



OFICIO ELECTRÓNICO

- ORD. N° : 526
ANT. : Circular N°3 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 30 de Enero de 2024, mediante la cual se imparte instrucciones en materia de cálculo de capacidad económica de las empresas constructoras que ejecuten obras financiadas en todo o parte con subsidio habitacional.
- MAT. : Imparte instrucciones y remite formatos para análisis de capacidad económica de las empresas constructoras que ejecuten obras financiadas en todo o parte con subsidio habitacional.
- ADJ. : 1. Anexo 1-A. Formato de Declaración Jurada de Obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU, Personas Naturales.
2. Anexo 1-B. Formato de Declaración Jurada de Obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU, Personas Jurídica.
3. Anexo 2. Planilla excel de cálculo de capacidad económica con resumen de obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU.

Santiago, 23 febrero 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

**DE : RICARDO CARVAJAL GONZÁLEZ
JEFE DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL**

Junto con saludar, en conformidad a lo establecido en la Circular N°3 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 30 de Enero de 2024, por medio del presente se emiten instrucciones para el análisis de capacidad económica de las empresas constructoras que ejecuten obras financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, del modo que a continuación se expone:

I. CÁLCULO DE CAPACIDAD ECONOMICA DISPONIBLE DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

1. Para efectos del cálculo de la Capacidad Económica de las empresas Constructoras que ejecuten obras financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, se deberá considerar en términos generales como parámetro, lo dispuesto en el artículo 18 del D.S N° 127 (V. y U.), del año 1977, mediante el cual se aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Contratistas del MINVU.
2. De esta forma, por regla general las empresas Constructoras que ejecuten obras financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, deberán acreditar una capacidad económica disponible equivalente, al menos al 15% del valor total de las obras a ejecutar.

3. Excepcionalmente, las empresas constructoras que ejecuten obras de reparación y/o mejoramiento de viviendas financiadas con subsidio habitacional del Programa de Protección del Patrimonio Familiar del D.S N° 255 (V. y U.) de 2006 y/o del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por D.S. N° 27 de (V. y U.) de 2016, deberán acreditar una capacidad económica disponible equivalente, al menos al 10 % del valor total de las obras a ejecutar.
4. En ese sentido, la capacidad económica disponible de las empresas constructoras se obtiene a través de la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$\text{Capital acreditado} - \text{Saldo de obras en ejecución} = \text{Capacidad Económica Disponible}$$

5. Con el objetivo de verificar la capacidad económica de las empresas constructoras los SERVIU y/o las SEREMI por sí mismos o a través de las Entidades de Asistencia Técnica y/o Entidades Desarrolladoras, deberán solicitar la presentación de los documentos adjuntos al presenta oficio y que se individualizan a continuación:
 - a) Declaración Jurada de Obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU, suscrita por la empresa constructora.
 - b) Planilla excel de cálculo de capacidad económica con resumen de obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU.
6. Tal como se indica en la Circular N°3 del año 2024, de la Subsecretaria de V. y U., los SERVIU de todo el país al momento de realizar la calificación o selección definitiva de un proyecto financiado en todo o parte con subsidio habitacional o en su defecto de forma previa al inicio de la ejecución de las obras, deberán verificar que la empresa constructora tenga capacidad económica disponible.
7. Del mismo modo los SERVIU y/o las SEREMI podrán verificar la capacidad económica de las empresas constructoras en cualquier momento desde la postulación al subsidio, hasta la recepción final de las obras, según lo estimen pertinente.

II. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ACREDITAR CAPITAL: Para efectos de acreditar capital, las empresas constructoras deben presentar los documentos que se individualizan a continuación, según el Registro en el cual se encuentran inscritas.

A. Empresas constructoras inscritas en el Registro Nacional de Contratistas, regulado por el D.S. N° 127, (V. y U.), del año 1977.

1. El capital comprobado se acredita mediante la presentación de Certificado de Inscripción Vigente emitido por el Registro Nacional de Contratistas (RENAC) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
2. El citado documento deberá ser presentado por la empresa constructora y/o la Entidad de Asistencia Técnica, debiendo los SERVIU y/o las SEREMI, verificar la autenticidad de este

documento, a través de su código de verificación y/o a través de los sistemas y plataformas de los que dispone el MINVU para estos efectos.

B. Empresas constructoras inscritas en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, regulado por el D.S. N° 63 de (V. y U.) del año 1997; Empresas constructoras que por cualquier motivo, ya no cuentan con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas, regulado por el D.S. N° 127, (V. y U.), del año 1977; y empresas constructoras que no se encuentran inscritas en los Registros administrados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹.

1. En estos casos el capital de la constructora se acreditará mediante la presentación de un certificado bancario de capital comprobado, emitido por un Banco el cual deberá ser presentado por la empresa constructora.
2. El certificado de capital comprobado, debe ser emitido por un Banco a nombre de la constructora, debiendo establecer que ésta es titular de cuenta corriente y que la institución bancaria, previa verificación, ha comprobado el capital del que dispone la constructora en conformidad al balance presentado, con fecha de cierre al 31 de diciembre del año anterior a la Declaración de Impuestos a la Renta del último año tributario y los demás antecedentes con los que cuenta la Institución, quedando expresamente señalada la fecha de comprobación del capital.
3. Al citado certificado se le deberá acompañar el balance con fecha de cierre al 31 de diciembre del año anterior y la Declaración de Impuestos a la Renta del último periodo tributario. Adicionalmente, se deben acompañar los datos de contacto del ejecutivo de cuenta del Banco a fin de que se pueda corroborar la veracidad de la información.
4. En relación a lo expuesto, los SERVIU y/o las SEREMI **no** podrá aceptar como certificado de capital comprobado, ningún documento que considere como todo o parte del capital del proveedor el saldo en la cuenta corriente y/o vista; y/o el monto disponible para uso en la línea de crédito; y/o el monto disponible para uso en tarjetas de crédito, pues esta información sólo acredita la tenencia de una suma de dinero en una fecha determinada y/o la posibilidad de disponer una cantidad de dinero cumpliendo con ciertas condiciones.
5. Asimismo, los SERVIU y/o las SEREMI deben poner especial atención en que la información contenida en el certificado de capital comprobado emitido por el Banco a nombre de la constructora, señale expresamente que se verificó la información del balance, al 31 de diciembre del año anterior y la declaración de Impuestos a la renta del año vigente, pues éste último documento acredita que la información contenida en el balance fue la presentada ante el Servicio de Impuestos Internos para efectos de la declaración de impuestos a la renta.
6. En aquellos casos en que la empresa constructora corresponda a una persona jurídica recientemente constituida que aún no haya efectuado balance y/o declaración de impuestos a la renta, el capital se acreditará con certificado de capital comprobado, emitido por un Banco a su nombre, en el cual se debe establecer que éste es titular de cuenta corriente y que la institución bancaria, previa verificación, ha comprobado el capital del que dispone la constructora en conformidad a lo dispuesto en la escritura de constitución o el certificado de

¹ Para postular al Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19 de (V. y U.) de 2016, se comenzó a exigir la inscripción en el Registro de Contratistas en el año 2022, mediante los respectivos llamados.

Estatuto Actualizado, según corresponda. En ese contexto, el capital de la sociedad debe corresponder al capital debidamente enterado a la fecha de emisión del certificado.

7. Al citado certificado se le deberá acompañar certificado de iniciación de actividades emitido por el Servicio de Impuestos Internos, escritura pública de constitución de la sociedad y/o escritura pública de entero de capital o el certificado de Estatuto Actualizado emitido por el Registro de Empresas del Ministerio de Economía Fomento y Turismo.
8. Los SERVIU y/o las SEREMI para efectos del certificado de capital comprobado señalado en este apartado, podrán considerar los instructivos de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, sobre esta materia que se encuentran publicados en el siguiente link <https://proveedores tecnicos.minvu.gob.cl/registro-de-contratistas/> y que se individualizan, a continuación:
 - a) Ord. 161 de fecha 25 de junio de 2020, mediante el cual la DITEC, indica contenido de certificados alternativos, que se podrán considerar como válidos para efectos de acreditar capital de los proveedores, en caso de que el banco o sucursal se niegue a emitir certificado de capital comprobado, entre otras cosas.
 - b) Ord. 1081 de fecha 17 de noviembre de 2020, mediante el cual la DITEC, instruye a las SEREMIS sobre certificado de capital comprobado.
 - c) Ord. 1209 de fecha 11 de diciembre de 2020, mediante el cual la DITEC, complementa Ord. N° 1081 de 2020 que instruye a las SEREMIS en materia de certificado de capital comprobado
 - d) Ord. 770 de fecha 2 de junio de 2021, mediante el cual la DITEC, emite instrucciones respecto de proveedores que se acogen al régimen de contabilidad simplificada establecido en el artículo 14 ter) de la Ley del Impuesto a la Renta y remite para conocimiento y difusión formatos de Certificados Bancarios por parte de las Unidades de los Registros Técnicos de las SEREMIS de (V. y U.).

C. Consorcios.

1. Los SERVIU, de conformidad a lo establecido en el artículo 17 bis) del D.S N° 127 (V. y U.) del año 1977 y el Ord. N°225 (V. y U.) del año 2020, mediante el cual el Ministro de V. y U. instruye medidas destinadas a incentivar la participación de una mayor cantidad de empresas en los contratos financiados con recursos del Sector Vivienda, deberán permitir que Consorcios puedan postular a llamados a subsidio y suscribir contratos de Ejecución de Obras, siempre que al menos uno de sus integrantes se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Contratistas en el Registro y Categoría que correspondan.
2. Los Consorcios, deberán encontrarse constituidos por escritura pública, la cual deberá presentarse dentro de los antecedentes del llamado a postulación y de contratación cuando corresponda. La citada escritura pública, deberá contar con las regulaciones establecidas en el Oficio N°225 (V. y U.) del año 2020.
3. A fin de acreditar el capital de los integrantes del Consorcio, se deberán entregar los documentos individualizados en las letras A. y B. precedentes, según la situación de la empresa constructora.

4. Finalmente, en caso que se conforme un Consorcio, con una empresa constructora que **no** se encuentre inscrita en nuestros Registros, el SERVIU deberá enviar un Oficio al Departamento de Gestión de Proveedores y Registros Técnicos de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, informando esta situación para efectos que dicha Dirección pueda constatar que se cumpla con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 17 bis) D.S. N° 127 (V. y U.), que se refiere a que este beneficio sólo puede ser ejercido en una sola oportunidad. En la eventualidad que el integrante del Consorcio ya hubiese hecho uso de este beneficio, SERVIU deberá solicitar al Consorcio que regularice su situación en un plazo perentorio, ya sea inscribiendo al integrante en falta en alguno de los Registros que se encuentre permitido por el Programa Habitacional pertinente, o dejando sin efecto su participación en el Consorcio, manteniéndose éste con los demás integrantes, siempre que éstos en conjunto cumplan con la capacidad económica requerida.

III. SALDO DE OBRAS EN EJECUCIÓN, ANTICIPOS Y PRÉSTAMOS OTORGADOS POR SERVIU.

1. Con el objetivo de acreditar el saldo de obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU, las constructoras deberán presentar declaración jurada suscrita por el proveedor, en caso de que se trate de una persona natural, o por su representante legal, en caso de que se trate de una persona jurídica, en la que se individualicen las obras que mantiene en ejecución, préstamos y anticipos otorgados por SERVIU, según formato dispuesto en el presente Oficio.
2. En caso de que la ejecución de las obras la realice un Consorcio, todos sus integrantes deberán presentar declaración jurada de obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU.
3. Las empresas constructoras deberán declarar todas las obras que mantengan en ejecución, independientemente de su fuente de financiamiento (público o privado) y sólo se considerará para efectos del cálculo de la capacidad económica disponible el saldo de obras que se encuentren en ejecución.
4. En el caso de las constructoras que ejecutan obras financiadas por el Programa de Integración Social y Territorial, deberán declarar sólo los contratos de préstamos que hayan suscrito con SERVIU en el marco del D.S 19 (V. y U.) del año 2016 que lo regula, pues éste será el factor a considerar en el cálculo de la capacidad económica.
5. Por otro lado, en el caso de los préstamos otorgados por el D.S 49 (V. y U.) del año 2011, éstos solo se deberán declarar cuando **no** se haya iniciado la ejecución de las obras.
6. En la eventualidad de que SERVIU le haya otorgado un anticipo a la empresa constructora y que aún no se haya iniciado la ejecución de las obras, la empresa constructora debe declarar el monto del anticipo otorgado para efectos del cálculo de la capacidad económica.
7. En relación a lo expuesto, las obras financiadas con recursos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o del Ministerio de Obras Públicas, se considerarán como terminadas cuando cuenten con recepción definitiva por parte de SERVIU o del MOP. Por consiguiente, las obras que se encuentren en esta situación no deberán ser declaradas por la constructora.

8. De igual forma, en el caso de obras financiadas con recursos de otros Organismos Públicos o Privados, éstas se considerarán como terminadas cuando cuenten con recepción definitiva del Organismo contralor pertinente (DOM, MOP, SERVIU, ...etc). Consecuentemente, las obras que se encuentren en esta situación no deberán ser declaradas por la empresa constructora.
9. En el mismo sentido, los préstamos otorgados por SERVIU, en el marco del D.S 19 (V. y U.) del año 2016, se deben declarar, mientras exista un saldo pendiente por restituir.
10. El formato tipo de "Declaración Jurada de Obras en Ejecución, Anticipo y Préstamos otorgados por SERVIU", se adjunta al presente Oficio.

IV. PLANILLA EXCEL DE CÁLCULO DE CAPACIDAD ECONOMICA DISPONIBLE CON RESUMEN DE OBRAS EN EJECUCIÓN, ANTICIPOS Y PRÉSTAMOS OTORGADOS POR SERVIU.

1. Las empresas constructoras deberán entregar a los SERVIU y/o las SEREMI una planilla excel de cálculo de capacidad económica con resumen de obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU, cuyo formato tipo se adjunta al presente Oficio.
2. En caso de que se trate de un Consorcio, la capacidad económica requerida, podrá ser cumplida y complementada por todos los integrantes del Consorcio. Para ello, se deberá presentar una planilla Excel de cálculo de capacidad económica disponible con un resumen de la situación de cada uno de sus integrantes y una planilla Excel en la que se considere la situación conjunta de todos sus integrantes.

V. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD ECONÓMICA DISPONIBLE POR PARTE DE LOS SERVIU Y/O LAS SEREMI.

1. Los SERVIU y/o las SEREMI, deberán verificar los antecedentes presentados para efectos de acreditar la capacidad económica disponible, y contrastarlos con la información que se encuentra disponible en los instrumentos, sistemas y plataformas de las que dispone el MINVU. En el caso de los préstamos otorgados por SERVIU, se recomienda verificar la información declarada con el SERVIU, respectivo.
2. De igual forma, los SERVIU y/o las SEREMI podrán contactar a los mandantes de las obras declaradas por la empresa constructora para efectos de verificar la información declarada, así como también verificar la información que se encuentre disponible en la plataforma www.mercadopublico.cl.
3. En la eventualidad que los SERVIU y/o las SEREMI, verifique que la situación de la constructora ha cambiado y que ésta ya no cuenta con capacidad económica suficiente para ejecutar las obras, debe efectuar las acciones establecidas en la Circular N°3 de la Subsecretaría de V. y U. del año 2024 y cualquier otra medida que se estime pertinente a fin de resguardar los recursos del Estado y asegurar la correcta aplicación de los subsidios otorgados a las familias.

VI. DE LOS INSTRUMENTOS DE INCREMENTO DEL CAPITAL: Nuestra normativa, le otorga a las empresas constructoras la posibilidad de incrementar su capital, mediante los mecanismos que se individualizan a continuación:

A. Avales: En virtud de lo establecido en el artículo 17 inciso 2 del D.S. N°127 de (V. y U.) de 1977, el capital de las personas jurídicas se podrá incrementar acompañando certificado de capital comprobado a nombre de uno o más de sus socios, o de sus directores en caso de sociedades anónimas, quienes se constituirán en fiadores y codeudores solidarios de las obligaciones que contraigan por los contratos que se adjudiquen y por un monto, a lo menos, igual al capital necesario para completar el capital exigido para inscribirse en la categoría que corresponda, expresado en Unidades de Fomento.

Las personas naturales o jurídicas que en calidad de socios y/o directores se constituyan como fiadores y codeudores solidarios, deberán suscribir escritura pública de fianza para estos efectos, por un monto expresado en Unidades de Fomento (U.F), y adjuntar certificado de capital comprobado emitido por un Banco que cumpla con lo establecido en el numeral II. precedente.

En ese sentido, el capital a considerar podrá ser hasta por un máximo de cuatro veces el capital social.

B. Resolución Exenta N° 2469 (V. y U.) de 1988, sobre Balance Auditado: Los contratistas constituidos como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada, podrán acreditar su capital mediante estado financiero auditado o con revisión limitada, efectuada por auditores externos inscritos en la Comisión para el Mercado Financiero y preparados conforme a principios contables generalmente aceptados. Para estos efectos las partidas a considerar del Balance Auditado corresponden al Capital Pagado, Retasación Técnica del Activo Fijo y Revalorización del Capital Propio.

En este supuesto, el capital a considerar será un máximo de dos veces el capital social.

C. Resolución Exenta N° 5825 (V. y U.) de 2010: Los contratistas podrán incrementar capital, mediante la presentación de Certificado de Capacidad Económica emitido por un Auditor Externo inscrito en la Comisión para el Mercado Financiero y cuyo monto de capital a considerar corresponde a la suma del capital de la empresa más las reservas que se comprometen a no retirar, para lo cual, deberán presentar:

- Balance Auditado efectuado por un Auditor Externo.
- Certificado de Capacidad Económica emitido por el Contador Auditor, donde se señale que las reservas susceptibles de retiro serán consideradas, total o parcialmente, para incrementar la capacidad económica, descontándose, solamente aquellos gastos por conceptos de seguros, puestas en marcha, suscripciones, deudas incobrables y valores del activo que no representen valores reales. Para estos efectos, el Auditor Externo deberá indicar el capital neto de la sociedad que se determine y deberá dejar expresa constancia del monto de las reservas que no serán retiradas y que serán incluidas en la carta compromiso.
- Acta con la aprobación de la Junta de Accionistas o del Directorio o de la Asamblea de Socios, según corresponda.
- Carta Compromiso o Declaración Jurada suscrita ante notario por el/los representantes legales de la sociedad, en la que la sociedad se comprometa explícitamente a que no procederá al retiro de los referidos valores en el ejercicio financiero siguiente.

En este supuesto, el capital a considerar será un máximo de dos veces el capital social.

VII. FORMATOS TIPO: Se adjuntan al presente Oficio los formatos tipos que se individualizan a continuación:

1. Anexo 1-A. Formato de Declaración Jurada de Obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU, Personas Naturales.
2. Anexo 1-B. Formato de Declaración Jurada de Obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU, Personas Jurídicas.
3. Anexo 3. Planilla excel de cálculo de capacidad económica con resumen de obras en ejecución, anticipos y préstamos otorgados por SERVIU.

Los formatos individualizados, serán exigibles para las empresas constructoras y/o a las Entidades de Asistencia Técnica y/o a las Entidades Desarrolladoras a contar de la fecha de la fecha de emisión del presente Oficio.

Lo anterior sin perjuicio de las facultades de SERVIU de exigir tanto a las Entidades de Asistencia Técnica, como a las empresas constructoras el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales y en los Contratos Tipo de Construcción de los distintos Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Saluda atentamente a Ud.

RICARDO HORACIO CARVAJAL GONZÁLEZ
JEFE DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL

ADA/LRE

Distribución

- SERVIU DE TODO EL PAÍS
- SEREMI DE V. Y U. DE TODO EL PAÍS
- DITEC
- DPH
- DIFIN
- DIJUR
- DEPARTAMENTO GESTIÓN DE PROVEEDORES Y REGISTROS TÉCNICOS