SEREMI
Región de Los Ríos
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

EXTIÉNDASE EL PLAZO PARA RESTITUIR EL PRÉSTAMO DE ENLACE OTORGADO A LA ENTIDAD DESARROLLADORA INMOBILIARIA RUTA DEL SUR SPA, PARA EL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO HABITACIONAL "LOMAS DE RÍO BUENO", DE LA COMUNA DE RÍO BUENO, CÓDIGO 164828, EN EL CONTEXTO DEL PROGRAMA DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL REGULADO POR EL D.S. N° 19, DE 2011, DE VIVIENDA Y URBANISMO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0427

VALDIVIA, 25 AGO 2026

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) Resolución Exenta RA N° 272/770/2026, de Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, de fecha 18 de febrero de 2025, registrado por Contraloría General de la República con idéntica fecha, que encomienda funciones directivas; Decreto Exento RA N° 272/79/2026 de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 22 de junio de 2026, registrado por Contraloría General de la República con idéntica fecha, que establece orden de subrogación.
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° 68, de fecha 22 de enero de 2016, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus modificaciones, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2021 para el otorgamiento de subsidios habitacionales y señala monto de recursos destinados, entre otros, al programa regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.
j) Resolución Exenta N° 246, de 26 de febrero de 2021, de la Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus modificaciones, que llama a concurso nacional año 2021 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 selección y su forma de distribución.
k) Resolución Exenta N° 1.486, de 15 de septiembre de 2021, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus modificaciones, que exime de cumplir requisitos a los proyectos que indica, modifica Resolución Exenta N° 246 (V. y U.) de 2021, y aprueba proyectos seleccionados del llamado a concurso nacional primer cierre año 2021, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.
l) Resolución Exenta N° 1.390, de fecha 28 de octubre de 2021, de Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, que otorga prórroga a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur SPA, para suscripción de convenio, por 30 días corridos, programa de integración social y territorial, D.S. n°19 (V. y U.) de 2016, Proyecto Habitacional "Lomas de Rio Bueno", de la comuna de Rio Bueno, código 164828.
m) Resolución Exenta N° 1.587, de fecha 07 de diciembre de 2021, 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 Ruta del Sur S.p.A., para proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828.

n) Resolución Exenta N° 179, de fecha 23 de febrero de 2022, de Director Regional (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que otorga nuevo plazo a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur SPA. para inicio de obras, por 90 días corridos, respecto del proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164.828, regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016, Programa de Integración Social y Territorial.

o) Resolución Exenta N° 512, de fecha 13 de mayo de 2022, de Director Regional (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que otorga nuevo plazo a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur SPA. para inicio de obras, por 30 días corridos, respecto del Proyecto Habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016, Programa de Integración Social y Territorial.

p) Resolución Exenta N° 774, de fecha 01 de julio de 2022, y sus modificaciones, de Director (S) Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, que autoriza otorgamiento de préstamo de enlace a Constructora INMOBISUR SPA., para el financiamiento del proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, Código 164828, perteneciente al Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el Decreto Supremo N° 19 (V. y U.) de 2016.

q) Resolución Exenta N° 1.267, de fecha 27 de septiembre de 2024, y su modificación, de Director (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba nómina de 54 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

r) Resolución Exenta N° 1.744, de fecha 30 de diciembre de 2024, de Director (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba nómina complementaria de 03 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

s) Resolución Exenta N° 65, de fecha 21 de enero de 2025, de jefe Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba nómina complementaria de 05 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

t) Resolución Exenta N° 142, de fecha 13 de febrero de 2025, de Directora del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba nómina complementaria de 05 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

u) Resolución Exenta N° 1.732, de fecha 21 de mayo de 2025, de Jefe de Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba renuncia y nómina de reemplazo de 4 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

v) Resolución Exenta N° 1.733, de fecha 21 de mayo de 2025, de Jefe de Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que

aprueba renuncia y nómina de reemplazo de 5 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

w) Resolución Exenta N° 2.188, de fecha 25 de junio de 2025, de Jefe de Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba renuncia y nómina de reemplazo de 05 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

x) Resolución Exenta N° 3.587, de fecha 17 de septiembre de 2025, de Director (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba renuncia y nómina de reemplazo de 04 postulantes seleccionados, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

y) Resolución Exenta N° 79, de fecha 21 de enero de 2026, de Directora del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aprueba 02 renuncias y aprueba nómina de 01 postulante seleccionado, bono de integración social y bono por captación de subsidios, para el proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, seleccionado en el llamado a presentación de proyectos habitacionales, para el subsidio habitacional del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

z) Resolución Exenta N° 931, de fecha 04 de marzo de 2026, de Directora de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que aclara plazo de restitución de préstamo de enlace otorgado a constructora INMOBISUR SpA, para el financiamiento de proyecto habitacional, Lomas de Río Bueno, de la comuna de Río Bueno, código 164828, perteneciente al Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), DE 2016.

