SERVIU Región de Ñuble

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

MAT.: OTORGA PRESTAMO POR CONCEPTO DE TERRENO, APRUEBA ESCRITURA DE MUTUO DE FECHA 29.09.2026 ENTRE SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE Y "CONSTRUCTORA JOSÉ MIGUEL GARCIA Y COMPAÑÍA LTDA", EN VIRTUD DE LA RESOLUCION EXENTA N°632 DE FECHA 22.04.2026 PROYECTO: "CONJUNTO HABITACIONAL ALAMEDAS DE CHILLAN" COD. 191808, COMUNA DE CHILLAN.

RESOLUCIÓN EXENTA N°: 1253

CHILLÁN, 14 OCT. 2026

VISTOS:

a) La Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.

b) Lo dispuesto en el D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, que Reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones;

c) La Resolución Exenta N°632 de fecha 22 de abril de 2026 (V. y U.), visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, que aprueba condiciones para el otorgamiento de préstamos por parte de los Servicios de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a lo dispuesto en la glosa 6, asociada al subtitulo 32 del Programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobado por la Ley 21.796, que aprueba el presupuesto para el sector Publico para el año 2026;

d) La Resolución Exenta N°195 de 5 de febrero de 2025, 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 DS N°49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de construcción en nuevos terrenos en las regiones que indica;

e) La Resolución Exenta N°581 de 08 de abril de 2026, que modifica Resolución Exenta N°195, (V. y U.), de 2025, 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 DS N°49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de construcción en nuevos terrenos en las comunas de las regiones que indica y aprueba nómina de proyectos calificados al 29 de diciembre de 2025, entre ellos el proyecto "Conjunto Habitacional Alamedas de Chillán", de la comuna de Chillán;

f) Formulario de solicitud de préstamo en el marco del D.S N°49 (V. y U), de 2011, efectuada por la "Constructora José Miguel Garcia y Compañía Ltda.", ingresada a SERVIU Región de Ñuble el 10 de septiembre de 2026 donde solicita el pago del terreno por subtitulo 32 (préstamo);

g) El Contrato de Construcción de fecha 15 de julio de 2025, protocolizado bajo el Repertorio N°1022 de fecha 22 de abril de 2026, ante el Notario Público de Chillán, Sr. César Andrés Suarez Sanchez, entre "Comité de Vivienda Alamedas de Chillán", la Entidad Patrocinante "Areasur Ltda." y la "Constructora José Miguel Garcia y Compañía Ltda" y en el cual se encomienda la ejecución de 241 viviendas;

h) La Escritura Privada de Mutuo de fecha 29 de septiembre de 2026, otorgada ante Notario Público Titular César Andrés Suarez Sanchez, de la comuna de Chillán, conforme al procedimiento de escrituración que reglamenta el art. 68 de la Ley N°14.171, entre SERVIU Región de Ñuble y Constructora José Miguel Garcia y Compañía Ltda, protocolizada con el N°657 de fecha 07 de octubre de 2026, Repertorio N°2810 de 2026;

i) La prohibición de enajenar y gravar, celebrar acto o contrato alguno que importe cesión y goce del mismo a favor de SERVIU Región de Ñuble, según certificado de Fojas 4933 N°2559 del registro de prohibiciones

del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2025, de conformidad a lo dispuesto en el resuelvo 3 letra g) de la Resolución Exenta N°632 de fecha 22 de abril de 2026 (V. y U.).

j) La Resolución N°36 de fecha 19 de diciembre de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, modificada y complementada por Resolución N°8 de fecha 12 de abril de 2025, y modificada por Resolución N° 3, de fecha 26 de enero de 2026, todas de la Contraloría General de la República.

k) La Resolución Exenta RA N°125625/100/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025 de Serviu Región de Ñuble, que me designa como Jefa (S) del Departamento de Operaciones Habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Ñuble; y las facultades que en tal calidad me competen de conformidad a la Resolución Exenta N°178 de fecha 11 de febrero de 2025 del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Ñuble;

CONSIDERANDO:

a) Que la "Constructora José Miguel Garcia y Compañía Ltda" de conformidad a lo dispuesto en el resuelvo 3° letra g) de la Resolución Exenta N°632 de fecha 22 de abril de 2026 (V. y U.), ha presentado la prohibición de enajenar y gravar, citada en el visto i).

