



244

**REF: OTORGA PRESTAMO Y APRUEBA ESCRITURA DE CONTRATO DE MUTUO DE FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2018 ENTRE SERVIU REGION DEL BIOBIO Y CONSTRUCTORA SOCOBRAS LIMITADA, EN VIRTUD DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 95, (V. Y U.), DE 2018, Y SU MODIFICACIÓN.**

**PROYECTO: "VILLA ESMERALDA II" DE YUMBEL**

**RESOLUCION EXENTA N°: 4194**

**CONCEPCION, 28 DIC 2018**

**VISTO:**

- a) La Ley N° 21.053 de Presupuestos del Sector Público para el año 2018, en especial lo dispuesto en la Glosa 09, asociada al subtítulo 32 (Préstamos) que contempla 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; y que indica que el otorgamiento de dichos préstamos se regulará por Resolución Exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.
- b) La Resolución Exenta N° 95 de (V. y U.) de fecha 10 de enero de 2018, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, que aprueba condiciones para el año 2018 para el otorgamiento por los SERVIU de préstamos para la adquisición del terreno o para la ejecución de proyectos de construcción.
- c) La Resolución Exenta N° 14.439 de 21 de diciembre de 2017 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica Resolución Exenta N° 10.166, (V. y U.), de 2017, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de construcción en nuevos terrenos, complementa Resolución Exenta N°13.827, (V. y U.), de 2017 que aprueba proyectos seleccionados en el mes de octubre y aprueba proyectos seleccionados, correspondiente al mes de noviembre del año 2017, entre otros el proyecto "Villa Esmeralda II" de la comuna de Yumbel.
- d) La solicitud de préstamo en el marco del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, efectuada por la empresa Constructora SOCOBRAS Ltda., ingresada a SERVIU Región del Biobío el 31 de octubre de 2018, donde solicita se le otorgue un préstamo por 4.291,55 U.F. por concepto de terreno.
- e) El Contrato de Construcción de Proyecto Habitacional suscrito entre el "Comité de Vivienda Villa La Esmeralda", la entidad patrocinante "AREASUR S.A.", y la empresa "Constructora SOCOBRAS LIMITADA", con fecha 6 de febrero de 2017, anexo de contrato N° 1 de fecha 11 de julio de 2017, anexo de contrato N°2 de fecha 02 de agosto de 2017, anexo de contrato N°3 de fecha 30 de noviembre de 2017, y anexo de contrato N°4 de fecha 13 de julio de 2018,

todos protocolizados con fecha 12 de septiembre de 2018 bajo el N°3.733, repertorio N° 11.976-2018, de la notaría de don Ramón García Carrasco de Concepción.

- f) El certificado de dominio vigente de fecha 19 de octubre de 2018, del terreno denominado Lote 5, ubicado en la comuna de Yumbel, Región del Biobío, donde se emplaza el proyecto habitacional "Villa Esmeralda II", inscrito a fojas 927 vuelta, N° 881 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Yumbel, a nombre de SERVIU Región del Biobío.
- g) El Informe de Plataforma de Pagos y Ejecución Presupuestaria de Subsidios, de fecha 22 de noviembre de 2018, del Proyecto Villa Esmeralda II, que indica que el proyecto no tiene pagos anticipados con cargo al subtítulo 33, por lo que resta un saldo financiero disponible de 4.233,56 U.F. por terreno.
- h) La Escritura Privada de Mutuo de fecha 26 de diciembre de 2018, firmada ante Notario conforme al procedimiento de escrituración que reglamenta el art. 68 de la Ley N° 14.171, entre SERVIU Región del Biobío y Constructora SOCOBRAS LIMITADA., repertorio N° 16.981-2018, protocolizada bajo el número 5.462 de la notaría de don Ramón García Carrasco de la ciudad de Concepción.
- i) La Escritura Pública de Promesa de Compraventa de fecha 13 de julio de 2017, repertorio N° 631-2017, de la notaria de doña América Sepúlveda Navarrete, de la comuna de Yumbel, suscrita por el Comité de Vivienda Villa Esmeralda y don Héctor Sebastián Escobar Padilla y otros, respecto al terreno denominado Lote 5, ubicado en calle O'Higgins N°1750 de la comuna de Yumbel.
- j) La Resolución N° 1600 de fecha 30/10/2008, de la Contraloría General de la República, sobre exención de trámite de Toma de Razón.
- a) Las facultades establecidas en el DS N° 355 de 1976 (V. y U.), la Resolución N°352/1980 (V. y U.) de 17 de julio de 1980 que me nombra como Jefe de Departamento, y el Decreto Exento RA N° 272/70/2018 (V. y U.) de 18 de octubre de 2018, que me designa como Director subrogante de SERVIU Región del Biobío, dicto la siguiente

