

RESOLUCIÓN  
ELECTRONICA

APRUEBA CONVENIO D.S. N° 19 (V. Y U.) DE 2016, CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO OHIGGINS Y INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA PARA EL PROYECTO PARQUE PEHUEN II DE LA COMUNA DE RANCAGUA DE LA REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO OHIGGINS.

RANCAGUA, 09 ENE. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N° 144

**VISTOS:**

1. Constitución Política de la República, en especial sus artículos 1, 5, 6, 7, 8, 19 y 38.
2. D.F.L. N° 1/Ley N° 19.653 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
3. Ley N° 16.391 que Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. Ley N° 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los órganos de la Administración del Estado.
5. Decreto Ley N° 1.305 de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
6. Decreto Supremo N° 19 (V. y U.) de 2016 que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial.
7. Decreto Supremo N° 355 (V. y U.), de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización.
8. Las facultades señaladas en el Decreto Exento RA N°272/46/2023 registrado con fecha 9 de junio de 2023 emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Resolución TRA N°272/10/2022 tomada de razón con fecha 27 de abril de 2022, Resolución TRA 272/46/2021 tomada de razón con fecha 3 de marzo de 2022, Decreto Exento RA N°272/66/2023 registrado con fecha 9 de noviembre de 2023 todo los actos administrativos dictados por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, teniendo además en consideración lo señalado en su artículo 16, DFL 29 que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.834 sobre Estatuto Administrativo.
9. La Resolución N°7 de fecha 29 de marzo de 2019, que fija normas sobre la exención del trámite de toma de razón y la Resolución N°14 de fecha 29 de diciembre de 2022, que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda, ambas de la Contraloría General de la República.
10. Resolución Exenta N° 510 (V. y U.) de fecha 28 de febrero de 2023, que dispuso el Llamado a Concurso en Condiciones Especiales año 2023, para la Presentación de Proyectos Habitacionales D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016.
11. Resolución Exenta N° 1761 (V. y U.) de fecha 19 de octubre de 2023, que Exime de Cumplir Requisitos a los Proyectos que indica y Aprueba Proyectos Seleccionados del Llamado a Concurso en Condiciones Especiales año 2023, correspondiente al programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016 y modifica la Resolución Exenta N°510.
12. Resolución exenta N° 6214 (V. y U.), de 21 de noviembre de 2023, la cual Autoriza Plazo para Suscripción de Convenio 9 Proyectos D.S N° 19 Selección Año 2023.
13. Póliza de seguro de garantía contrato en general y de ejecución inmediata N° **3012023178297**, de AVLA seguros, por un monto de **280 UF**, de fecha **12 de diciembre de 2023**, con una vigencia desde el **12.12.2023 al 25.05.2027**,
14. Convenio Decreto Supremo N° 19 (V. y U.), de 2016, asociado al Proyecto "**PARQUE PEHUEN II**" de la comuna de **RANCAGUA**, de fecha **19 de diciembre de 2023**, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins y la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**.
- 15.

**CONSIDERANDO:**

- a. Que, en virtud de lo ordenado en el artículo 14 del Decreto Supremo N° 19 (V. y U.) de 2016, el SERVIU respectivo, tendrá un plazo de 30 días corridos, a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe la selección definitiva de los proyectos, para suscribir un convenio con cada una de las entidades desarrolladoras, el que regulará el desarrollo de dichos proyectos; y, que si por causas justificadas o de fuerza mayor que a juicio del SERVIU no hagan posible la suscripción del convenio en el plazo señalado, se podrá suscribir en un plazo posterior, el que no podrá exceder de 60 días a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe la selección definitiva de proyectos. Asimismo, dicho convenio deberá ser aprobado por Resolución del Director del SERVIU.

