

COMPLEMENTACION CONVENIO BANCO DEL ESTADO MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Aprueba Complementación de Convenio que Indica

Santiago, 24 enero 1989

Hoy se decretó lo que sigue:
N° 14

VISTO: El D.S. N° 235, (V y U.), de 1985, y sus modificaciones, y en especial lo dispuesto en su artículo 7°; el D.S. N° 76, (V. y U.), de 1987; el D.L. N° 1.305, de 1976, y

CONSIDERANDO:

a) Que con fecha 18 de mayo de 1987, se suscribió un convenio entre el Banco del Estado de Chile y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sancionado por D.S. N° 76, (V y U.), de 1987, por el cual dicho Banco se obligó a otorgar créditos hipotecarios, en las condiciones que en ese instrumento se expresan, a los beneficiarios de los Programas Especiales a que se refiere el D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985, destinados al pago del precio de la vivienda que adquieran a través de ese sistema de atención.

b) Que con fecha 18 de enero de 1989 se suscribió entre las mismas partes un instrumento por el cual se complementó el convenio a que se refiere el considerando anterior, en el cual el Banco antes mencionado se obliga a pagar anticipadamente el mutuo hipotecario concedido al beneficiario, en los casos que en dicho instrumento se señalan, y a otorgar créditos a corto plazo en las condiciones que allí se indican, a las empresas constructoras con las cuales se contrate la construcción o adquisición de esas viviendas.

c) Que la validez de la complementación de convenio a que alude el considerando anterior quedó sujeta a la tramitación por la Contraloría General de la República del decreto supremo que la apruebe,

DECRETO:

1° Apruébase el instrumento de complementación de convenio suscrito ad referendum con fecha 18 de enero de 1989 entre el Banco del Estado de Chile y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a que se refiere el considerando b), el cual se acompaña y se entenderá formar parte integrante del presente decreto.

2° El gasto que irrogue el cumplimiento de lo estipulado en el instrumento que se aprueba por el presente decreto se imputará al ítem correspondiente del presupuesto de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, vigente para 1989 o para el año en que deba efectuarse el pago respectivo.

Anótese, tómesese razón y notifíquese.

Augusto Pinochet Ugarte
General de Ejército
Presidente de la República

Gustavo C. Montero Saavedra
Ministro de Vivienda y Urbanismo

Lo que transcribo para su conocimiento

Complementación de Convenio

En Santiago de Chile, a 18 de enero de 1989, comparecen, por una parte don Osmán Flores Araya, en su carácter de Gerente General Ejecutivo del Banco del Estado de Chile, según se acreditará, y en representación de dicha empresa bancaria dedicada al giro de su nombre, domiciliado en esta ciudad, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1111; y por la otra parte, don Gustavo C. Montero Saavedra, en su carácter de Ministro de Vivienda y Urbanismo y en representación de dicha Secretaría de Estado, domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 924, 4º piso, de esta ciudad, y expresan:

PRIMERO: Que vienen en complementar el convenio celebrado entre las mismas partes con fecha 18 de mayo de 1987, sancionado por D.S. N° 76, (V. y U.), de 1987, en el cual el Banco del Estado de Chile se obligó a otorgar créditos hipotecarios complementarios en los términos que se contienen en dicho instrumento, a los beneficiarios de los Programas Especiales a que se refiere el D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985, mediante la emisión de letras de crédito, a fin de que esos beneficiarios puedan enterar el pago del precio de la vivienda que adquieran a través de dichos Programas.

