

SERVIU IX REGION
REF. O.P. N° 3247
FECHA INGR. 20 ABR. 2009
PASE A:
C.C. A:
RESPONDER <input type="checkbox"/> DIFUNDIR <input type="checkbox"/> CONOCIMIENTO <input type="checkbox"/>

CIRCULAR N° 029 /

ANT.: D.S. N° 4, (V. y U.), de 2009.

MAT.: Préstamos de enlace D.S. N° 4, (V. y U.), de 2009.

SANTIAGO, **17 ABR. 2009**

DE : SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRES. DIRECTORES SERVIU TODAS LAS REGIONES

1. Mediante Decreto citado en el Antecedente, se reglamenta el Subsidio Habitacional Extraordinario para la Adquisición de Viviendas Económicas y Préstamos de Enlace a Corto Plazo a las Empresas Constructoras, que considera otorgar un préstamo de enlace a la empresa constructora que tenga a su cargo la construcción de las obras correspondientes al proyecto presentado por la inmobiliaria, empresa constructora o la cooperativa abierta de vivienda, con la cual el SERVIU hubiere suscrito el convenio.
2. Si bien en los artículos 8° y 9° del D.S. N° 4, (V. y U.), de 2009, se establecen los requisitos y condiciones para el otorgamiento de los préstamos de enlace, se ha estimado oportuno dar a conocer algunas consideraciones para procurar que los préstamos se utilicen efectivamente en el financiamiento de las obras y establecer procedimientos generales para otorgar los referidos préstamos, lo que se detallan a continuación:
 - 2.1. Suscrito y aprobado el convenio por la resolución respectiva, el SERVIU podrá otorgar un préstamo de enlace a la empresa constructora que tenga a su cargo la construcción del proyecto, una vez que la entidad que presentó el proyecto, comunique al SERVIU el inicio de las obras.
 - 2.2. Al momento de solicitar el préstamo, la empresa constructora deberá:
 - 2.2.1. Entregar al SERVIU la programación de las obras.

- 2.2.2. Una boleta bancaria de garantía, que caucione la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo, por un monto igual al del préstamo que garantiza, expresada en UF, extendida a favor del SERVIU respectivo, a la vista, de plazo indefinido o por un plazo que exceda a lo menos 60 días el plazo de ejecución de las obras. En este último caso, si se prorroga el plazo, se deberá reemplazar la boleta bancaria de garantía por otra cuya vigencia exceda en 60 días el plazo prorrogado.

Cabe señalar, que la boleta bancaria de garantía **no debe incluir** la proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fija por resolución de este Ministerio, proyección que se exige para boletas que se solicitan para caucionar obligaciones en otros Programas de Subsidio. De hecho, en el D.S. N° 4 referido, no se norma nada sobre el particular.

- 2.3. Será **responsabilidad del SERVIU, verificar el inicio efectivo** de las obras. Si el avance de las obras no corresponde al programado entregado por la empresa constructora, el SERVIU podrá hacer efectiva las garantías que caucionan el préstamo de enlace.

2.4. Condiciones del préstamo:

- 2.4.1. Hasta el 25% del monto del subsidio correspondiente a la comuna o localidad en que se emplazará el proyecto, con tope máximo de 100 UF por cada vivienda que integre el proyecto.
- 2.4.2. Plazo del préstamo: hasta dos años.
- 2.4.3. El crédito se expresará en UF, tanto para su otorgamiento como para su restitución.
- 2.4.4. No podrá otorgarse más de un préstamo para el financiamiento de viviendas de un mismo proyecto.
- 2.4.5. Restitución del préstamo: deberá restituirse una vez practicada la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del dominio de la vivienda a favor del adquirente beneficiario del subsidio y de la prohibición de enajenar por cinco años a favor del SERVIU, a que se refiere el artículo 15 del D.S. N° 4 referido.

Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de la boleta bancaria de garantía que cauciona el préstamo, las inscripciones señaladas aún no se hubieren practicado, el prestatario deberá renovar la vigencia de la boleta o reemplazarla por otra; de no hacerlo se hará efectiva dicha boleta bancaria de garantía.

En todo caso, **se hará efectiva la boleta de garantía transcurrido el plazo de dos años desde el otorgamiento del préstamo**, a menos que se restituya el saldo insoluto del préstamo antes del plazo señalado.