- b. De conformidad a lo prescrito en el artículo 27 del Decreto Supremo N° 19 (V. y U.), de 2016, la Entidad Desarrolladora deberá entregar una boleta bancaria de garantía, o una póliza de garantía de ejecución inmediata, o un Certificado de Fianza, todas ellas extendida a favor del SERVIU respectivo, nominativa y pagadera a la vista, previo aviso de 30 días, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del Convenio y de las condiciones del proyecto aprobado, la que le será devuelta contra escrituración del porcentaje total de viviendas del proyecto destinadas a familias vulnerables. Esta garantía deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 90 días el plazo fijado para la recepción total de las obras, por un monto igual a 2 UF por cada una de las viviendas que conforman el proyecto. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia del instrumento de garantía aun estuviere pendiente la recepción de las obras, la entidad deberá renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. El SERVIU tendrá derecho a hacer efectiva esta garantía en caso que la entidad incumpla alguna de las condiciones establecidas en la resolución del llamado, en el convenio al que se encuentra sujeto, o bien, las disposiciones del presente Reglamento, incluyendo el oportuno reemplazo o renovación de la misma y la restitución de los bonos de integración social y de captación de subsidios, en su caso.
- c. Con fecha **19 de diciembre de 2023**, se celebró un Convenio entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de noviembre Región del Libertador General Bernardo O'Higgins y la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA, R.U.T. N° 77.590.894-7**, representada por el señor **RENE SALVADOR PAVEZ MOLINA**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] en el que las partes fijan el contenido ordenado por el artículo 14 inciso 2° del Decreto Supremo N° 19 (V. y U.), de 2016 y las condiciones que inciden en la aplicación práctica de lo dispuesto en la Resolución que llamó a postulación a los proyectos y el ya mencionado Reglamento.
- d. Con fecha **12 de diciembre de 2023**, se ingresó Póliza de seguro de garantía contrato en general y de ejecución inmediata N° **3012023178297**, de AVLA seguros, por un monto de **280 UF**, de fecha **12 de diciembre de 2023**, con una vigencia desde el **12.12.2023 al 25.05.2027**, para caucionar el fiel, oportuno y total cumplimiento del Convenio y de las condiciones del Proyecto "**PARQUE PEHUEN II**" de la comuna de **RANCAGUA**.
- e. Que, la interpretación armónica de los vistos y considerandos anteriores, determinan la dictación de la siguiente:

## **RESOLUCIÓN:**

1. **APRUÉBASE**, el Convenio de fecha **19 de diciembre de 2023**, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins y la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**, cuyo texto se inserta a continuación:

### **CONVENIO DECRETO SUPREMO N° 19 (V. Y U.), DE 2016.**

#### **PROYECTO HABITACIONAL "PARQUE PEHUEN II", COMUNA DE RANCAGUA REGIÓN DE O'HIGGINS**

#### **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS**

**E**

#### **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**

En Rancagua, a **19 de diciembre de 2023**, entre el **Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Libertador General Bernardo O'Higgins**, representado por su Director señor **OMAR FERNANDO GUTIÉRREZ MESINA**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], chileno, [REDACTED] Trabajador Social, con igual domicilio, ambos domiciliados en calle Brasil N° 912, comuna de Rancagua, en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA, R.U.T. N° 77.590.894-7**, representada por el señor **RENE SALVADOR PAVEZ MOLINA**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], chileno, constructor civil, [REDACTED] ambos domiciliados en **Avenida Apoquindo 6410 Of 1603, Las Condes, región Metropolitana**, en adelante denominada Entidad Desarrolladora, vienen en celebrar el siguiente Convenio:

#### **PRIMERO. ANTECEDENTES**

El Decreto Supremo N° 19 (V. y U.), de 2016, 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.

Mediante la Resolución Exenta N° 510 (V. y U.) de fecha 28 de febrero de 2023, se realizó un llamado a postulación en condiciones especiales en el año 2023, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social.

La Resolución Exenta N° 1761 (V. y U.) de fecha 19 de octubre de 2023, que eximió requisitos y aprobó proyectos seleccionados del llamado a concurso en condiciones especiales año 2023, correspondiente al Programa citado en el visto anterior.

Con fecha 21 de noviembre de 2023, se dictó la Resolución Exenta N° 6214 (V. y U.), la cual Autoriza Plazo para Suscripción de Convenio 9 Proyectos D.S N° 19 Selección Año 2023.

