

RESOLUCIÓN  
ELECTRONICA

OTORGA NUEVO PLAZO PARA RECEPCIÓN MUNICIPAL DEL TOTAL DE LAS VIVIENDAS Y EXTENSIÓN DE PLAZO PARA RESTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO DE ENLACE, DEL PROYECTO CONDE DEL MAULE, CÓDIGO 158525, COMUNA DE CHILLÁN VIEJO, SELECCIONADO POR RESOLUCIÓN EXENTA N° 1.294, (V. Y U.), DE 2020, EN EL MARCO DEL LLAMADO A CONCURSO NACIONAL 2020, REGULADO POR EL D.S. N° 19, (V. Y U.), DE 2016 Y SUS MODIFICACIONES, QUE REGULA EL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL.

CHILLÁN, 07 ENE. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2

**VISTOS:**

1. El D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, en especial lo dispuesto en su artículo 15, inciso quinto;
2. Resolución Exenta N° 208, (V. y U.), de fecha 04.02.2020, que llama a concurso nacional año 2020 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 seleccionar y su forma de distribución regional;
3. Resolución Exenta N° 1.294, (V. y U.), de fecha 31.08.2020, que exige de cumplir requisitos a los proyectos que indica, modifica Resolución Exenta N° 208, (V. y U.), y aprueba proyectos seleccionados del llamado a concurso nacional primer cierre año 2020, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, entre otros, el proyecto **"Conde del Maule", código 158525, comuna de Chillán Viejo;**
4. Resolución Exenta N° 620, de fecha 12.11.2020, de SERVIU Región de Ñuble, que aprueba Convenio Subsidio Habitacional para Proyecto de Integración Social D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, **"Conde del Maule"**, de la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Constructora PACAL S.A.;
5. Resolución Exenta N° 456, de fecha 06.05.2021, de SERVIU Región de Ñuble, que otorga prórroga inicio de obras al proyecto de 240 viviendas denominado "Conde del Maule, de la comuna de San Carlos, provincia de Diguillín, Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016;
6. Resolución Exenta N° 879, de fecha 09.07.2021, de SERVIU Región de Ñuble, que otorga préstamo de enlace del subsidio habitacional para proyectos de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, proyecto Conde del Maule, código 158525, comuna de Chillán Viejo;
7. Resolución Exenta N° 892, de fecha 12.07.2021, de SERVIU Región de Ñuble, que otorga nuevo plazo retroactivo para inicio de obras al proyecto de 240 viviendas denominado "Conde del Maule", de la comuna de Chillán Viejo, Provincia de Diguillín, Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016;
8. Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de fecha 01.04.2024, 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;
9. Ordinario N° 69/2024, de fecha 20.05.2024, ingresada en Oficina de Partes de esta SEREMI con fecha 22.05.2024, de la Entidad Desarrolladora Constructora PACAL S.A., a través de la cual solicita prórroga para recepción municipal proyecto "Conde del Maule", código 158525, de la comuna de Chillán Viejo;
10. Oficio Ordinario N° 417, de fecha 29.05.2024, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble, a través del cual se remite Ordinario N° 69, de fecha 20.05.2024, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A. y solicita informe estado del proyecto de selección año 2020 Conde del Maule, comuna de Chillán Viejo;

