SEREMI Región de Coquimbo
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO
PARA **USTED**

AUTORIZA PRÓRROGA EXCEPCIONAL PARA LA RESTITUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS DE ENLACE DE LOS PROYECTOS "QUILLAY", CÓDIGO 165852, Y "CONDOMINIO COIGÜE", CÓDIGO 171868, HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026, SUJETA AL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES E HITOS QUE INDICA

RESOLUCIÓN EXENTA N° 804 /

LA SERENA, 02 SEP 2026 **DE 2026**

VISTOS:

a) La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
b) El Decreto Ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
c) El Decreto Supremo N° 19 (V. y U.), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, especialmente lo dispuesto en sus artículos 15, 20, 27 y 28;
d) La Resolución Exenta N° 486 (V. y U.), de 2024, individualizada y modificada por la Resolución Exenta N° 1891/2024, 1371/2025, 2046/2025 y 580/2026, todas de (V. y U.), mediante las cuales se adoptaron medidas excepcionales de gestión en el Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, especialmente en cuanto se establece que las situaciones excepcionales referidas a inicios, recepciones municipales o restitución del préstamo de enlace y sus correspondientes garantías, no contempladas en dichas medidas, podrán ser presentadas por la entidad desarrolladora para ser evaluadas y resueltas por el Secretario Regional Ministerial respectivo, sobre la base de los antecedentes que deberá aportar el Director del SERVIU;
e) Los actos administrativos mediante los cuales fue seleccionado el proyecto habitacional **"Quillay", código 165852;**
f) La Resolución Exenta N° 1.707, de 27 de septiembre de 2022, que aprobó el contrato de mutuo correspondiente al proyecto **"Quillay", código 165852;**
g) La Resolución Exenta N° 952, de 17 de septiembre de 2025, de esta Secretaría Regional Ministerial, que autorizó una prórroga para el término de obras del proyecto **"Quillay", código 165852,** hasta el 25 de julio de 2026.
h) La Resolución Exenta N° 953, de 17 de septiembre de 2025, de esta Secretaría Regional Ministerial, que autorizó la prórroga para la restitución del préstamo de enlace correspondiente al proyecto **"Quillay", código 165852,** hasta el 22 de septiembre de 2026, sujeta a la extensión o reemplazo de las garantías respectivas;
i) La Resolución Exenta N° 1.519, de 9 de noviembre de 2022, que seleccionó el proyecto habitacional denominado **"Condominio Coigüe", código 171868;**
j) La Resolución Exenta N° 99, de 18 de enero de 2023, que aprobó el contrato de mutuo correspondiente al proyecto **"Condominio Coigüe", código 171868;**
k) La Resolución Exenta N° 989, de 26 de septiembre de 2025, de esta Secretaría Regional Ministerial, que autorizó una prórroga para el término de obras del proyecto **"Condominio Coigüe", código 171868,** hasta el 28 de diciembre de 2025;
l) La Resolución Exenta N° 1.388, de 30 de diciembre de 2025, de esta Secretaría Regional Ministerial, que autorizó una nueva prórroga para el término de obras del proyecto **"Condominio Coigüe", código 171868,** hasta el 30 de junio de 2026, dispuso la renovación de las garantías de fiel cumplimiento y adoptó medidas respecto de la vigencia del préstamo de enlace;
m) La presentación de fecha 19 de junio de 2026, mediante la cual las entidades vinculadas a los proyectos solicitaron ampliación de plazo respecto de los proyectos **"Quillay", código 165852,** y **"Condominio Coigüe", código 171868;**
n) El Ordinario N° 870, de 25 de junio de 2026, de esta Secretaría Regional Ministerial, mediante el cual se solicitaron antecedentes al SERVIU Región de Coquimbo acerca de la situación de ambos proyectos;
o) El Ordinario N° 2.238, de 6 de julio de 2026, del Director(S) del SERVIU Región de Coquimbo, mediante el cual se dio respuesta al requerimiento precedente y se aportaron antecedentes acerca de la situación de ambos proyectos y de la viabilidad de otorgar la ampliación solicitada;
p) El Ordinario N° 972, de 27 de julio de 2026, de esta Secretaría Regional Ministerial, mediante el cual se rechazó la solicitud de ampliación de plazo de término de obras y restitución de los préstamos de enlace correspondiente a los proyectos **"Quillay", código 165852,** y **"Condominio Coigüe", código 171868;**
q) La presentación efectuada con posterioridad al Ordinario N° 972, mediante la cual se informaron nuevos antecedentes y gestiones destinadas a asegurar la continuidad de ambos proyectos mediante la incorporación de **Inmobiliaria PY S.A.** en una solución destinada a permitir su reactivación y término;
r) La Resolución N° 36 de fecha 19 de diciembre de 2024, modificada por la Resolución N°3, de 2026, de la Contraloría General de la República, que fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón y sus modificaciones.

