RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

APRUEBA CONTRATO DE MUTUO PROYECTO CARMEN VILCHES COMUNA DE COPIAPO ENTRE SERVIU REGION DE ATACAMA Y EMPRESA HABITA CONSTRUCCIONES

COPIAPO, 11 SEPT. 2023

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 3449

VISTOS:

a) La Ley Nº 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
b) Lo dispuesto en el D.L Nº 1.305/1976 y las facultades contenidas en el D.S. 355/76 (V. y U.) Reglamento Orgánico de los SERVIU Regionales.
c) La Ley Nº 21.516 de fecha 20 de diciembre 2022, correspondiente al presupuesto del sector público para el año 2023.
d) El D.S. Nº 49 (V. y U.) de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el Artículo Primero del D.S. Nº 105 (V. y U.) de 2014, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
e) La Resolución Exenta N° 2007 (V. y U), de fecha 17 de diciembre 2021, que autoriza a efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2022 en el otorgamiento de subsidios habitacionales y señala el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del Programa Regulado por D.S N° 49 (V. y U) de 2011.
f) La Resolución Exenta N° 352 (V. y U.) de fecha 19 de marzo del 2021 y sus modificaciones, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional de 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.
g) La Resolución Exenta N°441, (V. y U.), de fecha 19 de Noviembre 2021, que aprueba obtención de Subsidio Diferenciado a la Localización para la construcción de 100 viviendas sociales ubicadas en avenida Carmen Vilches N° 755, de la Comuna de Copiapó, Región de Atacama, regulado por el D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.
h) La Resolución Exenta N°157 (V. y U.) de fecha 11 de febrero 2022, que complementa nómina de proyectos seleccionados y los recursos para el otorgamiento de subsidios habitacionales para proyectos CNT, integrados por personas del Programa de Asentamientos Precarios.
i) La Resolución Exenta N° 2676 del 27 de julio 2022, que aprueba la nómina de proyectos habitacionales a cofinanciar con recursos del año 2022, correspondiente al Convenio de Programación suscrito entre Gobierno Regional de Atacama y Serviu Atacama.
j) La resolución Exenta N° 590 de fecha 05 de diciembre 2022, que incrementa los subsidios habitacionales, destinados al proyecto habitacional, "Carmen Vilches" de la Comuna de Copiapó.
k) La Resolución Exenta N° 4824 de fecha 22 de diciembre del 2022, de SERVIU Región de Atacama, que identifica y aprueba líneas de financiamiento proyectos del D. S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, modalidad Construcción del Proyecto Habitacional Carmen Vilches, de la comuna de Copiapó **código: 168650.**
l) La Resolución Exenta Nº 707 de fecha 31 de marzo de 2023, que aprueba condiciones para el año 2023, para el otorgamiento por los SERVIU de préstamos para la adquisición del terreno o para la ejecución de proyectos de construcción.
m) La Resolución N° 7 del 2019 y N° 14 del 2022, ambas de la Contraloría General de la República, que fijan normas sobre el trámite de toma razón.

CONSIDERANDO:
a) Contrato de construcción de fecha 17 de noviembre del 2021, firmado entre el "Comité de Vivienda Lautaro Norte", Entidad Patrocinante Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada Rut: 76.079.461-9 Y la Empresa HABITA Construcciones S. A. Rut: 76.217.617-3.
b) El Permiso de Edificación N° 208 de fecha 11 de noviembre del 2022, que otorga permiso a 100 Viviendas Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó.
c) Certificado de Calificación Definitiva del Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó., folio N° 28031801.
d) Acta de entrega de Terreno de fecha 06 de diciembre de 2022, para la Construcción de la Obra "Construcción 100 Viviendas Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó. (**código: 168650**)".

e) La Resolución Exenta N° 687 (V. y U.) de fecha 31 de mayo de 2022, que aprueba medidas excepcionales de gestión para el otorgamiento de subsidios adicionales, conforme al D.S. 49 (V. y U.), de 20211, y sus modificaciones, y deja sin efecto la Res. Exenta N° 1179 (V. y U.) de 2021.
f) Resolución Exenta N° 590, de fecha 05 de diciembre de 2022, que incrementa Subsidios Habitacionales del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, Regulado por el D.S. Nº 49 (V. y U.) de 2011, conforme a la Resolución Exenta N° 687 (V. y U.) 2022, y sus modificaciones posteriores, que aprueba medidas excepcionales de gestión para el otorgamiento de Subsidios Adicionales, destinado al Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna del Copiapó, Región de Atacama.
g) Anexo N° 2 de fecha 14 de noviembre 2022 de contrato de construcción para Programa Fondo Solidario de la Vivienda Título I, del Proyecto habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, celebrado entre el "Comité de Vivienda Lautaro Norte", Entidad Patrocinante Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada Rut: 76.079.461-9 Y la Empresa HABITA Construcciones S. A. Rut: 76.217.617-3, mediante el cual se autoriza a realizar modificación del contrato de construcción en su **cláusula Novena**, modifica el precio total del contrato a 169.790,00 U.F., y autoriza a dar inicio de las obras del proyecto conforme al Permiso de Edificación N° 208.
h) Anexo N° 3 de fecha 07 de diciembre 2022 de contrato de construcción para Programa Fondo Solidario de la Vivienda Título I, del Proyecto habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, celebrado entre el "Comité de Vivienda Lautaro Norte", Entidad Patrocinante Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada Rut: 76.079.461-9 Y la Empresa HABITA Construcciones S. A. Rut: 76.217.617-3, mediante el cual autoriza un incremento de 25.468,5 U.F., ascendiento el precio total del contrato a 195.258,50 U.F.
i) Resolución Exenta N° 4826 de fecha 22 de diciembre de 2022, que aprueba el primer Estado de Pago, mediante el cual se otorgó el 1° Préstamo por 34.000,00 U.F., para Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
j) Resolución Exenta N° 4903 de fecha 27 de diciembre de 2022, que aprueba Contrato Mutuo suscrito entre Serviu Región de Atacama y Habita Construcciones S.A. asociada al Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
k) Resolución Exenta N° 1466 de fecha 04 de mayo de 2023, que aprueba el segundo Estado de Pago, mediante el cual se otorgó el 2° Préstamo por 5.715,693 U.F., para Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
l) Resolución Exenta N° 1594 de fecha 11 de mayo de 2023, que aprueba Contrato Mutuo suscrito entre Serviu Región de Atacama y Habita Construcciones S.A. asociada al Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
m) Resolución Exenta N° 2274 de fecha 18 de junio de 2023, que aprueba el tercero Estado de Pago, cursado mediante Recursos Gore por un monto 7.563,118 U.F., para Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
n) Resolución Exenta N° 2724 de fecha 20 de julio de 2023, que aprueba el cuarto Estado de Pago, cursado mediante Recursos Gore por un monto 10.981,189 U.F., para Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
o) Resolución Exenta N° 3149 de fecha 28 de agosto de 2023, que aprueba el quinto Estado de Pago, cursado mediante Recursos Gore por un monto 5.715,693 U.F., para Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
p) Resolución Exenta N° 3099 de fecha 23 de agosto de 2023, que aprueba el sexto Estado de Pago, mediante el cual se otorgó el 3° Préstamo por 3.541,875 U.F., para Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
q) Resolución Exenta N° 3222 de fecha 30 de agosto de 2023, que aprueba Contrato Mutuo suscrito entre Serviu Región de Atacama y Habita Construcciones S.A. asociada al Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, regulado por el D. S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
r) Memorándum N° 973/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 emitido por el Departamento Técnico de Vivienda, mediante el cual aprueba el **séptimo** Informe Avance de Obras del proyecto Proyecto habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, por un monto de **4.370,194 U. F.**, a la Empresa HABITA Construcciones S. A. Rut: 76.217.617-3,, solicitando el pago del séptimo Estado de Pago y considerando que dicho memorándum establece que el **otorgamiento de préstamo se llevara mediante la modalidad Préstamo por Avance de Obras.**

