





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° 0133

VALDIVIA, 19 MAR 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 Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de 18 de febrero de 2026, registrado por Contraloría General de la República el 18 de febrero de 2026, que encomienda funciones directivas; Decreto Exento RA N° 272/33/2023 de Ministro de Vivienda y Urbanismo, de 08 de mayo de 2023, registrado por Contraloría General de la República el 08 de mayo de 2023.
- h) Decreto Supremo N° 1 (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) Ley N° 21.450, que aprueba Ley Sobre Integración en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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 Río Bueno", de la comuna de Río Bueno, código 164828.
- n) 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.
- o) 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.
- p) 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.

q) 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.

r) 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.

s) 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.

t) 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.

u) 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.

v) 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.

w) 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.

x) 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.

y) 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.

z) 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 renunciaciones 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.

aa) 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.

- bb) Carta de fecha 29 de octubre de 2025, ingresada a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos con idéntica fecha, de representante legal de Inmobiliaria Ruta del Sur SPA a la referida institución pública, que solicita prórroga para devolución de préstamo de enlace Proyecto Lomas de Río Bueno.
- cc) Ordinario N° 1350, de fecha 03 de diciembre de 2025, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos a directora Regional Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que deriva solicitud nueva prórroga préstamo de enlace Condominio Paillao Sur 2 y Proyecto Lomas de Ríos Bueno.
- dd) Ordinario N° 2.098, de fecha 24 de diciembre de 2025, de director (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, que da respuesta Ord. N°1350, de fecha 03-12-2025, emitido por la SEREMI MINVU Los Ríos respecto a la Solicitud de Nuevo Plazo para Restitución de Préstamo de Enlace del proyecto D.S. N°19 Lomas de Río Bueno, de la Comuna De Valdivia, código 164828.
- ee) Ordinario N° 344, de fecha 17 de febrero de 2026, de directora del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, que da respuesta a correo electrónico de fecha 27.01.2026 que emite observaciones de prórroga de Préstamo de enlace del Proyecto Lomas de Río Bueno, derivado del oficio N°2098 de fecha 24.12.2025 emitido por SERVIU Los Ríos.
- ff) Informe de restitución del préstamo de enlace N° 319 Proyecto Habitacional D.S. 19 “Lomas de Río Bueno”, de fecha 22 de enero de 2026, suscrito por analista y Jefe del Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, doña Rosa Cáceres Fuentealba y Mauricio Carrasco Sepúlveda, respectivamente.
- gg) Informe Técnico – Administrativo Departamento Operaciones Habitacionales Prórroga Préstamo de Enlace Proyecto Habitacional D.S. 19 “Lomas de Río Bueno”, informe expediente N° 42, de fecha 17 de febrero de 2026, suscrito por analista y Jefe del Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, doña Roxana Pineda Cárcamo y Mauricio Carrasco Sepúlveda, respectivamente.
- hh) Informe N° 1 prórroga préstamo de enlace, Proyecto DS N° 19 Lomas de Río Bueno (código 164828), de 10 de marzo de 2026, suscrito por analista del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, don Javier Vergara Vergara.
- ii) 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.
- jj) 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 bb) 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, se prorrogue hasta el 30 de marzo de 2026 el 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.

Agrega como razones que fundamentan la solicitud “...las demoras observadas en la emisión de resoluciones de asignación de subsidios por parte del SERVIU. Un ejemplo destacado es la reciente resolución N° 3.587 de fecha 17-09-25, la cual demoró 90 días corridos desde la solicitud. Estas extensas demoras han ocasionado que varios beneficiarios pierdan su pre - aprobación bancaria, debiendo ser reevaluados y, lamentablemente, algunos ya no califican debido a cambios en su situación financiera (morosidad, cesantía, pérdida de aval, endeudamiento, etc.), lo que ha conllevado renunciaciones y la necesidad de buscar nuevos postulantes, replicando nuevamente todo el proceso, como ha ocurrido en al menos 8 casos”.

Por otro lado, respecto al estado de devolución del préstamo de enlace que la fuera entregado señala:

DETALLE	MONTO UF	N° VIVIENDAS
P. ENLACE DEVUELTO SERVIU	17.700 UF	59
P. ENLACE EN PROCESO DE COBRO Y DESCUENTO DEL SUBSIDIO	900 UF	3
P. ENLACE EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN (EN NOTARÍA Y CBR)	900 UF	3
P. ENLACE CON ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS (EN REDACCIÓN ESCRITURA)	900 UF	3
TOTAL	20.400 UF	68

Por último, respecto de la garantía asociada al préstamo de enlace menciona: “(...) En caso de respuesta favorable, gestionaremos y remitiremos a la brevedad el endoso de la póliza relativa al nuevo plazo y monto”.

2. Que, teniendo a la vista el requerimiento antes mencionado, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, por intermedio de ordinario citado en la letra cc) de los vistos, en virtud de lo dispuesto en el punto 1.5. de la Resolución Exenta citada en la letra aa) de los vistos, requirió al Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos que evalúe los antecedentes y se pronuncie sobre la debida justificación de este.

3. Que, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, a través de Ordinario mencionado en la letra dd) de los vistos, dio respuesta al requerimiento reproducido en el considerando anterior en el sentido de remitir informe individualizado en la letra ff) de los vistos, el cual fue complementado por otro mencionado en la letra gg) de los vistos, enviado por ordinario citado en la letra ee) de los vistos, y endoso de póliza de seguro de garantía N° 3012022145501.

En el informe antes referido, en lo que importa, señala:

- a) El Proyecto Lomas de Río Bueno inició sus obras el 24 de mayo de 2022, obteniendo su recepción definitiva por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Río Bueno con fecha 28 de mayo de 2024 (68 viviendas).
- b) En lo que respecta al estado de restitución del préstamo de enlace señala que, conforme a lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 774, de fecha 01 de julio de 2022, del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos, el plazo vencía el 30 de noviembre de 2025, teniendo el siguiente estado de situación:

Clasificación	N° Familias	Monto UF
Préstamos Restituidos	61	18.300
Proceso Cobro*	4	1.200
Proceso Escrituración	3	900
Total	68	20.400

*Los subsidios habitacionales que están en proceso de cobro están supeditados a la vigencia de restitución del préstamo de enlace solicitada para su total tramitación.

- c) Como fundamento de la solicitud esgrime uno bancario y relativo al Conservador de Bienes Raíces. En el primero de los casos menciona los avatares del mercado bancario respecto a *"...la demanda asociada a los Sectores Medios y Sectores Medios Emergentes se han visto afectados por los requisitos financieros que ha puesto la Banca para acceder a un crédito hipotecario, lo que ha disminuido de forma dramática el Universo de potenciales compradores con acceso al endeudamiento requerido para acceder a este tipo de soluciones habitacionales. Lo anterior, ha impactado, no solo en la captación de nuevas familias interesadas, sino que, también, ha impactado en los compromisos de compraventa preestablecidos que, producto de cambios en la realidad financiera de los grupos familiares, han quedado sin efecto"*. Por su parte, en lo referente a los temas del Conservador de Bienes Raíces señala: *"Los tiempos involucrados en la inscripción de la propiedad en el CBR se han extendido más allá del promedio que registra la comuna en la cual se están efectuando (30 días), lo que ha tenido un impacto directo en el ingreso de los expedientes a revisión SERVIU para su total tramitación"*.
- d) Por último, como conclusión señala *"En atención a lo expuesto, los profesionales que suscriben el presente informe concluyen que las razones bajo las cuales se sustenta la solicitud de prórroga para la devolución del préstamo de enlaces nos son atribuible a las gestiones de la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur Spa, por lo que se estaría cumpliendo con las condiciones establecidas en el resuelvo 1.5 de la Res. Ex. N° 486 de fecha 01.04.2024 y sus modificaciones. En el anterior contexto, se solicita la prórroga para la devolución del préstamo de enlaces del Proyecto de Integración Social y Territorial denominado "Lomas de Río Bueno" hasta el 15 de junio de 2026"*.

4. 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.

5. Que, por intermedio de resolución exenta citada en la letra n) 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 m) de los vistos, prorrogó el plazo para suscribir el convenio antes referido, extendiéndose el plazo hasta el 20 de noviembre de 2021.

6. 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).

7. Que, el director del Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos a través de resolución exenta citada en la letra q) de los vistos, aclarada por otra individualizada en la letra ii) de los vistos, autorizó el otorgamiento de préstamo de enlace a la empresa Constructora INMOBISUR 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.

8. 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..."*

9. Que, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, por intermedio de Resolución Exenta citada en la letra aa) 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 resuelto primero, a saber: *"1. Implementense 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 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"*.

Por último, el acto administrativo antes referido, en el numeral 1.5 de su resuelto primero, señala que el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá otorgar las prórrogas o nuevos plazos indicados en los numerales del resuelto, 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.

10. Que, en este escenario, el Departamento de Planes y Programas de esta Secretaría Regional Ministerial, emitió su informe a través del documento citado en el literal hh) de los vistos, el cual menciona como motivos y conclusiones lo siguiente:

“2.- Antecedentes del Proyecto.

- Total, de Viviendas: 68.
- Viviendas para la adquisición familias Vulnerables: 18
- Viviendas para la adquisición familias Sectores Medios: 50
- Comuna: Río Bueno.
- Entidad Desarrolladora: Inmobiliaria Ruta del Sur SPA
- N° de Certificado de recepción Definitiva de Obras de Edificación: s/n de 28-05-2024.