SEGUNDO: En virtud de lo dispuesto en los artículos 17 y 18 del citado D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985, con el objeto de posibilitar el pago oportuno del total o del saldo de precio de las viviendas, a la empresa constructora con la cual se hubiere contratado su construcción o adquisición, en el plazo de 90 días a que esas normas

se refieren, el Banco del Estado de Chile, en adelante el Banco, y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante el MINVU, convienen que en aquellos casos en que el MINVU lo solicite, el Banco, con anterioridad a la venta de las letras de crédito emitidas para el financiamiento del crédito respectivo, a partir de la certificación del ingreso de la correspondiente escritura al Conservador de Bienes Raíces para el trámite de las inscripciones pertinentes, girará anticipadamente los fondos correspondientes al mutuo hipotecario otorgado al beneficiario, a menos que la empresa con quien se hubiere contratado la construcción o adquisición de las viviendas sea propietaria de los terrenos en que éstas se construyeron, en cuyo caso será necesario además acompañar la certificación de la anotación en el Repertorio de las respectivas escrituras. Una vez practicadas las inscripciones correspondientes y efectuada la venta de las letras de crédito en la Bolsa de Comercio, con su producido el Banco se reembolsará del giro anticipado, y cederán en su favor las amortizaciones y/o los intereses que devenguen estas letras hasta la fecha de su venta. Si el producto de la venta de esas letras resultare menor que el monto del giro anticipado, conforme a lo previsto en el artículo 5° del D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985, el MINVU pagará directamente esa diferencia al Banco, en el plazo de cinco días hábiles contados desde la fecha de la presentación por éste de la liquidación a que se refiere la cláusula sexta del convenio a que alude la cláusula primera de este instrumento. Si se presentaren inconvenientes para la inscripción de la operación respectiva en el Conservador de Bienes Raíces y éstos no pudieren ser subsanados en el plazo máximo de 180 días, contados desde la fecha de la escritura de mutuo, atendido lo estipulado en la cláusula tercera del convenio mencionado en la cláusula precedente el MINVU o el SERVIU respectivo enterará al Banco el monto del giro anticipado, con un interés igual al de las letras respectivas, en el plazo máximo de 90 días contados desde el día siguiente al de la expiración del plazo de 180 días antes mencionado.

TERCERO: Por otra parte, para los efectos de financiar la construcción de la viviendas correspondientes a los Programas Especiales a que se refiere el D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985, el Banco se obliga a otorgar créditos a corto plazo a las empresas constructoras con las cuales se contrate la construcción o adquisición de esas viviendas, que cumplan con los requisitos que se señalan en el Anexo que se acompaña al presente instrumento, y en mérito al contrato que se suscriba por el SERVIU, o por la entidad organizadora en su caso, con la empresa constructora, en el cual se estipule el pago de las obras en el plazo máximo que señalan los artículos 17 y 18 del D.S. N° 235, (V. y U.), de 1985, respectivamente.

El crédito antes mencionado se garantizará con hipoteca sobre el o los terrenos en los que se emplazarán las viviendas, excepto en los casos en que dichos terrenos sean de propiedad del SERVIU.

El Banco girará el crédito otorgado contra avance físico de las obras. Para estos efectos, el SERVIU, a solicitud del Banco, certificará los estados de avance físico de las obras, sin cargo para el Banco.

Estos créditos se expresarán en Unidades de Fomento o en Índice de Valor Promedio, se otorgarán hasta por un plazo máximo de dos años, devengarán una

tasa de interés de cargo del mutuario del 8% anual real y su monto no podrá exceder del 75% del precio del contrato de construcción respectivo.

CUARTO: Para financiar los créditos a corto plazo a que se refiere la cláusula anterior, el Banco podrá emitir bonos convertibles, regulados en el Capítulo III.B.I del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, complementado al efecto por el Acuerdo N° 1817-03-870907, del Comité Ejecutivo del Banco Central. Dichos bonos se rescatarán mediante la entrega al tenedor, de letras de crédito que se emitan para financiar los créditos hipotecarios complementarios que se otorguen a los beneficiarios de los Programas Especiales que adquieran esas viviendas.

Si de la venta en la Bolsa de Comercio de los bonos antes mencionados, resultare un producido menor que su valor par, el MINVU o el SERVIU respectivo, pagarán esa diferencia en la forma señalada en la cláusula sexta del convenio mencionado en la cláusula primera de este instrumento, anticipando de este modo la obligación asumida en dicha cláusula con respecto a las letras de crédito mediante las cuales se rescaten esos bonos.

