

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.542

Jueves 4 de Mayo de 2023

Página 1 de 5

### Normas Generales

CVE 2309109

#### MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

#### APRUEBA CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS POR LOS SERVIU, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA GLOSA 7, ASOCIADA AL SUBTÍTULO 32 DEL PROGRAMA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, APROBADO POR LA LEY N° 21.516, QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO PARA EL SECTOR PÚBLICO PARA EL AÑO 2023

(Resolución)

Santiago, 31 de marzo de 2023.- Hoy se resolvió lo que sigue:  
Núm. 707 exenta.

Visto:

La Ley N° 21.516, de Presupuestos para el Sector Público para el año 2023; el DL N° 1.305, de 1975; la ley N° 16.391; la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, y

Considerando:

a) Que las leyes N° 20.981, N° 21.053, N° 21.125, N° 21.192, N° 21.289, N° 21.395 y de Presupuestos del Sector Público para los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, respectivamente, en su Glosa 09 (Préstamos) y la Glosa 07 de la Ley N° 21.516 de Presupuestos del Sector Público año 2023, ambas asociadas al Subtítulo 32 (Préstamos), contemplan la posibilidad de que los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) puedan otorgar préstamos en dinero, para la adquisición de terrenos y para la ejecución de proyectos de construcción destinados a las familias beneficiarias de algunos de los subsidios habitacionales vigentes otorgados por el Minvu.

b) Que, en cumplimiento de lo señalado precedentemente, mediante las resoluciones exentas N° 539 (V. y U.), de 2017; N° 95 (V. y U.), de 2018; N° 585 (V. y U.) de 2019, N° 337 (V. y U.), de 2020, N° 421 (V. y U.), de 2021 y N° 125 (V. y U.), de 2022, se aprobaron las condiciones para el otorgamiento por los Serviu de préstamos para la adquisición de terrenos o para la ejecución de proyectos de construcción correspondientes a los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, respectivamente.

c) Que la Glosa 07 de la Ley de Presupuestos del año 2023, dispone que los Serviu podrán otorgar uno o más préstamos a las empresas constructoras o a las entidades desarrolladoras del proyecto, o a la entidad responsable de la administración de arriendo para la ejecución de proyectos con subsidio, o durante la aplicación del Plan de Emergencia Habitacional, a Municipalidades del país para la elaboración y/o ejecución de proyectos habitacionales con subsidio. El otorgamiento de los referidos préstamos se regulará por resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

d) La necesidad de abordar el impacto de la ralentización que ha afectado al área de la construcción desde fines de 2019 a la fecha, incidiendo en el retraso de los proyectos habitacionales a nivel nacional, producto de escasez de mano de obra, alza de materiales, paralizaciones de obras, entre otros.

e) Los correos electrónicos de fecha 23 de enero y 8 de febrero de 2023 que dan cuenta de la conformidad del Jefe de División de Política Habitacional y de la Jefa de la División Jurídica con el tenor del presente acto administrativo, por lo que dicto la siguiente

CVE 2309109

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Resolución:

1. El otorgamiento de préstamos por parte de los Serviu a las empresas constructoras o a las Entidades Desarrolladoras del proyecto o a la entidad responsable de la administración de arriendo, para la ejecución de proyectos con subsidios o durante la aplicación del Plan de Emergencia Habitacional, a Municipalidades del país, para la elaboración y/o ejecución de proyectos habitacionales con subsidio, con cargo al Subtítulo 32 (Préstamos), y conforme a lo dispuesto en la Glosa 07, de la Partida correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley N° 21.516 de Presupuestos del Sector Público para el año 2023, estará sujeto a las condiciones que se pasan a señalar.

2. Para concretar el otorgamiento del préstamo, el Director del Serviu y la empresa constructora o la Entidad Desarrolladora, las Municipalidades o las entidades públicas o privadas a las que hace referencia la Glosa 03 letra h) de la Partida correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de la Ley N° 21.516, de Presupuestos para el Sector Público para el año 2023, deberán suscribir un contrato de mutuo, en el que deberá constar al menos la siguiente información:

a) Identificación del Mutuario: la empresa constructora que ejecutará las obras del proyecto, o la Entidad Desarrolladora o entidad responsable de proyectos con subsidios destinados al arriendo en los casos de la Glosa 03 letra h) ya mencionada, o el Municipio.

