



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

SE APRUEBA EL CONTRATO DE MUTUO SUSCRITO CON LA EMRESA CONSTRUCTORA SEREMAC Y FIJA CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE PRESTAMO PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO CONJUNTO HABITACIONAL VISTA NORTE 1, CALAMA, PROVINCIA EL LOA.

ANTOFAGASTA, 03 OCT. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 2643

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de bases generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL Nº 1/19.653 de 2000; la ley Nº 19.880 sobre bases generales de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; la Resolución Nº36 de 19 de diciembre de 2024 que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón y la Resolución Nº 8 de 24 de marzo de 2025 que modifica y complementa la Resolución Nº 36 previamente citada, ambas de la Contraloría General de la República las facultades que confiere el D.L. Nº 1.305, (MINVU) de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, el D.S. Nº 355 (MINVU) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización; El Decreto Exento RA 272/12/2025 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 17 febrero del año 2025, que me nombra en el cargo de director de ServiU de la Región de Antofagasta, dicto lo siguiente:

CONSIDERANDO:

- a. El Decreto Supremo Nº49 (V. y U.) de 2011, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- b. La Resolución Exenta Nº2031 de 27 de enero de 2025, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba condiciones para el otorgamiento por los SERVIU de préstamos para la adquisición del terreno o para la ejecución de proyectos de construcción;
- c. La Ley Nº 21.395 de Presupuestos del Sector Público para el año 2022, en su Glosa 09, asociada al Subtítulo 32 (Préstamos) contempla la posibilidad de que los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) puedan otorgar préstamos en dinero, para la adquisición de terrenos o para la ejecución de proyectos de construcción destinados a las familias beneficiarias de algunos de los subsidios habitacionales vigentes otorgados por el MINVU;
- d. La Glosa 09 dispone que 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, dicto la siguiente;
- e. El oficio Nº321/2025 de fecha 12 de septiembre del 2025 de la empresa Constructora SEREMAC LTDA. en la que adjunta contrato de mutuo celebrado ante el oficio notarial de don Francisco Martinez Torres, con fecha 11 de septiembre del 2025.
- f. Las resoluciones exentas Nº14439, de fecha 12.12.2017, Nº244, de fecha 17.01.2018; Nº1496, de fecha 11.09.2020; Nº2076, de fecha 11.12.2020; Nº444, de fecha 10.02.2023; y Nº366 de fecha 21.04.2023, documentos que aprueban la nómina de selección de proyectos y asigna los subsidios para el **conjunto habitacional Vista Norte 1**, Calama, código 169838 conformando por 80 familias.
- g. El contrato de construcción del conjunto Habitacional Vista Norte 1, por el que se encomendó a la Empresa Constructora SEREMAC LTDA. y la Entidad Patrocinante SERVAN E.I.R.L., la construcción de **80 departamentos** sociales en la ciudad de Calama, por un precio ascendente a 169.644,00 U.F., debidamente protocolizado en la notaría servido por Nicole Andrea Contreras González bajo el Nº7370-2023 de fecha 08 de noviembre del 2023.

- h. La copia de inscripción de dominio del inmueble a favor de SERVIU Región de Antofagasta, que rola a fojas 1122, bajo el N°1043, del año 2025 en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de El Loa, Calama.
- i. El contrato de mutuo de fecha 10 septiembre del 2025, suscrito por la empresa Constructora SEREMAC LTDA. y SERVIU Región de Antofagasta, debidamente protocolizado ante notario público Francisco Martinez Torres Repertorio N°7142-2025, PROT. N°1540, OT.55489, que formaliza el otorgamiento del préstamo otorgado a la empresa Constructora SEREMAC LTDA., por el proyecto Conjunto Habitacional Vista Norte 1; Calama.
- j. La cláusula tercera del contrato descrito en el número precedente, que autoriza a SERVIU Región de Antofagasta a efectuar el giro del préstamo en cuotas, en los montos y oportunidades que el Servicio autorice.

R E S O L U C I Ó N:

- I. **SE SANCIONA** el contrato de mutuo celebrado entre SERVIU Región de Antofagasta y la empresa Constructora SEREMAC LTDA., protocolizado ante el oficio notarial servido por Francisco Martinez Torres, con fecha 25 de septiembre del 2025, documento que corresponde al que se inserta a continuación:

PROTOCOLIZADO Nº	1540
REPERTORIO Nº	7142
FECHA:	25-09-2025



CONTRATO DE MUTUO
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DE ANTOFAGASTA
A
CONSTRUCTORA SEREMAC LTDA.

En ANTOFAGASTA, República de Chile, a 10 de Septiembre del año dos mil veinticinco, comparece por una parte, **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE ANTOFAGASTA**, en adelante, SERVIU Región de Antofagasta, persona jurídica de derecho público, Rut N° 61.814.000-8, representado por don **VICTOR EDUARDO GÁLVEZ ASTUDILLO**, cédula nacional de identidad número 9.790.639-4, en su calidad de Director, según lo dispuesto en el artículo quincuagésimo noveno de la ley N° 19.882; el D.S. N° 355 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el reglamento de los SERVIU; las facultades que confiere el DL N° 1.305 (V. y U.) de 1975; D.S. N° 153 (V. y U.) de 1983 y sus modificaciones posteriores; y el Decreto Exento RA N° 272/12/2025 de 17 de Febrero de 2025, ambos domiciliados en calle Washington N° 2551, Antofagasta, y por la otra, Constructora **SEREMAC LTDA.**, sociedad del giro de la construcción, rol único tributario N° 77.808.440-6, debidamente representada, según se acreditará, por don **THOMAS LUDWIG MULLER ESPARZA** chileno, casado, cédula nacional de identidad N° 10.676.490-5, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Adamson #3228, comuna de Antofagasta, Región de Antofagasta, en adelante la "EMPRESA O MUTUARIO", y exponen que han convenido en la celebración del contrato de mutuo que a continuación se expresa:

PRIMERO: HABILITACIÓN LEGAL ENTREGA DE MUTUOS. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de revertir el déficit habitacional y fortalecer la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a generar viviendas de calidad, barrios equipados, ciudades integradas social y territorialmente, ha dispuesto la aprobación del otorgamiento de préstamos por parte de los SERVIU a las empresas constructoras o a entidades desarrolladoras, para la adquisición de terrenos o ejecución de proyectos de construcción con los subsidios habitacionales vigentes, con cargo al Subtítulo 32 "Préstamos" del presupuesto del SERVIU Antofagasta.

SEGUNDO: ANTECEDENTES: Con fecha 26 de octubre de 2023, entre el "Comité de Vivienda Flor del Desierto", la Entidad patrocinante "SERVAN E.I.R.L." y la Empresa Constructora "SEREMAC LTDA.", se suscribió un contrato de construcción protocolizado en el oficio notarial de la sexta notaría de la ciudad de Antofagasta, Repertorio N° 7369-2023 con fecha 07 de Noviembre de 2023, todo ello conforme a las disposiciones del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, en el que se encomendó a primera, la ejecución del proyecto perteneciente a la tipología Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), correspondiente a **80 unidades de viviendas**, cuyo monto por unidad de vivienda es de **2.120,55 Unidades de Fomento (UF)**, con un precio ascendente a **169.644,00 Unidades de Fomento (UF)**, financiado con la asignación de subsidios habitacionales, mediante la Resolución Exenta N°14.439 de fecha 21 de diciembre de 2017, Resolución Exenta N° 244 de fecha 17 de enero de 2018, Resolución Exenta N° 1.496 de fecha 11 septiembre de 2020, Resolución Exenta N° 2.076 de fecha 11 de diciembre de 2020, Resolución Exenta N° 444 de fecha 10 de Febrero de 2023 y Resolución Exenta N° 366 de fecha 21 de Abril de 2023 que otorgó subsidios habitacionales del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda conforme a lo establecido en el



CVE: 037-00055489

ique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto.

artículo 27, del D.S N°49 (V.Y U) de 2011, y sus modificaciones, a las familias integrantes de del proyecto, de la Comuna de Calama, Región de Antofagasta.