QUINTO: Las partes otorgantes convienen en que el Banco sólo percibirá por los créditos a corto plazo que otorgue conforme a la cláusula cuarta, la comisión pactada en las respectivas operaciones de crédito, cuyo monto no podrá exceder de la diferencia resultante entre la tasa de interés mencionada en la cláusula tercera y aquella que devenguen los bonos respectivos. De consiguiente, esta comisión se entenderá incluida en la tasa de interés del crédito a corto plazo de cargo de la empresa mutuaría.

SEXTO: El Banco, emita o no los bonos a que se refiere la cláusula cuarta, no cobrará a la empresa mutuaría ni al MINVU ni al SERVIU ninguna otra comisión adicional, ni el pago de ninguna otra suma de dinero, ya sea por concepto de gastos administrativos u otros.

Sin perjuicio de lo anterior, serán de cargo de la empresa mutuaría los gastos notariales, los gastos operacionales y por estudios de títulos de los inmuebles ofrecidos en garantía al Banco, los impuestos que graven el mutuo, los gastos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de la hipoteca que lo cauciona, y los gastos correspondientes a corretaje y derechos de la Bolsa que origine la venta de los bonos respectivos.

Para cubrir estos gastos los mutuarios deberán efectuar la provisión de fondos necesarios en el Banco, en el momento en que éste lo requiera.

SEPTIMO: Se deja constancia que a los créditos a corto plazo antes mencionados no se aplicará lo estipulado en la cláusula tercera del convenio celebrado entre las mismas partes con fecha 18 de mayo de 1987, respecto a la participación del MINVU a través del SERVIU respectivo, en la tramitación de las operaciones crediticias.

OCTAVO: El presente instrumento de complementación de convenio se suscribe

ad-referendum sujeta a su validez a la total tramitación por la Contraloría General de la República del decreto supremo que lo apruebe. Su duración será la misma que la del convenio que complementa.

NOVENO: El presente instrumento se suscribe en 4 ejemplares del mismo tenor, quedando dos en poder de cada una de las partes.

Se deja constancia que la personería del Ministro de Vivienda y Urbanismo don Gustavo C. Montero Saavedra consta del D.S. N° 1.364, del Ministerio del Interior, publicado en el Diario Oficial de 17 de noviembre de 1988; y la de don Osmán Flores Araya para comparecer en representación del Banco del Estado de Chile, consta del D.S. N° 969, del Ministerio de Hacienda, publicado en el Diario Oficial de 8 de noviembre de 1988.

OSMAN FLORES ARAYA
Gerente General Ejecutivo
del Banco del Estado de Chile

GUSTAVO C. MONTERO SAAVEDRA
Ministro de Vivienda
y Urbanismo

Créditos a corto plazo a empresas constructoras con las cuales se contrate la construcción o adquisición de viviendas para beneficiarios de los programas especiales regulados por el D.S. N° 235 (V. y U.) de 1985 y sus modificaciones.

El Banco del Estado suscribió un Convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobado por D.S. (V. y U.) N° 76, en el cual el Banco se obligó a otorgar créditos hipotecarios a los beneficiarios de los programas especiales regulados por el Decreto Supremo N° 235 (V. y U.) de 1985 y sus modificaciones, mediante la emisión de letras de crédito.

De acuerdo a lo establecido en dicho Convenio, corresponderá a los SERVIU locales respectivos tramitar íntegramente las operaciones y al Banco únicamente la suscripción de las respectivas escrituras de compraventa, mutuo e hipoteca y cursar los créditos en mérito a las gestiones realizadas por los SERVIU, como asimismo, recuperar dichas obligaciones mediante el cobro de dividendos.

Sobre esta materia, cabe destacar que los programas especiales de construcción de viviendas sociales son organizados por personas jurídicas de derecho público o privado, o por los mismos SERVIU, y consisten en la unión de un conjunto de personas que han sido favorecidas por el Subsidio Habitacional, las cuales otorgan mandatos a este Organismo para pactar la construcción de sus viviendas y efectuar los pagos a la empresa constructora que se adjudique la propuesta, por concepto de:

- Aplicación de Subsidios Habitacionales.
- Giros de los Ahorros previos.
- Préstamos Hipotecarios obtenidos en el Banco para enterar el precio de la vivienda.

Cada programa especial da motivo a una licitación y luego a un contrato de construcción entre el SERVIU, como mandatario de los beneficiarios del respectivo programa y la empresa constructora que se hubiere adjudicado la propuesta respectiva.

Normalmente, el SERVIU colabora con el financiamiento de la obra, poniendo a disposición de la empresa constructora de que se trate, además de los dineros correspondientes a los subsidios Habitacionales y a los giros de los ahorros previos, fondos por concepto de créditos directos que dicho Organismo otorga a las referidas empresas.

El Banco del Estado acogiendo una petición que le formulara el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y en cumplimiento a lo dispuesto por el Comité Ejecutivo en su Acuerdo N° 1.405 del 15 de diciembre de 1988, suscribió con el referido Ministerio un instrumento complementario al convenio señalado precedentemente, aprobado por D.S. (V. y U.) N° 14 de 1989, en el cual, entre otras materias, el Banco se compromete a otorgar créditos a corto plazo a empresas constructoras con las que se contrate la construcción o adquisición de viviendas para beneficiarios de los programas especiales regulados por el D.S. N° 235 (V. y U.) de 1985 y sus modificaciones, siempre y cuando tales firmas cumplan con los requisitos que se indican en Anexo adjunto.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la Superioridad del Banco ha resuelto prestar asistencia crediticia al sector de la construcción que nos ocupa, mediante el otorgamiento de Boletas de Garantía y Préstamos con Pagares Reajustables, cuya resolución quedará centralizada en la Gerencia de Operaciones y su contabilización en la Oficina donde opera el cliente, de acuerdo a las siguientes pautas:

1. BOLETAS DE GARANTIA, hasta 2 años plazo, ajustados a las normas que regulan su otorgamiento (Carta Circular N° 5.683 del 25.08.86), para asegurar:

- Oportuno y fiel cumplimiento del contrato.
- Crédito Serviu.
- Anticipos de Subsidios.
- Anticipos de Ahorros previos.
- Valor del terreno (sólo en caso de que éste hubiere sido traspasado).

Nota: Ver pág. punto "IMPUESTOS", de este instructivo.

2. PRESTAMOS CON PAGARES REAJUSTABLES, para financiar construcción de viviendas para beneficiarios de los programas especiales regulados por el D.S. N° 235 (V. y U.) de 1985 y sus modificaciones.

USUARIOS

Podrán optar a estos sistemas crediticios las empresas constructoras adjudicatarias de propuestas llamadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo

(MINVU), sean o no clientes del Banco, que cumplan con todos los requisitos que se señalan en el precitado Anexo.

Además, para mantener un mejor resguardo de estas operaciones, las empresas constructoras deberán suscribir un mandato irrevocable en favor del Banco, firmado ante Notario, para percibir y cobrar del SERVIU los dineros provenientes de la cancelación del contrato. El referido mandato, una vez perfeccionado por nuestra Fiscalía, se remitirá a las Gerencias y Subgerencias Regionales para su distribución.

Las firmas que no son clientes del Banco interesadas en operar bajo esta modalidad crediticia, deberán abrir una cuenta corriente en el Banco del Estado de Chile y cumplir también, como es obvio, con los requisitos establecidos para operar con esta modalidad crediticia, indicados en Anexo que se acompaña.

Las Oficinas del Banco que reciban este tipo de solicitudes deberán remitirlas a la Unidad Operativa de la Gerencia General de Créditos, a través de la Sede Regional respectiva, con todos los antecedentes exigidos en este instructivo para la confección del Informe Técnico Financiero, acompañando, además, copia del contrato suscrito con el SERVIU y la solicitud de crédito debidamente informada por el señor Agente de la Oficina.

Confeccionado el informe, la Unidad Operativa despachará directamente al Subgerente de Operaciones la solicitud de crédito con todos sus antecedentes, quien la elevará en consulta al nivel de decisión Superior que corresponda. Una vez resuelta dicha petición, se remitirá a la Oficina de origen para su tramitación, a través de la Gerencia-Subgerencia Regional respectiva.