#### **SEGUNDO. DEL OBJETO DEL CONVENIO**

Por el presente instrumento, la Entidad Desarrolladora se compromete y acepta el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional denominado "**PARQUE PEHUEN II**", singularizado con el código **177153**, seleccionado por la Resolución Exenta N° 1.761, (V. y U.), de 2023, el que se emplazará en la comuna de **Rancagua**, de la Provincia de Cachapoal, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

El proyecto comprometido a desarrollar, está integrado por **140** viviendas, de las cuales el **25,71%**, correspondiente a **36** viviendas, se deberá destinar a la adquisición por parte de familias vulnerables. El **74,29%**, correspondiente a **104** viviendas, se destinará a la adquisición por parte de familias de sectores medios, de las que **21** viviendas, equivalentes a un **15 %** del total de viviendas del proyecto, deberán estar en el rango de precios intermedio, y el **59,29 %**, correspondiente a **83** viviendas, en el rango o rangos de mayor precio, 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.

El proyecto singularizado, considera un total de **140** estacionamientos, de los cuales **36** serán destinados a familias vulnerables y estarán incluidos dentro del precio de las viviendas indicado en el inciso segundo de esta cláusula para familias de ese segmento. El resto de los estacionamientos, podrán ser adquiridos tanto por familias vulnerables como de sectores medios.

### **TERCERO. DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

En 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, de acuerdo a la normativa aplicable (LGUC, OGUC, Decretos Minvu, Ordenanzas Locales, etc).

En razón de lo expuesto, se deja constancia que la construcción del proyecto estará a cargo de la empresa constructora **CONSTRUCTORA MONTE SAN LORENZO SpA, RUT N° 77.572.614-8**, con la cual la Entidad Desarrolladora suscribirá el contrato de construcción definitivo, la que cuenta con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, en la categoría **CUARTA**.

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 y el permiso de edificación deberá ser enviado al SERVIU por parte de la entidad desarrolladora dentro de los plazos que se exigen para el inicio de las obras, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el presente convenio.

En el evento que a la fecha de este Convenio la Entidad Desarrolladora no hubiese suscrito el contrato de construcción con una Empresa Constructora, la primera se obliga a suscribirlo 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. La entidad deberá corroborar con el SERVIU si la constructora que ejecutará el proyecto y con quien firmará el contrato de construcción, se encuentra con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas, con el objetivo de resguardar el otorgamiento del préstamo de enlace y garantizar la seriedad de la empresa constructora.

Las partes convienen expresamente que para iniciar las obras del proyecto **CONSTRUCTORA MONTE SAN LORENZO SpA** 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° 1.761, (V. y U.), de 2023, lo que deberá ser verificado por el SERVIU.

### **I. GARANTÍA**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto 458 que Aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberá disponer para cada programa, en la forma que el respectivo reglamento determine, los mecanismos que aseguren la calidad de la construcción respecto de las viviendas que cuenten con financiamiento estatal para su construcción o adquisición.

En este sentido, 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. N° 19, (V. y U.), de 2016, por un monto total de **280 U.F.**, la que será devuelta contra escrituración del porcentaje total de viviendas del proyecto destinadas a familias vulnerables.

### **CUARTO. DEL PLAZO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS**

La Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**, se obliga a velar para que la empresa constructora inicie las obras conforme a lo señalado en el artículo 15° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el presente Convenio, la que deberá ser notificada por el SERVIU vía correo electrónico, este plazo podrá prorrogarse u otorgarse un nuevo plazo, según lo establecido en dicho

artículo. 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 mediante una carta que certifique la fecha de inicio, lo que deberá ser verificado por este, en un plazo máximo de 15 días y registrado mediante Acta de inicio de obras

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.

#### **QUINTO. AVANCE DE LAS OBRAS**

La **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**, 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, se suspenderá la incorporación de 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, sin perjuicio de 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, mediante el acto administrativo correspondiente.

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.

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 un préstamo de enlace a la empresa constructora, de acuerdo al artículo 28 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y a lo indicado en el resuelto 15. de la Resolución exenta N°510, (V. y U.), del 2023 y sus modificaciones, 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 irrogue. Las unidades correspondientes al porcentaje de venta de viviendas por sobre el precio máximo sin aplicación de subsidio, no podrán ser consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace.

#### **OCTAVO. DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS**

La adquisición de las viviendas que se contemplan en el Proyecto **PARQUE PEHUEN II** se financiarán con el subsidio habitacional y los Bonos, si corresponden, otorgados conforme al D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, 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 **1.300 U.F.** para las familias vulnerables y de **2.600 U.F.** para las familias de sectores medios, obligándose además para estas familias, de ofrecer **21** viviendas equivalentes a un **15 %** en un rango intermedio de precio entre **1.400 U.F.** y **1.600 U.F.**, 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. DEL PRECIO DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

El proyecto **PARQUE PEHUEN II** considera un total de **140** estacionamientos, de los cuales **36** serán destinados a familias vulnerables dentro del precio establecido en la cláusula Octava de este Convenio, los saldos correspondientes a **104** estacionamientos podrán ser vendidos tanto a familias vulnerables como de sectores medios y su precio máximo no podrá exceder de:

- Precio máximo estacionamientos en superficie: equivalente al 8% del precio máximo de viviendas destinadas a sectores medios.
- 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.

## **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 sectores medios de acuerdo a 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.

La incorporación de familias vulnerables, beneficiarias de un subsidio del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V.y.U.), de 2011, modalidad individual, o del tramo 1 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, deberá realizarse mediante el Sistema electrónico de inscripción y selección de familias, en cupos de vivienda destinados a familias vulnerables en proyectos del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, regulado por la Resolución N° 513, (V. y U.), de 2023, para lo cual, una vez que los proyectos alcancen un avance de obra igual o superior al 10%, el SERVIU deberá informar a la SEREMI a fin de que esta realice el llamado correspondiente.

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, se efectuará a la fecha de la primera recepción parcial, sobre el total de viviendas del proyecto.

Si la Entidad Desarrolladora, encontrándose incorporadas las familias vulnerables y las familias de sectores medios que adquieran viviendas entre las 1.400 y las 1.600 U.F., emplazadas en las regiones y comunas definidas en la letra a) o entre las 1.500 y 1.700 U.F. para viviendas emplazadas en las regiones y comunas definidas en las letras b) y c) de la tabla inserta en el resuelvo 3.2.1. de la Resolución Exenta N°510, (V. y U.), del 2023 y sus modificaciones, 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° 1761, (V. y U.), de 2023, 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 de forma oportuna y correctamente a todas las personas, tanto postulantes como beneficiarios e interesados en adquirir una vivienda del proyecto, 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, plazos de ejecución y entrega de las viviendas, 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, 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, en formato que será provisto por el MINVU identificando que el proyecto que se ejecuta corresponde a un proyecto del Programa de Integración Social y Territorial, aprobado mediante el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y al Plan de Emergencia Habitacional, 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, al momento de informar el inicio de las obras, para que puedan ser publicados 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 después 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° 1761 (V. y U.), de 2023.
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, durante los 5 primeros días de cada mes, mediante un informe que incorpore fotografías de éstas y fotocopia de la hoja del Libro de Obras que señale dicho avance, lo que debe realizarse con independencia de la visita mensual de SERVIU a la obra.
11. Desarrollar correctamente el proyecto de acuerdo a lo indicado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C), y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C), y toda la normativa aplicable respecto de la ejecución de las viviendas y espacios comunes.
12. Respecto a la postventa del proyecto, se deberán asegurar mecanismos expeditos de comunicación entre la Entidad Desarrolladora y el beneficiario, para poder resolver de manera oportuna, los requerimientos relacionados con inconvenientes derivados de la ejecución del proyecto. La Entidad Desarrolladora deberá informar al SERVIU, al momento de solicitar la primera nómina de selección de familias, la persona encargada de la postventa del proyecto, indicando Nombre, RUT, teléfono y correo electrónico.
13. Ejecutar 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. Lo anterior 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.

