



RESOLUCIÓN ELECTRONICA

Nº Interno 19527, Aprueba el convenio de fecha 27 de octubre de 2025, entre el Servicio de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía Representado por su Director por Don José Luis Sepulveda Soza y la Entidad Patrocinante Municipalidad de Temuco Representada Por el Alcalde Subrogante Don Ricardo Toro Hernández, para adquirir viviendas con subsidios del D.S. Nº49 (V. y U.), de 2011 y destinarlas al arrendamiento para beneficiarios del Programa de Subsidios de Arriendo de Viviendas, regulado por el D.S. Nº52 (V. y U.), de 2013, mediante la implementación de un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, por el plazo y demás condiciones que se establecen.

TEMUCO, 28 OCT. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 10060

VISTOS:

- a) La ley Nº21.640 de 2023, de Presupuesto del Sector Público para el año 2024, Glosa 03, letra h), asociada al subtítulo 33, de la partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.S. Nº49 de (V. y U.) de 2011, del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- c) El D.S. Nº52 de (V. y U.) de 2013, que reglamenta el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda;
- d) La Resolución Exenta Nº1.875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, las que se dan enteramente por reproducidas;
- e) La Resolución Nº1.115 (V. y U.) de fecha 29 de junio de 2023, y sus modificaciones, que llama a proceso de postulación en condiciones especiales para proyectos de Construcción, Rehabilitación o Adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme a la letra h) de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la ley de presupuestos del sector público del año 2023, a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro;
- f) La Resolución Exenta Nº210 (V. y U.), de 2024 que selecciona el proyecto Condominio Arriendo Precio Justo Imperial;
- g) La Resolución Exenta Nº175 de fecha de 28 de febrero de 2025 de la SEREMI de vivienda y urbanismo región de la Araucanía, que aprueba el convenio regional de asistencia técnica, celebrando con fecha de 28 de enero de 2025 entre la Entidad Patrocinante de la Municipalidad de Temuco, en caso de resultar seleccionado el proyecto;
- h) Carta de Participación Proyecto de Arriendo ID SIBIS 09-01471 Y 09-01478 Temuco de fecha 20 de noviembre de 2023, que certifica que SERVIU Región de la Araucanía

tramitara el comodato a municipalidad de Temuco, en caso de resultar seleccionado el proyecto;

- i) Resolución Exenta N°5378 de fecha 18 de junio de 2025, Entrega en Comodato, Uso residencial a la I. Municipalidad de Temuco, inmueble denominado Lote 02-03, ubicado en Calle Imperial N°160 de la Cuidad y Comuna de Temuco, Región de la Araucanía;
- j) La Resolución Exenta N°14.464 de fecha de 21 de diciembre de 2017 y su Modificación resolución exenta N°1246 de fecha 25 de julio de 2023, que instruye e informa en relación con la administración y disposición de bienes inmuebles del SERVIU;
- k) Lo dispuesto en el Glosa 06 y 09 asociada al subtítulo 32, de la partida 18 del presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por la ley N°21.640, de Presupuesto del Sector Público;
- l) La Resolución Exenta N°490 (V. y U.), de fecha 23 de febrero de 2023, que fija la regularización para la prestación del servicio de fiscalización técnica de obras;
- m) Las Resoluciones Exentas N°6.624 y 6.625, ambas de Vivienda y Urbanismo, de fecha de 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprobaron el Itemizado Técnico de Construcción y Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y usos mínimos para el Mobiliario, respectivamente, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- n) El convenio de fecha 27 de octubre de 2025, entre el Servicio de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía Representado por su Director por Don José Luis Sepúlveda Soza y la Entidad Patrocinante Municipalidad de Temuco Representada Por el Alcalde Subrogante Don Ricardo Toro Hernández, para adquirir viviendas con subsidios del D.S. N°49 (V. y U.), de 2011 y destinarlas al arrendamiento para beneficiarios del Programa de Subsidios de Arriendo de Viviendas, regulado por el D.S. N°52 (V. y U.), de 2013, mediante la implementación de un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, por el plazo y demás condiciones que se establecen;
- o) Plan de Administración, para la Operación, mantenimiento preventivo y correctivo del edificio o viviendas y sus inversiones asociadas presentado por la Municipalidad de Temuco;
- p) El Visto Bueno del departamento Jurídico SERVIU Región de la Araucanía al convenio mencionado en el visto n) del presente documento;
- q) La Resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón y determina los montos en UTM, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos al citado control de legalidad;
- r) El D.L. N° 1.305, de 1975, y las facultades que me otorga el D.S. N° 355/1976 de V. y U., Reglamento Orgánico de los SERVIU;
- s) El Decreto Exento RA 272/45/2025 de 10/09/2025, registrada por la CGR con la misma fecha, que renueva el nombramiento a don José Luis Sepúlveda Soza, en calidad de titular, en el cargo de Director del SERVIU Región de la Araucanía, a contar del 02/09/2025 y hasta el 02/09/2028;

CONSIDERANDO:

- a) El contexto de emergencia habitacional que afecta a nuestro país, por lo cual es de suma urgencia promover la generación de oferta para el arriendo asequible.

- b) La necesidad de diversificar la tenencia de viviendas en atención a grupos medios y vulnerables, fortaleciendo el rol de las entidades públicas y privadas sin fines de lucro que dispongan, administren y mantengan viviendas asequibles para el arrendamiento por parte de la población objetivo del Programa de Subsidios de Arriendo de Viviendas, regulado por el D.S. N° 52 (V. y U.), de 2013; dicto la siguiente

RESOLUCIÓN:

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



CONVENIO

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION

REGIÓN DE ARAUCANÍA

Y

ENTIDAD PATROCINANTE MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCION DE VIVIENDA

En Temuco, a 27 de octubre de 2025, entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Araucanía, persona jurídica derecho público, RUT [REDACTED], representada por su Director (a) don(ña) **JOSÉ LUIS SEPÚLVEDA SOZA**, chileno, profesión Arquitecto, cédula nacional de identidad [REDACTED], ambos domiciliados en calle O'Higgins N°830, comuna de Temuco, en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra, "**ENTIDAD PATROCINANTE MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**", RUT [REDACTED], en adelante también la ENTIDAD, representada por Alcalde subrogante don **RICARDO TORO HERNÁNDEZ**, chileno, profesión Arquitecto, cédula nacional de identidad [REDACTED], ambos domiciliados en Calle Arturo Prat N° 650, comuna Temuco, Región de La Araucanía, que para los efectos de este CONVENIO se denominará en adelante e indistintamente el BENEFICIARIO, acuerdan celebrar el siguiente Convenio:

PRIMERA. Antecedentes

En el marco del D.S. 49 de (V. y U) de 2011, y del D.S. N° 52 (V. y U) de 2013, se dictó la Resolución Exenta N° 1.115, de fecha 29 de junio de 2023, y sus modificaciones, que llamó a proceso de postulación en condiciones especiales para proyectos de Construcción, Rehabilitación o Adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme a la letra h) de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtitulo 33, ítem 01, de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2023, a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.