Con fecha 30 de agosto del 2024 se suscribe adendum de contrato entre el "Comité de Vivienda Flor del Desierto", la Entidad patrocinante "SERVAN E.I.R.L." y la Empresa Constructora "SEREMAC LTDA.", se suscribió un adendum protocolizado en la sexta notaría de la ciudad de Antofagasta, Repertorio N° 6128-2024 con fecha 03 de septiembre de 2024, todo ello conforme a las disposiciones del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, en que se modificó el financiamiento eliminado el aporte GORE reemplazando lo por Aporte Ministerial Adicional de **32.259,8 Unidades de Fomento** financiado con la asignación de subsidios habitacionales, mediante la Resolución Exenta N°697 de fecha 20 de mayo del 2025 que otorgó subsidios habitacionales del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda conforme a lo establecido en el artículo 27, del D.S N°49 (V.Y U) de 2011, y sus modificaciones, a las familias integrantes de del proyecto, de la Comuna de Calama, Región de Antofagasta.

Este proyecto se emplaza en la comuna de Calama, y corresponde a terrenos de propiedad de SERVIU conforme da cuenta inscripción de dominio a fojas 1122, N°1043 del año 2025, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calama a nombre del SERVIU Región de Antofagasta cuyos deslindes particulares son los siguientes:

- NORTE: Con terreno fiscal, en trazo E-F de 62,75m, en tramo F-A de 74,48m y en tramo A-B de 38,52m.
- ESTE: Con proyección Avenida Italia, en tramo B-C de 100,43m.
- SUR: Con Avda. Alejandro Rodríguez, en tramo C-D de 79,71m.
- OESTE: Con propiedad de SERVIU región de Antofagasta, en tramo D-E de 96,82 m.

Finalmente, se deja constancia que el proyecto aludido cuenta con aprobación o calificación definitiva de parte de SERVIU II Región de Antofagasta.

TERCERO: MUTUO. Por este acto, y conforme lo faculta la resolución exenta N° 2031/2025, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba condiciones para el otorgamiento por los SERVIU de préstamos para la adquisición del terreno o para la ejecución de proyectos de construcción, entre SERVIU y el mutuario, se ha convenido que, a fin de financiar la ejecución del proyecto Conjunto Habitacional **VISTA NORTE 1**, SERVIU da en préstamo a la empresa constructora SEREMAC LTDA., como máximo la cantidad de **U.F. 78.063,31.-** que se pagará en conformidad a lo señalado en las cláusulas siguientes.

Se deja constancia que el monto total del presente mutuo, no supera aquella parte del valor de las obras expresado en el contrato de construcción, señalado en la cláusula segunda anterior, que será cubierto con subsidio del Estado.

CUARTO: FORMA Y CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DEL MUTUO. Las condiciones y formalidades de la ejecución del contrato de mutuo que por este acto se formaliza, son las siguientes:

a. Condiciones:

- o El presente contrato de mutuo se otorga en especial consideración a que la mutuaría tiene la calidad de EMPRESA CONSTRUCTORA del proyecto habitacional contratado conforme al contrato de construcción aludido en la cláusula segunda del presente instrumento y que es financiado en parte con subsidios estatales.

lique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto.



- o El monto total del mutuo será girado en cuotas, en los montos y oportunidades que SERVIU autorice, de acuerdo a los avances de obra.
- o La primera cuota o giro, deberá garantizarse por el monto total de la misma, por alguno de los siguientes instrumentos: boleta bancaria de garantía, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un certificado de fianza recíproca, a favor de SERVIU y tomado en UF por un aplazo que dure la obra.
- o En casos excepcionales, el mutuario podrá garantizar la primera cuota con un PAGARE, suscrito ante NOTARIO, lo que será autorizado por SERVIU, siempre y cuando la obra registre un avance igual o superior al monto solicitado.
- o Para el giro de las siguientes cuotas, contándose con la autorización del SERVIU, el mutuario podrá garantizar las mismas con el instrumento que presentó para la cuota ya girada, siempre que en su reemplazo entregue uno o más pagarés suscritos ante Notario, y así sucesivamente.
- o En cualquier circunstancia, los montos que se hayan entregado al mutuario deberán estar siempre íntegramente garantizados por éste.
- o El otorgamiento de estos préstamos limita en igual monto los giros por anticipo que se efectúen con cargo al subsidio, en el contrato de construcción respectivo.

b. Formalidades.