s) Que a través de informe técnico de avance de obras N° 07 de fecha 31 de agosto de 2023, emitido por el inspector técnico de obras Srta. Bárbara Melo Muñoz, se solicita préstamo para la ejecución del Proyecto Habitacional Carmen Vilches de la Comuna de Copiapó, por un monto de 4.370,194 U.F.
t) Carta de folio 171, de fecha 31 de agosto de 2023 mediante la cual se solicita el pago del séptimo Estado de Pago.
u) Carta folio N° 1222 de fecha 28 de abril de 2023 la Empresa Habita Construcciones S. A., presentó Pagaré a la Vista Notarial de fecha 19 de abril de 2023, por un monto de 195.258,500 U.F., tramitado en la cuarta Notaria de La Serena Ruben Reinoso Herrera, a favor de SERVIU Región de Atacama, con el objetivo de caucionar el préstamo solicitado, ya que el otorgamiento se realizará a través de la letra d) del punto 4 de la Res. Exenta N° 707/2023.
v) Que el monto del préstamo solicitado no excede a aquella parte del valor de las obras, expresado en el contrato de construcción, que será cubierto con subsidios del estado.
w) La Resolución Ex. N° 3350, de fecha 05 de Septiembre de 2023, que APRUEBA OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMO MEDIANTE AVANCE DE OBRAS PARA EL PROYECTO HABITACIONAL CARMEN VILCHES DE LA COMUNA DE COPIAPÓ, REGULADO POR EL D.S. N 49 (V. Y U.) DE 2011.
x) El contrato de mutuo suscrito entre empresa Contratista HABITA Construcciones S. A., y SERVIU Región de Atacama, el cual se encuentra protocolizado bajo el N° 3021 en el Registro de Instrumentos Públicos y anotado en el registro bajo el N° 3019/2023 todo con fecha 11 de Septiembre del 2023, de la Tercera Notaria de Copiapó de doña Gaby Hernández Soto.
y) El Decreto TRA N° 5/2019 (V. y U.), que me nombra Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Atacama, renovado a través de Decreto Exento RA N° 36/2021 y las facultades inherentes a mi cargo, dicto la siguiente:

R E S O L U C I Ó N:

1.- **APRUEBASE** el contrato de mutuo suscrito entre empresa Contratista HABITA Construcciones S. A., y SERVIU Región de Atacama, el cual se encuentra protocolizado bajo el N° 3021 en el Registro de Instrumentos Públicos y anotado en el registro bajo el N° 3019/2023 todo con fecha 11 de Septiembre del 2023, de la Tercera Notaria de Copiapó de doña Gaby Hernández Soto, que se inserta a continuación:

CONTRATO DE MUTUO

PROYECTO HABITACIONAL

"CARMEN VILCHES, COMUNA DE COPIAPO"

SERVIU – REGION DE ATACAMA

A

HABITA CONSTRUCCIONES S.A

En , República de Chile, a del año dos mil veintitrés, comparecen: el **SERVIU REGION DE ATACAMA**, persona jurídica de derecho público, RUT 61.815.000-3, representado por su Director **RODRIGO MATURANA FUENTES,** chileno, casado, mayor de edad, Ingeniero Civil, Cédula Nacional de Identidad y Rut Nº 12.583.777-8, ambos domiciliados en Chacabuco 520, tercer piso, comuna y ciudad de Copiapó, en adelante "SERVIU" por una parte, como "MUTUANTE"; y por la otra, como "MUTUARIA", HABITA CONSTRUCCIONES S.A, empresa del giro de su denominación, representada para estos efectos según se acreditara por don HÉCTOR ANTONIO PONCE PONCE, chileno, contador auditor, Cedula de Identidad número 12.569.377-6, ambos domiciliados para estos efectos en calle El Litre N° 970, comuna de La Serena, Región de Coquimbo y de paso en esta ciudad, se ha convenido en celebrar la siguiente modificación de contrato de mutuo: **PRIMERO:** Antecedentes. En el contexto del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49/2011 (V. y U.), mediante Contrato de Construcción suscrito entre la entidad Patrocinante