2.5. Verificado el inicio de obras y que éste corresponde al programado, el Director del SERVIU dictará la resolución que otorga el préstamo de enlace, en que establecerán las condiciones del préstamo.

2.6. La resolución deberá contener a lo menos los siguientes aspectos:

2.6.1. Identificar el proyecto (nombre y comuna de emplazamiento, por ejemplo), la entidad que presentó el proyecto, la resolución que aprobó el convenio respectivo.

2.6.2. Empresa constructora a la que se otorga el préstamo de enlace.

2.6.3. Número de viviendas que financia el préstamo de enlace.

2.6.4. Monto del préstamo de enlace, expresado UF.

2.6.5. Plazo y forma para la devolución del préstamo (tener en consideración lo señalado en el punto (2.4.5.).

2.6.6. Dejar establecido que el SERVIU podrá en cualquier momento, verificar si el avance de las obras corresponde al programado, conforme al artículo 10 del D.S. N° 4 referido; y que podrá hacer efectiva las garantía que cauciona el préstamo de enlace, si constata que el avance de las obras no corresponde al que está señalado en el programa de obras entregado por la constructora al momento de solicitar el préstamo de enlace.

2.6.7. Indicar que el préstamo se formalizará mediante la correspondiente escritura otorgada en conformidad al artículo 61 de la Ley 16.391, siendo de cargo del prestatario los gastos que ello irroque.

2.6.8. Toda otra mención que el SERVIU estime conveniente, para la correcta inversión y total y oportuna devolución del préstamo.

- 2.7. Una vez dictada la resolución que otorga el préstamo, éste se formalizará mediante escritura otorgada de conformidad al artículo 61 de la Ley N° 16.391, en que los gastos que ello conlleva serán de cargo del prestatario.

Sobre este procedimiento cabe señalar:

- a) Conforme al artículo 61 de la Ley N°16.391, el MINVU y los SERVIU pueden celebrar todos sus actos y contratos aplicando el procedimiento de escrituración a que se refiere el artículo 68 de la ley N°14.171.
- b) Según el procedimiento previsto en el artículo 68 de la Ley N° 14.171, en su texto modificado por el artículo 12 de la Ley N° 16.392, para que una escritura privada adquiera el valor de escritura pública para todos los efectos legales, se debe cumplir con las exigencias que dicho precepto legal establece, que son las siguientes:
 - b.1) El documento debe ser **firmado ante Notario**, lo que debe certificarse por este último **con la frase "Firmó ante mí", no siendo suficiente que el Notario sólo autorice la firma** correspondiente; y
 - b.2.) El referido instrumento debe ser **protocolizado por el Notario dentro de 30 días corridos, contados desde que éste sea suscrito**, de lo que deberá dejarse constancia tanto en el original como en las copias.
- c) Además, el mismo precepto legal dispone que mientras no **se protocolice el documento, el acto o contrato no producirá ningún efecto** y si la protocolización no se efectúa dentro de los 30 días corridos desde que ha sido suscrito, carecerá de todo efecto legal, sin necesidad que su nulidad o ineficacia sea declarada por sentencia judicial.

- 2.8. La escritura mediante la cual se formalice el otorgamiento del préstamo, deberá contener a lo menos, lo señalado en la resolución que apruebe el otorgamiento del préstamo, sin perjuicio de lo cual el SERVIU podrá incluir otras menciones que garanticen la correcta inversión y total y oportuna devolución del préstamo.

- 2.9. La glosa de la boleta de garantía deberá indicar que cauciona la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo de enlace otorgado por Resolución (consignar el N° y fecha), del SERVIU Región (señalar la Región).

3. El SERVIU deberá verificar los avances de obras de los proyectos y constatar si corresponden a lo programado por la empresa constructora, conforme al artículo 10 del D.S. N° 4 aludido. De no corresponder, podrá hacer efectivas las garantías que caucionan el préstamo de enlace, tal como se ha señalado.

Saluda atentamente a Uds.,



JSA/MJM/JRB
DISTRIBUCION:

- Gabinete Subsecretaría
- Sres. SEREMI MINVU todas las Regiones
- DIJUR
- División Política Habitacional
- Departamento Atención Sectores Medios - División Política Habitacional