b) Que se ha verificado por parte del Departamento de Operaciones Habitacionales que respecto al proyecto "Conjunto Habitacional Alamedas de Chillán" se ha suscrito contrato de construcción citado en el visto g), todo lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Resolución Exenta N°632 de fecha 22 de abril de 2026 (V. y U.).

c) Que teniendo en consideración los requisitos indicados en la Resolución Exenta N°632, (V. y U.), de 2026, resulta procedente cursar la solicitud citada en el visto f).

d) La necesidad de aprobar la escritura señalada en el visto h) precedente de acuerdo a lo señalado en la Resolución Exenta N°632 de fecha 22 de abril de 2026 (V. y U.).

e) Que, en virtud de todos los antecedentes indicados anteriormente y las consideraciones, dicto lo siguiente:

RESOLUCIÓN:

1° **OTÓRGUESE** préstamo por un monto total de **21.408,03 UF**, por concepto de terreno a la Constructora José Miguel Garcia y Compañía Ltda. RUT: 78.592.680-3, para la ejecución del proyecto habitacional denominado "**Conjunto Habitacional Alamedas de Chillán**" de la comuna de Chillán, por haberse verificado en virtud de lo señalado en el considerando c) el cumplimiento de los requisitos normativos; el que se pagará de conformidad a lo estipulado en el contrato de mutuo.

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 29 de septiembre de 2026, suscrita entre SERVIU Región de Ñuble y la "Constructora José Miguel Garcia y Compañía Ltda", por un monto total de **21.408,03 UF**, para la ejecución del proyecto habitacional "**Conjunto Habitacional Alamedas de Chillán**" de la comuna de Chillán, que se inserta a continuación y que se entiende que forma parte de esta Resolución.

ESCRITURA PRIVADA DE CONTRATO DE MUTUO, FIRMADA ANTE NOTARIO CONFORME AL PROCEDIMIENTO DE ESCRITURACION QUE REGLAMENTA EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY N° 14.171, AUTORIZADO POR EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY N° 16.391.

SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

A

CONSTRUCTORA JOSÉ MIGUEL GARCÍA Y CÍA LIMITADA

En Chillán a 29 de septiembre de 2026, comparece:, y **ARACELLY ISABEL GODOY BUSTOS**, chilena, divorciada, asistente social, cédula nacional de identidad N° [redacted] en su calidad de Directora(S) en su calidad de Director y en representación del Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Ñuble, según se acreditara, RUT: N° 62.000.590- 8, entidad autónoma del Estado, ambos domiciliados en calle 18 de septiembre N° 530, comuna de Chillán, en adelante denominado también como el "SERVIU" o "El mutuante" y don **GUILLERMO ANTONIO TORRES NUÑEZ**, quien declara ser chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad N° [redacted] en representación según se declara de **CONSTRUCTORA GARCÍA LTDA**, **RUT**: **N°78.592.680-3**, todos domiciliados en calle Claro Solar N° 835, OF. 401, Comuna de Temuco, Región de la Araucanía, en adelante denominado también como "el deudor' o "el mutuario"; los comparecientes mayores de edad a quienes conozco por haberme acreditado sus identidades con las cédulas exhibidas las que se anotaran al pie de sus firmas: **PRIMERO:** Entre "el SERVIU" y "el mutuario" se ha convenido el siguiente contrato de mutuo, de conformidad a lo dispuesto para tal efecto de la Resolución Exenta N° 632 (V. y U.), de 2026 ; la glosa 09 asociada al subtitulo 32 de la partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de la Ley N° 21.796 de Presupuestos para el Sector Publico para el año 2026; y demás disposiciones establecidas en el Código Civil y Código de Comercio. **SEGUNDO:** Mediante Resolución Exenta N° 581 de fecha 08/04/2026 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fueron asignados los recursos al financiamiento del Proyecto denominado **"COMITÉ DE VIVIENDA ALAMEDAS DE CHILLÁN"**, de la comuna de Chillán. Para la ejecución de dicho proyecto, se celebró contrato de construcción de fecha 15/07/2025, Protocolizado con el N°161, bajo el Repertorio N° 1022 con fecha 22/04/2026, ante el Notario Público de Chillán don César Suárez Sánchez, entre el **"COMITÉ DE VIVIENDA ALAMEDAS DE CHILLÁN "**, la Empresa **"CONSTRUCTORA JOSE MIGUEL GARCIA Y CIA LIMITADA"** y la Entidad Patrocinante **"AREA SUR LTDA"**, en el cual se encomienda la ejecución de 241 viviendas, en el terreno de propiedad de la constructora, el que se encuentra afecto a Prohibición constituida a favor de Serviu región de Ñuble. **TERCERO:** Que, respecto del indicado proyecto, se encuentran asociados **21.408,03 U.F.**, por **concepto de terreno**, de conformidad a lo informado por la Unidad de Plataforma de Pago y Ejecución presupuestaria del Departamento de Operaciones Habitacionales, lo que consta en Memorando N° 470 de fecha 24/09/2026 y resumen general de financiamiento emitido por el Departamento Técnico. **CUARTO:** Que, con la finalidad de garantizar la correcta devolución del préstamo y el integro, fiel y oportuno cumplimiento y pago de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el presente mutuo, la empresa constructora José Miguel García y Cía. Ltda, constituyo a favor de SERVIU Región de Ñuble, prohibición de gravar y enajenar el terreno denominado Lote K dos guión C, comuna de Chillán, donde se emplazará el proyecto, la que rola inscrita a fojas 4933 N° 2559 en el Registro de Prohibiciones de Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2025. Lo anterior de conformidad al Resuelvo 3° letra e) y 7° de la Resolución Exenta N°632, (V. y U.) de 2026. Dicho terreno se encuentra inscrito a nombre de la constructora José Miguel García y Cía. Ltda a fojas **10946** N° **8682** del Registro de Propiedad del año **2014** del Conservador de Bienes Raíces de Chillán. **QUINTO:** Que, habiéndose verificado que