11. Ordinario N° 104/2024, de fecha 13.05.2024, ingresada en Oficina de Partes de esta SEREMI, con fecha 11.07.2024, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., a través del cual solicita prórroga recepción municipal del proyecto habitacional "Conde del Maule" de la comuna de Chillán Viejo;
12. Ordinario N° 105/2024, de fecha 15.07.2024, de la Entidad Desarrolladora Pacal S.A., a través del cual solicita prórroga de plazo para restitución de préstamo de enlace, Proyecto Habitacional "Conde del Maule", de la comuna de Chillán;
13. Oficio Ordinario N° 550, de fecha 18.07.2024, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble, a través del cual se remite Ordinario N° 104, de fecha 13.05.2024, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., que solicita prórroga para recepción municipal del proyecto Conde del Maule y desde esta SEREMI se requiere informe proyecto de selección año 2020, D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, de acuerdo a la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024;
14. Ordinario N° 118/2024, de fecha 01.08.2024, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., a través del cual solicita a SERVIU Región de Ñuble, prórroga de póliza de garantía de fiel cumplimiento del Proyecto Habitacional Conde del Maule, comuna de Chillán Viejo;
15. Ordinario N° 143/2024, de fecha 27.09.2024, ingresada en Oficio de Partes de esta SEREMI, con fecha 30.09.2024, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., que solicita otorgamiento de nuevo plazo para reinicio de obra y prórroga garantía devolución préstamo de enlace de "Conde del Maule", comuna de Chillán Viejo;
16. Oficio Ordinario N° 731, de fecha 04.10.2024, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble, que solicita informe de acuerdo a lo establecido en el resuelvo 1.5, de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024 del proyecto Conde del Maule comuna de Chillán Viejo.
17. Oficio Ordinario N° 2.151, de fecha 23.10.2024, del SERVIU Región de Ñuble, que remite Informe Técnico N° 395, de fecha 22.10.2024, Proyecto "Conde del Maule", código 158525, comuna de Chillán Viejo, perteneciente al proyecto de Integración Social y Territorial, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A.;
18. Memorandum N° 605, de fecha 30.10.2024, del Jefe del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de esta SEREMI, mediante el cual remite a la Sección Jurídica, solicitud de prórroga para la obtención de la recepción municipal, acogiendo a la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de fecha 01.04.2024 y su modificación, para su revisión y solicita elaboración de la resolución correspondiente si procede;
19. Resolución Exenta N° 1.891, (V. y U.), de fecha 11.12.2024, que modifica Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024, 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.
20. La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.L. N° 1.305, de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución N° 7 de 26.03.2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; la Resolución TRA N° 272/47/2024, de fecha 10.12.2024, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que nombra Jefe del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de esta SEREMI; y el D.S. N° 397, (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales, en especial lo dispuesto en su artículo 9°, que establece orden de subrogancia de los Secretarios Regionales Ministeriales, y,

**CONSIDERANDO:**

- a) Que, por Resolución Exenta N° 208, (V. y U.), de fecha 04.02.2020, se llamó a concurso nacional año 2020 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 seleccionar y su forma de distribución regional.
- b) Que, por Resolución Exenta N° 1.294, (V. y U.), de fecha 31.08.2020, se eximió de cumplir requisitos a los proyectos que indica, modificó Resolución Exenta N° 208, (V. y U.), y aprobó proyectos seleccionados del llamado a concurso nacional primer cierre año 2020, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N° 19, (V. y U.), de

2016, entre otros el proyecto "**Conde del Maule**", código **158525**, de la comuna de Chillán Viejo.

- c) Que, por Resolución Exenta N° 620, de fecha 12.11.2020, de SERVIU Región de Ñuble, se aprobó convenio subsidio habitacional para Proyecto de Integración Social D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, "**Conde del Maule**", de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., suscrito con fecha 02.11.2020, y en su cláusula sexta establece que "*La Entidad Desarrolladora se obliga a ejecutar las obras y a obtener la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto **en el plazo de 24 meses , contados a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha de inicio de obras**, o utilizando la prórroga establecida en el artículo 15 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, si corresponde*".
- d) Que, por Resoluciones Exentas indicadas en los vistos 5) y 7) precedentes, se otorgaron prórroga y nuevo plazo para inicio de obras del proyecto "Conde del Maule", de la comuna de Chillán Viejo, en conformidad a lo estipulado en el artículo 15 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.
- e) Que, por Resolución Exenta N° 879, de fecha 09.07.2021, de SERVIU Región de Ñuble, se otorgó préstamo de enlace del subsidio habitacional para proyectos de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 al proyecto "Conde del Maule", código 158525, de la comuna de Chillán Viejo.
- f) Que, por Ordinario N° 69/2024, de fecha 20.05.2024, ingresado en Oficina de Partes de esta SEREMI con fecha 22.05.2024, la Entidad Desarrolladora Constructora PACAL S.A, solicita prórroga recepción municipal para el proyecto "Conde del Maule", código 158525, comuna de Chillán Viejo, argumentando que:
- Mediante Resolución Exenta N° 620 de fecha 12.11.2020, se aprobó convenio firmado el 02.11.2020, para el desarrollo del proyecto Conde del Maule, en la comuna de Chillán Viejo.
  - Además, señala que mediante Oficio N° 136/2022 de fecha 07.06.2022, informaron paralización de las obras, por las causas ampliamente indicadas y que basados en la Resolución Exenta N° 667, se solicita, haciendo uso de sus facultades extraordinarias que le confiere, aprobar suspensión del plazo de ejecución de esta obra.
  - Por otra parte, indica que el 31.05.2023, se venció el plazo de ejecución del proyecto que fue aprobado por Resolución Exenta ya mencionada, indicando que en la actualidad el proyecto se encuentra paralizado y con un porcentaje de avance del 15%.
  - Señala que es importante mencionar que la decisión de paralizar proyectos que se encontraban desarrollando, se generó debido a múltiples causas que se vienen arrastrando a lo menos en los últimos tres años, que, al ser generado por factores externos, ocasionaron graves situaciones financieras para todo el sector de la construcción y que como Constructora no han estado ajenos.
  - En este contexto, decidieron ceder o transferir proyectos y terrenos a terceros, con el consiguiente perjuicio patrimonial que ello conlleva, el que, sin embargo, asumieron necesario para asegurar que estas obras se terminen correctamente y puedan ser entregadas a sus destinatarios.
  - Dentro de las medidas mencionadas en el punto anterior y en forma paralela, indican que han estado en constantes procesos de negociaciones con diferentes bancos, lo que ha permitido que algunos de ellos financien obras que se encuentran con mayores avances en su construcción, las que al ser recepcionadas, permiten abrir la posibilidad de financiar otros proyectos que se encuentran paralizados.
  - Como resultado de la anterior Constructora Pacal S.A., sigue avanzando en el cumplimiento de sus compromisos, lo que ha dado como resultado la recepción de varios proyectos y avanzando en el desarrollo de otros que tienen porcentajes de avance mayor y que son financiados en sus totalidad por diferentes instituciones bancarias, los que permite mantener negociaciones para se financien otras obras que se encuentre paralizadas y con porcentaje de avance menor, por lo que mantenemos el compromiso de retomar el desarrollo del proyecto "Conde del Maule", siendo responsables de reactivar las obras a contar del 01.10.2024. Por último, señalan que, reactivado el proyecto en la fecha indicada, y de acuerdo al grado de avance de la obra y la planificación que se adjunta, estarían en condiciones de terminar las obras el 26.04.2026, por lo que solicitan

basados en la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024, en su resuelvo 1.1 se les otorgue prórroga para la recepción municipal hasta el 26.04.2026.