**CONSIDERANDO:**

- a) Que de acuerdo al Informe señalado en el visto g), respecto del proyecto "Villa Esmeralda II" de Yumbel, que indica que el proyecto no tiene pagos anticipados con cargo al subtítulo 33, por lo que resta un saldo financiero disponible de 4.233,56 U.F. por terreno.
- b) Que el proyecto "Villa Esmeralda II" obtuvo la calificación condicionada al haber acreditado disponibilidad del terreno con promesa de compraventa citada en el visto i), y cumple con las condiciones legales y técnicas para su adquisición con destino habitacional, de conformidad a lo exigido en el resuelto 3° letra a) de la Resolución Exenta N° 95, (V. y U.) de 2018.
- c) Que se ha verificado por parte del Departamento de Operaciones Habitacionales que respecto al proyecto "Villa Esmeralda II" se ha suscrito contrato de construcción citado en el visto e) y que el terreno en que se emplaza el proyecto se encuentra a nombre de SERVIU Región del Biobío, en virtud del documento citado en el visto f), lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Resolución Exenta N° 95, (V. y U.) de 2018.
- d) Que teniendo en consideración los requisitos indicados en la Resolución Exenta N° 95, (V. y U.), de 2018, resulta procedente cursar la solicitud citada en el visto d), entregando la cuota correspondiente al terreno determinada por el Informe citado en el visto g).
- e) La necesidad de aprobar la escritura señalada en el visto h) precedente de acuerdo a lo señalado en la Resolución Exenta N° 95 (V. y U.), de 2018.
- f) Que en virtud de todos los antecedentes indicados anteriormente y las consideraciones, dicto lo siguiente:

## RESOLUCIÓN

1. **OTÓRGASE** préstamo por un monto de **4.233,56** U.F. a la empresa "Constructora SOCOBRAS LIMITADA", RUT N° 76.111.007-1, para la adquisición del terreno en el que se emplazará el proyecto habitacional denominado "Villa Esmeralda II" de la comuna de Yumbel, por haberse verificado en virtud de lo señalado en los considerandos b) y c) el cumplimiento de los requisitos normativos;
2. **APRUÉBASE** la Escritura Privada de Mutuo, firmada ante Notario conforme al procedimiento de Escrituración que reglamenta el art. 68 de la Ley N° 14.171; de fecha 26 de diciembre de 2018, repertorio N° 16.981-2018, protocolizada bajo el N° 5.462 de la notaría de don Ramón García Carrasco de la comuna de Concepción con fecha 26 de diciembre de 2018, suscrita entre SERVIU Región del Biobío y la empresa "Constructora SOCOBRAS LIMITADA", por un monto total de 4.233,56 U.F. para la adquisición del terreno donde se emplazará el proyecto habitacional "Villa Esmeralda II" de la comuna de Yumbel, que se transcribe a continuación y que se entiende formar parte de esta Resolución:

DOCUMENTO PROTOCOLIZADO N° 5.462. REPERTORIO 16.981-2018. CONCEPCIÓN 26 DIC 2018. ESCRITURA PRIVADA DE CONTRATO DE MUTUO, FIRMADA ANTE NOTARIO CONFORME AL PROCEDIMIENTO DE ESCRITURACIÓN QUE REGLAMENTA EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY N° 14.171, AUTORIZADO POR EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY N° 16.391. SERVIU REGION DEL BIOBIO A CLARO VICUÑA VALENZUELA S.A. En Concepción a 05 DIC 2018 comparecen: ESCRITURA PRIVADA DE CONTRATO DE MUTUO, FIRMADA ANTE NOTARIO CONFORME AL PROCEDIMIENTO DE ESCRITURACIÓN QUE REGLAMENTA EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY N° 14.171, AUTORIZADO POR EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY N° 16.391. SERVIU REGION DEL BIOBIO A CONSTRUCTORA SOCOBRAS LIMITADA En Concepción a 26 DIC 2018 comparecen: Don FABÍAN ANDRÉS BASTIAS OLEA, quien declara ser chileno, casado, Constructor Civil, cédula nacional de identidad [REDACTED] en representación según se acreditará de "CONSTRUCTORA SOCOBRAS LIMITADA" rol único tributario N° 76.111.007-1, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Laguna Grande N° 945, casa N° 13, San Pedro de la Paz, y de paso en esta, en adelante denominado también como "el deudor" o "el mutuario"; y don VICTOR SERGIO JARA SEPULVEDA, chileno, casado, Contador Auditor, cédula nacional de identidad [REDACTED], en su calidad de Director Subrogante y en representación del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DEL BÍOBÍO, según se acreditará, rol único tributario N° 61.820.004-3, entidad autónoma del Estado, ambos domiciliados en calle Prat N° 575, comuna de Concepción, en adelante denominado también como "el SERVIU" o "el mutuante"; los comparecientes mayores de edad a quienes conozco por haberme acreditado sus identidades con las cédulas exhibidas las que se anotarán al pie de sus firmas y exponen: PRIMERO: Entre "el SERVIU" y "el mutuario" se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo, de conformidad a lo dispuesto para tal efecto en la Resolución Exenta N° 95, (V. y U.), de fecha 10 de enero de 2018, modificada por la Resolución Exenta N° 3.817 de 19 de junio de 2018; el Oficio N° 550 de 14 de agosto de 2018 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo; la glosa 09 asociada al subtítulo 32 de la partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de la Ley N° 21.053 de Presupuestos para el Sector Público para el año 2018; y demás disposiciones establecidas en el Código Civil y Código de Comercio. SEGUNDO: Mediante Resolución Exenta N° 14.439 de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo fueron asignados los recursos para el financiamiento del proyecto denominado "Villa Esmeralda II" de la comuna de Yumbel. Que no obstante el proyecto estar compuesto por 74 viviendas, la asignación de recursos correspondió a 73 familias. Para la ejecución de dicho proyecto, se celebró contrato de construcción con fecha 6 de febrero de 2017, anexo N° 1 de contrato con fecha 11 de julio de 2017, anexo N° 2 de fecha 2 de agosto de 2017, anexo N° 3 de fecha 30 de noviembre de 2017, y anexo N° 4 de fecha 13 de julio de 2018, todos protocolizados con fecha 12 de septiembre de 2018 bajo el N° 3.733, repertorio N° 11.976-2018, de la notaría de don Ramón García Carrasco de Concepción; entre el "Comité de Vivienda Villa La Esmeralda", la empresa "Constructora Socobras Limitada" y la entidad patrocinante "AreaSur S.A.", en el cual se encomienda la ejecución de 74 viviendas en el terreno denominado Lote 5, ubicado en la comuna de Yumbel, Región del Biobío. Respecto del indicado proyecto se encuentran asociados 4.233,560 U.F. por concepto de terreno, de conformidad a lo informado por la Unidad de Plataforma de Pagos y Ejecución Presupuestaria del Departamento de Operaciones Habitacionales, lo que consta en Informe de fecha 22 de noviembre de 2018. TERCERO: En este acto y en cumplimiento de las disposiciones legales, "el SERVIU", por el presente instrumento, otorga en mutuo a "el mutuario" la cantidad total de 4.233,56 U.F., monto equivalente

