DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.810 | Lunes 25 de Marzo de 2024 | Página 1 de 5

Normas Generales

CVE 2470249

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS POR PARTE DE LOS SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA GLOSA 6, ASOCIADA AL SUBTÍTULO 32 DEL PROGRAMA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, APROBADO POR LA LEY N° 21.640, QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO PARA EL SECTOR PÚBLICO PARA EL AÑO 2024

(Resolución)

Santiago, 2 de febrero de 2024.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 190 exenta.

Visto:

La Ley Nº 21.640, de Presupuestos del Sector Público para el año 2024; el DL Nº 1.305, de 1975; la ley Nº 16.391; la resolución Nº 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, y

Considerando:

a) Que, las leyes Nº 20.981, Nº 21.053, Nº 21.125, Nº 21.192, Nº 21.289, y Nº 21.395, Leyes de Presupuestos del Sector Público correspondientes a los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, y 2022, respectivamente, en su Glosa 09, la ley Nº 21.516, Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2023, en su Glosa 07, y la ley Nº 21.640, Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2024, en su Glosa 06, todas 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 Nº 539 (V. y U.), de 2017; Nº 95 (V. y U.), de 2018; Nº 585 (V. y U.), de 2019, Nº 337 (V. y U.), de 2020, Nº 421 (V. y U.), de 2021 Nº 125 (V. y U.), de 2022 y Nº 707 (V. y U.), de 2023, 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, 2022 y 2023, respectivamente.

c) Que, la Glosa 06 de la Ley de Presupuestos para el Sector Público correspondiente año 2024, asociada al Subtítulo 32, dispone que los Serviu podrán otorgar uno o más préstamos a la Empresa Constructora o a la Entidad Desarrolladora 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, esto para la elaboración y/o ejecución de proyectos habitacionales con subsidio, en los casos que indica.

d) Que, agrega la glosa referida en el considerando precedente, el otorgamiento de los referidos préstamos y sus garantías se regulará por resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, por lo que dicto la siguiente

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

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 06, de la Partida correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley Nº 21.640, de Presupuestos del Sector Público para el año 2024, 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, o la Entidad Patrocinante o de Gestión Rural o 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 Nº 21.640, de Presupuestos del Sector Público para el año 2024, 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 la Entidad Patrocinante o de Gestión Rural o la 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.

i) Los intereses que se podrán cobrar por atraso en el avance de las obras superior al 20 por ciento, conforme a los requisitos y condiciones que se establezcan en circulares de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, siempre que el atraso sea imputable a la empresa constructora, conforme a lo estipulado en el contrato de obras.

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.

En el caso de postulaciones seleccionadas mediante Llamados Especiales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por DS Nº 49 (V. y U.), de 2011, de acuerdo a lo dispuesto en las Glosas asociadas a la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Nº 12 para el año 2020, aprobado por ley Nº 21.192; Nº 12 para el año 2021, aprobado por la ley Nº 21.289; Nº 12 para el año 2022, aprobado por la ley Nº 21.395; Nº 10 para el año 2023, aprobado por ley Nº 21.516, y Nº 9 para el año 2024, aprobado por ley Nº 21.640, que incluyan la facultad de disponer de aumentos del subsidio para la compra del suelo, se podrán otorgar préstamos a la Entidad Patrocinante para adquirir dichos terrenos, en forma previa al ingreso y aprobación o calificación del proyecto, y sin que se requiera la singularización del contrato de construcción, que se señalan en la letra b) del resuelvo anterior. De igual forma a lo señalado, podrán otorgarse préstamos a las Entidades de Gestión Rural para

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

la adquisición del terreno en el caso de postulaciones seleccionadas de Construcción de Conjuntos Habitacionales.

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) La Empresa Constructora o a la Entidad Desarrolladora, según corresponda, que tenga a cargo la ejecución del proyecto, para estos efectos, deberá acreditar tener la capacidad económica disponible en los términos establecidos en el artículo 18 del DS Nº 127 de (V. y U.), de 1977, que modifica el DS Nº 330, de 1975, y aprueba Nuevo Reglamento del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

d) 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.

e) 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 mutuario 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 mutuario 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 mutuario deberán estar siempre íntegramente garantizados por éste.

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

g) 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 e) 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.

h) 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

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

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., 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 con lo indicado en la letra e) del resuelvo 4.

c) La Empresa Constructora o a la Entidad Desarrolladora, según corresponda, que tenga a cargo la ejecución del proyecto y que tenga un avance de obra igual o superior al 80%, podrá eximirse de cumplir con lo establecido en el resuelvo 4 letra c).

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.e) y 8., de este acto administrativo.

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 de 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 Nº 20.720.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

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 Nº 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 préstamo, podrán reemplazarse las garantías consistentes en boleta bancaria de garantía, Póliza de Garantía de ejecución inmediata o Certificado de Fianza Recíproca, por un pagaré autorizado ante notario, por el valor total del préstamo adeudado, suscrito, además, por aval o codeudor solidario.

i) En caso de proyectos de las tipologías de Construcción en Sitio Propio, o en Sitio del Residente, 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 Nº 61 de la ley Nº 16.391, siendo de cargo del mutuario todos los gastos que ello irrogue, sin perjuicio de su posterior aprobación mediante resoluciones del Director del Serviu respectivo.

10. 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 Nº 95 (V. y U.), de 2018; Nº 585 (V. y U.), de 2019, Nº 337 (V. y U.), de 2020, Nº 421 (V. y U.), de 2021 y Nº 125 (V. y U.), de 2022, y Nº 707 (V. y U.) de 2023, 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.- Vicente Burgos Salas, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo (S).

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl