de las 216 viviendas que componen este proyecto a la fecha han escriturado y entregado un total de 207 viviendas (96%), y que se han ingresado 72 solicitudes de cobro al Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos.

2. Que, teniendo a la vista el requerimiento indicado en el considerando anterior, el director del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, a través de ordinario citado en la letra s) de los vistos, solicitó a este Secretario Regional Ministerial, en virtud de lo mencionado en la resolución exenta citada en la letra q) de los vistos, extender plazo para restituir préstamos de enlace otorgado a empresa encargada de la construcción del proyecto Praderas de Caupolicán (**en adelante el Proyecto**). En este sentido, señalan que el préstamo de enlace, equivalente a 64.800 Unidades de Fomento, fue sancionado mediante acto administrativo individualizado en la letra m) de los vistos, debiendo ser restituido el 29 de junio de 2021. Por último, dentro de los adjuntos, se incorporó endoso de seguro (póliza N° 330-18-00022715), por el cual se prorrogó la vigencia de dicha póliza hasta el 31 de octubre de 2021.

La solicitud referida anteriormente fue complementada por Ordinario citado en la letra t) de los vistos, en el sentido de indicar que la ampliación del plazo para restituir el préstamo de enlace del Proyecto debe ser hasta el 31 de octubre de 2021. En el párrafo final del ordinario referido se indica que en el plazo de 36 meses se restituyeron 23.700 UF, quedando un saldo de 41.100 UF, cuya caución tiene vigencia hasta el 31 de octubre de 2021.

3. Que, el Proyecto 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.

4. Que, por intermedio de resolución exenta citada en la letra k) de los vistos, el director del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos aprobó convenio celebrado por este y la Entidad Desarrolladora PL Constructora e Inmobiliaria Limitada, respecto del Proyecto Habitacional "Praderas de Caupolicán", de la comuna de La Unión (Código 137970).

5. Que el artículo 28 del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos, señala: “Una vez que la respectiva Entidad Desarrolladora haya suscrito el convenio, el SERVIU podrá otorgar, por una sola vez, un préstamo de enlace hasta por un plazo máximo de 36 meses, en las condiciones establecidas en el presente Reglamento, a la empresa constructora que tenga a su cargo la construcción del proyecto. Para ello deberá presentar al SERVIU una copia del permiso de edificación del proyecto, la programación de las obras y una carta informando el inicio de obras, lo cual deberá ser verificado en terreno por SERVIU.

Este préstamo no podrá exceder de 300 Unidades de Fomento por cada vivienda que forme parte del proyecto. Tanto su otorgamiento como su restitución se expresarán en Unidades de Fomento. No se concederá más de un préstamo para el financiamiento de viviendas de un mismo proyecto.

La empresa constructora deberá caucionar la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo mediante boleta bancaria de garantía, o póliza de garantía de ejecución inmediata, o Certificado de Fianza, todas ellas extendidas a favor del SERVIU, nominativas y pagaderas a la vista, previo aviso de 30 días, por un monto igual al del préstamo que garantiza, expresada en Unidades de Fomento, con un plazo de vigencia indefinido o que exceda a lo menos en 60 días el plazo de 36 meses señalado.

Estos préstamos se otorgarán mediante resoluciones del Director del SERVIU respectivo y se formalizarán mediante la correspondiente escritura otorgada de conformidad al artículo 61 de la ley N° 16.391, siendo de cargo del prestatario los gastos que ello irroque.

El préstamo deberá restituirse una vez practicada la inscripción del dominio de la vivienda en el Conservador de Bienes Raíces, a favor del adquirente beneficiario de subsidio y de la prohibición de enajenar.

Si, encontrándose próxima la expiración de la vigencia de la garantía que cauciona el préstamo, la restitución no se hubiere efectuado, el prestatario deberá renovar la vigencia de la boleta bancaria, o de la póliza de garantía de ejecución inmediata, o del Certificado de Fianza, según corresponda, o reemplazarla por otra, por el monto adeudado del préstamo de acuerdo a los plazos señalados en el inciso tercero del presente artículo; de no hacerlo, se hará efectiva dicha garantía. En todo caso, se hará efectiva dicha garantía transcurrido el plazo de 36 meses desde el otorgamiento del préstamo, en caso que este no se haya restituido en su totalidad.

El préstamo podrá restituirse contra el pago del subsidio o con cargo a los subsidios presentados a cobro, siempre que el SERVIU hubiese autorizado su pago, descontado el monto adeudado del subsidio a pagar. Lo anterior deberá efectuarse dentro del plazo máximo de 36 meses señalado en el presente artículo; de lo contrario se hará efectiva la garantía que lo cauciona. Esta forma de pago del préstamo de en lace sólo podrá ser ejercida por quien, de conformidad al convenio, esté facultado para percibir el pago de los subsidios.