b) Identificación del proyecto con constancia de su aprobación o calificación por el Serviu y sus características básicas, y la singularización del contrato de construcción.

c) El monto del préstamo expresado en Unidades de Fomento. La equivalencia en pesos, moneda nacional, se determinará al valor que dicha Unidad tenga a la fecha de su giro efectivo, para los efectos de su otorgamiento, y a la fecha de su pago para los efectos de su restitución.

d) Contener la declaración de que el mutuo es gratuito.

e) El plazo para la restitución del préstamo, el que no podrá ser superior a tres años. Este plazo podrá ser prorrogado por acuerdo de las partes hasta por un año. En casos calificados, por una sola vez y mediante resoluciones fundadas, el Director del Serviu podrá acordar una segunda prórroga o un nuevo plazo para la restitución del mutuo. En el caso de los préstamos para proyectos de construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas destinadas al arriendo, el plazo podrá ser de hasta 30 años.

f) Las condiciones de otorgamiento y restitución del préstamo.

g) La garantía que caucione el préstamo.

h) El mutuo deberá consignar expresamente que la obligación de restitución del préstamo tendrá el carácter de indivisible para todos los efectos legales, incluso en caso de disolución de la sociedad deudora.

Junto a los antecedentes de postulación de proyectos, las Entidades podrán presentar borradores de contrato de mutuo, para su evaluación por parte del Serviu y su pronta suscripción, en la medida que se cumplan las condiciones que señalan los resuelvo 3 y/o 4 de esta resolución.

3. Condiciones para el otorgamiento de préstamos para la adquisición del terreno para construcción de viviendas:

a) El Serviu podrá otorgar préstamos para proyectos aprobados o calificados que acrediten disponibilidad de terreno mediante promesa de compraventa, debiendo en todo caso verificar que la propiedad cumple todas las condiciones legales y técnicas para su adquisición con destino habitacional.

b) El monto de este préstamo no podrá superar la parte del subsidio que se desglosaría para la adquisición del terreno.

c) Para garantizar el préstamo por la adquisición del terreno donde se ejecutará el proyecto, su dominio deberá quedar inscrito a nombre del Serviu, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

4. Condiciones para el otorgamiento de préstamos para la ejecución de proyectos de construcción con algunos de los programas habitacionales vigentes otorgados por el Minvu y para la rehabilitación o adquisición de viviendas destinadas al arriendo:

a) El proyecto debe contar con aprobación o calificación del Serviu.

b) El préstamo será otorgado a la Empresa Constructora o a la Entidad Desarrolladora, según corresponda, que tiene a cargo la ejecución del proyecto o la persona jurídica de derecho

público o privado beneficiaria de los subsidios en el caso de la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas destinadas al arriendo.

c) El monto del préstamo no podrá ser superior a aquella parte del valor de las obras, expresado en el contrato de construcción, que será cubierto con subsidio del Estado.

d) El préstamo podrá ser girado en cuotas, en los montos y oportunidades establecidos en el contrato de mutuo. Al girarse la primera cuota debe ingresarse una garantía cuyo valor, a lo menos, debe ser equivalente al monto de dicha cuota. Esta garantía deberá ser una boleta bancaria de garantía o un Certificado de Fianza Recíproca, cuya vigencia deberá ser igual o superior al plazo establecido para la restitución del mutuo. Opcionalmente, el Director del Serviu podrá autorizar la utilización de pólizas de garantía de ejecución inmediata en lugar de los instrumentos mencionados.

Para el giro de la segunda cuota, el mutuuario podrá garantizarla con la misma garantía de la cuota ya girada, siempre que su glosa, monto y vigencia lo permitan y la obra registre un avance igual o superior al monto solicitado, debiendo entregar en reemplazo de la garantía por la primera cuota un pagaré suscrito ante Notario, por un valor equivalente, y así sucesivamente con las siguientes cuotas.

En casos excepcionales, el mutuuario podrá garantizar la primera cuota con un Pagaré suscrito ante Notario, lo que será autorizado por Serviu, siempre y cuando la obra registre un avance igual o superior al monto solicitado.