- g) Que, Oficio Ordinario N° 417, de fecha 29.05.2024, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble, solicita a SERVIU Región de Ñuble, considerando la alta criticidad, dado el estancamiento en la ejecución del proyecto "Conde del Maule", código 158525, comuna de Chillán Viejo, y de acuerdo a lo establecido en el resuelvo 1.5 de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024, hacer llegar el máximo de antecedentes para realizar el análisis correspondiente, en formato Informe donde se dé cuenta del estado del proyecto desde el ámbito de la ejecución, administrativo y técnico/legal.
- h) Que, por Ordinario N° 104/2024, de fecha 13.05.2024, ingresada en Oficina de Partes de esta SEREMI, con fecha 11.07.2024, la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., solicita prórroga recepción municipal, del Proyecto Habitacional "Conde del Maule", código 158525, comuna de Chillán Viejo, indicando argumentos similares a los expuesto en Ordinario N° 69/2024, de fecha 20.05.2024, ingresado en Oficina de Partes de esta SEREMI con fecha 22.05.2024, indicando además que el plazo de 36 dispuestos para el desarrollo del proyecto se cumplió con fecha 15.07.2024, según lo establecido en el artículo 15, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.
- i) Que, por Ordinario N° 105/2024, de fecha 15.07.2024, la Entidad Desarrolladora Pacal S.A., solicita prórroga de plazo para restitución de préstamo de enlace, referido al Proyecto Habitacional "Conde del Maule", de la comuna de Chillán Viejo, fundado en las siguientes situaciones:
- Mediante Oficio N° 294/2021, de fecha 30.06.2021, se ingresaron los antecedentes técnicos del proyecto junto con informar que se inició la obra con fecha 11.05.2021.
  - Para la ejecución de la obra se les otorgó un préstamo de enlace por 72.000 Unidades de Fomento.
  - A través de Oficio N° 69, de fecha 20.05.2024, solicitamos a vuestro Servicio una prórroga de plazo para obtener la recepción definitiva de la obra hasta el día 26.04.2026 y que por error se omitió en el oficio singularizado, solicitar también una prórroga del plazo de restitución del préstamo de enlace indicado, así como ingresar la consecuente extensión de la caución que garantiza esta restitución.
  - Por otra parte, con fecha 26.06.2024, se nos envía desde SERVIU Región de Ñuble, la "Solicitud de Documento de Garantía", Folio 742624, para caucionar la restitución del préstamo de enlace señalado, con una nueva fecha de vencimiento, hasta el 02.12.2025.
  - Indica que adjuntan endoso de Póliza de Garantía debidamente prorrogada, tomada por Constructora Pacal S.a., en favor del SERVIU Región de Ñuble, con vencimiento al 25.12.2025, que cauciona la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo de enlace otorgado para el proyecto DS N° 19 "Conde del Maule", código 158525, de la comuna de Chillán Viejo.
  - Señalan, que el plazo del vencimiento de la garantía es mayor que el indicado en la solicitud de SERVIU, por cuanto ello es concordante con nuestra petición de prórroga del plazo para la recepción definitiva de la obra.
  - Finalmente, solicita en mérito de las facultades otorgadas por Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 01.04.2024, conceder una prórroga del plazo para la restitución del Préstamo de Enlace otorgado para la ejecución de esta obra, de 72.000 UF. hasta el día 26.04.2026, caucionándola con Póliza que venza 60 días después, es decir, el 26.06.2026.
- j) Que, por Oficio Ordinario N° 550, de fecha 18.07.2024, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble, remite Ordinario N° 104, de fecha 13.05.2024, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., a SERVIU Región de Ñuble, que solicita prórroga para recepción municipal del proyecto "Conde del Maule" y desde esta SEREMI se requiere informe proyecto de selección año 2020, D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, de acuerdo a lo dispuesto en el resuelvo 1.5 de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024.
- k) Que, por Ordinario N° 118/2024, de fecha 01.08.2024, la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., solicita al SERVIU Región de Ñuble, prórroga de póliza de garantía de fiel cumplimiento del Proyecto Habitacional "Conde del Maule", código 158525, comuna de Chillán Viejo, fundado en las razones expuestas en los Ordinarios N° 69/2024 y N° 104/2024, ambos dirigidos al SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble.