s) El Decreto Supremo N° 50, de 25 de marzo de 2026, que nombra a don Pablo Cuadra Corrales como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Coquimbo;

t) Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, dicto lo siguiente;

CONSIDERANDO:

1. Que los proyectos habitacionales **"Quillay", código 165852**, y **"Condominio Coigüe", código 171868**, forman parte del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016.

2. Que el artículo 28 del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, regula los préstamos de enlace destinados al financiamiento de la construcción de los proyectos habitacionales, estableciendo las condiciones relativas a su restitución y a las garantías destinadas a caucionar su correcta inversión y oportuna y total devolución.

3. Que la Resolución Exenta N° 486 (V. y U.), de 2024, individualizada y modificada por la Resolución Exenta N° 1891/2024, N°1371/2025, N°2046/2025 y N°580/2026, todas de (V. y U.), mediante las cuales se adoptaron medidas excepcionales de gestión en el Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, estableció medidas excepcionales de gestión para el Programa de Integración Social y Territorial, disponiendo expresamente que las situaciones excepcionales referidas, entre otras materias, a la restitución del préstamo de enlace y sus correspondientes garantías podrán ser evaluadas y resueltas por el Secretario Regional Ministerial respectivo, sobre la base de los antecedentes que deberá aportar el Director del SERVIU.

4. Que, en la especie, mediante Ordinario N° 2.238, de 6 de julio de 2026, el Director (S) del SERVIU Región de Coquimbo aportó antecedentes relativos a la situación de los proyectos **"Quillay", código 165852**, y **"Condominio Coigüe", código 171868**, pronunciándose acerca de la viabilidad de otorgar una ampliación de plazo.

5. Que, en consecuencia, atendida la naturaleza excepcional de la situación planteada, los antecedentes aportados por el Director (S) del SERVIU Región de Coquimbo y las medidas especiales antes individualizadas, corresponde a esta Secretaría Regional Ministerial evaluar y resolver fundadamente la procedencia de una nueva prórroga respecto de la restitución de los préstamos de enlace y sus respectivas garantías.

6. Que el ejercicio de dicha facultad excepcional no importa modificar con carácter general el régimen establecido en el artículo 28 del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, sino resolver una situación particular y debidamente fundada, debiendo resguardarse en todo caso la debida cautela de los recursos públicos comprometidos y la suficiencia y vigencia de las garantías correspondientes.

7. Que respecto del proyecto **"Quillay", código 165852**, esta Secretaría Regional Ministerial, mediante Resoluciones Exentas N° 952 y N° 953, ambas de 17 de septiembre de 2025, adoptó medidas destinadas a permitir su continuidad, prorrogando respectivamente el plazo de término de obras y el plazo para la restitución del préstamo de enlace, este último hasta el **22 de septiembre de 2026**.

8. Que respecto del proyecto **"Condominio Coigüe", código 171868**, mediante Resolución Exenta N° 1.388, de 30 de diciembre de 2025, esta Secretaría Regional Ministerial prorrogó el plazo de término de obras hasta el **30 de junio de 2026**, teniendo presente, entre otros antecedentes, las gestiones informadas por la empresa destinadas a obtener nuevo financiamiento o transferir el proyecto a otra entidad desarrolladora.

9. Que mediante Ordinario N°972, de 27 de julio de 2026, esta Secretaría Regional Ministerial rechazó la solicitud de ampliación de plazo formulada respecto de ambos proyectos, atendidos los incumplimientos constatados durante su ejecución, los riesgos asociados a la restitución de los préstamos de enlace y la insuficiencia de los antecedentes disponibles a dicha fecha para justificar una nueva extensión.

10. Que el referido Ordinario N°972 dejó expresamente establecido que dicho pronunciamiento no impedía reconsiderar futuras solicitudes que se encontraren acompañadas de antecedentes técnicos, financieros y de cumplimiento que justificaren una evaluación diversa.