Gestión Inmobiliaria Cumbres del Norte Responsabilidad Limitada, el Comité de Vivienda "Lautaro Norte", y la empresa constructora HABITA CONSTRUCCIONES S.A, para la construcción del Proyecto Habitacional "Carmen Vilches", comuna de Copiapó, contrato de fecha 17 de noviembre del 2021, se encomendó a esta última compañía la ejecución de 100 viviendas en la ciudad de Copiapó, del equipamiento, obras complementarias para la habilitación y urbanización del terreno en que éstas se emplazarán, ubicado en el Lote B1, resultante de la subdivisión del Lote B, ubicado en calle la Cruz N° 756, y esta a su vez producto de la subdivisión del inmueble ubicado en calle La Cruz S/N° de la comuna de Copiapó, proyecto que se encuentra con calificación definitiva por parte del SERVIU Región de Atacama, según certificado N° 28031801. **SEGUNDO: *Objeto***. Por el presente acto e instrumento el **SERVIU – REGION DE ATACAMA**, representada de la manera indicada en la comparecencia, y con cargo a la Resolución Exenta Electrónica Nº 3350/2023 (SERVIU Región de Atacama), que autoriza otorgamiento de préstamo a la empresa constructora señalada, da en mutuo a **HABITA CONSTRUCCIONES S.A.** la cantidad de **4.370,194 Unidades de Fomento,** en una cuota, equivalentes en pesos al día de su pago efectivo, la cual se pagará una vez tramitada la resolución exenta que aprueba el presente contrato de mutuo e ingresada la garantía respectiva. Las partes están de acuerdo en que el monto del préstamo no podrá ser superior a aquella parte del valor de las obras, expresado en el contrato de construcción respectivo, que será cubierto con subsidio del Estado, deducida la suma que ya ha sido entregada en forma de anticipo. **TERCERO: *Intereses corrientes y reajustes***. Las partes convienen que el presente mutuo es gratuito, no genera intereses corrientes y no tiene otra reajustabilidad que la variación que registre la unidad de fomento entre el período que medie entre la fecha de otorgamiento del mutuo y la fecha de su restitución efectiva de los montos prestados. **CUARTO: *Forma de restitución del préstamo***. Las partes acuerdan que el préstamo de **4.370,194 U.F.** se restituirá contra el pago de los subsidios habitacionales estableciéndose como plazo máximo el 30 de septiembre del 2024. **QUINTO: *Vencimiento, exigibilidad, lugar y plazo de restitución***. El plazo de restitución del préstamo vence el 30 de septiembre del 2024. Este plazo podrá ser prorrogado por acuerdo entre las partes, fundado en razones de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditados por el mutuario y hasta por un plazo máximo de un año. El monto del préstamo expresado en UF deberá ser ingresado por el Mutuario al SERVIU Región de Atacama, en su equivalente en pesos, al valor que dicha Unidad tenga a la fecha de su pago, a más tardar dentro de los 10 días corridos siguientes al vencimiento del plazo de restitución. Si ese día fuere inhábil, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el día hábil siguiente. **SEXTO: *Intereses moratorios.*** 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 aquél en que debió haberse pagado, un interés penal igual al interés máximo convencional para operaciones reajustables, hasta el momento de su pago efectivo. **SÉPTIMO: *Reembolsos anticipados.*** 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. **OCTAVO: *Indivisibilidad***. Queda expresamente estipulado que la obligación de restitución del préstamo tendrá el carácter de indivisible para todos los efectos legales, incluso en caso de disolución de la empresa contratista deudora, cuestión igualmente aplicable para los instrumentos dados en garantía del cumplimiento. **NOVENO: *Exigibilidad anticipada e inmediata***. El importe del mutuo será exigible anticipadamente y en forma inmediata en cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si al último día de vigencia del instrumento de garantía entregado para caucionar el préstamo, ésta no hubiere sido reemplazada por uno de vigencia mayor y que cumpla con las exigencias reglamentarias pertinentes. **b)** 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 al presente mutuo. **c)** Si las obras o las viviendas que conforman el proyecto experimentan paralización, deterioro, embargo o litigios que, a juicio del SERVIU Atacama, hagan imposible obtener su recepción municipal o su transferencia a los beneficiarios del subsidio dentro de los plazos reglamentarios, y el deudor no acredite, dentro de los 10 días después de requerido, y a satisfacción del SERVIU Atacama, que cuenta con financiamiento, recursos y medios para llevar oportunamente el proyecto a buen término y **d)** Si el deudor cae en insolvencia o ha iniciado o un procedimiento de renegociación, de liquidación, de reorganización de sus deudas o quiebra. En el caso que, de conformidad a la reglamentación respectiva, SERVIU Atacama haga efectiva el instrumento de garantía a que se refiere la cláusula novena de este contrato de mutuo, se procederá a notificar por escrito al deudor de esta circunstancia, especialmente para los efectos de que el deudor entere cualquier eventual diferencia que se