- l) Que, por Ordinario N° 143/2024, de fecha 27.09.2024, ingresada en Oficina de Partes de esta SEREMI, con fecha 30.09.2024, la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., solicita otorgamiento de nuevo plazo para reinicio de obra y prórroga garantía devolución préstamo de enlace de "Conde del Maule", comuna de Chillán Viejo, fundamenta su solicitud indicando que el reinicio de la obra depende fundamentalmente de las negociaciones que se están sosteniendo con el Banco Crédito e Inversiones, concluirán una vez se haya recuperado el 50% de los pagos provenientes de los tres proyectos habitacionales que se detallaban en el Ordinario N° 104, de fecha 13.05.2024. El proceso de recuperación de recursos supone la escrituración y pago de muchas unidades habitacionales de tres proyectos distintos, lo que no alcanzará a estar concluido el 31.12.2024, no solo por la lentitud de los trámites notariales y conservatorios, y los posteriores para concretar los respectivos pagos por parte de SERVIU Región de Ñuble, sino además, por nuevas circunstancias, debido a un accidente laboral, ocurrido en uno de los proyectos, lo cual derivó en una demanda laboral, que se interpuso ante el Juzgado del Trabajo de Concepción, quien decreto como medida precautoria, la prohibición de celebrar actos y contratos, sobre el terreno en que se ejecutaban las obras, lo que ha redundado en una imposibilidad de cobro de las mismas, no obstante, la empresa que se presentó la demanda subsidiaria en la causa, se optó por asumir el pago de lo demandado, alcanzando un avenimiento judicial que fue aprobado por el tribunal laboral hace poco tiempo. Por lo expuesto se solicita en razón de las facultades otorgadas a través de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024 y su modificación, conceder una extensión de plazo hasta el 31.12.2024 para el reinicio de las obras correspondientes al proyecto Conde del Maule.
- m) Que, por Oficio Ordinario N° 731, de fecha 04.10.2024, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble, solicita a SERVIU Región de Ñuble, informe y todos los antecedentes que permitan analizar la solicitud de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., en el marco de las medidas excepcionales adoptadas por Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024.
- n) Que, por Oficio Ordinario N° 2.151, de fecha 23.10.2024, del SERVIU Región de Ñuble, remite Informe Técnico N° 395, de fecha 22.10.2024, Proyecto "Conde del Maule", código 158525, comuna de Chillán Viejo, perteneciente al proyecto de Integración Social y Territorial, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A.
- o) Que, el Informe Técnico N° 395, de fecha 22.10.2024, del Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización de SERVIU Región de Ñuble, señala que:
- El proyecto Conde del Maule, de la comuna de Chillán Viejo, se compone de un conjunto de torres de 5 pisos, posee 4 tipologías que logran entremezclar de manera homogénea las viviendas para promover la integración completa, además cuenta con un completo equipamiento para acceder a espacios de esparcimiento, áreas verdes equipadas con juegos infantiles y piscina, sala multiuso, cicletteros y equipamiento comercial, con acceso controlado y portería.
  - Cuenta con préstamo de enlace otorgado mediante Resolución Exenta N° 879, de fecha 09.07.2021 por un monto ascendente a 72.000 UF., equivalentes a 300 UF. por cada uno de los 240 beneficiarios asociados al proyecto, el que debe ser restituido dentro de un plazo de treinta y seis meses, el que este Servicio ha entendido que, el plazo se contabiliza desde el otorgamiento del préstamo, esto es, desde la fecha de la Resolución Exenta que lo otorga.
  - Respecto de las garantías asociadas, señala que por el fiel cumplimiento del convenio cuentan con boleta de garantía por un monto de 480 UF. con vencimiento el 30.08.2024 y para el préstamo de enlace cuentan con Endoso de prórroga de Póliza de Garantía, por un monto de 72.000 UF. con vencimiento el 02.12.2025.
  - Que, el inicio de obras se produjo con fecha 11.05.2021 y que el proyecto con fecha 01.06.2023, cumplió el plazo de 24 meses para la recepción total de las viviendas, a partir del mes siguiente al de la fecha del inicio de obras, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 15, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.
  - Por otra parte, informa que la Entidad Desarrolladora Pacal S.A., en Ordinario N° 143/2024, de fecha 27.09.2024, ingresada en Oficina de Partes de esta SEREMI, con fecha 30.09.2024, solicitó nuevo plazo para el reinicio de las obras y prórroga de garantía de devolución de préstamo de enlace del proyecto, la necesidad de este nuevo requerimiento obedece a que el proceso de recuperación de recursos de la escrituración y pagos de unidades habitacionales de otros proyectos se ha extendido y no alcanzará a finalizar el

31.12.2024, debido a demanda interpuesta por un trabajador de la obra Cumbres de Hualpén de la Región del Biobío, lo que afectó el normal proceso de desarrollo del proyecto, retrasando los procesos de recepción y escrituración, en este sentido, indica que se hace necesaria una nueva planificación con fecha propuesta de reinicio de obras el día 31.11.2024 y su término el día 26.02.2026. Asimismo, señala que, el proyecto Conde del Maule, presenta un estancamiento en el 15% de avance real de obras, hasta el 02.09.2024, sin que se visualice su reactivación, conforme a ello, mediante Memorándum N° 195, de fecha 10.07.2024, el Departamento de Operaciones Habitacionales solicita al Departamentos de Administración y Finanzas, ambos de SERVIU Región de Ñuble, el cobro de la boleta de garantía asociado al préstamo de enlace, en atención a que con fecha 15.07.2024, venció el plazo para su restitución. Así las cosas, mediante los Oficios N° 105/2024 y 106/2024, la Entidad Desarrolladora Pacal S.A. solicita prórroga de plazo para la restitución del préstamo de enlace e ingresa endoso de prórroga de instrumento de Garantía para caucionar la correcta inversión y oportuna devolución del préstamo de enlace otorgado para el Proyecto Conde del Maule, comuna de Chillán Viejo, código 158525, Liberty Seguros, Folio 12007074 con vigencia del 02.10.2024 hasta el 02.12.2025, ingresando el Depto. de Operaciones Habitacionales, dicho endoso al Depto. de Administración y Finanzas a través del Memorándum N° 206, de fecha 18.07.2024, por esta razón, mediante Memorándum N° 314, de fecha 27.09.2024, del Depto. de Operaciones Habitacionales de SERVIU Región de Ñuble, solicita no se cobre la Póliza de Garantía N° 12007074, de la Aseguradora Liberty Compañía de Seguros Generales S.A., con fecha de vencimiento 02.10.2024.

- En consecuencia, el informe indica los siguientes fundamentos i) El alza de costos de materiales producto de la pandemia; ii) el impacto económico generado por la misma pandemia, en términos de las dificultades de dar continuidad a la ejecución de obras por la Dictación del estado de excepción constitucional por emergencia sanitaria y sus medidas de confinamiento; iii) los límites y restricciones puestos por el sector bancario nacional e internacional para financiar obras que no aseguran retornos en plazos habituales por este tipo de proyectos; iv) la extrema relevancia del cumplimiento del Plan de Emergencia Habitacional impulsado por el Gobierno y ejecutado por el Ministerio de Vivienda, que implica la ejecución y término de 260.000 viviendas total país y de 6.557 en la región de Ñuble; v) el plazo excepcional señalado en la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024, para que, en caso de que no exista posibilidad de dar cumplimiento a los plazos o aplicar las condiciones establecidas en el artículo 15, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, excepcionalmente y de manera justificada, para otorgar prórroga o nuevo plazo según corresponda, mecanismo que permitirá dar continuidad a aquellos proyectos financiados total o parcialmente con recursos públicos que no hubieren podido finalizar su construcción, como los son aquellos proyectos que se ejecutan al amparo del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, por lo que consideran que existen fundamentos necesarios y suficientes para utilizar la herramienta generada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024.
- Concluye el informe indicando que, en vista de los antecedentes expuestos, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, enfocado en reducir el déficit habitacional, y considerando la urgencia habitacional de 240 familias que serán asociadas al proyecto individualizado, se solicita a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Ñuble, evaluar en el ámbito de sus competencia y facultades la procedencia de lo solicitado por la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., en torno a otorgar un nuevo plazo para la obtención de la recepción municipal y extensión de plazo para restitución del préstamo de enlace.
- p) Que, por Memorándum N° 605, de fecha 30.10.2024, del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de esta SEREMI, se remite solicitud de la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., a la Sección Jurídica de esta SEREMI, adjuntando antecedentes de respaldo para su revisión y elaboración de resolución exenta que corresponda para el proyecto Conde del Maule, código 158525, de la comuna de Chillán Viejo.
- q) Que, el artículo 15 inciso quinto establece que **"...El plazo para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto será de hasta 24 meses, el que se contará a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha de inicio obras. Dicho plazo podrá prorrogarse en una sola oportunidad por hasta 180 días, mediante resolución fundada del SEREMI"**. En el mismo sentido se establece en el inciso sexto que **"...Si cumplidos los plazos señalados en el inciso anterior el proyecto aún no cuenta con la recepción municipal y solo en caso que las obras estén terminadas, lo que deberá ser verificado por el SERVIU, el SEREMI, mediante resolución fundada podrá**

**otorgar un nuevo plazo para la recepción municipal por un sola vez, de hasta un máximo de 180 días, contados desde la dictación de la resolución aludida, no pudiendo, en ningún caso superar los 36 meses, contados desde el primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de obras...”** En este sentido, cabe precisar que la solicitud de la Entidad Desarrolladora fue ingresada en forma posterior al cumplimiento de los 24 meses estipulados en el Decreto y que el avance de obras informado corresponde a un 15% al mes de septiembre del presente año, por lo que no procede lo establecido en el inciso sexto del artículo 15, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