11. Que, con posterioridad al citado pronunciamiento, se pusieron en conocimiento de esta Secretaría Regional Ministerial nuevos antecedentes relativos a gestiones destinadas a incorporar a **Inmobiliaria PY S.A.** en una solución de continuidad respecto de los proyectos **"Quillay", código 165852**, y **"Condominio Coigüe", código 171868**, con el objeto de posibilitar su reactivación, continuidad y término, mediante la Resolución Exenta N°1302/2022 y sus modificaciones de (V. y U.), que aprueba mecanismos excepcionales para dar continuidad a proyectos seleccionados por el Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016.

12. Que dichos antecedentes constituyen circunstancias sobrevinientes respecto de aquellas consideradas al emitirse el Ordinario N°972, en cuanto permiten identificar una alternativa concreta de continuidad que no se encontraba suficientemente configurada al momento de dictarse dicho pronunciamiento.

13. Que, atendido el estado actual de ambos proyectos, la materialización de dicha solución de continuidad requiere mantener durante un período acotado la vigencia de las condiciones asociadas a los respectivos términos de obras y préstamos de enlace, de manera de evitar que su vencimiento y las consecuencias derivadas de éste hagan inviable el proceso actualmente destinado a incorporar a Inmobiliaria PY S.A. en la reactivación de los proyectos.

14. Que, en tal sentido, las prórrogas que se conceden mediante el presente acto tiene carácter **estrictamente instrumental y excepcional**, pues no persigue prolongar la situación de incumplimiento existente ni otorgar una mera extensión en beneficio de las actuales entidades responsables, sino otorgar el plazo indispensable para ejecutar las actuaciones jurídicas, técnicas, financieras y administrativas necesarias para materializar una solución que permita reactivar y concluir los proyectos habitacionales.

15. Que la concesión de un nuevo plazo resulta necesaria para preservar la viabilidad de la solución de continuidad actualmente propuesta, evitar la frustración del proceso de reactivación de ambos proyectos y cautelar adecuadamente los recursos públicos comprometidos.

16. Que la nueva evaluación que se efectúa mediante el presente acto no importa desconocer, condonar ni sanear los incumplimientos anteriormente constatados, manteniéndose plenamente vigentes las responsabilidades, obligaciones y garantías derivadas de los convenios, contratos de mutuo y demás instrumentos aplicables, salvo únicamente en aquello que sea expresamente modificado mediante la presente resolución.

17. Que, precisamente por el carácter excepcional e instrumental de la medida, la ampliación del plazo sólo se justifica en la medida que la solución de continuidad propuesta avance efectivamente conforme a **hitos objetivos, verificables y sujetos a fechas ciertas**, de forma que el beneficio otorgado quede directamente vinculado a la reactivación de los proyectos.

18. Que dichos hitos deberán permitir verificar progresivamente la existencia de un compromiso jurídicamente vinculante entre las entidades involucradas, el ingreso formal de Inmobiliaria PY S.A. de la aceptación de proyecto originalmente aprobado y en caso de presentar alguna modificación, ésta será revisada por SERVIU e informada para la subsanación de las observaciones, lo que será validado y aceptado por SERVIU, para continuar con la materialización de los instrumentos y actuaciones necesarios para concretar la solución de continuidad de ambos proyectos.

19. Que la presente prórroga no importa, por sí sola, autorizar anticipadamente la transferencia de los proyectos ni sustituir las autorizaciones, evaluaciones o actuaciones administrativas que deban efectuarse conforme al D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y demás normativa aplicable.

20. Que, asimismo, resulta indispensable mantener durante todo el período autorizado las garantías que caucionan los respectivos préstamos de enlace, debidamente extendidas, renovadas o reemplazadas, en términos que aseguren suficientemente la restitución de los recursos públicos comprometidos.

21. Que corresponde imponer a las entidades interesadas la obligación de informar y acreditar ante esta Secretaría Regional Ministerial y ante el SERVIU Región de Coquimbo el cumplimiento de cada uno de los hitos dentro de sus respectivas fechas, con el objeto de otorgar certeza acerca de la subsistencia del beneficio excepcional concedido.

22. Que, atendido lo precedentemente expuesto y los antecedentes sobrevinientes incorporados al expediente, corresponde conceder excepcionalmente las prórrogas solicitadas, estrictamente condicionadas al cumplimiento de los hitos, garantías y demás obligaciones establecidas en la parte resolutiva del presente acto.