aa) Resolución Exenta N° 133, de fecha 19 de marzo de 2026, de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, que extiende el plazo para restituir el préstamo de enlace otorgado a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur SPA, para el financiamiento del Proyecto Habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, en el contexto del Programa del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional regulado por el D.S. N° 19, de 2011, de Vivienda y Urbanismo.

bb) Resolución Exenta N° 486, de fecha 01 de abril de 2024, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus modificaciones, que adopta medidas excepcionales que indica, para proyectos del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional; y deja sin efecto Resolución Exenta N° 667, (V. y U.), de 2022.

cc) Carta de fecha 06 de agosto de 2026, de Inmobiliaria Ruta del Sur SPA a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, que solicita nueva prórroga para la restitución del préstamo de enlace, Proyecto "Lomas de Río Bueno" código 164828.

dd) Ordinario N° 813, de fecha 17 de abril de 2026, de director (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, que solicita nuevo pronunciamiento referente a Prorroga de préstamo enlace del Proyecto Lomas de Río Bueno.

ee) Ordinario N° 770, de fecha 16 de junio de 2026, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos a Director (s) Regional Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que da respuesta a Ord. N° 813 de fecha 17-04-2026, Prorroga de préstamo enlace del Proyecto Lomas de Río Bueno.

ff) Ordinario N° 1314, de fecha 25 de junio de 2026, de director (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, que da respuesta Ord. 770 Prorroga de Préstamo Enlace del Proyecto Lomas de Río Bueno.

gg) Ordinario N° 880, de fecha 14 de julio de 2026, de director (s) del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, que da respuesta a las solicitudes Prestamo de Enlace de los Proyectos, Lomas de Río Bueno, Paillao Sur 1 y Rocura II.
hh) Ordinario N° 1602, de fecha 03 de agosto de 2026, de Director (S) Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, que da respuesta a solicitudes subsanadas de préstamo de enlace de los Proyectos Lomas de Río Bueno, Paillao Sur 1 y Rocura II.
ii) Informe Técnico – Administrativo Departamento de Operaciones Habitacionales – Prórroga Préstamo de Enlace Proyecto Habitacional D.S. N° 19 "Lomas de Río Bueno" (Informe expediente N° 193), de fecha 05 de agosto de 2026, suscrito por doña Rosa Cáceres Fuentealba y doña Claudia Salazar Preisler, analista y jefa (S) del Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanismo Los Ríos.
jj) Informe N° 3 PRÓRROGA PRÉSTAMO DE ENLACE, Proyecto DS N° 19 Lomas de Río Bueno, código 164828, de 07 de agosto de 2026, emitido por Encargado y Analistas del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
kk) Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de Contraloría General de la República, y sus modificaciones, que fija normas de exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, a través de la carta citada en la letra cc) de los vistos, la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur SPA solicitó a este Secretario Regional Ministerial, en virtud de lo dispuesto en la Resolución Exenta citada en la letra aa) de los vistos, una nueva extensión del plazo para la restitución del préstamo de enlace que le fuera otorgado, para el financiamiento del proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno (código 164828), perteneciente al Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el Decreto Supremo citado en la letra h) de los vistos, hasta el 30 de agosto de 2026.

Señala que, mediante Resolución Exenta N° 133, de fecha 19 de marzo de 2026, esta Secretaria Regional Ministerial extendió el plazo de restitución del préstamo de enlace hasta el 30 de abril de 2026, quedando pendiente, a la fecha del ordinario, un saldo que asciende a 900 Unidades de Fomento, correspondiente a 3 viviendas, las cuales se encuentran en proceso de escrituración e inscripción, habiéndose restituido ya 19.500 Unidades de Fomento.

En relación con la fundamentación de la solicitud señala: *(...) en hechos sobrevivientes y no imputables a esta Entidad Desarrolladora, a saber:*

- *Los tiempos de inscripción de las propiedades en el Conservador de Bienes Raíces se han extendido más allá del promedio histórico que registra la comuna (aproximadamente 30 días), lo que ha impactado directamente en la conformación de los expedientes y en su ingreso a revisión ante el SERVIU para la total tramitación del cobro de los subsidios.*
- *En consecuencia, el pago de los subsidios habitacionales de las viviendas remanentes se encuentra supeditado a la vigencia del plazo de res0tución del préstamo de enlace, generando una dependencia directa entre ambos trámites".*

2. Que, por su parte, las funcionarias Rosa Cáceres Fuentealba y Claudia Salazar Preisler, analista y jefa (S) del Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, a través de informe técnico - administrativo citado en la letra ii) de los vistos, informó a este Secretario Regional Ministerial, respecto de solicitud de prórroga para la restitución de préstamo antes referida, lo siguiente:

a) En relación con los datos de la obra indica:

NOMBRE PROYECTO	LOMAS DE RÍO BUENO	**CÓDIGO:**	164828
REGIÓN:	DE LOS RÍOS	**COMUNA:**	RÍO BUENO
DIRECCIÓN PROYECTO:	CALLE SARGENTO ALDEA S/N		
ENTIDAD	INMOBILIARIA DEL RUTA SUR SPA	**RUT ED:**	76.885.207-3

DESARROLLADORA:			
EMPRESA CONSTRUCTORA:	INMOBILIARIA DEL RUTA SUR SPA	**FONO:**	998841218
N° TOTAL DE VIVIENDAS:	68		
VULNERABLES	18		
SECTORES MEDIOS	50		

b) En relación con el inicio de las obras menciona:

FECHA INICIO DE OBRAS	24/05/2022	PLAZO EJECUCIÓN:	24 MESES	FECHA RECEPCIÓN FINAL:	28/05/2024
% AVANCE DE OBRAS A LA FECHA DE VERIFICACIÓN SERVIU:		100%	OBSERVACIONES CUMPLIMIENTOS DE PLAZOS:	RECEPCIÓN SERVIU FINAL SERVIU 27/08/2024	

c) Por su parte, respecto del estado de restitución del préstamo de enlace, conforme a lo establecido en la Resolución Exenta N° 774, de fecha 01 de julio de 2022, indica que el proyecto contaba con plazo hasta el 30 de noviembre de 2025 para efectuar restitución del préstamo de enlace, teniendo el siguiente estado de gestión:

Clasificación	Familias	Monto (U.F.)
Préstamos Restituidos	65	19.500
Proceso Escrituración	3	900
Total	68	20.400

En este sentido, agrega el informe *"(...) los subsidios habitacionales que están en proceso de cobro, están supeditados a la vigencia de restitución del prestamos de enlaces solicitada para su total tramitación".*

d) Como fundamentación de la solicitud refieren a los tiempos que involucró los procesos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (más allá del tiempo promedio, a saber, 30 días).

e) Por último, a modo de conclusión, señala: *"Si bien, la Resolución Exenta N° 133, de fecha 19 de marzo de 2026, emitido por la SEREMI MINVU Los Ríos, extendió el plazo para restituir el préstamo de enlace otorgado a la empresa Inmobiliaria Ruta Sur SpA hasta el 30 de abril de 2026, no fue posible realizar los pagos de los 3 beneficiarios dado que aún es esa fecha se encontraban los documentos en el Conservador de Bienes Raíces en el mes de mayo se hizo el ingreso del endoso de póliza de Garantía con fecha 29/08/2026".*

3. Que, el proyecto "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828, fue seleccionado por Resolución citada en la letra l) de los vistos, en el contexto del llamado a presentación de proyectos habitacionales regulado por la Resolución citada en el literal k) 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 m) de los vistos, el director del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos aprobó convenio celebrado con fecha 19 de noviembre de 2021, por este y la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur SPA, respecto del Proyecto Habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno (Código 164828).

El Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a través de Resolución Exenta citado en la letra l) de los vistos, prorrogó el plazo para suscribir el convenio antes referido, extendiéndose el plazo hasta el 20 de noviembre de 2021.

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 irrogue.

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 p) de los vistos, aclarada por otra individualizada en la letra z) de los vistos, autorizó el otorgamiento de préstamo de enlace a la empresa Constructora Inmobiliaria Ruta del Sur SpA, para el financiamiento del Proyecto "Lomas de Río Bueno", de la ciudad de Río Bueno, código de proyecto N° 164828, por un monto de **20.400 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 08 de agosto de 2022 se protocolizó en la notaría de don Luis Navarrete Villegas, con despacho en la ciudad de Valdivia, bajo el repertorio N° 2.035-2022, 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, en su cláusula quinta menciona: "El plazo del préstamo que por este instrumento se otorga será de 35 meses, contados desde la fecha de protocolización de la presente escritura..."

8. Que, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, por intermedio de Resolución Exenta citada en la letra bb) de los vistos, adoptó medidas excepcionales, para proyectos del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el Decreto Supremo referido en la letra h) de los vistos. Dentro de esas medidas consta aquella dispuesta en el numeral 1.3. del resuelvo primero, a saber: *"1. Impleméntense las siguientes medidas excepcionales, relativas al Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.) de 2016, en el marco del artículo 16 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, aprobada mediante el artículo cuarto de la Ley N° 21.450, que aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional: (...) 1.3. Facúltase al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo para extender la restitución del préstamo de enlace y hacer efectiva la garantía a la que hace referencia el artículo 28 del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, en la medida que el plazo para su devolución esté próximo a vencer o haya vencido dentro del período de vigencia de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional Las Entidades Desarrolladoras que soliciten extensión del plazo para la restitución del préstamos de enlace, deberán extender o reemplazar las garantías otorgadas con anterioridad, por un plazo indefinido o que exceda en 60 días el plazo otorgado".*

Por último, el acto administrativo antes referido, en el numeral 1.5 de su resuelvo primero, señala que el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá otorgar las prórrogas o nuevos plazos indicados en los numerales del resuelvo, siempre que los retrasos tenidos en consideración para otorgarlos no sean atribuibles a la Entidad Desarrolladora, de acuerdo con los antecedentes que ponga en su conocimiento el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización.

