



APRUEBA CONVENIO MARCO ÚNICO REGIONAL, SUSCRITO ENTRE ESTA SEREMI Y LA ENTIDAD PATROCINANTE "LM CONSTRUCCION S.A.", QUE LA HABILITA PARA OPERAR EN QUINTA CATEGORIA, EN PROGRAMAS QUE INDICA.

RESOLUCION EXENTA Nº 705,

CONCEPCIÓN, **23 ABR 2013**

VISTOS:

Lo dispuesto en el D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011, que aprueba "Reglamento Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda" (FSEV), publicado en el Diario Oficial de fecha 26/04/2012; el D.S. Nº 255, (V. y U.), de 2006, que Reglamenta el Programa de protección del Patrimonio Familiar; lo previsto en el D.L. Nº 1.305, de 1975, en la Resolución Nº 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; en el D.S. Nº 397, (V. y U.), de 1976, sobre Reglamento Orgánico de Secretarías Regionales Ministeriales; y, en el D.S. Nº 27, de (V. y U.), de 14/06/2011, que designa Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

CONSIDERANDO:

1. Lo dispuesto en el artículo 48, del D.S. Nº 49, de (V. y U.), de 2011, conforme al cual los proyectos habitacionales deberán ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante, las que deberán suscribir previamente un Convenio Marco regional con la SEREMI correspondiente a la región en que desarrollará sus funciones, en el que se dejará constancia, entre otras actividades, de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, según lo establecido el respectivo reglamento, así como también las labores a realizar, en el ámbito de la asistencia técnica, jurídica y social .
2. Las presentaciones realizadas con fecha 19/12/2012 y 07/03/2013, por doña Maribel Tello Vásquez en representación de la entidad "**LM CONSTRUCCION S.A.**", mediante la cual hace entrega de los antecedentes de su representada para la suscripción del Convenio Marco Único Regional como Entidad Patrocinante.
3. El Ord. Nº 129, de fecha 23/01/2013, del **Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, donde informa que la Entidad Patrocinante "**LM CONSTRUCCION S.A.**", ha comprobado su solvencia económica de acuerdo a las exigencias que se han establecido, por cuanto ha remitido al Ministerio boleta de garantía Nº 0115364, emitida por el Banco Scotiabank, por un **monto de 100 Unidades de Fomento**, con **vigencia hasta el 29/10/2014**, que le permitirá operar en **QUINTA CATEGORÍA**.
4. El Informe de fecha 14/03/2013, del Equipo de Calidad Control y Gestión del Departamento de Planes y Programas, de esta SEREMI, que concluye que los antecedentes administrativos presentados por la entidad solicitante cumplen con las exigencias establecidas por el convenio marco.
5. Que, con el mérito de los antecedentes recopilados, la Entidad Patrocinante referida precedentemente procedió con fecha 20/03/2013 a suscribir un Convenio Marco Único Regional con esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío.

En mérito de lo anterior, procedo a dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN:

1. **APRUEBANSE** el Convenio Marco Único Regional y Anexo suscritos con fecha 20/03/2013, entre la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Del Bío Bío y la Entidad Patrocinante "**LM CONSTRUCCION S.A.**", RUT Nº 78.048.860-3, documento que se transcribe a continuación:

CONVENIO MARCO ÚNICO REGIONAL PARA PROGRAMAS HABITACIONALES QUE INDICA ENTRE SECRETARÍA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE BÍO BÍO Y ENTIDAD PATROCINANTE.

2. Ha acreditado, con los instrumentos públicos o privados que corresponda, que cuenta con oficinas adecuadas para la atención personalizada de público en esta Región, obligándose a acreditar la instalación de nuevas oficinas y el cambio o cierre de éstas, en el plazo de 10 días corridos contados desde que ocurran dichos eventos.¹

Se hace presente que, se entiende como oficinas adecuadas para la atención personalizada de público, a aquel espacio físico destinado de manera exclusiva a la atención de los postulantes, beneficiarios y público en general, que cuente, a lo menos, con una dependencia dedicada a atender a éstos y otra al funcionamiento administrativo de la ENTIDAD; que se encuentren dotadas de conexión telefónica de red fija, a internet y cuenten con equipamiento computacional que permita acceder a los sistemas informáticos que determine el MINVU, la SEREMI o el Servicio de Vivienda y Urbanización región Bío Bío, en adelante SERVIU, y que dé 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.

3. Ha entregado copia de los antecedentes legales, con certificado de vigencia, en que consta su constitución como persona jurídica, y la personería y poderes de sus representantes legales, declarando en este acto que éstos están ajustados a derecho. La ENTIDAD se obliga a informar cualquier modificación que se introduzcan a estos antecedentes en un plazo que no excederá de 10 días corridos contados desde la formalización de las mismas. Tratándose de personas naturales, se deberá acreditar iniciación de actividades. La ENTIDAD se compromete a renovar los antecedentes legales indicados precedentemente, en el mes de junio de cada año.
4. Ha entregado certificado de antecedentes para fines especiales emitido con una anticipación no mayor a diez días hábiles a la fecha de su presentación por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de la ENTIDAD persona natural o tratándose de personas jurídicas de sus socios, directores, administradores y representantes legales y de los socios, directores, administradores y representantes legales de otras personas jurídicas que la integren, según corresponda.
5. 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 la ENTIDAD persona natural o la ENTIDAD persona jurídica como asimismo sus socios, directores, administradores y/o representantes legales, u otras personas jurídicas que la integren, según corresponda, no registran incumplimientos de pago con establecimientos comerciales o con instituciones financieras, ni deudas previsionales, ni laborales; como asimismo que no tiene deudas tributarias². La ENTIDAD se obliga a actualizar estos informes dentro de los 5 primeros días de los meses de junio y diciembre de cada año.
6. Ha entregado declaración jurada de la ENTIDAD persona natural o de la ENTIDAD persona jurídica, como de sus socios, directores, administradores y/o representantes legales, u otras personas jurídicas que la integren, según corresponda, de no haber sido sancionado por infracciones a ninguno de los reglamentos de los Registros que mantiene el MINVU.
7. Ha entregado nómina de los asesores, profesionales, técnicos y administrativos que se relacionarán con el SERVIU, indicando el nombre y cédula nacional 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 éstos de no encontrarse afectos a sanciones vigentes por infracciones a ninguno de los reglamentos de los Registros que mantiene el MINVU.
8. Ha entregado declaración jurada en el sentido que la ENTIDAD persona natural o tratándose de personas jurídicas, que la ENTIDAD, sus socios, directores, administradores y/o representantes legales o las personas jurídicas que la integren,

¹ La disponibilidad de oficinas deberá acreditarse con copia de la inscripción de dominio, o del contrato de arrendamiento o del instrumento que le permite la ocupación del respectivo inmueble.

² La situación de las deudas previsionales y laborales deberá acreditarse con certificado de la Inspección del Trabajo; y las tributarias, con certificado de la Tesorería General de la República.

sola presentación, con carácter irrevocable, con una vigencia que deberá exceder a lo menos en 30 días el plazo de término de todas las obligaciones que le corresponde desarrollar con respecto al proyecto que cauciona, vigencia que en ningún caso podrá ser inferior a 21 meses en el caso de proyectos del FSEV y 12 meses en caso de proyectos del PPPF. Tratándose de proyectos individuales del FSEV, o del PPPF, en reemplazo de la boleta bancaria de garantía por un monto equivalente al 10% del honorario que le corresponderá recibir por cada proyecto, la ENTIDAD podrá entregar una Boleta Bancaria de Garantía por el 10% de un mayor número estimado de proyectos en un período determinado que no será inferior a seis meses. Esta boleta bancaria deberá ser canjeada por la ENTIDAD cuando el monto disponible de dicha boleta no alcance a cubrir el 10% del honorario que le corresponderá recibir por los nuevos proyectos.

En todo caso la ENTIDAD deberá mantener vigente la Boleta Bancaria de Garantía entregada para caucionar el o los proyectos a su cargo, hasta el término de éstos, finalizados sin observaciones por parte del SERVIU. Si encontrándose próxima la expiración de su vigencia, aún se encontraren pendientes los respectivos proyectos, deberá renovarla o reemplazarla, a lo menos, treinta días antes de su expiración.

La entrega de esta caución será condición para que SERVIU efectúe el pago de los honorarios que correspondan a la ENTIDAD, según lo dispuesto en la Resolución o Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional de que se trate.

Cuarta. Sólo podrán intervenir ante el SERVIU y la SEREMI, las personas que hayan sido individualizadas conforme al numeral 7 de la cláusula primera. En caso que dichas personas se desvinculen de la ENTIDAD, ésta deberá comunicarlo dentro de los 10 días corridos siguientes, tanto a la SEREMI como al SERVIU. En caso de no hacerlo, subsistirá la responsabilidad de la ENTIDAD respecto de las actuaciones de esas personas. Igualmente deberá comunicar la designación de reemplazantes, debiendo acompañar los antecedentes de éstos, exigidos en el numeral 7 de la cláusula ya referida.

Quinta. Corresponderá a la SEREMI informar a la ENTIDAD, mediante oficio, correo electrónico o cualquier otro medio efectivo y eficaz de comunicación, toda modificación reglamentaria o a los procedimientos asociados a los programas a que se refiere la cláusula segunda, las que se entenderán automáticamente incorporadas al presente convenio para ser aplicadas cuando la reglamentación respectiva lo disponga.

Corresponderá al SERVIU prestar el apoyo y la coordinación necesarios para el buen y continuo desarrollo de los proyectos en que intervenga la ENTIDAD y representarle por escrito, a través de su Director, las actuaciones que le puedan merecer reparos, de las personas que la ENTIDAD hubiera autorizado para operar en dichos proyectos.

Sexta. La ENTIDAD se obliga a realizar todas las acciones necesarias para que la o las personas que organice, asista o asesore, 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, dando estricto cumplimiento a las obligaciones que imponen a la ENTIDAD los respectivos reglamentos y la Resolución o Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional de que se trate, y especialmente a las siguientes, de acuerdo al programa en que intervenga, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

a) Deberá velar permanentemente por la correcta ejecución de los proyectos que se encuentre desarrollando, conforme a los compromisos asumidos con el SERVIU o con la o las personas que organice, asista o asesore, dando estricto cumplimiento al plan de trabajo diseñado por ella misma, velando asimismo por la probidad e idoneidad de los encargados de cada área del proyecto.

b) Deberá planificar, desarrollar, modificar, si correspondiere, y presentar a la o las personas que organice, asista o asesore y/o al SERVIU, según proceda, los proyectos de arquitectura e ingeniería, incluyendo los de loteo, urbanización, materialidad de la vivienda y alternativas de ampliación futura, así como sus costos y financiamiento. La ENTIDAD, cuando corresponda, deberá contar con la aprobación de estos proyectos por parte de la o las personas que organice, asista o asesore, previo a su ingreso al Banco de Proyectos o al

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 requieran.

k) La ENTIDAD informará a la SEREMI 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 ENTIDAD informará oportunamente al SERVIU y la SEREMI 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) La ENTIDAD asegurará la aplicación del ahorro de los postulantes comprometido en el financiamiento de los proyectos.

m) La ENTIDAD asegurará y obtendrá, en los casos que corresponda, el financiamiento comprometido como aporte de terceros.

n) La ENTIDAD, previo a la contratación, verificará las capacidades técnicas y profesionales de la empresa constructora o contratista a la que se le encargue la ejecución de las obras de edificación de un proyecto y exigirá que ésta cuente con capacidad económica suficiente, para cumplir de manera oportuna y con calidad las obligaciones que contractualmente asuma.

o) 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.

p) En caso que se trate de subsidios correspondientes al FSEV, la ENTIDAD deberá velar por 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, junto a su grupo familiar la vivienda que adquiere mediante la aplicación del beneficio que se le otorgó, durante toda la vigencia de las prohibiciones y gravámenes que se constituyan sobre dicha vivienda, 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. Adicionalmente, se deberá insertar en el señalado instrumento, la prohibición de enajenar todo o parte del inmueble y una prohibición 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 sobre el inmueble, a favor del SERVIU, para caucionar las referidas obligaciones.

q) La ENTIDAD exigirá y verificará 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, que establece normas en materia de seguridad y salud en el trabajo para obras, faenas o servicios en que laboren trabajadores sujetos a régimen de subcontratación, debiendo informar de todo ello al SERVIU para los fines que correspondan.