En cualquier circunstancia, los montos que se hayan entregado al mutuuario deberán estar siempre íntegramente garantizados por éste.

e) El otorgamiento de estos préstamos limita en igual monto los giros por anticipo que se efectúen con cargo al subsidio.

f) Tratándose de construcción en nuevos terrenos, el terreno deberá quedar inscrito a nombre del Serviu, sin perjuicio de la presentación de las garantías a que se refiere el literal d) precedente. Si el terreno se encuentra inscrito a nombre del respectivo Comité, o tratándose de terrenos fiscales y/o municipales en proceso de transferencia al Serviu, la inscripción a nombre del Serviu se reemplazará por la constitución de una prohibición de enajenar y gravar en su favor, la que se levantará una vez restituido el préstamo, salvo que el alzamiento y la transferencia de las viviendas a los beneficiarios se realicen en el mismo acto.

g) En el caso de la construcción de viviendas en terrenos de su propiedad o rehabilitación de inmuebles propios para el arriendo, las personas jurídicas de derecho público o privado, deberán garantizar los préstamos constituyendo primera hipoteca a favor del Serviu, sin perjuicio de la inclusión de otras garantías que especifique el contrato respectivo.

5. Procederá también el otorgamiento de préstamos por parte de los Serviu a las empresas constructoras o a las Entidades Desarrolladoras, tratándose de proyectos de construcción que a la fecha de la presente resolución ya hayan recibido anticipos, siempre que estos se encuentren debidamente garantizados, mediante una boleta bancaria, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un certificado de fianza recíproca.

En estos casos se deberán cumplir las mismas condiciones señaladas en el Resuelvo 4. anterior, salvo en lo siguiente:

a) El monto del préstamo no podrá ser superior a aquella parte del valor de las obras, expresado en el contrato de construcción, que será cubierto con subsidio del Estado, deducida la suma que ya haya sido entregada en forma de anticipo.

b) Todas las cuotas en que se giren estos préstamos, incluso la primera, podrán ser garantizadas con pagaré autorizado ante Notario. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de cada cuota del préstamo no podrá sobrepasar la garantía entregada para caucionar el anticipo otorgado al proyecto, salvo que la diferencia sea garantizada de acuerdo a lo indicado en la letra d) del resuelvo 4.

6. Para proceder al giro del préstamo se deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Acompañar original o copia protocolizada en Notaría del contrato de mutuo.  
b) Acompañar copia del contrato de construcción, cuando corresponda.  
c) Acompañar copia de la promesa de compraventa en el caso de la adquisición de viviendas destinadas al arriendo.

d) En los casos que corresponda, acompañar Certificado de dominio vigente del terreno a nombre de Serviu, o acreditar que el terreno en el que se emplazará la construcción de las

viviendas está afecto a prohibición de enajenar y gravar a favor del Serviu, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

e) Tratándose de préstamos para la ejecución de proyectos de construcción, rehabilitación de inmuebles o adquisición de viviendas, también deberá haber ingresado al Serviu el instrumento de garantía que cauciona la restitución del préstamo. Las características y condiciones de esta garantía del préstamo se detallan en los Resuelvo 4.d) y 8., del presente instrumento.

#### 7. Condiciones para la restitución del préstamo:

a) El préstamo podrá restituirse contra el pago de los subsidios habitacionales. Asimismo, si las disponibilidades presupuestarias lo permiten, se podrán efectuar amortizaciones parciales del préstamo a cuenta de los pagos de anticipos de subsidios para la construcción, siempre y cuando se constituyan las garantías requeridas para el otorgamiento de los respectivos anticipos.

b) La restitución del préstamo será exigible al cumplirse el plazo convenido para ello. Vencido este término, el mutuario tendrá 10 días corridos siguientes a aquel en que éste se hubiera hecho exigible para su restitución. Si ese día fuera inhábil, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el día hábil siguiente.

c) En caso de mora o simple retardo, el importe del mutuo se pagará al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de su pago efectivo y, devengará desde el día inmediatamente siguiente a aquel en que debió haberse pagado, un interés penal igual al interés máximo convencional para operaciones reajustables, hasta el momento de su pago efectivo.

d) Estando pendiente el plazo fijado para la restitución, el deudor podrá reembolsar anticipadamente todo el capital adeudado, o una parte de éste. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias, se harán en moneda corriente por el equivalente del valor de la Unidad de Fomento a la fecha de efectuarse la amortización. En caso de restitución parcial del valor de la cuota, la garantía respectiva podrá ajustarse al monto adeudado.

e) El importe del mutuo será exigible anticipadamente y en forma inmediata en cualquiera de los siguientes casos:

i. Si por cualquier razón o circunstancia quedare sin efecto, se resciliare o declarase resuelto, nulo, terminado o finiquitado el contrato de construcción que dé origen al contrato de mutuo.

ii. Si el deudor cae en insolvencia o ha iniciado un procedimiento de liquidación de su patrimonio, conforme a la ley N° 20.720.

f) Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de la garantía que cauciona el préstamo, sin que éste se haya restituido íntegramente, el mutuario deberá renovar la vigencia de la garantía o reemplazarla por otra. En caso de incumplimiento de lo anterior, se hará efectiva dicha garantía.