9. Que, por intermedio de acto administrativo individualizado en la letra aa) de los vistos, esta Secretaría Regional Ministerial extendió el plazo para restituir el préstamo de enlace autorizado otorgar por Resolución Exenta citada en la letra p) de los vistos, aclarada por otra individualizada en la letra z) de los vistos, siendo celebrado contrato de préstamo de enlace reproducido en el considerando séptimo de la presente, hasta el 30 de abril de 2026. En dicho acto administrativo, además se instruyó la elaboración de anexo de contrato de mutuo y el deber de la Inmobiliaria Ruta del Sur SpA de 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.

10. Que, a través de ordinario individualizado en la letra ff) de los vistos, se dio respuesta a lo requerido por esta Secretaría Regional Ministerial a través de Ordinario mencionado en la letra ee) de los vistos, entre lo que consta los motivos por los cuales no fueron remitidos en la solicitud el anexo referido al final del considerando anterior, y su acto administrativo aprobatorio. Al respecto, menciona el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos lo que sigue: *"(...) se debe señalar que no se gestionó la suscripción de un anexo de un contrato un su respectivo acto administrativo aprobatorio, debido a que la solicitud inicial ya contemplaba un plazo mayor al finalmente autorizado por la Resolución Exenta N° 133. Por lo tanto, este Servicio actuó en concordancia con la extensión originalmente requerida, no existiendo en ese momento la necesidad de formalizar un nuevo instrumento contractual mientras se encontraba en tramitación dicha solicitud".*

11. Que, en este escenario, el Departamento de Planes y Programas de esta Secretaría Regional Ministerial, emitió informe citado en la letra jj) de los vistos, el cual menciona como conclusión lo siguiente: *"(...) En mérito de los antecedentes expuestos, y de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Exenta N°486, de fecha 01 de abril de 2024, se concluye que los hechos que han incidido en el retraso, corresponden a circunstancias no imputables a la Entidad Desarrolladora.*
En relación con lo solicitado, se informa que la fecha de vencimiento para la restitución del Préstamo Enlace corresponde al 30 de abril de 2026, según Resolución N°133 de fecha 19-03-2026. Al respecto, dicha fecha se produjo dentro del período de vigencia de la Ley sobre

Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la cual originalmente se encontraba vigente hasta el 31 de diciembre de 2025, y posteriormente fue prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2029. En consecuencia, el vencimiento del plazo de restitución se encuentra comprendido dentro del período de vigencia de la referida normativa.
Asimismo, se deja constancia que se deberán encontrar vigentes las garantías constituidas para resguardar el interés fiscal, correspondientes a tres unidades, por un monto total de 900 U.F., las que se deben asegurar el debido cumplimiento de las obligaciones asociadas al referido préstamo.
En consecuencia, se estima procedente hacer uso de la facultad conferida por la Resolución Exenta N°486/2024, ***extendiendo el plazo hasta el 30-08-2026****, para la restitución del préstamo de enlace en los términos que se determinarán en el acto administrativo correspondiente".*

12. Que, con todo, considerando que el plazo para restituir el préstamo de enlace otorgado a la empresa Constructora INMOBILIARIA RUTA SUR SPA, para el financiamiento del Proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno (código 164828), venció el 30 de abril de 2026, 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 Constructora Inmobiliaria Ruta del Sur, para el financiamiento del proyecto "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno (código 164828), hasta el 30 de agosto de 2026.

2. Elabórese anexo de contrato de préstamo de enlace referido en el considerando séptimo de la presente, por parte del Departamento Jurídico del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, por el cual se incorpore la extensión de plazo dispuesta en la resolución exenta citada en la letra aa) de los vistos y en el resuelvo anterior, otorgándose este conforme a lo establecido en el artículo 61 de la Ley N° 16.391 de 1965.

3. La Entidad Desarrolladora del Proyecto Inmobiliaria Ruta de Sur SpA, 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.

LUIS GODOY BUSTAMANTE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S) DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

LGB/VGF/FFD/JVV/ggs
DISTRIBUCIÓN:
- Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos.
- Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Sur Cuarenta y Cinco S.p.A. – Américo Vespucio N° 700, of. 201, comuna de Las Condes – Región Metropolitana (Carta Certificada).
- 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.