Verifique este documento en https://ajs.cl con el código adjunto.

CVE: 038-2026100807532145

el proyecto fue calificado definitivamente, acreditando la disponibilidad del terreno mediante copia de inscripción de dominio a nombre de la empresa constructora, y se constituyó prohibición de gravar y enajenar a favor de Serviu región de Ñuble, y que el terreno cumple con las todas las condiciones legales y técnicas para su adquisición con destino habitacional, corresponde al giro de **21.408,03 U.F**, para lo cual "el mutuario" otorga mandato a "el SERVIU" para que pague directamente al vendedor del terreno o a quien éste hubiese otorgado mandato; el monto definido en este mutuo y que corresponde a los subsidios otorgados al proyecto por concepto de terreno. **SEXTO:** 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 **21.408,03 U.F.**, suma que será entregada de conformidad a lo establecido en la cláusula sexta de este acto y que sólo podrán ser destinadas para la adquisición del terreno sobre el que se construirá el proyecto de que trata esta escritura. **SÉPTIMO:** "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 **01/09/2029**, plazo que podrá ser prorrogado por acuerdo de las partes, dado 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 este plazo el mutuario tendrá 10 días corridos siguientes a aquel en que éste se hubiera hecho exigible para su restitución. Si este día fuera inhábil este se entenderá prorrogado para el día hábil siguiente. El monto del préstamo podrá restituirse una vez practicada 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 efectúe dentro del plazo pactado para el presente mutuo. El pago por concepto de restitución del crédito otorgado se efectuará en las dependencias del SERVIU Región de Ñuble. **OCTAVO:** 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. **NOVENO:** 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. **DÉCIMO:** El importe del mutuo o el total del saldo insoluto de la deuda, seré exigible anticipadamente y en forma inmediata en cualquiera de los siguientes casos: 1) Si por cualquier razón o circunstancia quedara 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 deuda. 3) Transcurrido el plazo fijado para la 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 correspondan, contemplados en el respectivo Programa Habitacional asociados al contrato de construcción, debidamente calificado por SERVIU Región de Ñuble. 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 PRIMERO:** En Caso de mora o de simple retardo del importe del mutuo o del saldo insoluto de la deuda morosa se pagará(n) el 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 aquel en que debió haberse pagado, un interés penal igual al interés máximo convencional hasta el momento de su pago

Verifique este documento en https://ajs.cl con el código adjunto.