- o Para proceder al primer giro del mutuo, la solicitud que se formule por el mutuario deberá acompañar: el original o la copia autorizada ante Notario del presente contrato, una copia del contrato de construcción y las garantías que caucionan la restitución del préstamo.

QUINTO: CONDICIONES DE RESTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO. El préstamo podrá restituirse contra el pago de los subsidios habitacionales, siempre que se efectúe dentro del plazo establecido en el contrato de mutuo, esto es, máximo tres años contados desde la protocolización del presente instrumento, que podrá ser prorrogado por acuerdo de las partes, fundados en razones de caso fortuito o fuerza mayor y hasta por un plazo máximo de un año.

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

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.

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 reajustarse al monto adeudado.

El préstamo deberá restituirse en su valor expresado en Unidades de Fomento al momento del pago y cuya equivalencia en pesos se determinará al valor que tenga dicha Unidad a la fecha efectiva de la devolución.

que este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto.



SEXTO: GARANTÍAS: Las garantías pecuniarias para caucionar la total y oportuna restitución del préstamo para la ejecución de proyectos de construcción, deberán cumplir con las siguientes características o condiciones:

- La garantía puede entregarse mediante una boleta bancaria de garantía, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un certificado de fianza recíproca, o un pagaré autorizado por Notario en los casos que procedan.
- La garantía debe ser extendida a favor de SERVIU II Región de Antofagasta, nominativa y pagadera a la vista.
- El plazo de vigencia de la garantía deberá exceder a lo menos 60 días el plazo definido para la restitución del préstamo.
- La garantía debe ser extendida en Unidades de Fomento.
- SERVIU hará efectivas las garantías unilateralmente, en caso de que el deudor incurra en incumplimiento del contrato de mutuo.
- En caso de que SERVIU haga efectiva la garantía que cauciona el préstamo, se notificará por escrito al deudor de esta circunstancia, especialmente para los efectos de que el deudor entere cualquier diferencia que se produzca, por ejemplo, intereses moratorios impagos, si los hubiera.
- 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 Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
- Tratándose de proyectos habitacionales bajo la modalidad de construcción en nuevos terrenos, se exigirá que el terreno se encuentre inscrito a nombre de SERVIU Región de Antofagasta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, debiendo en este caso el mutuario presentar, además de las garantías pecuniarias por la diferencia entre el valor del terreno y el monto del préstamo.

SÉPTIMO: EXIGIBILIDAD ANTICIPADA E INMEDIATA DEL MUTUO. El importe del mutuo será exigible anticipadamente y en forma inmediata en cualquier de los siguientes casos:

- A. Si por cualquier razón o circunstancia quedare sin efecto, se resciliare o declarase resuelto, nulo, terminado o finiquitado el contrato de construcción que da origen el presente mutuo.
- B. Si el deudor cae en insolvencia o ha iniciado un procedimiento de renegociación o de liquidación o de reorganización de sus deudas.

OCTAVO: GRATUIDAD DEL MUTUO. Se deja expresa constancia que el presente contrato de mutuo o préstamo es de carácter gratuito.

NOVENO: GASTOS OPERACIONALES. Los gastos que demande el contrato de mutuo que se suscribe, serán de cargo de la empresa Constructora SEREMAC LTDA. y se deja constancia que este acto está exento del impuesto de Timbre y Estampillas, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 24, número 2 del DL 3475.

ifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto.



DÉCIMO: PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO. Se deja expresa constancia que el presente instrumento tiene valor de escritura pública para todos los efectos legales, desde la fecha de su protocolización ante Notario Público, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley N° 16.391, en relación con el artículo 68 de la Ley N° 14.171, modificado por el artículo 12 de la Ley N° 16.392.

UNDÉCIMO: COMPETENCIA JUDICIAL. Para todos los efectos legales, judiciales y convencionales de este contrato, las partes fijan como su domicilio la ciudad de ANTOFAGASTA, y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

DUODÉCIMO: INSTRUCCIONES APLICABLES. Entiéndase formar parte del presente contrato de mutuo la Resolución exenta N° 2031/2025 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba condiciones para el otorgamiento por los SERVIU de préstamos para la adquisición del terreno o para la ejecución de proyectos de construcción.

