



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

AUTORIZA EXTENSIÓN DE PLAZO DE DEVOLUCIÓN DE PRÉSTAMO DE ENLACE PARA LA ENTIDAD DESARROLLADORA CONSTRUCTORA PACAL S.A. EN RELACIÓN AL PROYECTO HABITACIONAL OASIS DE AZAPA I, DE LA COMUNA DE ARICA.

Arica, 07 AGO. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 351

VISTOS:

1. Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
2. Ley 16.391 que crea el MINVU;
3. D.L. N° 1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
4. Las facultades que me otorgan el D.S. N° 397, (V. y U.), de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
5. Decreto Supremo N° 19 (V. y U.) 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
6. Resolución exenta N° 486 (V. y U.) de 1 de abril de 2024 que adopta medidas excepcionales de gestión que indica, para proyectos del programa de integración social y territorial regulado por el D.S. N° 19, de 2011 de Vivienda y Urbanismo, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional; y deja sin efecto resolución N° 667 exenta (V. y U.) de 2022.
7. Resolución exenta N° 1186 de Serviu de Arica y Parinacota de 30 de agosto de 2019 que aprueba contrato de mutuo celebrado en el Serviu de Arica y Parinacota y Constructora Pacal S.A., para el proyecto habitacional Oasis de Azapa etapa I.
8. Resolución exenta N° 1203 de Serviu de Arica y Parinacota de 2 de diciembre de 2022 que aprueba addendum contrato de mutuo entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de Arica y Parinacota y Constructora Pacal S.A. proyecto Oasis de Azapa I.
9. La resolución exenta N° 99 de 10 de mayo de 2024 y su modificación contenida en la resolución exenta N° 102 de 13 de mayo de 2024, ambas de la Seremi Minvu de Arica y Parinacota que autoriza extensión de plazo de devolución de préstamo de enlace para la empresa constructora Pacal S.A. en relación a los proyectos Condominio Oasis de Azapa I y Oasis de Azapa II, en virtud de resolución exenta 486 (V. y U.) de 2024.
10. La resolución electrónica exenta N° 254 de 14 de mayo de 2025 de Seremi Minvu de Arica y Parinacota que autoriza extensión del plazo de devolución de préstamo de enlace para la entidad desarrolladora Constructora Pacal S.A., en relación al proyecto habitacional Oasis de Azapa etapa I, de la comuna de Arica.
11. La resolución electrónica exenta N° 848 de 17 de diciembre de 2025 de Seremi Minvu de Arica y Parinacota que autoriza (cuarta) extensión del plazo de devolución de préstamo de enlace para la entidad desarrolladora Constructora Pacal S.A., en relación al proyecto habitacional Oasis de Azapa etapa I, de la comuna de Arica.
12. El oficio N° 1829 de 17 de junio de 2026 de Serviu de Arica y Parinacota mediante el cual solicita rebaja y prórroga de devolución de préstamo de enlace para los proyectos de integración social D.S. 19 denominados Oasis de Azapa I.
13. El memorándum N° 36 de 24 de julio de 2026 de jefe (s) de departamento de Planes y Programas de la Seremi Minvu de Arica y Parinacota
14. La resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
15. Las facultades que me otorga el decreto supremo N° 46 del 25 de marzo de 2026 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que designa al suscrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Arica y Parinacota.

CONSIDERANDO:

1. Que mediante la resolución exenta N° 1186 de Serviu de Arica y Parinacota de 30 de agosto de 2019 se aprueba contrato de mutuo celebrado en el Serviu de Arica y Parinacota y Constructora Pacal S.A., para el proyecto habitacional Oasis de Azapa etapa I, en el marco del Programa de Integración Social y Territorial regulados por el D.S. N° 19. Que en su resuelto segundo se estableció que el plazo para devolver el préstamo de enlace es de 36 meses desde la fecha de la resolución que aprobó el contrato de mutuo.
2. Que mediante las resoluciones exentas que a continuación se indican, todas de este origen, se autorizó la extensión de devolución de préstamo de enlace: a) resolución exenta N° 99 de 10 de mayo de 2024, rectificada

por la resolución exenta N° 102 de 13 de mayo de 2024; b) resolución exenta N° 254 de 14 de mayo de 2025; c) resolución exenta N° 848 de 17 de diciembre de 2025.

3. Que por oficio N° 1829 de 24 de julio de 2026 de Serviu de Arica y Parinacota se solicita una rebaja y prórroga para devolución de préstamo de enlace en favor de la entidad desarrolladora Constructora Pacal S.A., en relación a los proyectos de integración social D.S. 19 denominados Oasis de Azapa I y Oasis de Azapa II.
4. Que, para una acertada resolución, se ha tenido a la vista el informe técnico denominado **“5° nuevo plazo de restitución préstamo enlace proyecto D.S. N° 19 condominio Oasis de Azapa I”,** de 15 de junio de 20226 suscrito conjuntamente por los profesionales de Serviu de Arica y Parinacota, Constanza Ortega San Martín, Diego Canales Espinosa, Molly Zavala Godoy y Manuel Vargas Silva. Dicho informe señala que el proyecto de marras de encuentra con un avance físico de 100% y se encuentra pendiente la escrituración de 6 departamentos, que equivalen a un 2% de un total de 300 unidades. En dicho informe se acoge las razones esgrimidas por la entidad desarrolladora, en el sentido de atribuir la demora a las condiciones actuales del mercado que no han permitido culminar con las escrituras, debido a la desaceleración del sector de la construcción derivado del crecimiento sostenido en las tasas de interés y el endurecimiento de los requisitos para la obtención de créditos hipotecarios. Concluye señalando que este atraso no es atribuible a la entidad de desarrolladora.
5. Que, el considerando N° 4 de la resolución exenta N° 486 (V. y U.) de 2024, que se transcribe, establece el objeto de esta resolución que es dar continuidad y cumplimiento a los proyectos financiados con recursos públicos, a saber: **“Que, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en los considerandos precedentes, la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional dispone en su artículo 16, por una parte, que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de avanzar en el PEH, implementará medidas que permitan aumentar la productividad de sus procesos, y recoger las propuestas que pudieren formular las jefaturas o funcionarios de las divisiones ministeriales, de las Secretarías Regionales Ministeriales y de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización; y por la otra, que dicha Cartera de Estado en cumplimiento de sus funciones, contemplará mecanismos que permitan dar continuidad a aquellos proyectos financiados total o parcialmente con recursos públicos y que no hubieren podido finalizar su construcción. Para ello, podrá gestionar la contratación de las obras faltantes, sin perjuicio de otras medidas y del ejercicio de las acciones administrativas y judiciales que correspondan.”**
6. En el mismo orden de ideas y a su turno, el considerando N° 6 de la resolución en comento indica: **“Que, como consecuencia de lo expuesto en el considerando precedente, existe la necesidad de concluir las tramitaciones pertinentes para dar un cierre administrativo, técnico y financiero a los proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial DS N° 19, (V. y U.) de 2016, lo que permitirá dar cumplimiento a los Convenios establecidos entre los Servicios de Vivienda y Urbanización y las Entidades Desarrolladoras; la regularización en el ingreso de información en el sistema informático Rukan para la emisión de nómina de familias beneficiarias; iniciar el proceso de escrituración de viviendas y presentación de subsidios a cobro por parte de las Entidades Desarrolladoras; así como iniciar el proceso de restitución de los préstamos de enlace otorgados por los Servicios de Vivienda y Urbanización.**
7. Que el memorándum N° 36 de jefe del departamento de Planes y Programas de este servicio, respalda técnicamente los antecedentes adjuntos al oficio N° 1829, dando por acreditados los siguientes hechos; a) que el proyecto de marras se encuentra ejecutado en un 100%, según consta en certificado de recepción definitiva de la Dirección de Obras Municipales; b) que el proyecto presenta 300 unidades, 294 se han escriturado quedando 6 pendientes por ingresar al Conservador de Bienes Raíces de Arica; c) que la entidad desarrolladora ha otorgado una póliza de seguro de garantía a nombre de Serviu de Arica y Parinacota con vigencia hasta el 12 de junio de 2026. Concluye recomendando acceder a lo solicitado, habida consideración de las razones que esgrime la Constructora Pacal S.A. como factores del retraso en la escrituración no le son imputables. Finalmente indica que la solicitud de extensión de plazo de devolución de préstamo de enlace se realizó a Serviu de Arica y Parinacota el 28 de mayo de 2026 antes del vencimiento de la póliza de garantía.
8. Conforme lo antes señalado, el resuelto N° 1.3 de la resolución N° 486, faculta a la Seremi de Vivienda y Urbanismo respectiva para **“extender la restitución del préstamo de enlace y hacer efectiva la garantía a la que hace referencia el artículo 28 del DS 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 la extensión del plazo para la restitución del préstamo de enlace, deberán extender o reemplazar las garantías otorgadas con anterioridad, por un plazo indefinido o que exceda en 60 días el plazo otorgado.”**
9. Sobre el establecimiento del plazo de extensión se estará a lo informado en el memorándum N° 36 de jefe de planes y programas de esta Secretaría Regional Ministerial que recomienda otorgar la extensión en los términos solicitados

R E S O L U C I Ó N :

1. **SE AUTORIZA**, la extensión por 180 días corridos el plazo de devolución de préstamo de enlace otorgado en favor de la entidad desarrolladora Constructora Pacal S.A., mediante el contrato de mutuo aprobado mediante la

resolución exenta N° 1186 de Serviu de Arica y Parinacota de 30 de agosto de 2019, respecto del proyecto habitacional Oasis de Azapa I, contado desde el vencimiento del plazo anterior.

2. El Serviu de Arica y Parinacota deberá cautelar la renovación de la garantía que cauciona la devolución del préstamo de enlace, en conformidad a lo dispuesto en el inciso 6° del artículo 28 del D.S. N° 19 (V. y U.)
3. Sirva esta resolución como atento y suficiente oficio conductor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

FRANCISCO JOSÉ ANTONIO MEZA HERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

PVR/KAM/FRH

DISTRIBUCIÓN:

- SERVIU ARICA Y PARINACOTA.
- DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS SEREMI ARICA Y PARINACOTA.
- SECCIÓN JURIDICA SEREMI ARICA Y PARINACOTA
- ARCHIVO