Las viviendas correspondientes al porcentaje para venta por sobre el precio máximo que se señale en la resolución del llamado correspondiente, conforme lo indicado en la letra c) del artículo 7° del presente Reglamento, no podrán ser consideradas por el SERVIU para efectos de otorgar el préstamo de enlace”. (lo subrayado es por nuestra parte).

6. Que, el director del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos a través de resolución exenta citada en la letra m) de los vistos, autorizó el otorgamiento de préstamos de enlace a la empresa PL Constructora e Inmobiliaria Ltda, para el financiamiento del Proyecto, por un monto de **64.800 Unidades de Fomento**. En el mismo acto, entre otras cosas, instruyó al Departamento Jurídico del servicio para que este confeccione el correspondiente contrato de mutuo, en conformidad a las disposiciones del artículo 61 de la Ley N° 16.391.

7. Que, en este sentido, con fecha 29 de junio de 2018 se protocolizó en la notaría de don Luis Navarrete Villegas, con despacho en la Valdivia, bajo el repertorio N° 2.054-2018, contrato de préstamo de enlace a que se refiere el artículo 28 del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos. En dicho contrato, a propósito del plazo del préstamo, señaló: “El plazo del préstamo que por este instrumento se otorga será de dos años, contados desde la fecha de protocolización de la presente escritura o, en su defecto, una vez inscrito el dominio de la vivienda a favor del adquirente beneficiario de subsidio y de la prohibición de enajenar a favor del SERVIU Región de Los Ríos...”

Es menester indicar que el plazo mencionado anteriormente concordaba con el mencionado en el artículo 28, reproducido en el considerando anterior, antes de la modificación que este artículo experimentó por del Decreto Supremo N° 15, (V. y U.) de 2019. En efecto, a través del Decreto Supremo referido se modificó, entre otras cosas, el plazo para restituir el préstamo de enlace a 36 meses. En el propio Decreto Supremo, en uno de sus artículos transitorios, señala que los préstamos de enlace otorgados con anterioridad a la entrada en vigor, como es el caso del préstamo de enlace otorgado a la empresa PL Constructora e Inmobiliaria Limitada para el Proyecto, podrán acogerse al plazo máximo de restitución en los términos establecidos en inciso séptimo del artículo 28 del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos, en la forma modificada por el Decreto N° 15, (V. y U.) de 2019, debiendo extender o reemplazar la garantía otorgada con anterioridad a su vencimiento.

8. Que, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, por intermedio de resolución exenta individualizada en la letra q) de los vistos, adoptó medidas excepcionales de gestión, en el Programa de Integración Social y Territorial regulado por el Decreto Supremo citado en la h) de los vistos. En este contexto, se facultó a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo: "... para extender el plazo, hasta en 48 meses, para la restitución del préstamo a que hace referencia el artículo 28 del mismo Decreto, desde la fecha en que hubiera sido otorgado, y en la medida que el plazo para su devolución venza o haya vencido durante el año 2021".

9. Que, en este escenario, la solicitud de la Entidad Desarrolladora PL Constructora e Inmobiliaria Limitada - contenida en la carta citada en la letra r) 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 u) de los vistos, el cual a modo de conclusión señala lo siguiente: "Se sugiere a criterio de Profesional del Dpto. de Planes y Programas extender plazo hasta el 31-10-2021 para restitución del préstamos".

10. Con todo, considerando que el plazo para restituir el préstamo de enlace otorgado a la empresa PL Constructora e Inmobiliaria Ltda, para el financiamiento del Proyecto, venció el 29 de junio de 2021; que se prorrogó la póliza de seguro que cauciona la correcta inversión y la oportuna y total devolución del préstamo de enlace otorgado a la empresa referida en el proyecto; y que este Secretario Regional Ministerial cuenta con facultades para extender el referido plazo, es necesario dictar la siguiente Resolución:

RESUELVO:

1. **EXTIÉNDASE** el plazo para restituir el préstamo de enlace otorgado a la empresa PL Constructora e Inmobiliaria Ltda, para el financiamiento del proyecto "Praderas de Caupolicán", de la comuna de La Unión, código 137970, a 40 meses, a contar de la fecha de protocolización del contrato de préstamo de enlace referido en el considerando séptimo de la presente resolución.

2. La Entidad Desarrolladora del Proyecto, PL Constructora e Inmobiliaria Ltda, deberá extender o reemplazar las garantías otorgadas con anterioridad a su vencimiento, de acuerdo con las condiciones señaladas en los artículos 27° y 28° del Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE, Y ARCHÍVESE.



FEDA ŠIMIĆ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

FS/RSV/FFD/ggs

DISTRIBUCIÓN:

- 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.
- SIAC SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Transparencia Activa.