

SERVIU REGIÓN VALPARAÍSO
OFICINA PROVINCIAL VALPARAÍSO
MPEG/RCC/VSC/MPD/drg

Firmado digitalmente por Danilo Reyes Gualco

INT. N° 277:

SANCIONA CONVENIO D.S. N° 19 (V. y U.) DEL 2016, CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO Y LA ENTIDAD DESARROLLADORA **SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.** PARA EL PROYECTO HABITACIONAL **CONJUNTO LOS ACACIOS**, DE LA COMUNA DE **VILLA ALEMANA**.

RESOLUCION EXENTA N°: 4288

VALPARAÍSO,

01 SEP 2022

VISTOS:

- a) Decreto Supremo N° D.S 19 (V y U), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial y sus posteriores modificaciones.
- b) La Resolución Exenta N° 208 de fecha 04 de febrero de 2020 y sus modificaciones, que llama a concurso nacional año 2020 para presentación de proyectos habitacionales, del Programa de Integración Social y Territorial DS 19 (V. y U.) de 2016. Fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional.
- c) La Resolución Exenta N° 1503, de fecha 19 de octubre de 2020, publicada en el Diario Oficial con fecha 22 de octubre del mismo año, que exige de cumplir requisitos al proyecto que indica, modifica resolución N° 208 (V. y U.), de 2020 y aprueba proyectos seleccionados del llamado a concurso nacional, segundo cierre año 2020, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial DS N°19 (V. y U.) de 2016;
- d) La Resolución Exenta N° 200 Exenta del 17 de febrero del 2022 y sus modificaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que llama a postulación en condiciones especiales año 2022 para presentación de proyectos habitacionales del programa de integración social y territorial DS N°19 (V y U), de 2016, en las regiones y comunas que se indican, fija el número de Subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional.
- e) Circular N.º 13 del 23 de junio del 2022, que informa modificaciones al llamado a postulación en condiciones especiales año 2022, para la presentación de proyectos habitacionales del programa de integración Social y Territorial, DS N°19 (V y U), de 2016.
- f) Aprobación, mediante correo electrónico de fecha 03 de agosto del 2022 de la Jefa (S) de la Oficina Local de Valparaíso, de la ficha de homologación presentada por la entidad **SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.**, para el proyecto **CONJUNTO LOS ACACIOS**, de la Comuna de **VILLA ALEMANA**.
- g) El Decreto Ley N° 1.305 de 19.02.1976, que reestructura y regionaliza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Corporaciones dependientes;
- h) Las disposiciones de la Ley 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de Administración del Estado.
- i) Las facultades que me confiere el D.S. MINVU N°355 de 1976, Reglamento Orgánico de los SERVIU y sus posteriores modificaciones.



- j) La Resolución N°7 de 2019 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- k) Las facultades que me confiere el **Decreto exento RA N° 272/20/2022 de fecha 04 de abril del 2022**, de la Subsecretaría del Ministerio de Vivienda, que establece el orden de subrogancia en el cargo de Director Subrogante del Servicio de vivienda y Urbanización. Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

- 1) La carta de ingreso N.º 23/07/2022 del 04 de julio del 2022, donde se solicita el desistimiento de la renuncia del proyecto Conjunto Los Acacios, ubicado en la comuna de Villa Alemana, adjuntando los documentos solicitados para su verificación.
- 2) La Ficha de homologación de fecha 28/07/2022, firmada por el equipo de la Oficina Provincial de Valparaíso, dando por aprobada la solicitud de homologación de proyecto que se retracta de su renuncia.
- 3) Que, con fecha 05 de agosto de 2022,03 se celebró un Convenio entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso y la Entidad Desarrolladora **SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.**, RUT N° 96.935.000-9, representada por el Sr. **DOMINGO VALENZUELA DURRET**, Cédula Nacional de Identidad N° 7.179.824-0. Con el siguiente detalle:

Provincia	Comuna	Nombre Proyecto	Total Cupos	Cupos Sectores Vulnerables	Cupos Sectores Medios
MARGA MARGA	VILLA ALEMANA	CONJUNTO LOS ACACIOS	191	39	152

RESOLUCIÓN

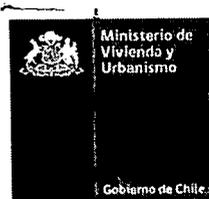
1° **APRUÉBASE** el Convenio de Subsidio Habitacional para Proyectos de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. 19/2016 de V. y U., suscrito con fecha 05 de agosto de 2022, entre SERVIU Región de Valparaíso y la Entidad Desarrolladora **SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.**, para desarrollar el proyecto habitacional singularizado en el considerando 3) de la presente resolución, denominado **CONJUNTO LAS ACACIAS**, el que se transcribe a continuación:

CONVENIO D.S. N° 19, (V. y U), de 2016.