En caso que se condene al SERVIU por incumplimientos de las obligaciones laborales y previsionales de la empresa constructora, se considerará infringida la presente obligación, debiendo hacerse efectivas las garantías entregadas por la ENTIDAD a favor del SERVIU.

r) Velará para 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, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 143 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, deberá velar por la aplicación de cualquier modificación o variante que a este respecto establezca el MINVU.

s) En los proyectos de construcción, previa autorización y coordinación con la SEREMI y el SERVIU, organizará el acto de inauguración y entrega de las viviendas a los beneficiarios, debiendo seguir las instrucciones de éstos para la organización y realización de dicha ceremonia.

con las rendiciones finales que deba efectuar la ENTIDAD a ese Servicio para obtener el pago de los honorarios indicados precedentemente.

Novena. La ENTIDAD se encontrará siempre obligada a obtener las mejores condiciones económicas y materiales para la concreción y el desarrollo del proyecto habitacional de la o las personas que organice, asista o asesore, superponiendo los intereses de éstos por sobre sus intereses particulares o los de terceros.

Se considerará, especialmente, que se configura un incumplimiento a dicha obligación, si existen directa o indirectamente, vínculos de matrimonio, convivencia o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, entre los socios, directores, administradores, asesores o representantes de la ENTIDAD y el o los vendedores del terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o los antecesores inmediatos en el dominio de dicho inmueble.

Décima. Será de exclusiva responsabilidad de la ENTIDAD que los todos planos, memorias de cálculos, tasaciones, estudios de títulos, escrituras, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y en general que 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 de exclusiva responsabilidad de la ENTIDAD, y configurará un incumplimiento de su parte para los efectos de lo dispuesto en la cláusula décima cuarta del presente instrumento, sin perjuicio del derecho que asiste a los beneficiarios, a la SEREMI o al SERVIU para ejercer las acciones judiciales pertinentes.

Undécima. 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 éstos. Respecto de esta información la ENTIDAD deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en las letras f) y g) de la cláusula sexta del presente Convenio.

Duodécima. El presente convenio tendrá duración de dos años. Expirado dicho plazo y de no haberse renovado su vigencia mediante la dictación del pertinente acto administrativo por parte de la SEREMI, el presente convenio sólo se entenderá vigente para la adecuada finalización de la o las operaciones y/o proyectos en ejecución a la fecha de término, el pago de los honorarios correspondientes y la aplicación de las medidas a que se refiere la cláusula décimo cuarta del presente convenio.

Décima Tercera. No obstante lo estipulado precedentemente, la SEREMI podrá poner término anticipado a este convenio en cualquier momento, en forma unilateral, fundada en razones de necesidad, conveniencia o como consecuencia de haber obtenido la ENTIDAD puntajes de calificaciones inferiores a las señaladas en la Resolución o Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional de que se trate, conforme a lo establecido en dichos actos administrativos. 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 satisfacción 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 octava.

Por su parte, la ENTIDAD podrá solicitar que se ponga término a este convenio, mediante carta certificada remitida con a lo menos 30 días corridos de anticipación a la fecha propuesta para su término, pudiendo la SEREMI acceder a ello siempre que se acredite que la ENTIDAD ha concluido satisfactoriamente los servicios y/o ha 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, como asimismo que no existen reclamos pendientes en su contra.⁴⁻⁵

⁴ Esto se acreditará mediante declaración jurada.

⁵ La solicitud debe ser suscrita por el representante legal de la ENTIDAD.