Es pertinente señalar que a través Ord. N° 2855 de, fecha 07 de agosto 2023, el cual da respuesta a Ord. N°1110, de fecha 20 de junio de 2023, de la Municipalidad de Temuco, en que se acoge solicitud para vincular el terreno de calle Nueva Imperial Números 160 y 180, comuna de Temuco a un proyecto de arriendo, informando que para formalizar la carta compromiso se requiere un plan de trabajo que indique el mecanismo de vinculación con la empresa constructora y análisis de demanda, por lo que se adjunta Decreto N° 3371 de fecha 27 de septiembre 2023, y sus modificaciones posteriores por intermedio de los Decretos N°3527, de fecha 11 de octubre de año 2023 y N°3654, de fecha 19 de octubre de año 2023, siendo este último el definitivo, que Deja sin Efecto los Decreto Alcaldicios N°3527, de fecha 11.10.2022 y N°3371, de fecha 27.09.2023 y sus modificaciones, y APRUEBESE las Bases Administrativas y llámese a Concurso Público, "Diseño, y Construcción de Proyecto de Edificio Habitacional Para Subsidio de Arriendo de La Municipalidad de Temuco.

En atención a esto último, mediante el Decreto Alcaldicio N°352, de fecha 22 de enero de 2024, se adjudica, la oferta del Llamado a Concurso Oferta, Diseño, y Construcción de Proyecto de Edificio Habitacional para Subsidio de Arriendo de La Municipalidad de Temuco", al oferente Constructora WPF Limitada, RUT [REDACTED]

370166

Asimismo, por Resolución Exenta N°210 de fecha 02 de febrero de año 2024 (V. y U.), se adjudicó el Proyecto Condominio Arriendo Precio Justo Imperial, Código de proyecto N°182707 a la Ilustre Municipalidad de Temuco.

Que, a través del Ordinario Solicitud N°896 de fecha 14 de mayo de 2025, ingresado vía Oficina de Partes de SERVIU Araucanía con el N°6136 de fecha 26 de mayo de 2025, por la I. MUNICIPALIDAD DE TEMUCO y por medio del cual solicita al director del SERVIU Región de la Araucanía, la entrega de comodato de un inmueble SERVIU denominado "Lote 02-03", ubicado en calle Imperial Números 160 y 180 de la ciudad y comuna de Temuco, Región de la Araucanía.

Teniendo presente lo anterior, por intermedio de la Resolución Exenta N° 5378, de fecha 18 de junio de 2025, Entrega en Comodato, Uso Residencial, a La I. Municipalidad de Temuco, Inmueble Denominado Lote 02-03 Ubicado En Calle Imperial Números 160 y 180 de la Ciudad y Comuna de Temuco, Región de La Araucanía y la Resolución Exenta N° 7800, de fecha 30 de agosto de 2025, que aprueba el Contrato de Comodato.

A su vez, mediante el Decreto Alcaldicio N°3533, de fecha 2 de septiembre de 2024, Aprueba el Contrato de Comodato, de fecha 19 de junio de 2025, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización y la Municipalidad de Temuco, por el cual se entrega en comodato el inmueble denominado "Lote 02-03", ubicado en calle Imperial Números 160 y 180, de la ciudad y comuna de Temuco, de una superficie de 5.689,58 metros cuadrados e inscrita a favor de SERVIU Araucanía, a Fojas 204 N°186 y Fojas 19372, N°7719 del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, ambos del año 2024.

Finalmente, el resuelvo 14.1 de la Res. Ex. 1115/2023, señala que los Municipios que fueron seleccionadas en dicho llamado deberán suscribir un CONVENIO con el respectivo SERVIU, en que se comprometan a destinar al arriendo las viviendas por un plazo no menor a 30 años, y a llevar adelante un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento (en adelante, el Plan de Administración), por sí mismos o a través de terceros. El convenio, además, debe establecer todas las obligaciones derivadas del D.S. 49/2011, del D.S. 52/2013, de la Res. Ex. 1115/2024 y las que surjan de la adecuada administración del inmueble, sin perjuicio de las modificaciones al CONVENIO y al Plan de Administración que acuerden las partes, cuando así se requiera para llevar adelante la operación de las viviendas.

SEGUNDA. Objeto:

El presente CONVENIO regula las obligaciones entre el SERVIU, el BENEFICIARIO y la EMPRESA CONSTRUCTORA, para que este último desarrolle y ejecute, en una primera etapa, el proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda singularizado en la cláusula anterior, que considera la construcción del siguiente inmueble:

NOMBRE Y CÓDIGO DE PROYECTO	CASA/DEPTO	NÚMERO DE DORMITORIOS	SUPERFICIE DE LA VIVIENDA	NÚMERO DE UNIDADES (SEGÚN TIPOLOGÍA)	DIRECCIÓN
PROYECTO CONDOMINIO IMPERIAL ARRIENDO A PRECIO JUSTO CÓDIGO 182707	Departamentos tipo A	1	35,18 m2	5	Calle Imperial, 160-180 / Temuco
		1	35,65 m2	5	
	Departamentos Tipo B	2	46,1	10	
		2	46,70 m2	9	
	Departamentos Tipo C	2	45,78 m2	15	
		2	46,25 m2	5	
	Departamentos Tipo F	3	55,45 m2	16	
	Depto. Movilidad reducida	2	61,85 m2	4	



Albergue transitorio situaciones sociales críticas	2	46,70 m2	1
TOTAL			70

El proyecto se desarrollará en la propiedad ubicada en calle Imperial Números 160 y 180 correspondiente al lote denominado "Lote 02-03", de la comuna de Temuco, de propiedad del SERVIU Región de la Araucanía el que rola inscrita a fojas 204, Número 186 y Fojas 19372, Número 7719 del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, ambos del año 2024, terreno que fue cedido en condición de comodato a la entidad beneficiaria Ilustre Municipalidad de Temuco, formalizado mediante la correspondiente escritura pública y sancionada mediante la resolución exenta N° 5378, de fecha 18 de junio de 2025 y la Resolución Exenta N° 7800, de fecha 30 de agosto de 2025 SERVIU Región de la Araucanía.