produzca entre la garantía y el saldo insoluto de la deuda y de los intereses moratorios impagos, si los hubiere. **DECIMO:** ***Garantías.*** Para asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se establecen en este contrato, HABITA Construcciones S.A., entrega como garantía, Pagaré a la vista notarial de fecha 19 de abril de 2023, por la suma de 195.258,500 UF, tramitado en la cuarta notaria de La Serena Rubén Reinoso Herrera a favor de SERVIU Región de Atacama, la que equivale a un monto superior al importe del mutuo que se otorga por este instrumento. **DECIMO PRIMERO:** ***Mandato***. La sociedad y deudora otorga mandato irrevocable al SERVIU Región de Atacama, para pagar e imputar, con cargo a la garantía señalada en la cláusula anterior y las siguientes garantías que se entreguen, el importe del mutuo que se otorga por este instrumento o de su saldo insoluto y/o de los intereses moratorios, en su caso. **DECIMO SEGUNDO:** ***Domicilio y competencia.*** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad de Copiapó, y se someten a la competencia de sus tribunales ordinarios de justicia. **DECIMO TERCERO:** ***Escrituración***. El presente contrato se otorga de conformidad a las disposiciones del artículo 61 de la Ley 16.391. **DÉCIMO CUARTO:** ***Gastos***. Todos los gastos, derechos notariales e impuestos que se devenguen con motivo del presente contrato, serán de cargo exclusivo de la **Mutuaria**. Este acto está exento de impuesto de timbres y estampillas en conformidad a lo dispuesto en el artículo 24, número 2 del D.L. N° 3.475. **PERSONERÍAS:** La personería de don La personería de don**, RODRIGO MATURANA FUENTES**, emana del Decreto TRA 5/2019 que me nombra Director Serviu de la Región de Atacama, renovado a través de Decreto Exento TRA N° 36/2021**,** y de las facultades contenidas en el D.S. Nº355 de 1976, ambos de Vivienda y Urbanismo, y las facultades inherentes a mi cargo, documento que no se inserta por ser conocido de las partes. La personería de don **HÉCTOR PONCE PONCE** para representar a **HABITA CONSTRUCCIONES S.A.,** consta de Escritura pública de fecha 21 de marzo de 2016, otorgada ante Jhon Gallardo Gomez, notario público Suplente de La Serena. Documentos que no se insertan por ser conocido de las partes y del notario que autoriza. Conforme con minuta presentada por SERVIU Región de Atacama. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia.- Doy fe.-

2.- **IMPÚTESE** al gasto que demande el cumplimiento de la presente resolución al Subtitulo 32, Ítem 02, Asignación 003, Sub asignación 002 del presupuesto vigente para el SERVIU Región de Atacama del año 2023, Ley Nº 21.516 y sus modificaciones.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

RODRIGO MATURANA FUENTES
DIRECTOR SERVIU REGION DE ATACAMA

MMC/JMP

DISTRIBUCIÓN**:**

- DEPTO JURIDICO
- OFICINA DE PARTES

Firmado por Rodrigo Maturana Fuentes Fecha firma: 11-09-2023 12:53:40

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 3449 Timbre: UBAEEEBUY2WHL En: http://vdoc.minvu.cl