RESUELVO:

1. AUTORÍZASE, con carácter excepcional, la prórroga del plazo para la restitución del préstamo de enlace correspondiente al proyecto habitacional **"QUILLAY", CÓDIGO 165852**, hasta el día **31 DE DICIEMBRE DE 2026**, sujeta al íntegro y oportuno cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente resolución.

2. AUTORÍZASE, con carácter excepcional, la prórroga del plazo para la restitución del préstamo de enlace correspondiente al proyecto habitacional **"CONDOMINIO COIGÜE", CÓDIGO 171868**, hasta el día **31 DE DICIEMBRE DE 2026**, sujeta al íntegro y oportuno cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente resolución.

3. ESTABLÉCESE que las prórrogas concedidas precedentemente tienen por finalidad específica preservar la viabilidad y permitir la materialización de la solución de continuidad destinada a reactivar los proyectos **"Quillay", código**

165852, y **"Condominio Coigüe", código 171868**, mediante la incorporación de **Inmobiliaria PY S.A.**, quedando su mantención sujeta al íntegro y oportuno cumplimiento, respecto de cada proyecto, de los siguientes hitos esenciales:

a) PRIMER HITO: 15 DE SEPTIEMBRE DE 2026

A más tardar en dicha fecha deberá presentarse ante esta Secretaría Regional Ministerial y ante el SERVIU Región de Coquimbo copia íntegra de una **promesa, acuerdo de transferencia u otro instrumento jurídicamente vinculante,** debidamente suscrito entre las entidades actualmente responsables del respectivo proyecto e Inmobiliaria PY S.A. Dicho instrumento deberá individualizar expresamente el proyecto objeto de la operación, identificar a las partes intervinientes, establecer de manera inequívoca el compromiso de avanzar hacia la materialización de la solución de continuidad propuesta y determinar sus condiciones y obligaciones esenciales.

b) SEGUNDO HITO: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

A más tardar en dicha fecha, **Inmobiliaria PY S.A.** deberá haber efectuado ante el SERVIU Región de Coquimbo el ingreso formal de todos los antecedentes jurídicos, técnicos, financieros y administrativos requeridos para la evaluación de su incorporación a la solución de continuidad del respectivo proyecto. Para entender cumplido este hito, la presentación deberá contener antecedentes suficientes para dar inicio efectivo al proceso de revisión por parte del SERVIU, sin perjuicio de las observaciones, aclaraciones o complementaciones que dicho Servicio pudiere formular durante su evaluación.

c) TERCER HITO: 30 DE NOVIEMBRE DE 2026

A más tardar en dicha fecha deberán encontrarse **íntegramente subsanadas por Inmobiliaria PY S.A. las observaciones técnicas, jurídicas, financieras y/o administrativas formuladas por el SERVIU Región de Coquimbo,** debiendo dichas subsanaciones contar con la conformidad o pronunciamiento favorable del referido Servicio, en cuanto corresponda dentro del ámbito de sus competencias. Para efectos de la aplicación de las consecuencias establecidas en la presente resolución, el incumplimiento de este hito será imputable a las entidades privadas cuando derive de la no presentación, presentación incompleta o falta de subsanación oportuna de antecedentes u observaciones que les correspondiere atender. La demora exclusivamente atribuible a la tramitación administrativa del SERVIU Región de Coquimbo, encontrándose íntegra y oportunamente presentados y subsanados los antecedentes exigibles a las entidades interesadas, no constituirá por sí sola incumplimiento de este hito.

d) CUARTO HITO: 31 DE DICIEMBRE DE 2026

A más tardar en dicha fecha deberá encontrarse **materializada la solución jurídica y administrativa destinada a incorporar efectivamente a Inmobiliaria PY S.A. en la continuidad y reactivación del respectivo proyecto,** mediante la suscripción de los instrumentos definitivos correspondientes y la dictación o formalización de los actos administrativos que resulten jurídicamente procedentes conforme al D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y a la Resolución Exenta N°1302/2022 y sus modificaciones de (V. y U.), que aprueba mecanismos excepcionales para dar continuidad a proyectos seleccionados, los respectivos convenios y demás normativa aplicable. La sola existencia de cartas de intención, promesas, acuerdos preliminares u otros instrumentos preparatorios no será suficiente para tener por cumplido este último hito.