CVE: 038-202610080753214S

efectivo. **DÉCIMO SEGUNDO:** 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. **DECIMO TERCERO:** Todos los gastos notariales, impuestos y derechos derivados del presente instrumento, serán de exclusivo cargo de "el mutuario". **DECIMO CUARTO:** Las partes fijan su domicilio en la cuidad de Chillán para todos los efectos legales a que hubiera lugar, sometiéndose a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia. **DECIMO QUINTO:** la personería de doña **Aracelly Isabel Godoy Bustos**, para representar al SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE, consta del Decreto Exento RA 272/32/2025 (V. y U.), de fecha 29/05/2025, que lo nombra Directora (S) del SERVIU Región de Ñuble, y las facultades que en tal calidad le competen emanan del D.S. N°355 (V. y U.) de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización la de don **Guillermo Antonio Torres Nuñez,** para actuar en representación de **Constructora José Miguel Garcia y Cía. Ltda.**, consta en Mandato Especial de fecha 13/04/2026, otorgado ante notario público de Temuco doña Esmirna Vidal Moraga, Repertorio N° 4073-26, con certificación de vigencia de fecha 21/08/2026, los que no se insertan por ser conocidos por las partes. **DECIMO SEXTO:** 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 número 2 del Decreto Ley N° 3.475.

CERTIFICO QUE FIRMO ANTE MÍ Y ESTAMPO SU HUELLA DACTILAR **ARACELLY ISABEL GODOY BUSTOS, C.I.** [redacted] EN REPRESENTACIÓN DE SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE RUT. 62.000.590-8, CUYA PERSONERÍA CONSTA EN RESOLUCIÓN EXENTA TRA 272/14/2025 DE FECHA 30-03-2025, TOMADA DE RAZÓN DE FECHA 08-04-2025, Y RESOLUCIÓN EXENTA Nº 178 DE FECHA 11/02/2025, DECRETO EXENTO RA 272/32/2025 (V. Y U.) DE FECHA 29-05-2025, OTORGADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, LAS QUE NO SE INSERTAN, POR SER CONOCIDAS DEL NOTARIO QUE AUTORIZA, QUIEN LAS HA TENIDO A LA VISTA Y LE CONSTA SU VIGENCIA A ESTA FECHA. Y DON GUILLERMO ANTONIO TORRES NUÑEZ, C.I. [redacted] EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA JOSE MIGUEL GARCÍA Y CÍA LTDA. RUT. 78.592.680-3, CUYA PERSONERÍA CONSTA EN MANDATO ESPECIAL DE FECHA 13.04-2026, OTORGADA EN LA NOTARÍA DE TEMUCO DE ESMIRNA VIDAL MORAGA LA QUE NO SE INSERTA, POR SER CONOCIDA DEL NOTARIO QUE AUTORIZA, QUIEN LAS HA TENIDO A LA VISTA Y LE CONSTA SU VIGENCIA A ESTA FECHA. **CHILLÁN A 07-10-2026. *QUEDA ANOTADO EN EL REPERTORIO CON EL NUMERO 2810 Y PROTOCOLIZADO ANTE MI BAJO EL NUMERO 657, EL DOCUMENTO QUE CONSTA DE 2 FOJAS. EN CHILLÁN A 07-10-2026.***

ARACELLY ISABEL GODOY BUSTOS
CNI: [redacted]
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE
RUT: 62.000.590- 8

GUILLERMO ANTONIO TORRES NUÑEZ
CNI: [redacted]
CONSTRUCTORA JOSÉ MIGUEL GARCÍA Y CÍA LTDA
R.U.T. N°: 78.592.680-3

CÉSAR SUAREZ SANCHEZ NOTARIO PÚBLICO 5ª NOTARÍA DE CHILLÁN

Verifique este documento en https://ajs.cl con el código adjunto.
CVE: 038-2026100807532145

3° **AUTORÍZASE** la entrega del préstamo por concepto de terreno antes señalado, por el monto de **21.408,03 UF** a la Constructora José Miguel Garcia y Compañía Ltda, RUT: 78.592.680-3, por haberse verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Resolución Exenta N°632, (V. y U.), de 2026, en virtud de los antecedentes indicados en los vistos f), g), h) e i), señalados precedentemente.

4° **IMPÚTESE** el gasto que irrogue el cumplimiento de la presente Resolución al Ítem N°32.02.003.002 "Préstamos Subsidios Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49)", del presupuesto vigente de la Institución.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y TRANSCRÍBASE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
OPERACIONES HABITACIONALES
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

PILAR ANDALUZ TORRES
JEFA (S) DPTO OO.HH
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

PSR/DOP/dop
DISTRIBUCIÓN:
- Dirección Serviu Región de Ñuble.
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Unidad Plataforma de Pagos y Ejecución Presupuestaria de Subsidios-Darwin Oyarce P.
- Departamento Jurídico.
- Oficina de Partes.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO JURÍDICO
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Pamela Jungjohann M.
Abogada
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE