

DECRETO: N°

2256

TEMUCO, 09 JUN. 2025

VISTOS:

1.- El Convenio Regional de Asistencia Técnica para programas Habitacionales (Convenio Marco), de fecha 28 de enero de 2025, celebrado entre la Municipalidad de Temuco y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda región de La Araucanía que habilita a la Municipalidad de Temuco actuar como Entidad Patrocinante dentro del Territorio que conforma su comuna de acuerdo a la normativa vigente.

2.- La Resolución N°175, de fecha 28 de febrero de 2025, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo región de La Araucanía que aprueba el citado Convenio Marco.

3.- Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

1.- La Municipalidad de Temuco en calidad de Entidad Patrocinante presta su asistencia a distintos proyectos habitacionales de la comuna de Temuco, en sectores urbanos y rurales, tanto en viviendas como mejoramiento, ampliación y entorno.

DECRETO:

1.- **APRUEBESE**, Resolución N° 175, de fecha 28 de febrero de 2025, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo región de La Araucanía que aprueba el citado Convenio Regional de Asistencia Técnica para programas Habitacionales, en el cual permite que la Municipalidad de Temuco pueda actuar como Entidad Patrocinante.

2.- La referida Resolución se entiende formar parte integrante de este Decreto.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE. -


JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL

FBM/EQA/CVE
DISTRIBUCIÓN:

Dirección Secretaría de Planificación Comunal
Dirección A. Jurídica
Departamento de Vivienda


ROBERTO NEIRA ABURTO
ALCALDE



3102974

RESOLUCION (E) N°

TEMUCO,

28 FEB. 2025

VISTOS:

El D.L. 1305 de 1976; el D.S. 255 (V y U) de 2006 y sus modificaciones, que reglamenta el programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF); El D.S. 49 (V y U) de 2011, que reglamenta el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV); El D.S. 10 (V y U) de 2015, que reglamenta el Programa de Habitabilidad Rural (PHR); el D.S. N° 27 de 2016, Programa de Mejoramiento de Viviendas Y Barrios, La Res. (E) N° 3805 de 2016 de la Subsecretaría del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La Resolución N° 07 de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del Trámite de Toma de Razón. El D.S. N° 397 (V y U) de 1976, reglamento orgánico de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, el decreto supremo N° 20 (V. y U.) de fecha 01/08/2024, que nombra al suscrito en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de la Araucanía.

CONSIDERANDO:

- 1 Los antecedentes administrativos, económicos, técnicos, jurídicos presentado a esta SEREMI por la MUNICIPALIDAD DE TEMUCO, RUT: 69.190.700-7, a fin de suscribir el Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, que otorga la calidad de Entidad de Asistencia Técnica – Entidad de Gestión Rural, o la ENTIDAD, de acuerdo a lo señalado en el D.S. 49/2011, el D.S. 255/2006, D.S. 10/2015 y D.S. 27/16 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 2 Que, los antecedentes referidos están ingresados en su totalidad y en conformidad a lo requerido, todo ello de acuerdo a lo informado por la profesional encargada de las Entidades y el Informe Jurídico N° 240 del 14/02/2025 realizado por la abogada de esta Secretaría Regional Ministerial.

DICTO LA SIGUIENTE RESOLUCION:

APRUEBESE la calidad de Entidad de Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, para Programas Habitacionales a la Entidad, en los términos señalados en los D.S. 49/2011, D.S. 255/2006, D.S. 10/2015 y D.S. 27/2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en la categoría que se indica

ENTIDAD	RUT	COMUNA	CATEGORIA
MUNICIPALIDAD DE TEMUCO	69.190.700-7	TEMUCO	UNICA

COMUNIQUESE, REGISTRESE Y ARCHIVESE



DISTRIBUCION:

- MUNICIPALIDAD DE TEMUCO – A. PRAT N° 650, 3° PISO, TEMUCO gabriela.ceballo@temuco.cl
- Unidad Registros Técnicos
- Oficina de Partes.

"CONVENIO REGIONAL DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA PROGRAMAS HABITACIONALES

SECRETARÍA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LA ARAUCANIA

Y

LA MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

En Temuco, a 28 de enero de 2025, entre la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, representada por el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, **DON PATRICIO ESCOBAR SALAZAR**, ambos domiciliados en **Bulnes N° 853**, Temuco, en adelante SEREMI, por una parte; y por la otra la **MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, RUT N° 69.190.700-7, que para los efectos de este Convenio se denominará en adelante indistintamente la ENTIDAD PATOCINANTE o Municipalidad, representada por su Alcalde don **ROBERTO NEIRA ABURTO**, Cédula Nacional de Identidad N° [REDACTED] ambos con domicilio en Arturo Prat N° 650, de la comuna de Temuco, se celebra el siguiente convenio:

PRIMERA. Objeto:

El presente Convenio regula de forma objetiva y general, en cumplimiento de la normativa correspondiente, los convenios específicos a desarrollarse entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en adelante SEREMI, y la Entidad, para que estas últimas desarrollen y ejecuten proyectos habitacionales, de habitabilidad y/o técnicos para las familias objeto de los programas que lleva a cabo el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

SEGUNDA. Del derecho aplicable

Las partes declaran que son parte integrante de este contrato, las disposiciones establecidas en el D.S N°49 (V.y U.)¹ del 2011, D.S 255 del 2006, D.S. N° 1, de 2011, D.S. N° 10 del 2015, D.S 52 del 2013 y D.S. N° 27 (V. y U.)de 2016, y la Resolución Exenta N° 1.237, de fecha 24 de mayo de 2019, que fija el Procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras al Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, así como las relativas a la Resolución N°1875 de (V.y U.) del 2015, 533 del 2009 y 3131 del 2016, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social² las que se dan enteramente por reproducidas. Por lo mismo, cualquier acto o acción que implique una vulneración a las disposiciones establecidas en dichos cuerpos normativos, se considerará una infracción grave a este contrato y facultará al órgano estatal correspondiente para no recibir por dos años, nuevos proyectos, si así fuera determinado por la SEREMI previo el procedimiento administrativo de rigor.

¹ Adecuar según las normas, decretos, resoluciones o actos administrativos que regulen los distintos programas habitacionales y/o de habitabilidad, debiendo incorporarse todas las que se encuentren vigentes al momento de suscribir el Convenio.

² Idem anterior. Establecer según corresponda.

TERCERA. Individualización Entidad:

La Municipalidad, es una corporación autónoma de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas.

CUARTA. Requisitos:

La ENTIDAD y la SEREMI declaran que son cláusulas esenciales del presente instrumento, las estipulaciones que a continuación se describen. Asimismo, las partes acuerdan que el incumplimiento de alguna de ellas traerá aparejado los efectos que se describen en la cláusula Vigésima y siguiente.

- a) La ENTIDAD en este acto entrega una nómina de todos los trabajadores que le prestan servicios, indicando el nombre, cédula de identidad y funciones. En el caso de los asesores, profesionales, técnicos y administrativos que se relacionarán con el Servicio de Vivienda y Urbanización, en adelante SERVIU, o con la SEREMI, se indicará el nombre, cédula de identidad y los programas en los que operarán, acompañando certificado de antecedentes para fines especiales de cada uno de ellos, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, y declaración jurada de cada uno, de no encontrarse afectos a sanciones vigentes por infracciones a ninguno de los reglamentos de los Registros que mantiene el MINVU. La ENTIDAD deberá dar aviso dentro de los quince días siguientes a la fecha de cualquier modificación relativa a la conformación de su equipo de trabajo. Los días son corridos.
- b) La ENTIDAD declara que cuenta con una oficina para la atención personalizada de público, destinada a la atención de los postulantes, beneficiarios y público en general, con sala de espera, una dependencia dedicada a atención de público y otra a su funcionamiento administrativo y servicios higiénicos disponibles para el público.
- c) La ENTIDAD declara que cuenta con equipamiento técnico adecuado para el desarrollo de sus funciones, obligándose a acreditar la instalación de nuevas oficinas y el cambio o cierre de éstas, en el plazo de 15 días corridos contados desde que ocurran dichos eventos.
- d) La ENTIDAD se obliga por este acto a mantener un letrero indicativo del funcionamiento de la misma, así como de su horario de atención. Asimismo, se obliga a que durante toda la vigencia de sus servicios contará con una secretaria y un encargado de atención de público. La oficina a que se refiere la letra b) y c), precedente estará dotada de conexión telefónica de red fija y móvil, internet y con equipamiento computacional para acceder a los sistemas informáticos que determine el MINVU, la SEREMI o el SERVIU, de la Región de La Araucanía. En caso de no existir factibilidad de línea telefónica, situación que deberá ser acreditada por la Entidad, no será exigible la red telefónica fija. Las instalaciones deberán dar garantías suficientes del adecuado cumplimiento de las obligaciones que se establecen en la normativa que regula los programas habitacionales y la prestación de los servicios de asistencia técnica y social.

- e) Ha **entregado informe emitido** por una empresa **especializada del ramo** con una anticipación no mayor a diez días hábiles a la fecha de su presentación, que acredita que el o los funcionarios designados en calidad de responsables técnicos, **no registran incumplimientos de pago con establecimientos comerciales o con instituciones financieras, ni deudas previsionales, ni laborales; como, asimismo, que no tiene deudas tributarias.**

La ENTIDAD se obliga a **informar cualquier modificación** que se introduzcan a los antecedentes señalados en las letras indicadas precedentemente en un plazo que **no excederá de 15 días corridos** contados desde el momento en que dichas modificaciones se produzcan.

Si la ENTIDAD deja de cumplir o pierde una o más de las condiciones o requisitos declarados esenciales que se señalan en esta cláusula, quedará impedida de ingresar proyectos a postulación al SERVIU mientras no regularice su situación ante la SEREMI; ello sin perjuicio de las facultades de la SEREMI de no recibir proyectos por dos años a la Entidad, medidas que se pueden adoptar de conformidad a lo indicado en la cláusula Vigésima Primera de este convenio.

QUINTA. Inhabilidades:

La ENTIDAD declara formalmente que su responsable(s) técnico(s), así como los integrantes del equipo de trabajo a que se refiere la letra a) de la cláusula anterior, tienen relación laboral alguna con el MINVU, la SEREMI ni con el SERVIU, ni vínculo de matrimonio o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive, con funcionarios directivos del MINVU, SEREMI o SERVIU.

SEXTA. Ámbito territorial de aplicación.

El presente convenio permite a la ENTIDAD actuar en la comuna de Temuco, para desarrollar y presentar proyectos habitacionales y de habitabilidad al SERVIU, organizar, asistir y prestar la asesoría necesaria para que las personas, en forma individual o colectiva, concreten el respectivo proyecto habitacional o beneficio, según corresponda, cumpliendo con lo dispuesto en la Resolución que fije el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional de que se trate, de lo estipulado en el presente convenio y en los reglamentos que regulan los programas habitacionales urbanos y rurales impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

SEPTIMA. Desvinculación.

Sólo podrán intervenir ante el SERVIU y la SEREMI, las personas que hayan sido individualizadas conforme a la letra a) de la cláusula cuarta. En caso que dichas personas se desvinculen de la ENTIDAD, ésta deberá comunicarlo dentro de los 15 días corridos siguientes, tanto a la SEREMI de la región donde la ENTIDAD firmó el presente Convenio, como al SERVIU de la misma región. En caso de no hacerlo, subsistirá la responsabilidad de la ENTIDAD respecto de las actuaciones de esas personas. Igualmente, la ENTIDAD deberá comunicar la designación de reemplazantes, debiendo acompañar los antecedentes de éstos, exigidos en la letra a) de la cláusula cuarta ya referida.

Asimismo, las personas individualizadas en la letra a) de la cláusula cuarta podrán poner en conocimiento de la SEREMI y/o el SERVIU su desvinculación de la ENTIDAD, quedando a partir de la fecha de la comunicación, eximidas de responsabilidad respecto de las futuras actuaciones de la ENTIDAD.

OCTAVA. Obligaciones de la SEREMI:

La SEREMI tendrá la obligación de informar y orientar a la ENTIDAD respecto de la normativa aplicable a los planes de desarrollo de la región, prestando apoyo y facilitando la coordinación con otros organismos de esta, cuando aquello sea necesario. Asimismo, la SEREMI tendrá la facultad discrecional de interpretar el convenio, ponderar su cumplimiento y determinar el mérito, oportunidad y la conveniencia de suscribir o mantener vigente el mismo. De igual modo, tendrá la obligación de difundir, informar y orientar a la ENTIDAD mediante oficio, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación, toda modificación reglamentaria asociada a los programas habitacionales o de habitabilidad a que se refiere este Convenio, las que se entenderán automáticamente incorporadas al mismo.

NOVENA. Obligaciones de la ENTIDAD:

La ENTIDAD se obliga a realizar todas las acciones necesarias para que las personas a las que preste asesoría, puedan acceder al beneficio y/o subsidio correspondiente y, si resultaren favorecidos, apliquen dicha ayuda estatal a la construcción, adquisición, reparación o ampliación de viviendas, y/o al mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario o beneficio, según corresponda. Especialmente se obligará a dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, de acuerdo al programa en que intervenga, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

- a) Resguardar la correcta ejecución de los proyectos que se encuentre desarrollando, conforme a los compromisos asumidos con la SEREMI y/o con el SERVIU o con las personas que organice, asista o asesore, dando estricto cumplimiento al plan de trabajo diseñado por ella misma, resguardando también la probidad e idoneidad de los encargados de cada área del proyecto.
- b) Planificar, desarrollar, modificar, según corresponda, y presentar a las personas que organice, asista o asesore y/o al SERVIU, según proceda, los proyectos de arquitectura, ingeniería y de habitabilidad en general, incluyendo los de loteo, urbanización, materialidad de la vivienda, alternativas de ampliación futura, recintos complementarios, entorno inmediato a la vivienda y proyectos de mejoramiento del entorno comunitario, según el programa involucrado, así como sus costos y financiamiento. La ENTIDAD, cuando corresponda, deberá contar con la aprobación de estos proyectos por parte de las personas que organice, asista o asesore, previo a su ingreso al Banco de Proyectos o al SERVIU, según el programa correspondiente. Asimismo, la ENTIDAD deberá informar a las personas que organice, asista o asesore y/o al SERVIU, según corresponda, de cada una de las modificaciones que pudiere experimentar el proyecto durante su desarrollo, las cuales deberán ser aprobadas por éstas y el SERVIU,

de lo cual se dejará constancia en acta suscrita al efecto, según modelo proporcionado por el SERVIU.

- c) La ENTIDAD asume la responsabilidad de toda actuación de su responsable técnico y asesores, profesionales, técnicos y administrativos designados por ella para operar ante la SEREMI y el SERVIU, no pudiendo eximirse total ni parcialmente de su responsabilidad respecto del comportamiento y de las actuaciones de dichas personas.
- d) Asimismo, la ENTIDAD asume toda la responsabilidad por las actuaciones de los profesionales cuyos servicios subcontrate para la realización de gestiones relativas a los proyectos en que intervengan. Los proyectos e informes elaborados por éstos deberán ser suscritos también por la ENTIDAD persona natural o por el representante legal de la ENTIDAD persona jurídica. Dichos profesionales deberán ser competentes para desarrollar las actividades en que les corresponda intervenir conforme a lo exigido en las normas legales y reglamentarias vigentes y en las Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional de que se trate.
- e) La ENTIDAD adoptará todas las medidas necesarias para custodiar los antecedentes que respalden las inscripciones, actualizaciones y pago de subsidios, como también asegurar la más estricta confidencialidad respecto de toda la documentación, información y/o antecedentes de que tome conocimiento con ocasión del presente convenio, así como del correcto uso de dicha información.
- f) La ENTIDAD verificará que el proyecto y cuando corresponda, las personas que organice, asista o asesore, cumplan con los requisitos exigidos por los respectivos reglamentos, acompañando toda la documentación requerida al efecto, debiendo informar al SERVIU de cualquier irregularidad que detecte al respecto. Asimismo, deberá presentar oportunamente la documentación solicitada para la prórroga de vigencia de los certificados de subsidio, en su caso, la que deberá ser requerida antes de la caducidad del mismo.
- g) La ENTIDAD entregará, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera la SEREMI y/o el SERVIU para efectos de controlar y/o auditar las operaciones que ella realiza conforme al presente convenio. Además, estará obligada a permitir el ingreso a sus oficinas de personal de la SEREMI o del SERVIU, que con esos mismos fines lo requerán.
- h) La ENTIDAD se obliga a velar por la existencia y mantención del ahorro de los postulantes comprometido en el financiamiento de los proyectos.
- i) La ENTIDAD deberá velar, en los casos que corresponda, para que el financiamiento comprometido como aporte de terceros se concrete oportunamente, para lo cual se obliga desde ya a ejecutar todas las gestiones necesarias para tal fin. De verificarse que los aportes de terceros no se materializaron por responsabilidad de ella misma, se estará a lo dispuesto en la cláusula Vigésima del presente convenio.

- j) La ENTIDAD estará obligada a asistir a las mesas técnicas convocadas por la SEREMI o SERVIU para la atención de situaciones especiales o de proyectos catalogados como críticos por SERVIU y/o SEREMI.
- k) La ENTIDAD junto con asumir las labores de asistencia técnica y legal, deberá velar para que las compraventas que se realicen para la adquisición de inmuebles destinados a proyectos de construcción y en general cualquier acto, contrato o convención que se celebre en relación a un proyecto habitacional, no adolezcan de vicios de nulidad.
- l) Será de exclusiva responsabilidad de la ENTIDAD que todos los planos, memorias de cálculos, tasaciones, estudios de títulos, escrituras, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, y en general todo documento, antecedente técnico, constructivo, jurídico-legal y administrativo, que considere un proyecto, se ajuste y dé cumplimiento a la normativa legal, reglamentaria y técnica vigente. Cualquier error u omisión que éstos presenten será responsabilidad de la ENTIDAD, y configurará un incumplimiento de su parte para los efectos de lo dispuesto en la cláusula Vigésima Primera del presente instrumento, sin perjuicio del derecho que asiste a los beneficiarios, a la SEREMI o al SERVIU para ejercer las acciones judiciales pertinentes.

DÉCIMA. Traspaso de Programas.

La ENTIDAD no podrá ceder ninguno de los proyectos en ejecución a otra ENTIDAD, salvo que sea expresa y previamente autorizada por el SERVIU y por los beneficiarios del proyecto a traspasar, y siempre que la ENTIDAD receptora tenga a su vez suscrito un Convenio Regional De Asistencia Técnica Para Programas Habitacionales vigente para operar en el respectivo programa habitacional en la región correspondiente. Asimismo, la Entidad no deberá estar afecta a alguna de las medidas administrativas previstas en su convenio regional y cumplir con todos los requisitos habilitantes como Entidad receptora.

La ENTIDAD receptora, previo a que se verifique el traspaso, deberá entregar al SERVIU las boletas de garantía que se requieran en virtud de lo indicado en la cláusula Sexta del Convenio Regional de Asistencia Técnica que ésta haya firmado.

DÉCIMA PRIMERA: De la Contratación de Obras.

Los proyectos asociados a los Programas Habitacionales o de Habitabilidad sobre los que versa este Convenio, conforme a los reglamentos que los rigen, deberán ser ejecutados por proveedores con inscripción vigente en alguno de los Registros Nacionales que mantiene el MINVU para este efecto. La ENTIDAD, en forma previa a la contratación de obras, deberá verificar las capacidades técnicas y profesionales de la empresa constructora o contratista a la que se le encargue la ejecución de las obras de edificación y se obliga desde ya a exigir y constatar que ésta cuente con capacidad económica suficiente para cumplir de manera oportuna y con calidad las obligaciones que contractualmente asuma. La omisión de esta obligación hará responsable a la ENTIDAD por los perjuicios que producto de su inobservancia acarree a los beneficiarios y al SERVIU.

La ENTIDAD utilizará obligatoriamente los formatos de contratos, carta compromiso o de cualquier otro tipo de instrumento, declaración o convención que el MINVU, la SEREMI o SERVIU, establezcan.

En caso que se trate de subsidios que contemplen la ejecución de una vivienda nueva, la ENTIDAD deberá verificar que la empresa constructora o contratista del proyecto, en los contratos de compraventa o en cualquier instrumento público por el cual se transfiera la vivienda al beneficiario, incorpore una cláusula que establezca que el beneficiario se encontrará obligado a habitar personalmente, según el plazo que corresponda, junto a su grupo familiar la vivienda que adquiere mediante la aplicación del beneficio que se le otorgó, facultando al SERVIU, para que en caso de incumplimiento de dicha obligación, exija la restitución de la totalidad de los dineros que hubiere recibido por concepto de subsidios, sin perjuicio de lo establecido en la ley N° 17.635. Adicionalmente, se deberá insertar en el contrato pertinente, la prohibición de enajenar el inmueble y de celebrar actos o contratos a título gratuito u oneroso sobre el mismo por los plazos que reglamentariamente correspondan, debiendo, además, constituirse hipoteca de primer grado a favor del SERVIU, para caucionar las referidas obligaciones.

La ENTIDAD se obliga a exigir y verificar el cumplimiento por parte de la empresa constructora de las obligaciones laborales y previsionales a que se refiere el artículo 183-C del Código del Trabajo, regulado por el Reglamento sobre acreditación de cumplimiento de obligaciones laborales y previsionales, contenido en el D.S. N°319, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, de 2006, como asimismo de lo dispuesto en el D.S. N°76, de 2006, de ese mismo Ministerio, debiendo informar de todo ello al SERVIU para los fines que correspondan.

En caso que se condene al SERVIU por incumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales de la empresa constructora, se considerará infringida la obligación de la ENTIDAD en tal sentido, debiendo hacerse efectivas las garantías entregadas por la ENTIDAD a favor del SERVIU, cuando correspondiere.

La ENTIDAD deberá exigir que la empresa constructora o contratista cumpla la obligación de aplicar la metodología de gestión y control de calidad del Manual de Inspección Técnica de Obras aprobado por D.S. N°85, (V. y U.), de 2007, o cualquier otro instrumento de fiscalización de similar naturaleza que lo reemplace, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 143 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, verificará que se aplique cualquier modificación o variante que a este respecto establezca el MINVU.

En los proyectos de vivienda o habitabilidad, previa autorización y coordinación con la SEREMI y el SERVIU, la ENTIDAD organizará el acto de inauguración y entrega de las viviendas a los beneficiarios, debiendo seguir las instrucciones de ambos órganos estatales y de las familias para la organización y realización de dicha ceremonia.

DÉCIMA SEGUNDA. Facultades del SERVIU:

Se deja constancia que el SERVIU podrá adoptar, entre otras, las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva de los proyectos, según corresponda de acuerdo al respectivo Programa:

- a) Requerir a la ENTIDAD que informe las medidas que adoptará frente a eventuales deficiencias que pudieran presentarse en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto.
- b) Ordenarle a la ENTIDAD que requiera la paralización de las obras mientras no sean subsanados los problemas detectados, sean de carácter constructivo u otros asociados a la ejecución del proyecto.
- c) Ordenarle a la ENTIDAD que requiera la reparación o demolición y posterior construcción de las partidas que presenten deficiencias constructivas o problemas de calidad de materiales.
- d) Ordenarle a la ENTIDAD que ponga término al contrato con el contratista o constructor interponiendo las acciones judiciales correspondientes en su caso, y que suscriba un nuevo contrato para el término de las obras.

DÉCIMA TERCERA. Facultades de la SEREMI:

- a) La SEREMI podrá intervenir en cualquier etapa del proyecto con el objeto de auditar el cumplimiento de los procesos normativos respecto de cada programa habitacional. A este efecto, profesionales de la SEREMI podrán auditar directamente en terreno o en las oficinas de la ENTIDAD la información asociada a los proyectos desarrollados por ella, encontrándose facultados a requerir toda la documentación asociada al proyecto, técnica, social y/o legal.
- b) Asimismo, podrá requerir a la ENTIDAD que gestione Mesas Técnicas con la empresa constructora, con SERVIU y Mesas de Trabajo con las familias beneficiarias. Del resultado de estas mesas podrá ordenar a la ENTIDAD la aplicación de una serie de medidas tendientes a resguardar los intereses de las familias beneficiarias o los intereses sectoriales.

DÉCIMA CUARTA. Pago de Honorarios:

El SERVIU, de conformidad a lo dispuesto en los Programas Habitacionales y en las Resoluciones que fijan el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional de que se trate, pagará a la ENTIDAD los honorarios que correspondan por los servicios de asistencia técnica, jurídica y social que efectivamente hubiere realizado.

En consideración a lo anterior la ENTIDAD se obliga a no formular ni efectuar, sea de manera directa o indirecta, cobro alguno, por cualquier concepto, ningún cobro distinto al expresado precedentemente a las personas que organice, asista o asesore, ni cobro o aporte a ninguna otra persona natural o jurídica, por los proyectos u operaciones que realice al amparo de este Convenio. La

contravención a esta obligación será considerada una falta grave y acarreará las responsabilidades pertinentes.

Sin perjuicio de lo anterior, la ENTIDAD podrá solicitar provisiones anticipadas de fondos por rendir a las personas que organice, asista o asesore, para el financiamiento de derechos, certificaciones y aranceles que digan relación con servicios externos a su giro y que se encuentren expresamente señalados en el Anexo que se acompaña, el que se entenderá formar parte integrante del presente convenio. Estas provisiones de fondos deberán ser requeridas por la ENTIDAD, debidamente fundamentadas e informadas al SERVIU. Para objeto de recaudar los fondos, la ENTIDAD deberá contar con una cuenta bancaria abierta sólo para estos efectos, cuyos movimientos deberán ser informados al SERVIU, junto con las rendiciones finales que deba efectuar al SERVIU para obtener el pago de los honorarios indicados precedentemente. Por este acto la ENTIDAD faculta a la SEREMI y al SERVIU para que le requieran información sobre el movimiento de esta cuenta, en cualquier momento, desde que sea informada la solicitud de provisión de fondos.

DÉCIMA QUINTA. Prohibiciones:

Queda estrictamente prohibido tener vínculos de matrimonio, convivencia o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, entre representante de la ENTIDAD o Responsable Técnico y el vendedor del terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o los antecesores inmediatos en el dominio de dicho inmueble. La vulneración de esta prohibición acarreará las consecuencias previstas en la Cláusula Vigésima Primera de este convenio.

La ENTIDAD no podrá ceder, vender, divulgar, publicar, transferir, ni utilizar en otra forma que no sea la prevista en los reglamentos que regulan los respectivos programas habitacionales y en las Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional de que se trate. Cualquier información o antecedente de que haya tomado conocimiento con ocasión de los proyectos habitacionales en que intervenga, incluso aquella que pertenezca a personas que en definitiva no concretarán su postulación a los programas habitacionales relacionados con el presente convenio, deberá ser resguardada, toda vez que ella se encuentra protegida por la Ley N° 19.628, sobre Protección a la Vida Privada y demás normativa pertinente.

DÉCIMA SEXTA. Acceso a la información.

La ENTIDAD podrá, previa autorización del SERVIU, acceder a los sistemas informáticos que mantiene el MINVU o el SERVIU, a fin de ingresar y verificar los antecedentes de las familias y de los proyectos que se requieran para la postulación de estos. Respecto de esta información, la ENTIDAD deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la letra e) de la Cláusula Novena del presente Convenio.

DÉCIMA SEPTIMA. Duración y término del Convenio.

El presente Convenio tendrá duración de dos años y será renovado tácita y automáticamente por periodos iguales y sucesivos, de así estimarlo ambas partes.

Dentro de un plazo no superior a 30 días corridos, contados desde la fecha de la renovación tácita del convenio, la ENTIDAD deberá mediante declaración jurada dar cuenta a la SEREMI respecto del estado de sus antecedentes, del Responsable Técnico, personal técnico, profesional o administrativo, que incida en el cumplimiento de los requisitos del presente Convenio.

Una vez concluido el primer período de dos años, cualquiera de las partes podrá manifestar su voluntad de poner término al presente Convenio mediante aviso por escrito a la otra parte con sesenta días corridos de anticipación a la fecha de término propuesta. En cualquier caso, el Convenio se entenderá vigente solo respecto del cumplimiento de las obligaciones pendientes.

En caso de que sea la ENTIDAD quien ponga término al Convenio, deberá previamente acreditar ante la SEREMI haber concluido satisfactoriamente los servicios y/o finalizado la tramitación de todas las operaciones y/o proyectos a su cargo, no teniendo contratos o compromisos vigentes vinculados, derivados o relacionados con los programas a que se refiere el presente instrumento. Esta circunstancia deberá ser acreditada por medio de certificado extendido por el SERVIU respectivo.

De igual forma, la SEREMI podrá poner término al convenio en cualquier momento, ante la concurrencia de alguna circunstancia calificada como gravísima conforme a lo referido en la cláusula Vigésima Primera del presente convenio, frente a razones fundadas calificadas por la SEREMI, como consecuencia de haber obtenido la ENTIDAD puntajes de calificaciones inferiores a 50 puntos de un total de 100 puntos, en los dos últimos períodos en que haya sido calificada, conforme al procedimiento que se refiere en la cláusula Décima Octava. Esta determinación será notificada mediante carta certificada dirigida al domicilio de la ENTIDAD indicado en la comparecencia, con una anticipación no inferior a 15 días corridos desde la fecha en que dicha decisión vaya a producir sus efectos.

La ENTIDAD no tendrá derecho a compensación o indemnización alguna por el término anticipado del convenio, sin perjuicio de los honorarios que le corresponda percibir por las gestiones realizadas a conformidad del SERVIU y de las que realice para la adecuada finalización de las operaciones y/o proyectos en ejecución a la fecha de término del convenio, aplicándose respecto a las provisiones de fondos a rendir, si las hubiere, lo dispuesto en la cláusula Décimo Cuarta.

Ante el evento que el SERVIU o la SEREMI detectaren que la ENTIDAD no se encuentra en condiciones de concluir las operaciones pendientes, el SERVIU en acuerdo con la SEREMI, podrá traspasar los proyectos y los servicios pendientes a otra ENTIDAD con convenio vigente, o bien el SERVIU podrá hacerse cargo directamente de estos proyectos.

DÉCIMA OCTAVA. Calificaciones:

La ENTIDAD, en este acto acepta expresamente someterse al Procedimiento de Calificación a Entidades, en adelante "Procedimiento de Calificaciones", dispuesto por el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, con el fin de evaluar los servicios prestados en cualquiera de los Programas Habitacionales objeto del presente convenio, de acuerdo a los procedimientos establecidos en los instrumentos pertinentes de cada Programa Habitacional.

Asimismo, la ENTIDAD autoriza desde ya a la SEREMI para que publique el resultado de las calificaciones en los sitios web y lugares definidos en virtud del "Procedimiento de Calificaciones".

DECIMA NOVENA. Verificación de infracciones contractuales:

Mediante el presente instrumento la ENTIDAD acepta expresamente someterse a las disposiciones de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado para efectos de determinar la concurrencia de alguna de las infracciones al presente contrato, señaladas en la cláusula siguiente, a fin de que se le apliquen las medidas que corresponda para cada caso.

VIGÉSIMA. Responsabilidades e infracciones:

Las partes convienen en tipificar las siguientes infracciones contractuales de acuerdo a la clasificación que a continuación se establece:

Los errores u omisiones en la información proporcionada por la Entidad a la SEREMI, al SERVIU o a las personas que organice, asista o asesore, obligación contenida en las cláusulas 4° letra a); 9° letra b), e) y f), 11° y 14°, serán anotadas en el sistema de Registros Técnicos del MINVU, siempre y cuando su corrección no produzca alteración en los resultados del proceso de postulación y selección de beneficiarios, ni para los integrantes del proyecto, ni para otros proyectos o postulantes que hubieren participado del mismo llamado o concurso.

Si la infracción a las cláusulas 4° letra a); 10°, 9° letra b), e) y f), 11° y 14°, ocasionara algún perjuicio a las personas que la Entidad organiza, asiste o asesora de tal manera que producto de dicho incumplimiento implique que tales personas o el grupo resulten excluidos del proceso de selección, se impida el acceso oportuno a un subsidio, o dificulten la aplicación del subsidio, la SEREMI podrá determinar unilateralmente no recibir nuevos proyectos u operaciones a postulación, hasta por el plazo de dos años. Sin embargo, para que proceda tal facultad de la SEREMI, está deberá ser precedida de un procedimiento administrativo, establecido en la ley N° 19.880.

Iguales efectos tendrán las siguientes circunstancias:

- a) Ser anotado en dos ocasiones distintas en el sistema de Registros Técnicos del MINVU, por configurarse lo establecido en el párrafo segundo de la presente cláusula.

- b) No realizar los trámites de enajenación de las viviendas cuando corresponda, según lo establecido en la respectiva resolución que aprueba la asistencia técnica.
- c) No presentar oportunamente a cobro los subsidios, o no gestionar oportunamente la prórroga de su plazo de vigencia, si correspondiere.
- d) Cuando corresponda, según el programa de que se trate, no ingresar al SERVIU los proyectos en el plazo comprometido en el Expediente de Postulación, o en su defecto no solicitar oportunamente la prórroga del plazo para presentar proyectos, perjudicando con su omisión a las familias.
- e) Infringir lo dispuesto en el párrafo segundo de la cláusula Décimo Cuarta del presente convenio, esto es, efectuar cobro por cualquier concepto, a las personas que organice, asista o asesore, sea persona natural o jurídica, por los proyectos u operaciones que realice al amparo de este Convenio.
- f) No comunicar a la SEREMI, dentro de los 30 días corridos siguientes a su ocurrencia, cualquier modificación de sus antecedentes y de sus socios, administradores y directores.

Las partes convienen en declarar que en caso de cumplirse alguna de las circunstancias indicadas en las letras c, d, e y g de la presente cláusula, la SEREMI podrá dar término unilateral del Convenio.

VIGESIMA PRIMERA. Del término unilateral del contrato y ejecución de las boletas de garantía.

Las partes convienen en que los siguientes actos o acciones cometidos por la Entidad autorizan a la SEREMI a finiquitar unilateralmente el presente convenio, Proporcionar o hacer utilización de información falsa, documentos adulterados u omitir información relativa a los requisitos de postulación al subsidio o beneficio, especialmente respecto a ahorros y condición socioeconómica, acreditados por las personas que la ENTIDAD organice, asista o asesore;

Proporcionar o hacer utilización de información falsa, documentos adulterados u omitir información para el cobro de los subsidios o beneficios;

Actuar encontrándose afectado por un conflicto de intereses o alguna causal de inhabilidad;

Ser condenada la ENTIDAD o su Alcalde o Responsable Técnico por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la prestación de sus servicios.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Convenios suscritos:

Se deja constancia que, para suscribir el presente Convenio, la ENTIDAD ha presentado Declaración Jurada en la que se consigna que a la fecha se encuentran vigentes los Convenios que a continuación se indican, suscritos con la SEREMI de la Región de La Araucanía, y acepta que, por causa de la suscripción

del presente Convenio, queden sin efecto y sean incorporados a las disposiciones contenidas en éste, sin afectar con ello las reglamentaciones asociadas a los programas habitacionales y las resoluciones que determinen la prestación de los servicios de asistencia técnica sobre proyectos anteriores:

Convenio Marco Único Regional EP/PSAT suscrito con fecha 23 de febrero de 2023 aprobado por Resolución Ex. Nro. 123 para operar en los Programas regulados por los D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011 y N° 255, (V. y U.), de 2006, D.S. N° 10 del 2015, y D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016.

Con la suscripción del presente Convenio, la ENTIDAD reconoce este instrumento como el único documento vigente que regula las relaciones en su calidad de tal respecto del SERVIU y SEREMI.

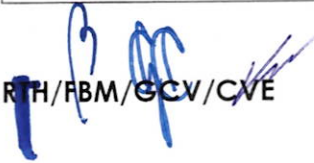
VIGÉSIMA TERCERA. Vigencia y Ejemplares:

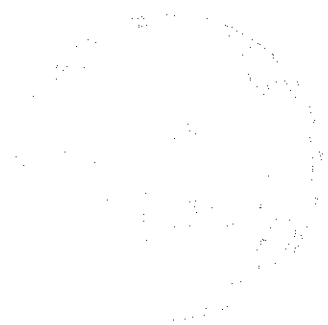
El presente convenio se suscribe ad referéndum sujeto a la total tramitación de la resolución de la SEREMI que lo apruebe, en cuatro ejemplares de igual tenor y fecha, quedando dos de ellos en poder de cada parte.

VIGÉSIMA CUARTA. Personerías:

La personería de doña **PATRICIO ESCOBAR SALAZAR**, Decreto Exento N° 20 de fecha 01/08/2024, que establece el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía y su Alcalde don **ROBERTO NEIRA ABURTO** como representante legal de la ENTIDAD, consta de Decreto Alcaldicio N° 5208 de fecha 6 de diciembre de 2024.

FIRMA ENTIDAD	FIRMA SEREMI
	
ROBERTO NEIRA ABURTO ALCALDE MUNICIPALIDAD DE TEMUCO	PATRICIO ESCOBAR SALAZAR SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LA ARAUCANIA





100



ANEXO

CONVENIO REGIONAL DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA PROGRAMAS HABITACIONALES

**SECRETARÍA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LA ARAUCANIA
Y
ENTIDAD**

DERECHOS Y ARANCELES SUSCEPTIBLES DE FINANCIAR MEDIANTE FONDO A RENDIR

En virtud de lo señalado en la cláusula décima quinta, inciso tercero del Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, suscrito entre la SEREMI REGIÓN DE LA ARAUCANIA y la ENTIDAD MUNICIPALIDAD DE TEMUCO, con fecha 28 de enero de 2025, que el presente anexo viene en complementar, se deja constancia que la ENTIDAD sólo podrá solicitar recursos a la o a las personas que organice, asista o asesore, para el financiamiento de derechos, certificaciones y aranceles que taxativamente se especifican a continuación, siempre que éstos no estén considerados en el financiamiento del proyecto, recursos que deberán ser depositados en una cuenta bancaria abierta sólo para estos efectos, cuyos movimientos deberán ser informados al SERVIU junto con las rendiciones finales que deba efectuar la ENTIDAD a ese Servicio para obtener el pago de los honorarios que le correspondan:

DERECHOS / ARANCELES	MEDIO DE RENDICIÓN
MUNICIPALES CERTIFICADOS: Copropiedad, Recepción Municipal, Inhabitabilidad, Deuda de Derechos de Aseo, No Expropiación Municipal y de DFL 2. DERECHOS: Aprobación de Loteo (Incluye Anteproyecto), Alteración, Edificación (Incluye Anteproyecto), Demolición, Subdivisión o Fusión, Recepción de Obras de Urbanización y de Obras de Edificación, de las SEREMI de Salud o Servicios de Salud por tramitación de proyectos y análisis de laboratorios en el caso del SHR y de construcción colectiva en zonas rurales del FSV.	Comprobante de Pago
NOTARIALES ESCRITURAS / PROTOCOLIZACIONES: Reducción Escritura Pública Permiso de Edificación (DFL 2), Adjudicación o Compraventa, Cesión Derechos, Derecho Real de Uso, Servidumbres, Reglamento de Copropiedad y Alzamiento de Prohibiciones. AUTORIZACIONES: Firma Notarial del Contrato de Construcción, Giro de Ahorros y Declaración Jurada de No Parentesco.	Boleta / Factura
CONSERVADOR BIENES RAÍCES INSCRIPCIONES: Plano Loteo, Hipoteca, Prohibición de Gravar y Enajenar a favor de SERVIU, Compraventa (Adquisición de Vivienda y/o Terreno), Derecho Real de Uso, Cesión de Derechos, Reglamento Copropiedad, Alzamiento de Prohibición y Servidumbres. CERTIFICADOS: de Hipotecas, de Gravámenes, Prohibiciones y Embargos y de Dominio Vigente. OTROS: Copia de cualquiera de las Inscripciones señaladas previamente.	Boleta / Factura

ARCHIVERO JUDICIAL		Boleta / Factura
Obtención Copia de Escrituras Públicas.		
OTROS		Comprobante de pago
- Levantamiento georeferencial. - DIFROL. - Contribuciones de Bienes Raíces de terrenos de propiedad del grupo organizado.		



ROBERTO NEIRA ABURTO
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE TEMUCO
RUT ENTIDAD: 69.190-700-7



PATRICIO ESCOBAR SALAZAR
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA
Y URBANISMO REGION DE LA ARAUCANIA







RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

NºInt. 13616 Aprueba convenio de adquisición y administración de Viviendas pactado entre SERVIU y Sociedad de rentas subsidiadas SPA.

TEMUCO, 06 SEPT. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 5720

VISTOS:

- a) La Glosa 03 de Vivienda, asociada al Subtítulo 33, ítem 01, letra h), de la ley de Presupuestos del Sector Público del año 2023, aprobada por la Ley Nº21.516, que permitió al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a través de los SERVIU, otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes a personas jurídicas de derecho público o privado que presenten proyectos de adquisición de viviendas, las que se destinarán a ser arrendadas a personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS. Nº52, (V. y U.), de 2013.
- b) El Decreto Supremo 01 (V. y U.) del 2011 que regula el Sistema de Subsidio Habitacional;
- c) El Decreto Supremo 52 (V. y U.) del 2013, que regula el Subsidio de Arriendo de Viviendas;
- d) La Resolución Exenta Nº635, (V. y U.), de 2023, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 indicada en el visto a);
- e) La Resolución Exenta Nº314, (V. y U.), de 2024, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 indicada en el visto a);
- f) La Resolución Exenta Nº1.099, (V. y U.), de 2023, que efectuó el llamado a concurso en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales regulados por el DS. Nº1, (V. y U.), de 2011, a proyectos de adquisición de viviendas destinadas al arriendo;
- g) La Circular Nº19, (V. y U.), de 15 de mayo del 2023, sobre la aplicación de los subsidios otorgados conforme al llamado a postulación en condiciones especiales del D.S. Nº1, (V. y U.), del 2011 en el marco de la Glosa presupuestaria 03 ya señalada;
- h) La Circular Nº34, (V. y U.), de 27 de septiembre del 2023, sobre la aplicación de los subsidios otorgados conforme al llamado a postulación en condiciones especiales del D.S. Nº1, (V. y U.), del 2011 en el marco de la Glosa presupuestaria 03 ya señalada;
- i) La Circular Nº36, (V. y U.), de 30 de octubre del 2023, sobre evaluación de los proyectos postulados al llamado condiciones especiales del D.S. Nº1, (V. y U.), del 2011, para la adquisición de viviendas para arriendo del año 2023;
- j) La Resolución Exenta Nº213, (V. y U.), de 2024, y sus modificaciones que aprueba nómina de proyectos seleccionados en el llamado efectuado por la Resolución Exenta Nº1.099, (V. y U.), de 2023;
- k) La Póliza Nº 3012024190682 de fecha 06 de junio de 2024, por fiel y oportuno cumplimiento del convenio establecido entre el SERVIU Región de la Araucanía y Rentas con Subsidio Región de la Araucanía SPA.
- l) La Resolución Nº 7 del año 2019 y Resolución Nº 16 del año 2020, de la Contraloría General de la República;
- m) Las Resoluciones Nº 6 y 7, ambas de 2019, que Fijan normas sobre exención del trámite de toma de razón, y la Resolución Nº 14, de 2022, que determina los montos en UTM, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda, hasta el 31/12/2024, todas de la Contraloría General de la República;
- n) El D.L. Nº 1.305, de 1975, y las facultades que me otorga el D.S. Nº 355/1976 de V. y U., Reglamento Orgánico de los SERVIU;
- o) El Decreto Exento RA 272/72/2022 de 26/09/2022, registrada por la CGR con la misma fecha, que nombra a don José Luis Sepúlveda Soza, en calidad de titular, en el cargo de Director del SERVIU Región de La Araucanía, a contar del 01/09/2022 y hasta el 01/09/2025;

- p) El convenio de fecha 26 de agosto de 2024, suscrito entre el Servicio de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía y Sociedad de Rentas Subsidiadas Spa, para adquirir viviendas con subsidios del D.S. N° 1 (V. y U.), de 2011 y destinarlas al arrendamiento para beneficiarios del Programa de Subsidios de Arriendo de Viviendas, regulado por el D.S. N° 52 (V. y U.), de 2013, mediante la implementación de un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, por el plazo y demás condiciones que se establecen;
- q) El Plan de Administración para la operación, mantenimiento preventivo y correctivo del edificio o viviendas y sus inversiones asociadas, presentado por la SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA;
- r) El Visto Bueno del departamento Jurídico SERVIU Región de la Araucanía al convenio mencionado en el visto p) del presente documento;

CONSIDERANDO:

- a) El contexto de emergencia habitacional que afecta a nuestro país, por lo cual es de suma urgencia promover la generación de oferta para el arriendo asequible.
- b) Que la SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA, fue seleccionada mediante la Resolución Exenta N°213, (V. y U.), de 2024 con el financiamiento para la adquisición de 80 viviendas y que el convenio que por el presente acto se formaliza, se realiza por un total de 76 viviendas, dado que no existe la posibilidad de acogerse a lo establecido en la cláusula quinta, por no existir unidades disponibles en el proyecto inmobiliario.
- c) La necesidad de diversificar la tenencia de viviendas en atención a grupos medios y vulnerables, fortaleciendo el rol de las entidades públicas y privadas sin fines de lucro que dispongan, administren y mantengan viviendas asequibles para el arrendamiento por parte de la población objetivo del Programa de Subsidios de Arriendo de Viviendas, regulado por el D.S. N° 52 (V. y U.), de 2013; dicto la siguiente:

RESOLUCIÓN:

- 1- Apruebase** el convenio a que se refiere el visto p) de la presente resolución, cuyo texto es el siguiente:

CONVENIO PARA ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE ARRIENDO DE VIVIENDAS Entidades seleccionadas del Llamado 2023

En Temuco a 26 de agosto de 2024 entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región De La Araucanía, representado por su Director(a) Sr(a) JOSE LUIS SEPULVEDA SOZA RUT N° [REDACTED] ambos domiciliados para estos efectos en de esta ciudad, en adelante el "SERVIU" por una parte; y por la otra SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA RUT. [REDACTED] representada por HERNAN ANDRES RAMIREZ BELMAR Cédula de Identidad [REDACTED], domiciliado en Américo Vespucio Sur 700, OF 201. Las Condes Región metropolitana, en adelante "Agencia o Agencia Administradora", se celebra el siguiente Convenio:

PRIMERO. DEJA SIN EFECTO

Mediante el presente convenio las partes dejan sin efecto el convenio para adquisición y administración de arriendo de viviendas entidades seleccionadas del llamado 2023, firmado con fecha 10 de julio de 2024 y legalizado ante notario de Temuco Esmirna Vidal Moraga con fecha 23 de julio de 2024.

SEGUNDO. ANTECEDENTES

En virtud de los siguientes documentos, SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA fue seleccionada para ser beneficiada con subsidios del DS. N°1, (V. y U.), de 2011, en los términos que en ellos se señalan:

- a) La Glosa 03 de Vivienda, asociada al Subtítulo 33, ítem 01, letra h), de la ley de Presupuestos del Sector Público del año 2023, aprobada por la Ley N°21.516, que permitió al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a través de los SERVIU, otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes a personas jurídicas de derecho público o privado que presenten proyectos de adquisición de viviendas, las que se destinarán a ser arrendadas a personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS. N°52, (V. y U.), de 2013.
- b) El DS. N°52 (V. y U.), de 2013, en adelante DS. N°52, que regula el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.
- c) La Resolución Exenta N°635, (V. y U.), de 2023, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 ya referida.
- d) La Resolución Exenta N°314, (V. y U.), de 2024, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 ya referida.

- e) La Resolución Exenta N°1.099, (V. y U.), de 2023, que efectuó el llamado a concurso en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales regulados por el DS. N°1, (V. y U.), de 2011, a proyectos de adquisición de viviendas destinadas al arriendo.
- f) La Circular N°19, (V. y U.), de 15 de mayo del 2023, sobre la aplicación de los subsidios otorgados conforme al llamado a postulación en condiciones especiales del D.S. N°1, (V. y U.), del 2011 en el marco de la Glosa presupuestaria 03 ya señalada.
- g) La Circular N°34, (V. y U.), de 27 de septiembre del 2023, sobre la aplicación de los subsidios otorgados conforme al llamado a postulación en condiciones especiales del D.S. N°1, (V. y U.), del 2011 en el marco de la Glosa presupuestaria 03 ya señalada.
- h) La Circular N°36, (V. y U.), de 30 de octubre del 2023, sobre evaluación de los proyectos postulados al llamado condiciones especiales del D.S. N°1, (V. y U.), del 2011, para la adquisición de viviendas para arriendo del año 2023
- i) La Resolución Exenta N°213, (V. y U.), de 2024, y sus modificaciones que aprueba nómina de proyectos seleccionados en el llamado efectuado por la Resolución Exenta N°1.099, (V. y U.), de 2023.

TERCERO. OBJETO DEL CONVENIO

El presente Convenio tiene por objeto regular la operatoria y las obligaciones de las partes para todo el periodo en el cual este acuerdo se encuentre vigente, así como la forma en que se llevará a cabo la adquisición de las viviendas. Asimismo, establecerá las condiciones del préstamo, plazo de su devolución y montos a pagar. Lo anterior para dar cumplimiento a la Glosa 03 indicada más arriba, esto es, la adquisición de viviendas que se destinarán a ser arrendadas a personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS. N°52, (V. y U.), de 2013, por el plazo mínimo de 20 años a partir de la fecha de la inscripción de la propiedad de la vivienda o de la fecha de inicio de la obligación de restitución del préstamo, según corresponda.

En virtud de lo señalado, SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA deberá:

Adquirir las N° 76 Setenta y seis viviendas, singularizadas en el Anexo del presente instrumento. Administrar el arriendo de todas las unidades de vivienda conforme al Plan de Administración, Operación y Mantenimiento presentado como parte de su propuesta, y de acuerdo con las normas del DS. N°52 (V. y U.), de 2013.

Respetar su destino solo para el arrendamiento a personas y familias beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, contenidos en el DS. N°52, (V. y U.), de 2013, por el plazo de 40 años (cuarenta años).

SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA asume estas obligaciones en forma directa, no estándole permitido traspasarlas a terceros.

Por su parte, el SERVIU Región de la Araucanía se obliga a informar oportunamente a SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA respecto a los beneficiarios del DS. N°52 que no hayan aplicado el subsidio, así como facilitar la postulación de quienes quieran postular con la intermediación de SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA, para acceder al subsidio que dicho decreto regula.

CUARTO. ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS.

SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA declara que las viviendas que serán adquiridas en cada uno de los conjuntos singularizados en el Anexo del presente Convenio cumplen con los requisitos y condiciones exigidos en el Llamado Especial dispuesto por la Resolución Exenta N°1.099, del 14 de junio de 2023, así como con lo indicado en el artículo 10 del DS. N°52, (V. y U.), de 2013.

Al momento del pago de los subsidios asignados para la adquisición de las viviendas, la Agencia Administradora deberá acompañar los siguientes documentos:

- a) Certificado de Avalúo Fiscal.
- b) Tasación comercial de la vivienda, la que deberá ser realizada por un consultor con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del MINVU, en la subespecialidad Tasaciones, aprobado por el DS N°135 (V. y U.), de 1978, la que podrá ser verificada por el SERVIU.
- c) El certificado de Recepción Municipal Definitiva de las obras del proyecto.
- d) Certificado que declare el condominio acogido al régimen de copropiedad, así como la constancia del archivo del plano respectivo, otorgados conforme a lo dispuesto en la Ley N°21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda.
- e) Copia de la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente de la transferencia de dominio del inmueble.
- f) Copia de la inscripción en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces competente, de la prohibición de gravar y enajenar las viviendas, y de la obligación de respetar su destino sólo para el arrendamiento a través del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado en el DS N° 52 (V. y U.), de 2013, por un plazo mínimo de 40 (cuarenta) años contados desde la inscripción de la propiedad de la vivienda o de la fecha de inicio de la obligación de restitución del préstamo, según corresponda.
- g) El SERVIU pagará el subsidio cuyo cobro se presente dentro de los 18 meses contados desde la inscripción de dominio.

QUINTO. DE LAS VIVIENDAS.

Es requisito esencial de este Convenio que las viviendas que se adquieran correspondan con las indicadas en los antecedentes del proyecto seleccionado, por la Resolución Exenta N° 213 de 2024 (V. y U.)¹.

No obstante, lo señalado, se incorpora la facultad de cambiar las viviendas seleccionadas, previo acuerdo o autorización de SERVIU Región de la Araucanía siempre que mantengan las condiciones de calidad y de ubicación de las consideradas en la postulación. Se debe cumplir con lo siguiente:

- Sean reemplazadas dentro del mismo conjunto habitacional.
- Que se mantenga la misma tipología del departamento, cuando corresponda.
- Que la superficie útil pueda ser mayor o igual a la original, o bien, con una superficie menor, pero con un rango máximo de 0,5 m².
- Que se mantengan las condiciones de pago.
- Que no aumente el precio de los inmuebles, aunque sí podría bajar.
- Que las nuevas unidades pertenezcan a la misma copropiedad de la unidad inicial.
- Dada estas condiciones mínimas las unidades reemplazantes podrán estar ubicadas en diferentes pisos, con una orientación diferente a la unidad original.

¹ Corresponde a la Resolución de aprobación y asignación de subsidios.

SEXTO. OBLIGACIONES DE LA AGENCIA ADMINISTRADORA:

Las personas jurídicas que resulten beneficiadas se comprometerán a implementar el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, durante todo el período de arrendamiento a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.

Además, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del Convenio, se requiere una garantía cuyo monto sea equivalente al total del costo de un año del Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, y debe permanecer vigente por todo el período en que la entidad beneficiada se haya comprometido a administrar el inmueble. Esta garantía podrá ser una boleta bancaria de garantía, o una póliza de garantía de ejecución inmediata o un Certificado de Fianza Recíproca.

Para determinar el monto de esta garantía, en el caso que no esté definido en el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, se podrá acordar que será el equivalente a un mes de la renta máxima de arriendo permitida según la comuna de ubicación por cada unidad de vivienda del proyecto seleccionado en la región respectiva.

Para la administración del arrendamiento de las viviendas adquiridas mediante subsidio, la Agencia Administradora se obliga a cumplir las siguientes tareas que deben formar parte de su Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

a) Gestión de la demanda: SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA debe implementar mecanismos para orientar a postulantes y beneficiarios para facilitar su acceso a las viviendas dispuestas en arrendamiento del subsidio al arriendo, establecer las obligaciones tendientes a regular la convivencia en el o los inmuebles, evitar mal uso de las unidades, su subarriendo, evitar que se produzca hacinamiento en ellas, regular el pago de consumos básicos y de los gastos comunes si corresponden.

b) Información oportuna: Es obligación de SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA informar a postulantes y beneficiarios, interesados en arrendar sus viviendas, respecto a los requisitos y condiciones de arrendar por su intermedio, así como respecto a las obligaciones y responsabilidades de las partes (arrendador/arrendatario). Toda condición contractual específica, que no sea parte del Contrato Tipo que utiliza el programa del DS. N°52, deberá ser consignada en un anexo al contrato tipo que se suscriba con el beneficiario, lo cual será visado por el SERVIU.

c) Suscripción de contratos: SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA elaborará y mantendrá vigentes los contratos con sus arrendatarios de acuerdo con los términos propios de su regulación como persona jurídica que se indiquen en el anexo y a lo establecido en el DS. N°52 (V. y U.), de 2013. Además, fijará el canon de arriendo específico de cada vivienda, el cual en ningún caso podrá superar las 11 (once) UF, según el valor que tenga ésta a la fecha de la suscripción del respectivo contrato.

d) Mantención de la vivienda: SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA debe mantener como parte de su Plan un procedimiento anual de mantenimiento para asegurar el buen estado y habitabilidad de las viviendas, así como la calidad del servicio de arrendamiento a los beneficiarios del DS. N°52 (V. y U.), de 2013, todo lo cual debe ser informado oportunamente tanto a beneficiarios como al SERVIU.

e) La Agencia Administradora deberá contratar un seguro de incendio y de sismo para cada una de las viviendas, que cubra los daños ocasionados por estos siniestros.

f) Fondo de reserva: SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA deberá considerar una parte del canon de arriendo destinado a disponer de un fondo de reserva, el que tendrá por objeto la atención de imprevistos que no formen parte del plan periódico de mantención, así como cualquier otro tipo de contingencia vinculada a la conservación y habitabilidad de la vivienda.

g) La Agencia Administradora deberá velar porque el beneficiario habite personalmente, junto a su grupo familiar, la vivienda que arrienda mediante la aplicación del subsidio, evitando además el hacinamiento y el subarriendo.

h) Responsabilidad institucional: SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA asume la responsabilidad de toda actuación de sus administradores, representantes y de los profesionales, técnicos y administrativos designados por ella para operar ante el SERVIU, no pudiendo eximirse total ni parcialmente de su responsabilidad respecto del comportamiento y de las actuaciones de dichas personas. Asimismo, SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA asume toda la

responsabilidad por las actuaciones de las personas cuyos servicios contrate para la realización de labores en las viviendas.

i) Confidencialidad: SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA adoptará todas las medidas necesarias para custodiar los antecedentes que respalden los contratos y el pago de los arriendos, como también asegurar la más estricta confidencialidad respecto de toda la documentación, información y/o antecedentes de que tome conocimiento con ocasión del presente Convenio, así como del correcto uso de dicha información. La Agencia Administradora no podrá ceder, vender, divulgar, publicar, transferir, ni utilizar cualquier información o antecedente de que haya tomado conocimiento con ocasión de su gestión de arriendo social.

j) SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA entregará, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU para efectos de controlar y/o auditar las operaciones que ella realiza conforme al presente Convenio.

k) SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA informará al SERVIU su situación financiera dentro de los primeros 5 días del mes de junio de cada año, mediante el balance anual o la declaración de impuesto a la renta. Asimismo, la Agencia Administradora informará oportunamente al SERVIU de cualquier hecho financiero relevante que la afecte, que pueda impedir o poner en riesgo el cumplimiento del presente Convenio y/o de los compromisos adquiridos en cada proyecto.

l) SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA, seleccionará a los beneficiarios que serán arrendatarios de las viviendas, conforme a una priorización que se fundará en criterios relacionados con la vulnerabilidad social y/o habitacional considerando que cuente con ingresos suficientes para efectuar el copago de la renta de arrendamiento respectivo, con residir en la comuna en que se emplaza la vivienda y con las características de las viviendas. Asimismo, podrá mantenerse una lista de espera de beneficiarios interesados en arrendar conforme a los criterios señalados.

SEPTIMO. PRÉSTAMO COMPLEMENTARIO

Una vez notificada la Resolución que aprueba el presente Convenio, el SERVIU podrá otorgar un préstamo complementario a la Agencia Administradora por una sola vez, el que se formalizará mediante el correspondiente contrato de mutuo de conformidad a lo dispuesto en la Resolución Exenta N°1099 del 2023 y sus modificaciones.

El presente Convenio establecerá las condiciones del préstamo, el plazo de su devolución y montos a pagar.

Para concretar el otorgamiento del préstamo, el Director del SERVIU y SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA deberán suscribir un contrato de mutuo, ante notario, siendo de cargo de la Agencia Administradora los gastos que ello irrogue, en el que deberá constar al menos la siguiente información:

- a) La identificación de la persona jurídica de derecho público o privado beneficiaria del subsidio.
- b) La identificación del proyecto de adquisición con constancia de su aprobación por el SERVIU y sus características básicas.
- c) La identificación del promitente vendedor.
- d) Este préstamo no podrá exceder del 70% del precio de la vivienda por cada vivienda que integre el proyecto. La equivalencia en pesos, moneda nacional, se determinará al valor que dicha Unidad tenga a la fecha de su giro efectivo, para los efectos de su otorgamiento, y a la fecha de su pago para los efectos de su restitución. Tanto su otorgamiento como su restitución se expresarán en Unidades de Fomento. Una misma vivienda no podrá ser objeto de más de un préstamo del SERVIU.
- e) Contener la declaración de que el mutuo es gratuito.
- f) El plazo para la restitución del préstamo debe ser el mismo o equivalente al del gravamen que dispone la obligación de destinar las viviendas solo para el arrendamiento y se contará a partir de la fecha de inicio de la obligación de restitución del préstamo, esto es, 3 meses desde la inscripción del dominio de la vivienda, prorrogables por resolución fundada del director del SERVIU.
- g) La forma de otorgamiento y restitución del préstamo.
- h) La garantía que caucione el préstamo.
- i) La indivisibilidad de la obligación de restitución del préstamo para todos los efectos legales, incluso en caso de disolución de la sociedad deudora.

El préstamo podrá ser otorgado al momento de la compraventa.

La restitución del préstamo podrá pactarse en cuotas mensuales, semestrales o anuales o con una periodicidad y montos de cuotas diferentes, conforme al aumento de los ingresos que tendrá la entidad una vez iniciada la operación de arriendo de las viviendas.

El préstamo no devengará interés, y sus dividendos se pagarán al valor vigente para la Unidad de Fomento que corresponda a la fecha de su pago.

SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA deberá garantizar el préstamo constituyendo primera hipoteca a favor del SERVIU, sin perjuicio de la inclusión de otras garantías que especifique el contrato respectivo.

La hipoteca se alzarán una vez restituído el préstamo, sin perjuicio de los gravámenes y plazos asociados a la obligación de mantener las viviendas disponibles para el arrendamiento a personas beneficiarias del Programa de Arriendo de Vivienda regulado por el DS. N° 52 (V. y

U.), de 2013. En caso de hacerse efectiva la hipoteca, el SERVIU continuará con la operación de las viviendas hasta completar el plazo de los 40 (cuarenta) años respectivo.

Será requisito para el giro del préstamo que la hipoteca esté inscrita en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces.

OCTAVO. INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO

El incumplimiento por parte de la Agencia Administradora de cualquier obligación asumida en virtud del presente Convenio facultará al SERVIU para aplicar, mediante resolución fundada, una multa del mismo valor que la garantía presentada conforme a las cláusulas quinta y octava de este convenio. Las causales de incumplimiento son:

Si SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA, por causas injustificadas, no respeta las obligaciones y compromisos que asume en este Convenio.

Si SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA modifica alguna(s) de las características de las viviendas que se dispondrán al arrendamiento, que implique una disminución en su calidad o estándar.

Si SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA modifica el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento sin la aprobación del SERVIU.

Si SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA arrienda una o más viviendas a personas que no sean beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.

Si SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA no cumple con el límite máximo de renta mensual que se puede cobrar conforme a lo dispuesto en los antecedentes a que se refiere la cláusula primera.

NOVENO. GARANTÍAS

SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA ha entregado una garantía, a favor del SERVIU, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del presente Convenio. Esta garantía consiste en una boleta bancaria de garantía, o una póliza de garantía de ejecución inmediata o un Certificado de Fianza Recíproca 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, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para una boleta bancaria de garantía, tomada por un plazo de 13 meses, por un monto igual a 836 Ochocientos treinta y seis Unidades de Fomento, deberá ser prorrogada o renovada 30 días corridos antes de la expiración de su vigencia, por el mismo valor y plazo, y así sucesivamente hasta la expiración del presente Convenio. En caso contrario, el SERVIU tendrá derecho a hacer efectiva esta garantía.

Si dentro del plazo de vigencia del presente Convenio se produjeran incumplimientos que den lugar a la aplicación de multas por parte del SERVIU, éste las podrá hacer efectivas en el documento en garantía, sin perjuicio de la responsabilidad legal a que hubiere lugar.

DECIMO. VIGENCIA.

Una vez que el presente Convenio entre en vigencia, deberán transcurrir 24 meses para que se pueda adecuar por mutuo acuerdo de las partes. En caso de haber modificaciones en la reglamentación aplicable al presente pacto, se podrá cambiar sin esperar el plazo señalado.

DÉCIMO PRIMERO. DOMICILIO

Para todos los efectos del presente Convenio las partes fijan su domicilio en la comuna de Temuco

DÉCIMO SEGUNDO. VALIDEZ Y EJEMPLARES

El presente Convenio se suscribe ad-referéndum, sujeto en su vigencia y validez a la total tramitación de la Resolución del SERVIU que lo apruebe, en dos ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

DÉCIMO TERCERO. PERSONERÍAS

La personería de don(ña) JOSE LUIS SEPULVEDA SOZA como Director(a) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región consta del Decreto Exento RA N°272/72/2022 (V. y U.), de fecha 26/09/2022 y la de don(ña) HERNAN ANDRES RAMIREZ BELMAR como representante legal de SOCIEDAD DE RENTAS SUBSIDIADAS SPA individualizada en la comparecencia, consta de la Escritura pública celebrada con fecha de 09 de julio del año 2024.

2. Se deja constancia que la presente Resolución no afecta Presupuesto

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y TRANSCRÍBASE

JOSE LUIS SEPULVEDA SOZA
DIRECTOR SERVIU REGION DE LA ARAUCANIA

JPH/NAD

DISTRIBUCIÓN:

- DIRECCIÓN.
- DEPARTAMENTO OPERACIONES HABITACIONALES.
- DEPARTAMENTO ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS.
- DEPARTAMENTO JURIDICO.
- CONTRALORIA INTERNA.
- UNIDAD GESTIÓN DE ARRIENDOS.
- OFICINA DE PARTES.



Firmado por José Luis Sepúlveda Soza. Fecha firma: 06-09-2024 1:27:06

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 18.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 5720 Timbre: UENFYXHALCHALB En:
<https://validac.minyu.cl>