En Valparaíso, a 05 de agosto de 2022, entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, representado por su Director (S) Sra. Maria Paz Cueto Goycolea, ambos domiciliados en Bellavista 168, quinto piso, en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra **SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.**,¹ RUT N° 96.935.000-9, representada por el Sr. DOMINGO VALENZUELA DURRET, Cédula Nacional de Identidad N° 7.179.824-0,² con domicilio social en El Canelo N° 2715, 3er piso Providencia, de la ciudad de Santiago, en adelante la Entidad Desarrolladora, se celebra el siguiente Convenio:

¹ Individualizar a la Empresa Constructora, Inmobiliaria, Cooperativa o Entidad Desarrolladora, según corresponda, con su respectiva razón social.

² Si tiene más de un representante legal, éstos deben individualizarse e incluir la CI de todos.



PRIMERO. ANTECEDENTES

Mediante el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, se ha reglamentado el Programa de Integración Social y Territorial, para la ejecución de proyectos integrados y la adquisición de viviendas que formen parte de éstos, para lo cual, podrán participar las Entidades Desarrolladoras definidas en el D.S. N° 19 referido.

Para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del Convenio y de las condiciones del proyecto aprobado, a la suscripción del presente Convenio la Entidad Desarrolladora deberá entregar una garantía de fiel cumplimiento, conforme al artículo 27° del D.S. 19, (V. y U.), de 2016, por un monto total de 382 U.F.³, la que será devuelta contra escrituración del porcentaje total de viviendas del proyecto destinadas a familias vulnerables.

SEGUNDO. DEL OBJETO DEL CONVENIO

Del total de proyectos presentados, la Resolución Exenta N° 1.503, (V. y U.), de 2020 y sus modificaciones a través de la Resolución Exenta N°128 (V. y U.), de 2021⁴, aprobó la selección de aquellos a desarrollar en el marco del llamado, entre ellos, el proyecto habitacional denominado "**CONJUNTO LOS ACACIOS⁵**", singularizado con el código **159297⁶**, el que se emplazará en la comuna de Villa Alemana, de la Provincia de Marga Marga, Región Valparaíso, el que la Entidad Desarrolladora se obliga desarrollar y ejecutar.

El proyecto comprometido a desarrollar está integrado por **191** viviendas, de las cuales el **20,420%⁷**, correspondiente a **39** viviendas, se deberá destinar a la adquisición por parte de familias vulnerables. El **79,58%**, correspondiente a **152** viviendas, se destinará a la adquisición por parte de familias de sectores medios, de las que **20** viviendas, equivalentes a un **10,47%** del total de viviendas del proyecto, deberán estar en el rango de precios intermedio⁸, y el **69,11%**, correspondiente a **132** viviendas, en el rango o rangos de mayor precio⁹, conforme a los porcentajes establecidos en el proyecto aprobado y seleccionado en el marco del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

Como contraprestación, la Entidad Desarrolladora recibirá el precio de adquisición de las viviendas, según lo pactado en la cláusula Octava de este Convenio.

TERCERO. DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Para la ejecución del proyecto comprometido, que por este acto se pacta, la Entidad Desarrolladora podrá realizarlo por sí misma o a través de una empresa constructora. En todo caso, en el evento que la Entidad Desarrolladora encargue la ejecución del proyecto a una empresa constructora, responderá igualmente por las obligaciones que le impone este Convenio, el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, como asimismo se hará responsable de la correcta ejecución del proyecto.

En caso de que el Proyecto se ejecute a través de una Empresa Constructora, la Entidad Desarrolladora se obliga a suscribir contrato con la Empresa Constructora dentro de los plazos que se exigen para el inicio de las obras, desde la fecha de la Resolución que aprueba el presente Convenio, remitiendo inmediata copia del contrato al SERVIU.

Las empresas constructoras tendrán como requisito estar inscritas en el Registro Nacional de Contratistas del Minvu, adjuntando una carta compromiso en que conste que el proyecto ha sido evaluado por dicha empresa. A la firma del presente convenio, la Entidad Desarrolladora deberá presentar el comprobante de ingreso de solicitud de inscripción y para el inicio de las obras del proyecto se deberá acreditar que la empresa constructora cuenta con inscripción vigente, presentando el certificado de inscripción

³ 2 U.F. por cada vivienda del proyecto.

⁴ Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos, cambiar en caso que no sea la resolución original de aprobación.

⁵ Nombre del proyecto habitacional.

⁶ Indicar código asignado por el sistema computacional.

⁷ Porcentaje deberá corresponder al propuesto en la presentación del proyecto, sancionado mediante Resolución de selección de proyectos a que se refiere el artículo 13° del D.S. 19.

⁸ Corresponde al porcentaje de viviendas ofertado por la Entidad en el rango de precios entre 1.400 UF y 1.600 UF (o entre 1.500 UF y 1.700 UF según "Zona de emplazamiento de la vivienda").

⁹ Corresponde a un mínimo de 15% del total de viviendas con precios superior a 1.500 UF (o de más de 1.700 UF según "Zona de emplazamiento de la vivienda")



correspondiente en dicho Registro en conformidad a lo establecido en el DS N° 127 (V. y U.), de 1977 y sus modificaciones, cumpliendo como mínimo con los siguientes requisitos:

Registro Nacional de Contratistas Minvu:

- Rubro A: Edificación y Urbanización
- . A1: Registro de viviendas
- . A2: Edificios que no constituyen viviendas
- Categoría: 1ª categoría

Se deja constancia que el proyecto a que alude la cláusula anterior cumple con los requisitos y condiciones exigidos por el citado D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

Las partes convienen expresamente que para iniciar las obras del proyecto CONJUNTO LOS ACACIOS se deberá contar con el permiso de edificación definitivo, el que necesariamente deberá concordar con los antecedentes del proyecto seleccionado.

Es requisito esencial de este Convenio, que el proyecto sea desarrollado conforme a los antecedentes del proyecto seleccionado, por la Resolución Exenta N° 1.503, (V. y U.), de 2020¹⁰ y sus modificaciones a través de la Resolución Exenta N°01 (V. y U.), de 2021, lo que deberá ser verificado por el SERVIU. Para estos efectos se deberá ingresar copia del expediente técnico ingresado a la Dirección de Obras Municipal respectiva y que se tuvo a la vista al momento de otorgar el Permiso de Edificación.

**PARA AQUELLOS PROYECTOS CON CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE VIVIENDAS (CEV)
(de lo contrario eliminar párrafo)**

El SERVIU respectivo deberá corroborar que el cumplimiento de la Calificación Energética originalmente ofertada, se mantenga en los siguientes hitos:

- a. Al obtener el Permiso de Edificación.
- b. Al obtener la Recepción Municipal Definitiva Total.

La constatación por parte del SERVIU del cumplimiento de lo ofertado por la Entidad Desarrolladora, se realizará bajo los siguientes verificadores:

- a. Para las viviendas más desfavorables originalmente declaradas, se deberá utilizar la misma versión de la Herramienta de Cálculo utilizada al momento de la presentación de los proyectos, para verificar que las características de las viviendas se mantienen luego de haber obtenido el Permiso de Edificación, y posteriormente la Recepción Municipal Definitiva Total.
- b. Paralelamente, se deberá realizar la Precalificación de todas las viviendas (al obtener el Permiso de Edificación) y la Calificación Definitiva, también de todas las viviendas (al obtener la Recepción Municipal Definitiva Total), lo anterior con la Herramienta de Cálculo vigente, tal como lo señala el procedimiento descrito en www.calificacionenergetica.cl, independiente del nuevo resultado de la evaluación.

Cumplidos los puntos a. y b. anteriores, se entenderá por aprobada la exigencia de la CEV en proyectos D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

Plazo para ingreso de antecedentes:

- a. El informe para las viviendas más desfavorables del proyecto y su Precalificación Energética, deberán ser ingresados al SERVIU en un plazo máximo de 120 días corridos, contados desde la fecha del inicio de las obras.
- b. El informe para las viviendas más desfavorables y la Calificación Energética Definitiva del proyecto, deberán ser ingresados a SERVIU en un plazo máximo de 90 días corridos, contados desde la fecha de la Recepción Municipal de todas las viviendas del proyecto.

¹⁰ Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos, cambiar en caso que no sea la resolución original de aprobación.



CUARTO. DEL PLAZO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS

La SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.¹¹, se obliga a velar por que la empresa constructora inicie las obras, conforme a lo señalado en el punto 6.1 de la Circular N° 13 del 23 de junio del 2022 del Jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es decir hasta el 30 de noviembre del 2022, realizando para ello los tramites regulares de solicitud de prórroga. En todo caso, las obras no se entenderán iniciadas mientras no se cuente con el permiso de edificación del proyecto entregado por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Será obligación y responsabilidad de la Entidad Desarrolladora que el plazo para el inicio de obras se cumpla. La circunstancia de haber encargado la ejecución de las obras a una empresa constructora no lo exime ni libera de esta obligación.

En cualquier circunstancia la Entidad Desarrolladora, deberá comunicar al SERVIU el inicio de obras, lo que deberá ser verificado por este.

Junto a la comunicación del inicio de obras, la Entidad Desarrolladora deberá acompañar fotocopia del permiso de edificación, una programación general de las obras señalando el porcentaje mensual de avance esperado, una Carta Gantt con las etapas y plazos de la ejecución del proyecto, los antecedentes del encargado de ventas del proyecto, identificando nombre, teléfono, correo electrónico y dirección de sala de ventas en caso que la hubiere, además de lo indicado en la cláusula Tercera del presente Convenio.

En caso de que el proyecto no inicie obras en la fecha antes mencionada será eliminado del sistema RUKAN.

QUINTO. AVANCE DE LAS OBRAS

La SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.¹², se compromete a ejecutar el proyecto habitacional en los plazos declarados en la Carta Gantt y en la programación general de las obras, presentados al SERVIU al inicio de las obras, lo que deberá ser verificado de forma mensual por éste.

En el caso de atrasos superiores al 15% respecto de la programación declarada, y que sean de responsabilidad de la Entidad Desarrolladora y/o de la empresa constructora, ésta quedará impedida de seguir incorporando familias al proyecto en el sistema informático RUKAN, hasta que el SERVIU verifique que la Entidad Desarrolladora ha efectuado una reprogramación de las obras respetando el plazo para la recepción final señalado en la cláusula Sexta, tomando las medidas pertinentes para cumplir con los avances reprogramados, lo que deberá ser verificado y autorizado por el SERVIU.

El que la Entidad Desarrolladora encargue la ejecución de las obras a una empresa constructora no lo exime ni libera de su responsabilidad en la ejecución y desarrollo del proyecto.

SEXTO. DE LOS PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

La Entidad Desarrolladora se obliga a ejecutar las obras y a obtener la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto en el plazo de 24 meses, contados a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha de inicio de las obras, o utilizando la prórroga establecida en el artículo 15° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, si corresponde.

Será obligación y responsabilidad de la Entidad Desarrolladora que este plazo se cumpla. La circunstancia de haber encargado la ejecución de las obras a una empresa constructora no lo exime ni libera de esta obligación.

El SERVIU deberá verificar que el proyecto ha sido ejecutado de acuerdo al proyecto aprobado, que cumple con todas las condiciones y requisitos señalados en el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y si los hubiera, con las modificaciones aprobadas por el SERVIU.

La Entidad Desarrolladora podrá solicitar al SERVIU la verificación de las obras, una vez que estas se encuentren terminadas, aun cuando no cuenten con la Recepción Municipal Definitiva Total.

¹¹ Señalar la Entidad Desarrolladora.

¹² Señalar la Entidad Desarrolladora o constructora a cargo de las obras



En el caso que el proyecto considere recepciones parciales, la verificación se efectuará para cada recepción parcial.

SÉPTIMO. DEL PRÉSTAMO DE ENLACE

Una vez notificada la Resolución que aprueba el presente Convenio y recibida la comunicación de inicio de las obras, el SERVIU, podrá otorgar por una sola vez, un préstamo de enlace a la empresa constructora, de acuerdo al artículo 28 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, que se formalizará mediante la correspondiente escritura pública de conformidad al artículo 61 de la Ley N° 16.391, aplicando el procedimiento de escrituración a que se refiere el artículo 68° de la Ley N° 14.171, siendo de cargo del prestatario todos los gastos que ello irroge.

OCTAVO. DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS

La adquisición de las viviendas que se contemplan en el Proyecto CONJUNTO LOS ACACIOS se financiarán con el subsidio habitacional y los Bonos, si corresponden, otorgados conforme al D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y la Res 200 Exenta del 17 de febrero del 2022 y sus modificaciones, el ahorro de los beneficiarios del subsidio y crédito hipotecario si correspondiere.

En virtud de lo expuesto en el párrafo precedente, la Entidad Desarrolladora se obliga a que el precio de venta de las viviendas del proyecto, no podrá exceder de **1.200 U.F.**¹³ para las familias vulnerables y de **2.400 U.F.**¹⁴ para las familias de sectores medios, obligándose además para estas familias, de ofrecer 20 viviendas equivalentes a un 10,47% en un rango intermedio de precio entre **1.400 U.F.** y **1.600 U.F.**¹⁵, estas últimas deberán ser vendidas a beneficiarios que cuenten con un subsidio habitacional del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, obtenido con anterioridad a la incorporación de la familia al Proyecto de Integración Social o por familias que cuenten con 2 ó más integrantes en su núcleo familiar, de acuerdo a la información contenida en el Registro Social de Hogares, a excepción de postulantes con inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el artículo 55 de la Ley N° 20.422, que Establece Normas Sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, y/o personas de 60 años o más, quienes podrán incorporarse al proyecto de manera unipersonal.

NOVENO. DE LOS ESTACIONAMIENTOS

De acuerdo a lo indicado en la Resolución Exenta N° 200 Exenta del 17 de febrero del 2022 y sus modificaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los estacionamientos destinados a familias vulnerables deberán estar incluidos dentro del precio de viviendas. En caso de que en un proyecto se haya reservado la totalidad de estacionamientos dispuestos para familias vulnerables, éstas podrán adquirir estacionamientos destinados a sectores medios, considerando el precio establecido para ese segmento.

En el caso de viviendas destinadas a familias de sectores medios, el precio de los estacionamientos no podrá superar el porcentaje del precio de la vivienda señalado a continuación:

1. Precio máximo de estacionamientos en superficie: equivalente al 8% del precio máximo de viviendas destinadas a sectores medios.
2. Precio máximo de estacionamientos subterráneos o que requieran de estructura adicional que soporte el estacionamiento: equivalente al 12% del precio máximo de viviendas destinadas a familias de sectores medios, con tope de 300 UF.

Las Entidades Desarrolladoras no podrán obligar al beneficiario o interesado en adquirir una vivienda, a comprar un estacionamiento o bodega en conjunto con la vivienda.

El número de estacionamientos destinados para familias vulnerables corresponden a 1 por cada casa.

¹³ 1.200 ó 1.300 U.F. según zona de emplazamiento.

¹⁴ 2.400 ó 2.800 U.F. según zona de emplazamiento.

¹⁵ 1.400 a 1.600 U.F. ó 1.500 a 1.700 U.F. según zona de emplazamiento (conforme al proyecto seleccionado).



DÉCIMO. INCORPORACIÓN DE LAS FAMILIAS

Una vez suscrito el presente Convenio y corroborado el inicio de obras por parte de SERVIU, la Entidad Desarrolladora podrá efectuar la incorporación de familias de acuerdo con lo establecido en los artículos 16° y 17° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, para lo cual deberá solicitar al SERVIU una clave de acceso al módulo de inscripción y reservas en el sistema informático.

Se suspenderá la incorporación de familias en el caso previsto en el párrafo segundo de la cláusula Quinta, la que podrá reanudarse cumplido lo establecido en la misma Cláusula.

UNDÉCIMO. ASIGNACIÓN DE LOS SUBSIDIOS

La Resolución de asignación de los subsidios podrá ser emitida una vez que el SERVIU haya realizado la verificación a que se refiere la cláusula Sexta de este Convenio.

En el caso que el proyecto considere recepciones parciales, el cálculo de los Bonos contemplados en el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 o en la Resolución Exenta N° 200 del 17 de febrero del 2022 y sus modificaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se efectuará a la fecha de la primera recepción parcial, sobre el total de viviendas del proyecto.

Si la Entidad Desarrolladora, habiendo cumplido con la incorporación de familias vulnerables y de familias de sectores medios que adquieran viviendas entre las 1.400 y las 1.600 U.F., emplazadas en las zonas definidas en el numeral 3.2. de la Resolución Exenta N° 200 del 17 de febrero del 2022 y sus modificaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, solicita al SERVIU la emisión de la Resolución de asignación antes de la fecha de la recepción municipal, total o parcial, el bono de captación será calculado a la fecha de esa solicitud, siempre y cuando las obras estén terminadas y el SERVIU haya efectuado la verificación señalada en la cláusula Sexta referida.

DUODÉCIMO. DE LAS OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD DESARROLLADORA

Por el presente Convenio la Entidad Desarrolladora se obliga a:

1. Desarrollar y ejecutar el proyecto conforme a las especificaciones técnicas del proyecto aprobado y seleccionado por la Resolución Exenta N° 1.503, (V. y U.), de 2020 y sus modificaciones a través de la Resolución Exenta N°01 (V. y U.), de 2021,¹⁶ lo que deberá ser verificado por el SERVIU, el que en su desarrollo y ejecución deberá cumplir con el Itemizado Técnico y la tabla de Espacios y usos mínimos para el mobiliario, contenidas en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), 2012 y sus modificaciones.
2. Recibir e informar correctamente a las personas interesadas en el proyecto, tanto postulantes como beneficiarios, independiente del valor de la vivienda, respecto de las características del proyecto, de la tipología del conjunto habitacional (loteo, condominio), de las viviendas disponibles al momento de la consulta, beneficios a los que podría optar y condiciones de financiamiento, entre otros.
3. No efectuar cobro alguno, tanto para familias vulnerables como de sectores medios, por las gestiones de postulación al subsidio, de reserva de viviendas y/o de incorporación al proyecto por parte de beneficiarios de subsidio, por gastos administrativos, ni por cualquier actividad derivada de su prestación de servicios. Cualquier acción en contrario dará lugar a las responsabilidades y sanciones establecidas en el presente Convenio. Si hay algún cobro, su monto se abonará al precio de la vivienda y en caso de renuncia al proyecto, se le deberá devolver al interesado. De igual forma, si el interesado entregó el ahorro exigido y renuncia a la vivienda, éste le deberá ser devuelto en su totalidad.
4. Informar a los beneficiarios de subsidio, al momento de la reserva de la vivienda sobre los gastos operacionales por la operación de compraventa respectiva en el caso de las familias de sectores medios; si estos gastos los cobra la Entidad Desarrolladora deberán ser rendidos con las boletas,

¹⁶ Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos. cambiar en caso que no sea la resolución original de aprobación.



facturas o documentos que respalden la operación, debiendo restituirse el saldo si lo hubiere, no pudiendo efectuar cobros por ninguna otra índole, y no cobrando de forma anticipada a la recepción de las obras. En el caso de familias vulnerables, la Entidad Desarrolladora no podrá efectuar cobros por concepto de gastos operacionales.

5. Instalar en la obra letrero visible fácilmente, identificando que el proyecto que se ejecuta corresponde a un proyecto aprobado mediante el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, incorporando nombre del proyecto, nombre de la entidad desarrolladora, nombre empresa constructora, encargado sala de ventas, nombre, teléfono, correo electrónico y dirección de sala de ventas.
6. Entregar al SERVIU, los antecedentes correspondientes del proyecto, para que puedan ser subidos a la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante MINVU, proporcionando datos de contacto, información general, descripción, imágenes, valores y características de las viviendas, a más tardar 30 días del inicio de obras. Además, deberán actualizar en forma permanente la información de viviendas reservadas, vendidas y disponibles, según demanda de beneficiarios.
7. Asistir a las actividades que el SERVIU disponga respecto a la capacitación del personal de atención de sala de ventas.
8. Dar inmediato aviso al SERVIU de cualquier circunstancia que ponga en peligro el cumplimiento del proyecto en los plazos convenidos en este Convenio y conforme al proyecto aprobado y seleccionado por la Resolución Exenta N° 1.503, (V. y U.), de 2020 y sus modificaciones a través de la Resolución Exenta N°01 (V. y U.), de 2021 ¹⁷.
9. Informar al SERVIU cualquier modificación al proyecto que altere las condiciones de aprobación, el que analizará la pertinencia y evaluará la modificación propuesta, que en ningún caso deberá ir en desmedro del proyecto aprobado.
10. Comunicar al SERVIU mensualmente el avance de las obras, mediante un informe que incorpore fotografías de éstas y fotocopia de la hoja del Libro de Obras que señale dicho avance.
11. Realizar el Plan de Integración Social, presentado de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° del D.S. N° 19 y la Resolución Exenta N° 6.509, (V. y U.), de 2016, y su modificación, que fija el procedimiento para la ejecución del Plan de Integración Social en el Programa de Integración Social y Territorial. Dicho Plan deberá proponer medidas concretas que hagan factible y sostenible la integración social del proyecto. Se debe traducir en propuestas que apunten a mitigar los costos asociados a la mantención y operación, en caso que el proyecto se encuentre acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
12. No podrá ceder o transferir el proyecto seleccionado a otra entidad. Excepcionalmente, en casos justificados, el SERVIU podrá autorizar la cesión o transferencia del proyecto, con posterioridad al inicio de las obras y siempre que registre un avance de obras igual o superior al 30%, lo que será verificado por el SERVIU.
13. Debe ejecutar al menos dos viviendas piloto, una correspondiente a la tipología destinada a familias vulnerables y otra destinada a familias de sectores medios, las que deberán estar completamente terminadas, recibidas por el SERVIU y disponibles para ser visitadas por las familias, como máximo a la fecha establecida para la actividad de visita a la obra, señalada en el Plan de Integración Social, a que se refiere la letra c) del artículo 3° del D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016.
14. En general debe cumplir con todas las condiciones establecidas en la Resolución Exenta N° 208 del 04 de febrero del 2020 que llama a concurso nacional año 2020 para la presentación de proyectos habitacionales, del Programa de Integración social y territorial D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

¹⁷ Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos. cambiar en caso que no sea la resolución original de aprobación.



DÉCIMO TERCERO. DEL INCUMPLIMIENTO AL CONVENIO

Cualquier vulneración a las cláusulas del presente Convenio se considerará como infracciones al mismo. Sin perjuicio de lo anterior, se considerará especialmente grave el incumplimiento por parte de la Entidad Desarrolladora, en los siguientes casos:

- a) Si el proyecto no inicia obras en los plazos establecidos en el presente Convenio.
- b) Si la Entidad Desarrolladora no cumple con la ejecución del proyecto aprobado, por causas que le sean imputables. Para los efectos de este Convenio se entenderá que no cumple cuando:
 - i. El proyecto es distinto al aprobado por Resolución Exenta N° 1.503, (V. y U.), de 2020¹⁸ y sus modificaciones a través de la Resolución Exenta N°01 (V. y U.), de 2021, en cuanto a las especificaciones técnicas, planimetría y antecedentes presentados.
 - ii. Si no cumple con el Itemizado Técnico y la tabla de Espacios y usos mínimos para el mobiliario, contenidas en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), 2012 y sus modificaciones.
 - iii. Que el proyecto no se ejecute en su totalidad.
 - iv. Que las obras quedaran paralizadas.
- c) Si, dentro del plazo establecido en la cláusula Sexta, el proyecto no cuenta con recepción definitiva, por causa imputable a la Entidad Desarrolladora y/o a la empresa constructora.
- d) Si la Entidad, por causas injustificadas, no respeta la reserva de una vivienda efectuada por las personas, disponiendo su venta a otro interesado, sea o no beneficiario de subsidio.
- e) Si la Entidad modifica alguna(s) de las características del proyecto habitacional o de las viviendas que lo componen, que implique una disminución en su calidad o estándar.
- f) Si la Entidad presenta al SERVIU antecedentes falsos que respalden la elección de una vivienda por parte de beneficiarios de subsidio habitacional o de personas que postulan al subsidio.
- g) Si la Entidad no cumple alguna de las obligaciones indicadas en la cláusula Undécima del presente Convenio.

DÉCIMO CUARTO. DEL EFECTO DEL INCUMPLIMIENTO AL PRESENTE CONVENIO

Los efectos de las infracciones señaladas en la cláusula anterior serán los siguientes:

- a) Si la Entidad incurre en algunas de las infracciones señaladas en las letras a), b) y c) de la cláusula anterior y hubiere solicitado préstamo de enlace conforme al artículo 28 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, éste deberá ser restituido íntegramente al SERVIU, dentro del plazo que establezca la comunicación que a este efecto le remita el SERVIU. En caso que dicho plazo no se cumpla, el SERVIU procederá a hacer efectivo el instrumento que cauciona dicho préstamo sin perjuicio de lo dispuesto al efecto en el artículo 20° del D.S. N° 19, en caso de exceder el plazo para la recepción definitiva de las obras.
- b) Si la Entidad incurre en algunas de las infracciones señaladas en las letras a), b), c), d) y g) de la cláusula anterior, se hará efectiva la garantía de fiel cumplimiento y quedará inhabilitada por un año para presentar proyectos habitacionales al SERVIU. En caso de incurrir en más de una, la Entidad podrá quedar inhabilitada hasta por tres años para presentar proyectos habitacionales a llamados del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.
- c) Si la Entidad Desarrolladora incurre en la infracción señalada en la letra e) de la cláusula anterior, será considerada como falta gravísima, el proyecto será eliminado de la selección; se deberá hacer devolución del préstamo de enlace o se hará efectivo el instrumento que lo cauciona, si fuera el caso; quedarán sin efecto los subsidios reservados; se hará efectiva la boleta de fiel cumplimiento y

¹⁸ Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos. cambiar en caso que no sea la resolución original de aprobación.



la Entidad quedará inhabilitada por un año para presentar proyectos habitacionales a llamados del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

- d) Si la Entidad Desarrolladora incurre en la infracción señalada en la letra f) de la cláusula anterior, será considerada como falta gravísima, el proyecto será eliminado de la selección; se hará efectiva la garantía de fiel cumplimiento, si aún no ha sido devuelta; se deberá hacer devolución del préstamo de enlace o se hará efectivo el instrumento que lo cauciona, si fuera el caso; se dejarán sin efecto los subsidios reservados y si ya estuviesen pagados, se deberá hacer devolución de los Bonos a que se refiere el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, los que no podrán ser cobrados al beneficiario para su devolución y la Entidad Desarrolladora quedará impedida por un plazo de 5 años para presentar proyectos habitacionales en cualquiera de sus Programas o Sistemas de Subsidio que opera el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sin perjuicio de las acciones legales que el SERVIU iniciará en su contra, debiendo responder de los perjuicios que irroge dicha falta.

Los procedimientos sancionatorios a las infracciones señaladas serán instruidos por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, a petición del SERVIU. Para determinar la aplicación de las medidas señaladas se seguirá el procedimiento dispuesto en la Ley N° 19.880.

Toda sanción empezará a regir desde la fecha en que se notifique al afectado la Resolución que aplique la medida, previa presentación de los descargos por parte de la Entidad Desarrolladora

DÉCIMO QUINTO. Para los efectos del artículo 29 y penúltimo inciso del artículo 28 del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, las partes facultan tanto a la Entidad Desarrolladora como a la Empresa Constructora que ejecute las obras objeto del presente convenio, para percibir el pago del subsidio.

DÉCIMO SEXTO. Las partes convienen en declarar que la calidad tanto del proyecto como de las viviendas que lo conforman es de exclusiva responsabilidad de la Entidad Desarrolladora, quedando en consecuencia sujeta a lo establecido en el DFL N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente lo relacionado con Calidad de la Construcción.

DÉCIMO SEPTIMO. **SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.**¹⁹ declara en este acto conocer las obligaciones que le impone el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y las sanciones establecidas en dicho reglamento para los casos de su incumplimiento, como las establecidas en la Resolución Exenta N° 208, (V. y U.), de 2020

DÉCIMO OCTAVO. El SERVIU se obliga a ratificar la reserva de cupos de subsidio correspondientes, solicitada por SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.²⁰, para los interesados en la adquisición de las viviendas de este proyecto que cumplan con los requisitos exigidos por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, para acceder al subsidio que dicho reglamento regula, quienes lo aplicarán al pago del precio de la vivienda, conforme a las disposiciones del citado reglamento.

DÉCIMO NOVENO. Para todos los efectos del presente Convenio las partes fijan su domicilio en la comuna de Valparaíso.

VIGESIMO. El presente Convenio se suscribe ad referendum 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.

VIGÉSIMO PRIMERO. La personería de don Maria Paz Cueto Goycolea, como Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Valparaíso (S), consta del Decreto exento RA N° 272/20/2022 de fecha 04 de abril del 2022; y la de don(ña) DOMINGO VALENZUELA DURRET, como representante legal de SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES BIO BIO S.A.²¹, individualizada en la comparecencia, consta de escritura pública de fecha de 28 de febrero de 2006, ante doña María Angélica Peña Ovalle, Notario Suplente de Don Humberto Quezada Moreno, Titular de la Vigésima Sexta Notaría de Santiago.

¹⁹ Señalar la Entidad Desarrolladora.

²⁰ Señalar la Entidad Desarrolladora.

²¹ Señalar la Entidad Desarrolladora.



2° Esta Resolución no irroga gastos a esta Institución.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


SERVIU
DIRECTOR REGIONAL
SUBROGANTE
MARÍA PAZ CUETO GOYCOLEA
DIRECTORA SERVIU REGION DE VALPARAÍSO (S)



Fecha:
2022.08.31
10:55:13
-04'00'

DISTRIBUIR:

- Dirección Regional
- Departamento Operaciones Habitacionales
- Departamento de Finanzas
- Departamento Jurídico
- Oficina Provincial Serviu Valparaíso
- Oficina de Partes
- Entidad Desarrolladora Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones BIO BIO S.A. Vespucio Sur 700 Piso 7, Las Condes, Santiago.