Objetivo

Financiar la construcción y/o adquisición de viviendas para beneficiarios de los programas especiales regulados por el D.S. N° 235 (V. y U.) de 1985 y sus modificaciones.

Expresión y Monto Máximo del Crédito

Se expresarán en Unidades de Fomento y su monto máximo, sumados los Documentos por Boletas de Garantía que el Banco emita por concepto de anticipos de subsidios, anticipos de ahorros previos y del crédito directo del SERVIU si dicho Organismo otorgare este financiamiento, no podrá exceder del 75% del contrato de construcción respectivo.

Plazo y Servicio

Hasta un máximo de dos años, con cancelación total a su vencimiento.

Tasa de Interés

Se les aplicará una tasa del 8% anual sobre el capital reajustado.

Interés Penal

Toda operación que no sea cancelada a su vencimiento deberá pagar, por el período de mora, el interés máximo permitido estipular, que se aplicará sobre el capital reajustado.

Emisión de las boletas de garantía, entrega de los fondos aportados por el SERVIU y cursación del crédito aprobado por el Banco.

Como una forma de asegurar que las empresas constructoras aporten el 25% del monto del contrato de construcción respectivo; antes de efectuarse el giro de estos créditos, deberá acreditarse al Banco que dichas firmas hayan invertido una cantidad equivalente a ese porcentaje. Esto último deberá constar en el primer estado de pago que confeccione el SERVIU.

Verificado lo anterior, el Banco, a solicitud de la empresa constructora, emitirá los Documentos por Boletas de Garantía en favor del SERVIU, por un monto total equivalente a la suma de los dineros que dicho Organismo entregue a las empresas constructoras, correspondientes a los anticipos de los subsidios habitacionales, los anticipos de los ahorros previos y del crédito directo SERVIU si procediere.

Posteriormente, el Banco del Estado procederá a cursar el crédito aprobado por el Banco en favor de la firma constructora, en una o más parcialidades, de acuerdo a los estados de pagos confeccionados por el SERVIU y lo dispuesto por la Unidad Operativa en el Informe Técnico Financiero.

Nota: De acuerdo al convenio que el Banco suscribiera con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el SERVIU, a solicitud de nuestra Empresa, certificará el avance físico de la obra, sin cargo para la Institución.

Garantía

Estos créditos quedarán caucionados con hipoteca sobre el o los terrenos en los que se emplazarán las viviendas, excepto los casos en que dichos terrenos sean de propiedad del SERVIU. En esta última situación, las empresas constructoras deberán ofrecer garantías reales a satisfacción del Banco y otras alternativas, cuya suficiencia, una vez calificada por la Unidad Operativa de la Gerencia General de Créditos, deberá ser ratificada por el nivel de decisión que corresponda resolver.

Documentación

Estos préstamos se documentarán mediante la suscripción de un pagaré reajutable, por cada parcialidad cursada con cargo al crédito aprobado, cuyos vencimientos deberán coincidir con el plazo final de la operación de que se trate.

Impuesto

Por tratarse de construcción de viviendas sociales, tanto estos préstamos, como la emisión de las Boletas de Garantía, estarían exentos del impuesto del 0,1% sobre su monto, por cada mes o fracción de mes que medie entre la fecha de su cursación y la del vencimiento, con un tope máximo del 1,2%.

Para tal efecto, las empresas constructoras deberán obtener un certificado del SERVIU, en el que se acredite que el contrato de construcción es para **viviendas sociales** y por lo tanto, los actos, contratos, actuaciones y documentos que se celebren otorguen o suscriban con relación a dichas **viviendas sociales**, están exentas de la Ley de Timbres y Estampillas (Art. 3º del D.L. 2.552 de 1979).

Si las firmas constructoras no contaren con dicha certificación o las viviendas no fueren sociales, se les aplicará el régimen tributario general.

Facultades

Los señores Gerente General de Créditos y Gerente y Subgerente de Operaciones, serán los únicos Ejecutivos que dispondrán de facultades para conceder estos créditos.