Una vez obtenida la recepción definitiva de las obras por parte de Obras Municipales de Temuco y, como una segunda etapa, el BENEFICIARIO, por sí mismo o a través de un tercero, ejercerá su administración para su arriendo a beneficiarios del DS N° 52/2013, o a personas que cumplan con los requisitos de dicho decreto, conforme al **Plan de Administración** del inmueble, presentado por el BENEFICIARIO y aprobado por parte del SERVIU Región de la Araucanía, el que se entenderá formar parte del presente CONVENIO.

Conforme a dicho plan, la beneficiaria deberá entre otras obligaciones, cobrar y recaudar las rentas de arrendamiento de las unidades y destinar dichos ingresos al pago de los gastos de operación del proyecto Condominio Arriendo a Precio Justo Imperial, lo que incluye el cumplimiento de las obligaciones laborales del personal contratado, los honorarios por la gestión de administración identificados en el correspondiente plan de administración y los costos de mantención del activo, entre otros.

Se deja constancia que cualquier excedente que se genere entre los ingresos recaudados y los gastos de operación del proyecto, serán destinados al aumento del fondo de reserva, al desarrollo de obras, actividades u otras mejoras o ayudas en beneficio de la comunidad y/o a la disminución del monto de los arriendos o del copago requerido, esto último con el objeto de permitir que los hogares de menores ingresos puedan acceder al proyecto

TERCERA. Del derecho aplicable

Las partes declaran que son parte integrante de este CONVENIO, las siguientes disposiciones o instrumentos normativos:

- La ley N°21.640 de 2023, de Presupuesto del Sector Público para el año 2024, Glosa 03, letra h), asociada al subtítulo 33, de la partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- El D.S. N°49 de (V. y U.) de 2011, del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- El D.S. N°52 de (V. y U.) de 2013, que reglamenta el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.
- La Resolución Exenta N°1.875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, las que se dan enteramente por reproducidas.
- La Resolución N°1.115 (V. y U.) de fecha 29 de junio de 2023, y sus modificaciones, que llama a proceso de postulación en condiciones especiales para proyectos de Construcción, Rehabilitación o Adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme a la letra h) de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la ley de presupuestos del sector público del año 2023, a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.

- 
- f) La Resolución Exenta N°210 (V. y U.), de 2024 que selecciona el proyecto Condominio Arriendo Precio Justo Imperial.
 - g) El llamado a oferta pública realizado por la Ilustre Municipalidad de Temuco, mediante Decreto N° 3371 de fecha 27 de septiembre 2023, y sus modificaciones posteriores por intermedio de los Decretos N°3527, de fecha 11 de octubre de año 2023 y N°3654, de fecha 19 de octubre de año 2023, siendo este último el definitivo, que Deja sin Efecto los Decreto Alcaldicios N°3527, de fecha 11.10.2022 y N°3371, de fecha 27.09.2023 y sus modificaciones, y APRUEBESE las Bases Administrativas y llámese a Concurso Público, "Diseño, y Construcción de Proyecto de Edificio Habitacional Para Subsidio de Arriendo de La Municipalidad de Temuco.
 - h) La adjudicación y contratación de la empresa Constructora WPF Limitada, RUT 76.981.783-2, a través del Decreto Alcaldicio N°352, de fecha 22 de enero de 2024, se adjudica, la oferta del Llamado a Concurso Oferta, Diseño, y Construcción de Proyecto de Edificio Habitacional para Subsidio de Arriendo de La Municipalidad de Temuco".
 - i) La Resolución Exenta N°175 de fecha 28 de febrero de 2025 de la SEREMI de vivienda y urbanismo región de la Araucanía, que aprueba el convenio regional de asistencia técnica, celebrado con fecha 28 de enero de 2025 entre la Entidad Patrocinante de la Municipalidad de Temuco y dicha SEREMI.
 - j) Carta de Participación Proyecto de Arriendo ID SIBIS 09-01471 Y 09-01478 Temuco de fecha 20 de noviembre de 2023, que certifica que SERVIU Región de la Araucanía tramitara el comodato a Municipalidad de Temuco, en caso de resultar seleccionado el proyecto.
 - k) Resolución Exenta N° 5378, de fecha 18 de junio de 2025, Entrega en Comodato, Uso Residencial, a La I. Municipalidad de Temuco, Inmueble Denominado Lote 02-03 Ubicado En Calle Imperial N°160 de la Ciudad y Comuna de Temuco, Región de La Araucanía.
 - l) Resolución Exenta N° 7800, de fecha 30 de agosto de 2025, que aprueba el Contrato de Comodato, Inmueble Denominado Lote 02-03 Ubicado En Calle Imperial N°160 de la Ciudad y Comuna de Temuco, Región de La Araucanía.
 - m) El Oficio Ordinario N°471 de fecha 12 de septiembre de 2022, de la subsecretaría de vivienda y urbanismo, que remite formato de convenio de administración de inmuebles, e imparte instrucciones relativas a la administración.

CUARTA. Participación de la Entidad Patrocinante

La **ENTIDAD PATROCINANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, persona jurídica de derecho público, RUT 69.190.700-7, desarrollará las labores de Asistencia Técnica para el proyecto denominado "**Condominio Arriendo a Precio Justo Imperial**", seleccionado en virtud de la Resolución Exenta N° 210 de fecha 02 de febrero de año 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en la Resolución Exenta N°1.115 (V. y U.) de fecha 19 de junio de 2023, y sus modificaciones, y a lo dispuesto en los cuerpos normativos descritos en las letras c) y d), de la cláusula segunda del presente CONVENIO.

Esta **ENTIDAD PATROCINANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TEMUCO**, mantiene CONVENIO Marco vigente, N°175, de fecha 28 de febrero del 2025, suscrito con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región, de acuerdo con lo señalado en el artículo 52 del DS N° 49, (V. y U.), de 2011, al que deberá dar estricto cumplimiento en el desarrollo del proyecto a que se refiere el presente Convenio.

Sin perjuicio de lo señalado, en los casos que corresponda, el **BENEFICIARIO** deberá verificar que la **ENTIDAD PATROCINANTE** acompañe los certificados profesionales y la acreditación de inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores regulado por el D.S. 135 V. y U. de 1978, de los asesores, profesionales y técnicos que intervendrán en el desarrollo y ejecución de su proyecto habitacional.

QUINTA. Del proyecto

El proyecto contempla la edificación de conjuntos o edificios de viviendas colectivas incluyendo su equipamiento y bienes comunes cuando corresponda, a través de la tipología de construcción en nuevos terrenos, el que deberá cumplir con los siguientes estándares técnicos:



Podrán considerar tipologías de vivienda que comprendan unidades de 1 a 3 dormitorios. Los recintos que contemplen cada tipología deberán cumplir con el cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos, para el mobiliario señalado en el Art. N°43 del DS 49 (V. y U.), de 2011, aprobado por la resolución exenta N°6625, (V. y U.), de 2016, o bien con el cuadro normativo abreviado indicado en el anexo N°2 de la Res. Ex. N°1.115/2023 (V. y U.).