- r) Que, la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de fecha 01.04.2024 y su modificación, establece en el resuelvo 1.1, que se faculta al Secretario Regional Ministerial respectivo para que **en forma excepcional y en casos debidamente justificados en que no exista la posibilidad de dar cumplimiento a los plazos o aplicar las condiciones establecidas en el artículo 15 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y siempre durante el plazo de vigencia establecido para la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, para que mediante resolución fundada otorgue una prórroga o nuevo plazo según corresponda, referido a los inicios de obras y recepciones municipales...** Además, en su resuelvo 1.3, dispone que **“...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 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 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...”**
- s) Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes y de los antecedentes tenidos a la vista, se tiene por acreditado que la Entidad Desarrolladora Pacal S.A., ha solicitado prórroga para recepción municipal y plazo para la restitución del préstamo de enlace, fundándose en la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de fecha 01.04.2024 y su modificación, que adopta medidas excepcionales, respecto de las prórrogas o nuevos plazos para recepción municipal, toda vez que no es factible la aplicación de los plazos establecidos en el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones. Por otra, también consta de los antecedentes que se solicitó a SERVIU Región de Ñuble, la prórroga de la póliza de garantía de fiel cumplimiento del convenio, antes de su vencimiento, sin embargo, dicho Servicio, no se ha pronunciado respecto de dicha solicitud; asimismo se tiene presente el endoso de póliza de garantía que cauciona la oportuna y entera devolución del préstamo de enlace, el cual tiene vencimiento 02.12.2025. Por otra parte, cabe precisar, que el plazo de 24 meses para la recepción municipal, establecido en el D.S. N° 19, se encuentra vencido, así como también el plazo para restitución del préstamo de enlace, sin embargo, el no cumplimiento de dichos plazos no puede atribuirse a la Entidad Desarrolladora del proyecto Conde del Maule, toda vez, que se entiende, que las justificaciones presentadas, están acorde con la época y las dificultades económicas generadas en gran parte del área de la construcción post pandemia de COVID 19, así como la falta de stock de materiales de construcción y mano de obra calificada, lo que terminó afectando la ejecución de proyectos, derivando en el retraso de lo comprometido en las correspondientes Cartas Gantt.
- t) Que, si bien, esta SEREMI estima procedente, otorgar un nuevo plazo para la recepción municipal y una extensión de plazo para la restitución del préstamo de enlace en conformidad a lo dispuesto en los resueltos 1.1 y 1.3 de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024, dichos plazos no pueden superar el 31.12.2025, según lo dispuesto en la resolución ya mencionada, por lo que la solicitud de la Entidad Desarrolladora solo puede ser acogida en los términos antes indicados.
- u) Que, el deber de esta SEREMI es velar por el buen cumplimiento de los Programas Habitacionales que implementa el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la Región, y que atendiendo lo expuesto en los considerandos precedentes y, además, teniendo presente los argumentos esgrimidos por la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., y de conformidad a lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de fecha 01.04.2024 y su modificación, procede dictar la siguiente:

### **RESOLUCIÓN:**

- 1° OTORGASE** nuevo plazo para la recepción municipal del total de las viviendas, del proyecto **“Conde del Maule”, código 158525**, de la comuna de Chillán Viejo, del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus

modificaciones, por un plazo de 270 días corridos, a contar de la fecha del presente acto administrativo.

**2° ESTABLÉCESE** que SERVIU Región de Ñuble, deberá tomar los resguardos necesarios para que las Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., renueve la garantía de fiel cumplimiento señalada en el artículo 27, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones en conformidad a dispuesto en el resuelvo 1.2 de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de 2024, es decir la garantía deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 90 días el nuevo plazo establecido para la recepción total de las obras del respectivo proyecto.

**3° OTORGASE** una extensión de plazo de 12 meses, contados desde su vencimiento, para la restitución del préstamo de enlace otorgado a la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., RUT N° 84.439.900-6, en conformidad a lo dispuesto en los resueltos 1.3 y 1.5, de la Resolución Exenta N° 486, (V. y U.), de fecha 01.04.2024, respecto del proyecto "**Conde del Maule**", código **158525**, de la comuna de Chillán Viejo, del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

### **ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

**JOSE ROMERO ROJAS**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S) DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE ÑUBLE**

VGH/JRA

#### DISTRIBUCIÓN:

- ENTIDAD DESARROLLADORA CONSTRUCTORA PACAL S.A.
- CALLE PÍO X NRO. 2460 - OFICINA 404 - PROVIDENCIA - SANTIAGO.
- DPH MINVU
- SERVIU REGION DE ÑUBLE
- DEPTO. PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO SEREMI V. Y U. ÑUBLE
- DEPTO. TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIÓN SERVIU REGION DE ÑUBLE
- DEPTO. OPERACIONES HABITACIONALES SERVIU REGION DE ÑUBLE
- ARCHIVO SECCIÓN JURÍDICA SEREMI V. Y U. ÑUBLE
- OFINA DE PARTES SEREMI V. Y U. ÑUBLE
- ID SIGEDOC 328546

Ley de Transparencia Art 7.G