### **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° 1761, (V. y U.), de 2023, 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 Desarrolladora obliga al beneficiario o interesado en adquirir una vivienda, a comprar un estacionamiento o bodega en conjunto con la vivienda.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Si la Entidad desarrolladora no cumple con la correcta ejecución del proyecto de acuerdo a lo indicado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y toda la normativa aplicable a la ejecución de las viviendas, el equipamiento y los espacios comunes.
- i) Si la entidad desarrolladora no cumple con lo indicado en la cláusula Décima respecto de realizar la incorporación de familias vulnerables mediante el Sistema electrónico de inscripción y selección de familias, en cupos de vivienda destinados a familias vulnerables en proyectos del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, regulado por la Resolución N° 513, (V. y U.), de 2023.
- j) Si la Entidad no cumple alguna de las obligaciones indicadas en la cláusula Duodécima 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), c) y h) 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), e), h) e i) 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 f) 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 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 g) 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.
- e) Las partes declaran conocer, que sin perjuicio de todas las sanciones aplicables en el Decreto N° 127, (V. y U.), de 1977, a la empresa constructora asociada a la entidad desarrolladora, si se advirtieran defectos de construcción que afecten seriamente la habitabilidad o la seguridad de la obra, observados durante su ejecución o con posterioridad a su recepción, previo peritaje técnico, se sancionará a la empresa constructora, con la eliminación del Registro o con la suspensión del Registro por el plazo que determine el ServiU, atendida la gravedad del problema establecido en el peritaje, con un máximo de 3 años.  
Mientras se esperan los informes periciales, la empresa constructora quedará automáticamente suspendida del Registro por un plazo de hasta 30 días hábiles, contados desde que se le notificaron los defectos advertidos. En caso de que los peritos lo soliciten, este plazo se podrá prorrogar por un período igual mediante resolución de la Secretaría Regional Ministerial en cuya jurisdicción se ejecutó la obra. Para estos efectos, el Servicio de Vivienda y Urbanización, deberá informar a la Seremi respectiva de dicho peritaje técnico, tanto al inicio, para conocimiento de la suspensión automática del Registro, como al final del mismo, para resolver respecto de la sanción definitiva, si procediere.

Dado lo anterior, en el caso que la empresa constructora asociada se le aplique a una sanción definitiva, la entidad desarrolladora será igualmente responsable de acuerdo a lo señalado en el párrafo primero de la cláusula tercera del presente Convenio, pudiendo ser inhabilitada por un plazo de hasta 3 años para presentar proyectos habitacionales a llamados del D.S. N°19 (V. y U.) de 2016.

Atendida la gravedad del incumplimiento señalado en la letra e) de esta cláusula, la sanción contemplada en el párrafo anterior que afecte a la entidad desarrolladora, podrá hacerse extensiva a los socios de sociedades colectivas o de responsabilidad limitada, a los directores, a los administradores o representantes de sociedades anónimas, a los socios gestores de sociedades en comandita simple, a los gerentes de sociedades en comandita por acciones, a los agentes o representantes de empresas extranjeras y a los directores, administradores o representantes de otro tipo de sociedades o personas jurídicas, y se harán extensivas asimismo a otras personas jurídicas que las integren.

Las medidas antes señaladas se aplicarán mediante resoluciones de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, de acuerdo a la Ley 19.880, a petición del SERVIU o del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Toda sanción empezará a regir desde la fecha en que se notifique al afectado la Resolución que aplique la medida.

#### **DÉCIMO QUINTO. CALIDAD DEL PROYECTO Y DE LAS VIVIENDAS**

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 y de la empresa constructora asociada, a cargo de la ejecución de las obras, quedando en consecuencia sujetas a lo establecido en el DFL N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente lo indicado en su art. 18., relacionado con la Calidad de la Construcción y las sanciones del Decreto 127, (V. y U.), de 1977, referidas en este convenio.

#### **DÉCIMO SEXTO. DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES Y SANCIONES REGLAMENTARIAS.**

**INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**, 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 y en este convenio, para los casos de su incumplimiento.

#### **DÉCIMO SEPTIMO. RATIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE CUPO DE SUBSIDIO**

El SERVIU se obliga a ratificar la reserva de cupos de subsidio correspondientes, solicitada por **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**, 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 OCTAVO. MANDATO ESPECIAL**

Por otra parte, por este mismo acto e instrumento los comparecientes confieren mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, al abogado Jefe del Departamento Jurídico del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, o a quien lo reemplace o subrogue, para que suscriba las escrituras públicas o privadas de aclaración, rectificación, complementación o enmienda, que sean necesarias para salvar errores de hecho u omisiones que no incidan en aspectos esenciales en que se hubiere incurrido en el presente Convenio, aclarar puntos oscuros o dudosos y rectificar meros errores de copia, de referencia, cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales que aparecieren de manifiesto o simple lectura de este instrumento. Dichas aclaraciones, rectificaciones, complementaciones o enmiendas, deberán siempre ser aprobadas mediante un acto administrativo dictado por SERVIU Región de O'Higgins.

#### **DÉCIMO NOVENO. DOMICILIO**

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

#### **DÉCIMO NOVENO. VIGENCIA**

La vigencia del presente convenio comenzará a regir a contar de la total tramitación del acto administrativo del SERVIU que lo apruebe y mantendrá dicha vigencia hasta 36 meses posteriores, a partir de la fecha de la recepción municipal total del proyecto otorgada por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan en lo señalado en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo en Construcción.

#### **VIGÉSIMO. CONVENIO AD-REFERÉNDUM**

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. PERSONERÍA**

La personería de don Omar Fernando Gutiérrez Mesina como Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, para así representar a ésta entidad administrativa, consta del DS N°355 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las facultades señaladas en el Decreto Exento RA N°272/46/2023 registrado con fecha 9 de junio de 2023 emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Resolución TRA N°272/10/2022 tomada de razón con fecha 27 de abril de 2022, Resolución TRA

272/46/2021 tomada de razón con fecha 3 de marzo de 2022, Decreto Exento RA N°272/66/2023 registrado con fecha 9 de noviembre de 2023 todos los actos administrativos dictados por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, teniendo además en consideración lo señalado en su artículo 16, DFL 29 que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18834 sobre Estatuto Administrativo.

la personería de don **RENE SALVADOR PAVEZ MOLINA**, individualizado en la comparecencia, consta en la reducción a escritura pública de Acta Sesión de Directorio, de fecha **09 de junio de 2022**, repertorio N° **8889/2022** otorgada ante el Notario Público don **Luis Manquehual Mery** de la Octava Notaría de Santiago.

Hay firma, timbre e impresión del dígito pulgar del señor Omar Gutierrez Mesina, Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins; y, de don RENE SALVADOR PAVEZ MOLINA como representante legal de la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**.

2. **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución por correo electrónico al representante legal de la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA**, dentro del plazo de 3 días hábiles una vez que se encuentre totalmente tramitada, a la casilla [rpaveza@inversanantonio.cl](mailto:rpaveza@inversanantonio.cl)
3. **TÉNGASE POR PRESENTADA** Póliza de seguro de garantía contrato en general y de ejecución inmediata N° **3012023178297**, de AVLA seguros, por un monto de **280 UF**, de fecha **12 de diciembre de 2023**, con una vigencia desde el **12.12.2023 al 25.05.2027**.
4. Déjase constancia que la Entidad Desarrolladora deberá rendir una garantía o reemplazar la ya presentada, sólo en caso de ser procedente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto Supremo N° 19 (V. y U.), de 2016.
5. La presente Resolución no irroga gastos a esta Institución.

**ANÓTESE, APRUÉBASE, NOTIFÍQUESE POR CORREO ELECTRÓNICO Y CÚMPLASE**

**OMAR GUTIERREZ MESINA**  
**DIRECTOR SERVIU REGION DE OHIGGINS**

PVA/CSA/DJS

DISTRIBUCIÓN:

- DIRECCION
- DEPARTAMENTO JURIDICO
- ED INMOBILIARIA MONTE SAN LORENZO SPA -AV. APOQUINDO 6410 OF 1603 LAS CONDES REGIÓN METROPOLITANA