2. Los proyectos deberán considerar unidades de vivienda con una superficie mínima según número de dormitorio, de acuerdo con la siguiente tabla:

1 Dormitorio	2 Dormitorio	3 Dormitorio
35 M2	45 m2	55 m2

3. La vivienda deberá contemplar en primer lugar un "Dormitorio Principal", al que se le sumará, de acuerdo a su tipología, un "Segundo dormitorio". El tercer dormitorio, si corresponde, podrá cumplir los requerimientos del "Dormitorio Construido Adicional". Además del número de dormitorios, las viviendas deberán incluir como programa arquitectónico a lo menos los siguientes recintos: un espacio multiuso de estar comedor, un baño y una cocina, la que podrá estar integrada al estar comedor, logia y bodega. Las bodegas podrán ubicarse de manera individual en las unidades de vivienda o agrupadas en áreas comunes. Sin perjuicio de lo anterior, el recinto bodega deberá estar siempre completamente conformado como recinto independiente y cerrado, con una superficie mínima de 1 m² por unidad de vivienda. La logia no será exigible en viviendas de un dormitorio, siempre que se disponga del espacio para la lavadora y un espacio adecuado para el tendido de ropa, integrado a la cocina o baño.
4. Los proyectos desarrollados en Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, de acuerdo a las condiciones y características que establecen los artículos 2.1.18 y 2.1.43 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se podrán eximir tanto del cumplimiento del Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, como del Itemizado Técnico de Construcción, siempre que a juicio de SERVIU METROPOLITANO se resuelva de manera adecuada la funcionalidad de los recintos, considerando su destino e interrelación.
5. Los proyectos de Construcción de Viviendas de 40 o más unidades deberán incluir un mínimo de 5% de unidades que cumplan con los criterios de movilidad reducida.
6. Los inmuebles podrán contar con recintos para el funcionamiento de servicios comunitarios, administración, salas multiuso u otras de uso común, lavanderías, comercio, talleres, incluyendo espacios de uso público, corredores cubiertos o sombreaderos, cubiertas verdes habitables, ornato y/o huertos o plantaciones en espacios comunes, cierros del lote, ya sean perimetrales y/o hacia el espacio público, o entre unidades, intervenciones artísticas tales como instalación de figuras y paisajes, materializados mediante mosaicos, murales de pintura y/o arte urbano, entre otras. Los inmuebles podrán incluir además recintos de equipamiento para el funcionamiento de servicios municipales, por una superficie máxima de hasta 300 metros cuadrados en total, los que serán financiados por el postulante respectivo, pudiendo acceder a un préstamo, en las condiciones descritas en el Resuelvo 9 de la Resolución Exenta N°1115/2023, para cofinanciar dicho equipamiento de hasta 15 Unidades de Fomento por metro cuadrado.
7. En el caso de que el proyecto considere un área de juegos infantiles, ésta deberá considerar sombreaderos en toda su extensión, así como pisos de caucho o similar.
8. Tratándose de intervenciones de Construcción de Vivienda, en forma adicional a las viviendas que se incluyan en el proyecto, deberá considerarse un sector que se denominará Vivienda Pública para Casos Sociales con capacidad para la habilitación de

habitaciones independientes para 1 o 2 camas de 1 plaza, con baño individual y closets conformados, destinada a la atención inmediata y temporal de casos de extrema urgencia habitacional. Estas residencias deberán contar con espacios comunes de estar y cocina, y deberán contar con acceso separado respecto de las unidades de vivienda en arriendo. El Administrador podrá fijar una renta mínima a pagar por las personas que accedan a esta residencia o disponer exenciones al pago en casos de extrema urgencia. En las tipologías de Adquisición de Vivienda y Rehabilitación de Inmueble será de libre proposición la incorporación de Residencias destinadas a la atención de situaciones sociales críticas.

9. Los inmuebles de vivienda colectiva que se adquieran, rehabiliten o construyan deberán contar con recintos destinados a conserjería, vigilancia, y accesos controlados.
10. Los proyectos que se emplacen en zonas donde se encuentren vigentes Planes de Descontaminación Atmosférica del Ministerio de Medio Ambiente, así como aquellos donde las exigencias de éstos para viviendas nuevas comiencen a regir en fecha posterior a su calificación, pero dentro del año del presente llamado, deberán incorporar dicho estándar o, en su defecto podrán implementarlo cuando apliquen las instrucciones que dicte este Ministerio en materia de estándar de acondicionamiento térmico para viviendas nuevas, las que estarán publicadas en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la sección web respectiva (www.minvu.cl/postulacion/llamado). A su vez, aquellos proyectos que se desarrollan en áreas declaradas latentes o saturadas y que deban ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme lo establece el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante el D.S. N° 40, del Ministerio del Medio Ambiente, del año 2012, deberán cumplir con las exigencias resultantes de esa evaluación, destinadas a mitigar la emisión de material particulado.

Del mismo modo, para el ingreso del proyecto se deberán presentar los siguientes antecedentes:

- a) Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del proyecto aprobado por el permiso de edificación, incluyendo plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos para cada tipología de edificación incluida en el proyecto, indicando en los planos la ampliación proyectada de las viviendas, cuando corresponda, con superficie inicial y final.
- b) Permiso de edificación del proyecto completo, incluyendo el del equipamiento si corresponde, otorgado por la DOM respectiva. Alternativamente podrán ingresar proyectos con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 15 del D.S. N°49/2011.
- c) Planos y especificaciones de instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad u otros, con la firma del profesional competente.
- d) Plano de loteo del proyecto aprobado por la DOM correspondiente, en su caso, que incluya cuadro de superficies, emplazamiento de las viviendas, áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento y áreas verdes.
- e) Permiso de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo, en su caso.
- f) Planos de los proyectos de urbanización de: pavimentación, aguas lluvia, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros, con la firma del profesional competente.
- g) Plano de emplazamiento del loteo, con coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto, de acuerdo a especificaciones técnicas fijadas por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, a escala suficiente para graficar el límite urbano y el límite del área operacional de la empresa sanitaria que incide en el proyecto, el distanciamiento desde el punto más cercano del terreno al punto de acceso a transporte público, salud y educación, y la o las vías por las que se accede al proyecto, graficando a escala el corte dimensionado del perfil de



dicha vía, cuando se deban acreditar para el cumplimiento de alguno de los requisitos de este reglamento.

h) Certificado de factibilidad de dación de servicios emitido por las entidades correspondientes o, en el caso de los servicios de agua potable y alcantarillado, convenio suscrito de acuerdo al artículo 33° C del DFL (MOP) N° 382, de 1989, agregado por el número 2 del artículo único de la Ley N° 20.307, salvo que se trate de un proyecto aprobado conforme a lo señalado en el artículo 55 de la LGUC. En el caso que el proyecto se encuentre emplazado dentro de un área en que opera un Comité de Agua Potable Rural, éste podrá certificar la factibilidad de agua potable, si corresponde.

i) Carta Gantt del proyecto.

j) Presupuesto detallado.

k) Alguno de los siguientes documentos que acrediten la disponibilidad de terreno:

1. Certificado de Dominio Vigente y Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones, con indicación de litigios y bien familiar, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, a nombre de SERVIU ARAUCANÍA, con una antigüedad no superior a 2 meses.