8. Las garantías pecuniarias para caucionar la total y oportuna restitución del préstamo para la ejecución de proyectos de construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, deberán cumplir con las siguientes características y condiciones:

a) La garantía puede entregarse mediante una boleta bancaria de garantía o un Certificado de Fianza Recíproca. Además, podrá otorgarse un pagaré autorizado ante Notario o una póliza de garantía de ejecución inmediata en los casos en que esta resolución lo autoriza.

b) La garantía debe ser extendida a favor del Serviu, nominativa, y pagadera a la vista, cuando corresponda.

c) El plazo de vigencia que se establezca en el contrato de mutuo para la garantía deberá exceder a lo menos en 60 días el plazo definido para la restitución del préstamo.

d) La garantía debe ser extendida en Unidades de Fomento.

e) El Serviu hará efectivas las garantías unilateralmente, en caso de que el deudor incurra en incumplimiento del contrato de mutuo.

f) En el caso que el Serviu haga efectivo el documento de garantía que cauciona el préstamo, notificará por escrito al deudor de esta circunstancia, especialmente para los efectos que este último entere cualquier diferencia que se produzca, por ejemplo, por intereses moratorios impagos, si los hubiere.

g) En caso de entregarse como garantía un Certificado de Fianza, éste deberá ser emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la ley N° 20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

h) Las garantías se devolverán una vez que se haga efectiva la restitución del préstamo. No obstante, habiéndose acreditado la recepción conforme por parte de la Dirección de Obras Municipales y del Serviu de la totalidad de las obras del proyecto en cuestión, financiadas con el crédito, podrán reemplazarse las garantías consistentes en boleta bancaria de garantía, Póliza de Garantía de ejecución inmediata o Certificado de Fianza Reciproca, por un pagaré autorizado ante Notario, por el valor total del crédito adeudado.

i) En caso de proyectos de las tipologías de Construcción en Sitio Propio, Pequeños Condominios y Densificación Predial, el reemplazo de las garantías señalado podrá ser efectuado proporcionalmente, por cada vivienda cuyas obras se encuentren totalmente terminadas, presentando informe emitido por el Fiscalizador Técnico de Obras, en que conste que las obras fueron construidas según las especificaciones técnicas correspondientes y que no existen observaciones pendientes, sin que se requiera la recepción de la Dirección de Obras Municipales señalada en el literal anterior.

9. El préstamo se formalizará mediante el correspondiente contrato de mutuo, protocolizado de conformidad al artículo N° 61 de la ley N° 16.391, siendo de cargo del mutuuario todos los gastos que ello irroque, sin perjuicio de su posterior aprobación mediante resoluciones del Director del Serviu respectivo.

10. Modifícanse las resoluciones exentas N° 95 (V. y U.), de 2018; N° 585 (V. y U.), de 2019, N° 337 (V. y U.), de 2020, N° 421 (V. y U.) de 2021 y N° 125 (V. y U.), de 2022, agregando al final de la letra f) del Resuelvo 4. la frase:

", salvo que el alzamiento y la transferencia de las viviendas a los beneficiarios se realicen en el mismo acto".

11. Excepcionalmente, una vez terminada la obra, en casos calificados, por una sola vez y mediante resoluciones fundadas, el Director del Serviu podrá acordar una segunda prórroga o un nuevo plazo para la restitución de los mutuos que no hubieren podido ser restituidos en los plazos acordados, de conformidad con lo establecido en las resoluciones exentas N° 95 (V. y U.), de 2018; N° 585 (V. y U.), de 2019, N° 337 (V. y U.), de 2020, N° 421 (V. y U.) de 2021 y N° 125 (V. y U.), de 2022, siempre y cuando las garantías pecuniarias presentadas para garantizar dichos préstamos no se hayan hecho efectivas y que las prórrogas o nuevos plazos queden debidamente garantizados.

Anótese, publíquese y archívese.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Tatiana Valeska Rojas Leiva, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.