a las 73 familias asignadas con subsidios habitacionales, suma que será entregada de conformidad a lo establecido en la cláusula quinta de este acto, y que sólo podrán ser destinadas para la adquisición del terreno sobre el que se construirá el proyecto de que trata esa escritura. CUARTO: Que con fecha 4 de julio de 2018, en la notaría de don Ramón García Carrasco de la comuna de Concepción, mediante escritura pública se celebró contrato de compraventa entre Héctor Escobar Padilla y otros, y Comité de Vivienda Villa Esmeralda quien compró para SERVIU Región del Biobío, respecto del terreno denominado Lote 5 ubicado en la comuna de Yumbel, fijándose como precio del mismo el monto de 4.291,55 U.F. establecido para la adquisición del terreno. Dicho terreno se encuentra inscrito a nombre de SERVIU Región del Biobío a fojas 927 vuelta, N° 881 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Yumbel. QUINTO: Que habiéndose verificado que el proyecto fue aprobado acreditando la disponibilidad del terreno mediante promesa de compraventa, habiéndose verificado al aprobar el proyecto que el terreno cumple con todas las condiciones legales y técnicas para su adquisición con destino habitacional, y que el dominio del terreno se encuentra inscrito a nombre de SERVIU Región del Biobío, corresponde el giro de las 4.233,56 U.F. a que se refiere la cláusula tercera, a nombre del mutuario por corresponder al vendedor del terreno. SEXTO: "El mutuario" se obliga a restituir a la orden de "el SERVIU" el importe total del préstamo que da cuenta este acto, el cual será exigible al cumplirse el plazo convenido para ello, que en este caso corresponde al 15 de junio de 2021, plazo que podrá ser prorrogado por acuerdo de las partes, fundado en razones de caso fortuito o fuerza mayor y hasta por un año. La restitución del préstamo será exigible al cumplirse el plazo originalmente convenido para ello o el de su prórroga, vencido éste plazo el mutuario tendrá 10 días corridos siguientes a aquel en que este se hubiera hecho exigible para su restitución. Si este día fuera inhábil se entenderá prorrogado para el día hábil siguiente. El monto del préstamo podrá restituirse una vez practicadas las inscripciones de dominio de las viviendas a nombre de los beneficiarios del subsidio habitacional correspondiente al proyecto habitacional asociado, que cumplan con los requisitos de pago del subsidio correspondiente al Programa Habitacional respectivo y siempre que se efectúe dentro del plazo pactado para el presente mutuo. El pago por concepto de la restitución del crédito otorgado se efectuará en las dependencias del SERVIU Región del Biobío. SÉPTIMO: Las partes convienen que el presente mutuo tiene el carácter de gratuito, no generando intereses corrientes y no tiene otra reajustabilidad que la variación que registre la Unidad de Fomento en el período que medie entre la fecha de otorgamiento del crédito y la fecha de su pago efectivo. OCTAVO: Queda expresamente estipulado que la obligación del mutuario de pagar el préstamo recibido, tendrá el carácter de indivisible para todos los efectos legales, incluso en caso de disolución de la sociedad deudora o muerte del deudor o de sus representantes. NOVENO: El importe del mutuo o el total del saldo insoluto de la deuda, será exigible anticipadamente y en forma inmediata en cualquiera de los siguientes casos: 1) Si por cualquier razón o circunstancia quedare sin efecto, se resciliare o declarase resuelto, nulo, terminado, finiquitado el contrato de construcción que da origen al presente mutuo. 2) Si el deudor cae en insolvencia o ha iniciado un procedimiento de renegociación o de liquidación o de reorganización de deudas. 3) Transcurrido el plazo fijado para su restitución indicado en la cláusula sexta de este instrumento, sin perjuicio de lo señalado para su prórroga. 4) Por incumplimiento por parte del mutuario de los requisitos relativos anticipos, o estados de pago, según corresponda, contemplados en el respectivo Programa Habitacional asociado al contrato de construcción, debidamente calificados por SERVIU Región del Biobío. 5) En el evento que el mutuario no ocupe el préstamo otorgado por el presente contrato, en la adquisición del terreno donde se construirá el proyecto individualizado en la cláusula segunda de este instrumento o destine el dinero recibido a un fin distinto a la adquisición del terreno donde se ejecutará el proyecto antes referido. 6) Por el incumplimiento del mutuario de las demás obligaciones contempladas en el presente instrumento. DÉCIMO: En caso de mora o simple retardo del importe del mutuo o el saldo insoluto de la deuda morosa se pagará(n) al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, el importe del mutuo o saldo moroso de la deuda, en su caso, devengarán desde el día inmediatamente siguiente a aquél en que debió haberse pagado, un interés penal igual al interés máximo convencional hasta el momento de su pago efectivo. DÉCIMO PRIMERO: Estando pendiente el plazo fijado para la restitución, el deudor puede 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 hacerse la amortización. En virtud de estas amortizaciones parciales se rebajará el saldo a pagar, sin alteración del plazo de la deuda. En caso de restitución parcial del valor de la cuota, la garantía respectiva podrá ajustarse al monto adeudado. DÉCIMO SEGUNDO: Todos los gastos notariales, impuestos y derechos derivados del presente instrumento, serán de exclusivo cargo de "el mutuario". DÉCIMO TERCERO: Las partes fijan su domicilio en la ciudad de Concepción para todos los efectos legales a que hubiere lugar, sometiéndose a la

jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. DÉCIMO CUARTO: La personería de don VICTOR SERGIO JARA SEPULVEDA para actuar en representación de SERVIU Región del Biobío como Director Subrogante consta de Resolución la Resolución N°352/1980 (V. y U) de 17 de julio de 1980, que lo nombra como Jefe de Departamento y el Decreto Exento RA N° 272/70/2018 (V. y U.) de 18 de octubre de 2018, que lo designa como Director subrogante de SERVIU Región del Biobío, y sus facultades emanan del Decreto Supremo N° 355 del año 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y la de don FABIÁN BASTIAS OLEA para actuar en representación de CONSTRUCTORA SOCOBRAS LIMITADA consta en escritura pública de 12 de agosto de 2010, repertorio N° 868, y certificado de administración de fecha 23 de octubre de 2018 del Conservador de Comercio de San Pedro de la Paz; los que no se insertan por ser conocidos por las partes. DÉCIMO QUINTO: Se deja constancia que el presente instrumento se otorga por escritura privada firmada ante Notario conforme al artículo 61 de la Ley 16.391, de acuerdo al procedimiento de escrituración que reglamenta el artículo 68 de la Ley 14.171, y las normas de franquicias arancelarias contenidas en el Decreto Ley N° 2.833 de 1979, cuyo texto fue sustituido por el artículo 41 de la ley N° 18.591; y tendrá el valor de escritura pública desde la fecha de su protocolización, practicada dentro de 30 días corridos, contados desde que sea suscrita. Igualmente se deja constancia que el presente acto se encuentra exento del impuesto de timbres y estampillas en virtud de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley N° 16.391, y lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552, en relación con el artículo 24 N°2 del Decreto Ley N° 3.475. Firmó ante mi. Firmas y Timbre. VICTOR SERGIO JARA SEPULVEDA. Director Subrogante SERVIU Región del Biobío. FABIAN BASTIAS OLEA Pp. Constructora Socobras Limitada. Firmó ante mi los otorgantes, en la calidad que comparecen. **CERTIFICO:** Que, este instrumento se procoliza bajo el N° 5.462, Repertorio 16.981-2018 del **Sexto Bimestre**. Concepción, 26 DIC 2018.

- AUTORÍZASE** la entrega de la única cuota del préstamo antes señalado, por el monto de 4.233,56 UF, a Constructora SOCOBRAS LIMITADA., RUT 76.111.007-1, en virtud de los antecedentes indicados en el considerando d); por haberse verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Resolución Exenta N° 95, (V. y U.), de 2018, en virtud de los antecedentes indicados en los vistos e), f), g), h), e i), señalados precedentemente.
- ORDÉNASE** al Departamento de Finanzas proceder al giro de la cuota de conformidad al resuelvo anterior.
- Impútese el gasto que irrogue el cumplimiento de la presente Resolución al ítem N° 32.02.003.002 "Préstamos – Hipotecarios – Préstamos Subsidios Habitacional-Subsidio Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49)", del presupuesto vigente de la Institución.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y TRANSCRIBASE**



V.º B.º Contraloría Interna

Distribución:

Dirección SERVIU Región del Biobío.

- Depto. Jurídico
- Depto. Finanzas
- Unidad de Contraloría Interna Regional.
- Unidad de Plataforma de pago y ejecución presupuestaria de Subsidios.
- Oficina de partes.

VICTOR SERGIO JARA SEPULVEDA  
Director (S) SERVIU Región del Biobío

Lo que Transcribo a Usted  
para los fines consiguientes

SECRETARIO MINISTRO DE FE  
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION  
REGION DEL BIO BIO