2. Carta de Participación Proyecto de Arriendo ID SIBIS 09-01471 y 09-01478 Temuco de fecha 20 de noviembre de 2023, que certifica que SERVIU Región de la Araucanía tramitara el comodato a Municipalidad de Temuco, en caso de resultar seleccionado el proyecto.

3.- Contrato de comodato por un plazo de a lo menos 30 años y el acto administrativo que lo autoriza.

SEXTA. Contrato de Comodato

El llamado especial regulado por la Res. Ex. 1.115/2023 (V. y U.), permitió postular proyectos emplazados en terrenos del SERVIU, comprometidos o entregados en comodato a favor de la beneficiaria, modalidad bajo la cual fue postulado y seleccionado el proyecto **"Condominio Arriendo a Precio Justo Imperial"**.

Al respecto en el resuelto 6.5 de la Res Ex. 1.115/2023, se establece que el comodato sobre el terreno deberá constituirse por un periodo igual o superior a 30 años a haber sido entregado para el objetivo del respectivo llamado, por lo que el propietario no podrá poner término anticipado al comodato, si dicha acción afecta las obligaciones adquiridas por la beneficiaria, así mismo, señala que el SERVIU, atendida la finalidad pública de los proyectos a realizar, podrá entregar en comodato terrenos de su propiedad por un plazo mayor al señalado por la resolución ex. 14464 (v. y U.), 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación del inmueble de propiedad SERVIU, a las municipalidades y a las personas jurídicas de derecho privado que resulten seleccionados del llamado.

Una vez concluido el comodato, el SERVIU deberá evaluar si mantener la administración del inmueble con la BENEFICIARIA u otra organización, o bien, enajenar las viviendas construidas, para destinadas a otros programas habitacionales que atiendan el déficit cuantitativo del MINVU.

En atención a lo anterior, SERVIU y la BENEFICIARIA suscribirán, por escritura pública, un contrato de comodato, en la cual se detallarán las condiciones generales de la cesión del terreno en condición de comodato a la BENEFICIARIA, con el objeto de dejar constancia de las condiciones generales referidas en los párrafos precedentes y de las condiciones especiales necesarias para el adecuado cumplimiento de los derechos y obligaciones de las partes en esta materia. La suscripción de este contrato de comodato constituye un requisito necesario para la calificación del proyecto, por lo que deberá suscribirse con anterioridad a dicho hito.



SÉPTIMA. Ejecución de los Proyectos de Construcción:

La ejecución del proyecto será encargada a la EMPRESA CONSTRUCTORA WPF LIMITADA, la cual fue seleccionada por la entidad BENEFICIARIA mediante Concurso Oferta, formalizada mediante Decreto Alcaldicio N°352, de fecha 22 de enero de 2024, el cual forma parte integrante del presente convenio, la ejecución de las obras deben ajustarse a las características y especificaciones aprobadas del proyecto, y contar con inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, modalidad privada o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por el DS N°63, (V. y U.), de 1997 y por el DS N°127, (V. y U.), de 1977.

OCTAVA. Del Financiamiento de las Viviendas:

El proyecto será financiado de la siguiente forma:

- a) Con los recursos provenientes del subsidio otorgado por la resolución Exenta N°210 (V. y U.) de 2024, correspondiente a la suma única y total de 112.000 Unidades de Fomento, la cual corresponde a la ejecución material del proyecto, el pago por concepto de asistencia técnica y gastos, y para el pago de aranceles en el Conservador de Bienes Raíces.
- b) Con los aportes de terceros que deberán ser acreditados por la Entidad BENEFICIARIA en su caso.

No obstante, SERVIU Región de la Araucanía deberá determinar mediante resolución el valor a pagar por subsidio para la construcción de las viviendas, y para asistencia técnica, una vez que el proyecto cuente con calificación definitiva.

NOVENA. Obligaciones y facultades del SERVIU

El SERVIU Región de la Araucanía tendrá las siguientes obligaciones y facultades, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

- a) Informar y orientar al BENEFICIARIO respecto de la normativa aplicable a su proyecto habitacional.
- b) De igual modo, tendrá la obligación de difundir, informar y orientar al BENEFICIARIO, mediante oficio, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación, toda modificación reglamentaria asociada a los programas habitacionales a que se refiere este CONVENIO, las que se entenderán automáticamente incorporadas al mismo.
- c) Fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones del BENEFICIARIO, tanto respecto de lo establecido en el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011, en lo que se refiere a su ejecución física, cuando corresponda, como también al óptimo funcionamiento del inmueble y sus unidades de vivienda, y a la aplicación correcta del Plan de Administración, pudiendo observar el informe anual entregado por el BENEFICIARIO, requerir antecedentes adicionales, solicitar al beneficiario el término de un contrato de arriendo determinado, o bien, requerir el término anticipado del servicio de administración, cuando este es realizado por un tercero.
- d) Resguardar que, conforme a lo dispuesto en la cláusula Décimo Tercera de este CONVENIO, el BENEFICIARIO pueda acceder a los sistemas informáticos que mantiene el MINVU o el SERVIU, a fin de ingresar y verificar los antecedentes de las familias postulantes.
- e) Autorizar el pago de anticipos para la construcción a cuenta del pago de subsidios destinados a financiar la ejecución física de las obras o anticipos contra recepción de viviendas, en la medida que se cumplan las condiciones establecidas en los artículos 69, 70 y 71 del DS. N°49/2011.



DECIMA. Del Arriendo de las Viviendas:

Las viviendas que se adquieran o se construyan, solo podrán ser arrendadas por las personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda regulado por el DS N°52 (V. y U.), de 2013.

El administrador, deberá seleccionar a los beneficiarios que serán arrendatarios de las viviendas, conforme a criterios de priorización fundados en la vulnerabilidad social u/o habitacional, considerando que cuente con ingresos suficientes para efectuar el copago de la renta de arrendamiento respectivo, con residir en la comuna en que se emplaza la vivienda y con las características de las viviendas. Así mismo, podrá mantenerse una lista de espera de beneficiarios interesados en arrendar conforme a los criterios señalados.

El monto mensual de la renta de arrendamiento será fijado por el Administrador en función del tamaño de las viviendas, estableciendo criterios de asequibilidad considerando que el costo no supere el 25% de los ingresos del arrendatario, debiendo en cualquier caso resguardarse el financiamiento de la administración, operación y mantención del inmueble. Con todo, los adultos mayores beneficiarios de llamados especiales del programa regulado por el DS N°52 (V. y U.), de 2013, pagarán únicamente la renta de arrendamiento que corresponda al copago establecido en dichos llamados, según tramo de caracterización socioeconómico.

Para efectos de la aplicación del subsidio de arriendo DS N°52 (V. y U.), de 2013, por parte de los arrendatarios, se pagará a la entidad beneficiaria SERVIU, Gobierno Regional, Municipio o Personas Jurídicas sin fines de lucro de derecho privado, con cargo a este subsidio, hasta un 33% del monto mensual correspondiente. El pago del arriendo que deban enterar los arrendatarios se debe realizar a través del sistema que disponga el Ministerio de Vivienda y urbanismo.

DECIMA PRIMERA. Obligaciones del BENEFICIARIO

Conforme a las disposiciones del llamado dispuesto en la Resolución Exenta N°1.115, (V. y U.), de fecha 29 de junio de 2023, y sus modificaciones, y a las contenidas en el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y en el D.S. N°52, (V. y U.), de 2013, y sin que la siguiente enunciación tenga carácter taxativo, en las distintas etapas de desarrollo y ejecución del proyecto el BENEFICIARIO deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

1. Respecto de la ejecución del proyecto o adquisición del inmueble:
 - a) Desarrollar y ejecutar el proyecto conforme a las especificaciones técnicas que se encuentran reguladas por el DS 49 (V. y U.), de 2011, con las indicaciones señaladas en la cláusula QUINTA de este convenio, en el cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución del correspondiente llamado, lo que deberá ser verificado por el SERVIU Región de la Araucanía.
 - b) Resguardar la correcta ejecución de las obras que se encuentre desarrollando, conforme al proyecto aprobado y sus especificaciones técnicas, resguardando la calidad e idoneidad de los trabajos realizados, cuando corresponda.
 - c) Velar, en los casos que corresponda, que el financiamiento comprometido como aporte adicional para el proyecto habitacional se concrete oportunamente, para lo cual se obliga desde ya a ejecutar todas las gestiones necesarias para tal fin.
 - d) Asistir a las mesas técnicas convocadas por el SERVIU para la revisión del proyecto y su avance y la atención de situaciones especiales o de estados de avance catalogados como críticos por éste.
 - e) Instalar en la obra un letrero visible fácilmente, en formato que será provisto por el MINVU identificando que el proyecto que se ejecuta corresponde al Programa para Adquisición o Construcción de Viviendas y Arrendamiento, y al Plan de Emergencia habitacional.

incorporando nombre del proyecto, nombre de la entidad desarrolladora, nombre empresa constructora.

- f) 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.
- g) Dar inmediato aviso al SERVIU de cualquier circunstancia que pongan en peligro el cumplimiento del proyecto en los plazos convenidos y conforme al proyecto aprobado y seleccionado.
- h) 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.
- i) Comunicar al SERVIU mensualmente el avance de las obras, durante los 5 primeros días de cada mes, mediante un informe que incorpore fotografías de estas 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.
- j) Desarrollar correctamente el proyecto de acuerdo con lo indicado en la Ley General de Urbanismo y Construcción (L.G.U.C.), y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (O.G.U.C.), y toda la normativa aplicable respecto de la ejecución de las viviendas y espacios comunes.

2. Sobre la administración del inmueble:

El BENEFICIARIO será responsable por sí mismo, o a través de un tercero contratado para tales efectos, de administrar, operar y mantener el inmueble construido, tanto sus unidades de vivienda como las áreas comunes y los equipamientos, si corresponde, especialmente de:

- a) Destinar las viviendas construidas al arrendamiento de personas que sean beneficiarias y que cumplan con los requisitos y condiciones del programa de Subsidio de Arriendo, regulado por el DS N°52 (V. y U.), de 2013.
- b) Implementar el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento de las viviendas adquiridas o construidas, validado por SERVIU región de la Araucanía, de acuerdo a la Res. Ex. N° 1115/2023 del llamado y sus modificaciones, durante todo el período que dure el arrendamiento, plan que deberá contemplar, a lo menos, los siguientes aspectos:
 - I. Gestión de la demanda: para lo cual se obliga a establecer mecanismos para orientar a los postulantes y beneficiarios del subsidio de arriendo a fin de facilitar su acceso a las viviendas dispuestas en arrendamiento, establecer acciones tendientes a regular la convivencia en el o los inmuebles, evitar el mal uso de las unidades, su subarriendo, evitar que se produzca hacinamiento en las viviendas, regular el pago de los consumos básicos de consumo exclusivo de los arrendatarios.
 - II. Gestión de Administración: dentro de la cual se incluyen las obligaciones de mantención, cuidado, mejoramiento, reparaciones, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, que aseguren la buena calidad del servicio de arrendamiento a los beneficiarios del DS N°52 (V. y U.), de 2013.
- c) Arrendar las viviendas adquiridas o construidas, según los criterios que se impartan al efecto por el MINVU o el SERVIU.
- d) Administrar, operar y mantener el inmueble construido, tanto sus unidades de vivienda como las áreas comunes y los equipamientos, si corresponde, y especialmente de:



- I. Fiscalizar el correcto uso de las unidades, velando porque las viviendas se utilicen para destino y uso residencial, y evitando que se generen procesos de subarriendo.
- II. Mantener las unidades y el equipamiento de el o los inmuebles en buen estado de conservación.
- III. De corresponder, mantener al día el pago de los servicios de uso y consumo colectivos, tales como calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza, procurando la operación continua de los equipamientos y áreas comunes del inmueble.
- IV. Dotar del personal necesario para la administración y conservación general del inmueble.
- V. Contratar seguros de incendio, sismos y catástrofes, y de responsabilidad por daños a terceros.
- VI. Entregar, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU para efectos de revisar, fiscalizar, controlar y/o auditar las operaciones que realiza conforme al presente CONVENIO.
- VII. Definir a las familias o núcleo hábiles para el arrendamiento de las unidades y suscribir los respectivos contratos de arrendamiento, de acuerdo al Plan de Administración.
- VIII. Administrar, gestionar y cobrar la renta de arrendamiento, procurando que las unidades se mantengan arrendadas de forma continua. En caso de que las viviendas tengan periodos sin arrendamiento y/o se haya autorizado una rebaja en la renta mínima de arrendamiento, el monto de reinversión comprometido por el BENEFICIARIO al momento de la postulación no podrá disminuir, dando estricto cumplimiento al Plan de Administración aprobado para estos efectos.
- IX. Incorporar en los contratos de arrendamiento una cláusula que establezca que el arrendatario se encontrara obligado a ocupar la vivienda personalmente, junto a su grupo familiar, debiendo anexar a dicho contrato una nómina de las personas que habitaran la unidad, resguardando además que el número de dormitorios sea el adecuado para el numero de integrante del hogar, impidiendo que se generen condiciones de carencia habitacional, por hacinamiento

e) Capacitar a los arrendatarios comprometiéndolo a lo menos, la ejecución de talleres acerca de las siguientes temáticas:

- I. Cuidado y mantención de la vivienda.
- II. Derechos y deberes relativos a la vida en comunidad
- III. Planes de emergencia ante situaciones de riesgo y catástrofe.
- IV. Redes de servicios sociales municipales (vínculo con municipio).
- V. Programas habitacionales.

f) En el caso de que no corresponda dar cumplimiento a la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, tratándose de un inmueble con 2 o más unidades de vivienda, elaborará un Reglamento de Convivencia, consistente con los términos exigidos por dicho cuerpo normativo.

Como consecuencia de lo anterior, la BENEFICIARIA deberá:

- I. Elaborar un Reglamento de Copropiedad conforme a lo dispuesto en el título III de la referida ley y que regule, principalmente, las normas de convivencia entre los arrendatarios y demás ocupantes del condominio. En dicho reglamento podrán identificarse sectores diferenciados que faciliten la administración diaria, por ejemplo, sectores correspondientes a cada una de las 2 torres que contempla el proyecto.

II. Ejercer las funciones que la ley encomienda al Comité de Administración y a su presidente, así como designar a la persona natural o jurídica que ejercerá el cargo de administrador del condominio, la que deberá estar debidamente inscrita en el Registro de Administradores de Condominios.

- g) No efectuar cobro alguno para las familias por las gestiones de postulación al arriendo de las viviendas adquiridas o construidas, por gastos administrativos, o 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.
- h) Rendir cuenta pública e informar anualmente al Concejo Municipal, Consejo Regional o al SERVIU, respectivamente, sobre el cumplimiento de todas sus obligaciones, de acuerdo con el convenio, que en este acto se suscribe, incluyendo la rendición de ingresos por concepto de arriendo y la ejecución del Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, incluyendo la rendición de ingresos por concepto de arriendo y la ejecución del Plan de Administración, Operación y Mantenimiento. Para estos efectos se deberá convocar, además, al Director del SERVIU o quien este designe a la sesión correspondiente donde se efectúe la rendición de cuentas. Con todo, el informe anual que se presente en dicha instancia deberá ser remitido al SERVIU en forma previa a la sesión, para los efectos de revisar el cumplimiento de las disposiciones del Llamado y el Convenio.
- i) Acompañar el proceso de reubicación de las familias o arrendatarios a los que, por cualquier motivo o incumplimiento, se le ponga término al contrato de arrendamiento, antes de agotar los recursos otorgados mediante el subsidio de arriendo.
- j) Constituir y mantener en todo momento un fondo de reserva, de a lo menos 4 Unidades de Fomento por unidad de vivienda, para financiar trabajos en el inmueble no considerados en el Plan de Administración.
- k) Informar anualmente al SERVIU, los ingresos por concepto de arriendo, la ejecución del Plan de Administración, los talleres de capacitación realizados, el monto de reinversión en el inmueble, la adecuada ocupación de las viviendas, los contratos de arrendamiento vigentes y los finiquitos relativos a aquellos contratos terminados en el periodo informado.
- l) Entregar, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU para efectos de revisar, fiscalizar, controlar y/o auditar las operaciones que realiza conforme al presente Contrato.
- m) El BENEFICIARIO, deberá mediante declaración jurada identificar a los administradores, directores, personal técnico, profesional o administrativo, que incida en el cumplimiento de los requisitos del presente CONVENIO.

DÉCIMA SEGUNDA. Traspaso del Proyecto en ejecución.

Si durante la ejecución del proyecto se hace necesario el cambio de la Entidad Patrocinante, se requerirá que previa y expresamente el SERVIU lo autorice, y siempre que la Entidad Patrocinante receptora tenga a su vez suscrito un Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, que lo habilite para operar en el respectivo programa habitacional en la región correspondiente, no esté afecta a alguna de las medidas administrativas previstas en dicho convenio regional, y tenga capacidad para asumir las labores propias que involucre el proyecto que reciba.



La Entidad Patrocinante receptora, previo a que se verifique el traspaso, deberá entregar al SERVIU las boletas de garantía que se requieran en virtud de lo indicado en las Resoluciones que ordenan el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, en el marco del programa habitacional regulado por el D.S. N° 49 de (V. y U.) de 2011.

DÉCIMA TERCERA. Acceso a la información.

El BENEFICIARIO 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 postulantes. Respecto de esta información, deberá cautelar que la ENTIDAD PATROCINANTE de cumplimiento a las obligaciones de reserva establecidas en el Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales.

DÉCIMA CUARTA. Verificación de infracciones contractuales.

Mediante el presente instrumento el BENEFICIARIO acepta expresamente someterse a las disposiciones de la Ley N°19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, para efectos de determinar la concurrencia de alguna de las infracciones al presente CONVENIO.

DÉCIMA QUINTA. Incumplimiento del convenio:

Cualquier vulneración a las cláusulas del presente convenio se considerará como infracciones al mismo y se podrá poner término anticipado al mismo.

En aquellos casos que la BENEFICIARIA haya incurrido en incumplimientos graves o recurrentes de las obligaciones contraídas en el presente instrumento, que impidan o no permitan la finalidad última del CONVENIO y represente un perjuicio patrimonial para el SERVIU o los residentes del proyecto, el SERVIU podrá poner término anticipado del CONVENIO y, en consecuencia, al servicio de administración. En tal caso, la BENEFICIARIA no tendrá derecho a compensación o indemnización alguna por el término anticipado del CONVENIO.