Canalización de los recursos

El producto de los créditos que se otorguen bajo este sistema crediticio deberá invariablemente ser depositado en las cuentas corrientes de que disponen en el Banco las firmas constructoras.

Cancelación del Crédito

Estos préstamos se cancelarán, entre otros recursos, con el producto de la venta de las letras hipotecarias correspondientes a los créditos hipotecarios que el Banco del Estado de Chile otorgue a los beneficiarios de los programas especiales regulados por el D.S. Nº 235 (V. y U.) de 1985 y sus modificaciones, como asimismo, con los fondos que el SERVIU entregue a nuestra Empresa por cancelación del contrato respectivo.

El producto de la enajenación de las letras hipotecarias mencionadas en el párrafo que precede, será abonado a la Oficina que contabilice la operación, por la Gerencia de Préstamos Hipotecarios, a través de la Sección Liquidación de Letras Hipotecarias.

En caso de existir un remanente a favor de la empresa constructora, una vez cancelado el préstamo, éste se entregará a la firma en un Vale a la Vista tomado a su orden.

ANEXO 1

1. Requisitos básicos que deben cumplir las empresas constructoras que opten al crédito BECH.

- 1.1. No tener documentos protestados sin aclarar.
- 1.2. No registrar deudas vencidas ni castigadas en Bancos e Instituciones Financieras, ya sean éstas directas o indirectas.
- 1.3. En caso de ser o haber sido cliente del Banco, haber registrado un buen comportamiento comercial.
- 1.4. Los socios individualmente considerados deben cumplir los 3 puntos anteriores.
- 1.5. Ser calificados financieramente en forma favorable por el Banco del Estado, evaluación que estaría a cargo de la Unidad Operativa de la Gerencia General de Créditos. Esta Unidad contaría con un plazo de 10 días hábiles a partir de la entrega de los antecedentes requeridos.
- 1.6. Ser calificados favorablemente por la Sección Legal Administrativa de Fiscalía los antecedentes sociales de la constructora.

2. Antecedentes básicos necesarios para la evaluación financiera de la empresa, los cuales deben ser entregados en la Gerencia de la Oficina Principal del BECH o en la respectiva Gerencia o Subgerencia Regional, según corresponda.

- Llenar solicitud de créditos en formulario del Banco, indicando rango del crédito a solicitar, y plazo necesario.
- Principales obras efectuadas por la empresa y/o sus ejecutivos.
- Declaración jurada notarial en la que declare si tienen o no deudas previsionales o con Tesorería y monto de ellas.
- Declaración anual de Impuesto a la Renta de los últimos 3 años.
- Balance tributario de los últimos 3 años.
- En el caso que el crédito se solicite entre los meses de agosto a febrero, se deberá presentar un estado de situación a junio.
- Garantías ofrecidas en caso de construir en terreno de propiedad del SERVIU.
- Detalle de deudas con empresas relacionadas y del endeudamiento de éstas con la empresa constructora.
- Detalle de endeudamiento contraído con Bancos e Instituciones Financieras indicando:
 - Nombre de la Institución.
 - Monto actual de la deuda.
 - Calendario de amortizaciones pactado.
- Fuente de repago prevista (Fondos provenientes de las utilidades de la empresa, venta de inmuebles en construcción o construidos, cancelación de contratos por parte de algún mandante, etc.)
- Detalle de todas las obras en ejecución, construidas sin vender o pendientes de pago.
 - Nombre y breve descripción de la obra.
 - Mandante.
 - Monto y fuente de financiamiento de las inversiones ya efectuadas.
- Monto(s) del producto de la(s) venta(s) o cancelación de contrato, y fecha(s) probable(s) de recepción de los ingresos.
- En caso de obras en ejecución, indicar la fuente de recursos prevista para la inversión faltante.
- Antecedentes legales completos de la sociedad, esto es:
 - Copia de inscripción del extracto original, con todas sus anotaciones y certificado de vigencia.
 - Copia de todas las escrituras de modificación y sus correspondientes extractos.