4. ESTABLÉCESE que cada uno de los hitos señalados en el numeral precedente constituye una **condición esencial para la mantención de la prórroga** otorgada respecto del proyecto correspondiente. El incumplimiento total o parcial de cualquiera de dichos hitos dentro de la fecha establecida, cuando sea imputable a las entidades obligadas, producirá, **por el solo vencimiento del respectivo plazo sin haberse acreditado oportunamente su cumplimiento, la pérdida del beneficio de la prórroga respecto del proyecto afectado** La ocurrencia del incumplimiento será constatada mediante el acto administrativo correspondiente, para efectos de certeza administrativa y de la adopción de las medidas que procedan respecto del préstamo de enlace, sus garantías y demás obligaciones asociadas.

5. DÉJASE ESTABLECIDO que el cumplimiento de las condiciones e hitos será evaluado **separadamente respecto de cada proyecto.** En consecuencia, el incumplimiento que afecte exclusivamente al proyecto **"Quillay", código 165852,** producirá efectos únicamente respecto de éste; y el incumplimiento que afecte exclusivamente al proyecto **"Condominio Coigüe", código 171868,** producirá efectos únicamente respecto de dicho proyecto, sin afectar la prórroga concedida al otro cuando sus respectivas condiciones hayan sido íntegra y oportunamente cumplidas.

6. DISPÓNESE que, como condición esencial y previa para la eficacia de las prórrogas otorgadas, deberán **extenderse, renovarse o reemplazarse las garantías que caucionan cada uno de los préstamos de enlace,** de manera que mantengan plena vigencia hasta una fecha que exceda, a lo menos, en **60 días el nuevo plazo de restitución autorizado,** esto es, hasta una fecha no anterior al **01 de marzo de 2027,** en concordancia con el estándar de

cobertura previsto en el artículo 28 del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, y sin perjuicio de las condiciones establecidas en los respectivos contratos de mutuo e instrumentos de garantía La falta de extensión, renovación o reemplazo oportuno de cualquiera de dichas garantías impedirá que la respectiva prórroga produzca efectos, sin perjuicio de las demás medidas que correspondan conforme a la normativa aplicable, al contrato de mutuo y al respectivo instrumento de garantía.

7. DÉJASE EXPRESA CONSTANCIA que la presente resolución no importa condonación, renuncia, saneamiento ni reconocimiento de cumplimiento respecto de los incumplimientos anteriormente constatados, ni libera, sustituye, extingue o modifica las obligaciones actualmente vigentes respecto de las entidades desarrolladoras, empresas constructoras, prestatarios, garantes u otros obligados, salvo únicamente en aquello que sea expresamente modificado por el presente acto.

Asimismo, la presente resolución no importa por sí sola autorización anticipada de transferencia de los proyectos ni sustituye los actos, evaluaciones o autorizaciones administrativas que resulten jurídicamente exigibles para materializar la solución de continuidad propuesta.

8. ESTABLÉCESE que las entidades obligadas deberán **informar y acreditar ante esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y ante el SERVIU Región de Coquimbo el cumplimiento de cada uno de los hitos establecidos en el numeral 3 precedente**, acompañando los antecedentes y documentos que permitan verificar su íntegro cumplimiento Dicha información y acreditación deberá efectuarse **a más tardar dentro de la fecha establecida para el respectivo hito**, sin que resulte suficiente su sola ejecución material si ésta no ha sido oportunamente informada y acreditada ante ambos organismos. La falta de información y acreditación dentro del plazo establecido impedirá tener por cumplido el respectivo hito para los efectos previstos en la presente resolución.

ANOTESE, NOTIFIQUESE Y ARCHIVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - REGION DE COQUIMBO

MINISTERIO VIVIENDA Y URBANISMO SEREMI MINVU ENCARGADO SECCION JURÍDICA REGION DE COQUIMBO

PABLO CUADRA CORRALES
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION COQUIMBO

DRC/YAR/pcr
DISTRIBUCION:

- Dirección Serviu Región de Coquimbo
- Depto. Técnico Serviu Región de Coquimbo
- Depto. OO. HH. Serviu Región de Coquimbo
- Depto. Jurídico Serviu Región de Coquimbo
- Unidad de Subsidios
- Asesor Jurídico SEREMI MINVU Región de Coquimbo
- Auditoría Interna SEREMI MINVU Región de Coquimbo
- Oficina de Partes