Se considerarán especialmente grave el incumplimiento por parte de la BENEFICIARIA, a modo de ejemplo y sin que la siguiente enunciación tenga taxativa, las siguientes:

- a) Incumplir las obligaciones de mantenimiento del inmueble y sus instalaciones o de pago de seguros, que deriven en perjuicios para los residentes.
- b) Incumplir las obligaciones laborales y previsionales del personal del condominio.
- c) Entregar viviendas en arriendo sin suscribir los correspondientes contratos, así como no asegurar el cumplimiento de pago de las respectivas rentas de arrendamiento (Copago).
- d) Incumplir el monto de reinversión comprometido en el Plan de Administración.
- e) Si el proyecto no inicia obras en los plazos establecidos.
- f) Si la beneficiaria 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 beneficiaria no cumple alguna de las obligaciones indicadas en la cláusula decima primera del presente convenio.

No obstante, el término anticipado del CONVENIO, las sanciones a las infracciones señaladas serán impuestas por La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, a petición del SERVIU.

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

DÉCIMA SEXTA. Asistencia Técnica

Los servicios, productos y montos a pagar por concepto de asistencia técnica para el desarrollo y ejecución de proyectos serán los dispuesto en la resolución exenta N°1.875 (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el Procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnico, Jurídica y Social del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, de acuerdo a las

actividades y servicios efectivamente realizados y en el Resuelvo N°11 de la Res. Ex. °1.115 (V. y U.), de 2023.

Los honorarios por Asistencia Técnica a los que se refiere el numeral 2, del artículo 3°, de la Resolución Exenta N°1.875 (V. y U.), de 2015, se considerará el número de unidades de vivienda del proyecto como equivalente al número de familias señalado para su cálculo en la Resolución Exenta antes mencionada.

DÉCIMA SÉPTIMA. Duración y término del CONVENIO.

El presente CONVENIO resguarda la ejecución del proyecto o adquisición del inmueble, y su gestión para destinarlo al arriendo de las unidades de vivienda, por un plazo no menor a 30 años, contados éste último desde la recepción final del inmueble por la DOM o inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces. El SERVIU tendrá la facultad de renovarlo, realizando las modificaciones que se estimen convenientes, de acuerdo con la normativa vigente en ese momento.

Sin perjuicio de lo anterior, el SERVIU tendrá la facultad de ponderar el cumplimiento del presente CONVENIO, y determinar el mérito y la conveniencia de mantenerlo vigente.

El BENEFICIARIO no tendrá derecho a compensación o indemnización alguna por el término anticipado del presente CONVENIO resuelta por el SERVIU, 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 en ejecución a la fecha de término del CONVENIO.

Cuando el BENEFICIARIO propietario del terreno solicite el término anticipado del presente CONVENIO, y el alzamiento de la prohibición de enajenar y gravar las unidades de vivienda, con anterioridad al plazo comprometido al momento de la postulación, deberá hacer devolución del subsidio y préstamo otorgado, proporcionalmente al tiempo que reste para cumplir el plazo comprometido. Con todo, el beneficiario no podrá solicitar el alzamiento de la prohibición de enajenar antes de transcurridos 20 años contados desde el inicio del funcionamiento del inmueble.

DÉCIMA OCTAVA.

Las partes convienen en declarar que la calidad tanto del proyecto como de las viviendas que lo conforman es de exclusiva responsabilidad de la BENEFICIARIA, quedando en consecuencia sujeta a lo establecido en el DFL N°458 DE 1976, Ley General de urbanismo y construcción, especialmente lo relacionado con la Calidad de la construcción.

DECIMA NOVENA. Domicilio

Para todos los efectos del presente CONVENIO las partes fijan su domicilio en la comuna de TEMUCO y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia, sin perjuicio de las facultades de la Contraloría General de la República en el ámbito administrativo.

VIGÉSIMA. Plazo de Vigencia

El presente CONVENIO se suscribe ad-referéndum, sujeto a su validez a las totales tramitaciones de los actos administrativos emanados de SERVIU Región de la Araucanía y la Municipalidad de Temuco, que lo aprueben y su vigencia será desde las fechas recién referidas hasta el vencimiento del plazo de la obligación que destina las viviendas adquiridas o construidas al arrendamiento y la existencia del comodato a favor de la BENEFICIARIA.

VIGÉSIMA PRIMERA. Modificaciones de común acuerdo al convenio y Plan de Administración

Las partes de común acuerdo podrán establecer modificaciones al presente CONVENIO y al Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, cuando así se requiera para llevar adelante la



grabación de los inmuebles, debiendo en tal evento dictarse el correspondiente acto administrativo que lo apruebe.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Ejemplares:

El presente CONVENIO se extiende en tres ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

VIGESIMA TERCERA. Personerías:

La personería de don **JOSÉ LUIS SEPÚLVEDA SOZA**, como Director del Servicio de Vivienda y Urbanización, de la Región de Araucanía, consta del Decreto Exento RA 272/45/2025, (V. y U.), de 10 de septiembre de año 2025; y la de don **RICARDO TORO HERNÁNDEZ**, como representante legal (S) de la Entidad Patrocinante y Alcalde subrogante de la Municipalidad de Temuco y consta en Decreto Alcaldicio N°49 de fecha 7 de mayo de 2025.



JOSÉ LUIS SEPÚLVEDA SOZA
DIRECTOR
SERVIU REGIÓN ARAUCANÍA


RICARDO TORO HERNÁNDEZ
REPRESENTANTE LEGAL (S)
ENTIDAD PATROCINANTE MUNICIPAL


FBM/EQA/CVE



AUTORIZACION NOTARIAL AL REVERSO .//

Autorizo la firma del anverso a don RICARDO ANTONIO TORO HERNÁNDEZ, C.I.N° [REDACTED] en calidad de Alcalde Subrogante de la Municipalidad de Temuco, Rut. [REDACTED] según consta Decreto Alcaldicio número cuarenta y nueve de fecha siete de mayo del año dos mil veinticinco y de don JOSÉ LUIS SEPÚLVEDA SOZA, C.I.N° [REDACTED] en calidad de Director del SERVICIO DE VIVENDA Y URBANIZACIÓN IX REGION, RUT. [REDACTED] según consta de Decreto Exento número RA 272/45/2025 de fecha 10/09/2025, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.- Temuco, 28 de octubre de 2025.-



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

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y TRANSCRÍBASE

JOSE LUIS SEPULVEDA SOZA
DIRECTOR SERVIU REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

GCA/JSL/JPH

DISTRIBUCIÓN:

- DIRECCIÓN
- DEPARTAMENTO OPERACIONES HABITACIONALES
- DEPARTAMENTO ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
- DEPARTAMENTO JURIDICO
- DEPARTAMENTO TÉCNICO
- CONTRALORIA INTERNA
- UNIDAD CONTROL ARRIENDO JUSTO Y COMODATOS AM
- OFICINA DE PARTES