DÉCIMO TERCERO: PERSONERÍAS: La personería de don THOMAS LUDWIG MÜLLER ESPARZA en calidad de representante legal del CONTRATISTA, consta de escritura pública de "CONSTITUCION DE SOCIEDAD" de fecha 21 de junio de 2002 (Repertorio N°1107-2002), otorgada ante el Notario Público de Antofagasta Don JULIO ALEJANDRO ABASOLO ARAVENA, Documentos que siendo conocidos y tenidos a la vista por el Notario que autoriza y las partes, no se inserta por expresa petición de las últimas.

La personería de don VICTOR EDUARDO GÁLVEZ ASTUDILLO, cédula nacional de identidad N°9.790.639-4, en su calidad de Director, para actuar por el SERVIU Región de Antofagasta, consta en Decreto Exento RA N°272/12/2025 del 17 de Febrero del 2025, donde es designado titular en el cargo de DIRECTOR SERVICIO VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, REGION DE ANTOFAGASTA, quien firma en representación del "SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA"; Documentos que siendo conocidos y tenidos a la vista por el Notario que autoriza y las partes, no se inserta por expresa petición de las últimas.



VÍCTOR EDUARDO GÁLVEZ ASTUDILLO

9.790.639-4

SERVICIO DE VIVIENDA Y
URBANIZACIÓN

REGIÓN DE ANTOFAGASTA



THOMAS LUDWIG MULLER ESPARZA

10.676.490-5

CONSTRUCTORA SEREMAC LTDA.

AUTORIZO LAS FIRMAS

17 SEP 2025

FRANCISCO MARTÍNEZ TORRES
NOTARIO PÚBLICO TITULAR
6ª NOTARIA - ANTOFAGASTA



ifique este documento en <https://ajs.cl> con el código adjunto.



CVE: 037-00055489

CERTIFICO: Que con esta fecha, procedo a
protocolizar al final del registro de
instrumentos públicos a mi cargo, el
presente documento que consta de
3 fojas, bajo el N° 1540.
Antofagasta 25-09-2025.



FRANCISCO MARTÍNEZ TORRES
NOTARIO PÚBLICO TITULAR
6ª NOTARIA - ANTOFAGASTA

- II. **SE AUTORIZA A PAGAR** a la Constructora SEREMAC LTDA la suma **de 78.063,31 UF** en los términos contenidos en el contrato de mutuo suscrito y que se autoriza por este acto administrativo.
- III. **SE DISPONE QUE** el Departamento de Finanzas de SERVIU Región de Antofagasta, debe cursar el giro o pago del crédito de enlace dispuesto en el contrato aprobado en el resuelvo primero del presente acto administrativo, imputándose al ítem 32.02.003.003 del presupuesto sectorial
- IV. **TÉNGASE PRESENTE** que a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la **Resolución Exenta N°347 de 20 de febrero de 2025**, que el presente acto administrativo debe ser publicado en el Sistema de Transparencia Activa de SERVIU Región de Antofagasta, dentro del plazo de 10 días contados desde su formalización, para ello la encargado/a del Departamento técnico, deberá ingresarlo al portal www.documentos.minvu.cl, y remitirlo a junto con planilla Excel respectiva a la Unidad de Informática de este Servicio Regional.
- V. **TÉNGASE PRESENTE** que esta resolución no afecta el presupuesto del servicio.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

VÍCTOR EDUARDO GÁLVEZ ASTUDILLO
DIRECTOR SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA

VFL/CBC/FDO/REC/MMT

DISTRIBUCIÓN:

- DEPARTAMENTO TECNICO MARJORINE
- ENCARGADO AREA PROYECTOS DE VIVIENDAS FRANCO DONOVAN ORREGO
- ENCARGADO TRANSPARENCIA ACH DAVID CORTES CORTES
- ENCARGADO UNIDAD CONSTRUCCION DE VIVIENDAS - CRISTIAN BRITO CEPEDA
- ADMINISTRADOR DE CONTRATOS - VICTOR FRITIS LAGOS

Ley de Transparencia Art 7.G