3.- Fundamentos – Hechos que incidieron en el retraso del proyecto

En relación con la solicitud de prórroga para la devolución del Préstamo de Enlace del Proyecto de Integración Social y Territorial regulado por el Decreto Supremo N°19 (V. y U.), de 2016

Decreto-19_14-JUL-2016, se dejan establecidos los siguientes hechos que han incidido directamente en la extensión de los plazos originalmente proyectados:

3.1.- Restricciones en el acceso a financiamiento hipotecario para familias de sectores medios

Durante el período de comercialización del proyecto, se ha verificado una disminución sustantiva en el acceso al crédito hipotecario por parte de familias pertenecientes a sectores medios y sectores medios emergentes, producto del endurecimiento de las condiciones crediticias impuestas por las entidades bancarias.

Este escenario se ha manifestado en:

- Mayores exigencias de ahorro previo (pie).
- Evaluaciones más restrictivas de capacidad de endeudamiento.
- Incremento de tasas de interés.
- Rechazos formales de solicitudes de crédito hipotecario.

Como consecuencia directa:

- Se redujo significativamente el universo de potenciales compradores con acceso efectivo al financiamiento requerido.
- Se produjeron desistimientos y caducidad de compromisos de compraventa previamente suscritos.
- Se ralentizó la colocación de viviendas destinadas a sectores medios, afectando el flujo proyectado para la recuperación del préstamo de enlace.

Este hecho es externo a la gestión técnica y constructiva de la Entidad Desarrolladora y responde a condiciones del mercado financiero nacional.

3.2.- Extensión de los plazos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

a) Se constató una extensión en los tiempos de inscripción de las escrituras en el Conservador de Bienes Raíces de la comuna correspondiente, superando el promedio histórico aproximado de 30 días.

Dicha situación generó:

- Retrasos en la inscripción de las transferencias de dominio.
- Demora en la conformación de expedientes completos.
- Postergación en el ingreso de antecedentes a revisión por parte del Serviu.
- Dilación en la materialización del pago de subsidios asociados.

b) Este factor administrativo, ajeno al control directo de la Entidad Desarrolladora, impactó directamente en la programación financiera del proyecto y en los flujos asociados a la restitución del préstamo de enlace.

3.3.- Vigencia de garantía.

Se deja constancia que la Entidad Desarrolladora ha procedido al endoso de la póliza de garantía asociada al proyecto, manteniéndose vigente hasta el día 30 de junio de 2026, lo que asegura:

- La cobertura de las obligaciones contractuales.
- La protección del interés fiscal.
- La existencia de respaldo financiero suficiente durante el período solicitado de prórroga.

Este antecedente mitiga el riesgo financiero para el Servicio y demuestra la voluntad de cumplimiento por parte de la Entidad.

Según Resolución N°486 de fecha 05-04-2024, Resuelvo. 1.5. El secretario regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo deberá otorgar las prórrogas o nuevos plazos indicados en los numerales precedentes, que oportunamente le haya solicitado la Entidad Desarrolladora, mediante resolución fundada, 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 respectivo..

4.- Conclusión

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 solicitud esta fuera de los plazos establecidos y que los hechos que han incidido en el retraso, corresponden a circunstancias sobrevinientes y no imputables a la Entidad Desarrolladora, las cuales han impactado en el flujo financiero originalmente proyectado para el cumplimiento de dicha obligación.

En relación con lo solicitado, se informa que la fecha de vencimiento para la restitución del Préstamo Enlace corresponde al 08 de junio de 2025. 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 encuentran vigentes las garantías constituidas para resguardar el interés fiscal, correspondientes a siete (7) unidades, por un monto total de 2.100 U.F., las que aseguran el debido cumplimiento de las obligaciones asociadas al referido préstamo.

En consecuencia, y atendido que se mantienen debidamente caucionados los recursos comprometidos, se estima procedente hacer uso de la facultad conferida por la Resolución Exenta N°486/2024, **extendiendo el plazo hasta el 30-04-2026, para la restitución del préstamo de enlace en los términos que se determinarán en el acto administrativo correspondiente**".

11. Que, con todo, considerando que el plazo para restituir el préstamo de enlace otorgado a la empresa Constructora INMOBISUR SPA, para el financiamiento del Proyecto habitacional "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno (código 164828), venció el 08 de julio de 2025, 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 INMOBISUR SPA, para el financiamiento del proyecto "Lomas de Río Bueno", de la comuna de Río Bueno (código 164828)", hasta el 30 de abril de 2026.

2. **Elabórese** anexo de contrato de mutuo referido en el considerando noveno 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 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 del 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 BUSTAMANETE
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO(S)
REGION DE LOS RÍOS

LGB/VGL/IVW/ggs
DISTRIBUCIÓN:

- Directora Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos.
- Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Ruta del Sur S.p.A. – Padre Harter N° 461, Puerto Montt (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.