



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

SANCIONA CONVENIO D.S. N° 19 (V. y U.) DEL 2016, CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO Y LA ENTIDAD DESARROLLADORA INMOBILIARIA SAN RAFAEL SPA PARA EL PROYECTO HABITACIONAL CONDOMINIO SAN RAFAEL, DE LA COMUNA DE VILLA ALEMANA.

VALPARAÍSO, 13 ENE. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 327

VISTOS:

- a) Decreto Supremo N° D.S 19 (V y U), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial y sus posteriores modificaciones.
- b) La **Resolución Exenta N° 385** de fecha **12 de marzo de 2024** y sus modificaciones, que llama a postulación en condiciones especiales año 2024, para presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial DS N°19 (V. y U.), de 2016, en las regiones y comunas que se indican, fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional.
- c) La **Resolución Exenta N° 1420**, de fecha **16 de septiembre de 2024**, publicada en el Diario Oficial con fecha **26 de septiembre del mismo año**, que exige de cumplir requisitos a los proyectos que indica y aprueba proyectos seleccionados del Llamado a Concurso en condiciones especiales año 2024, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial DS N°19 (V. y U.) de 2016;
- d) La **Resolución Exenta N° 1592**, de fecha **17 de octubre de 2024**, publicada en el Diario Oficial con fecha **24 de octubre del mismo año**, que modifica la **Resolución Exenta N° 1420, (V. y U.) de 2024**, exige de cumplir requisitos a los proyectos que indica y aprueba proyectos seleccionados del Llamado a Concurso en condiciones especiales año 2024, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial DS N°19 (V. y U.) de 2016, y modifica la **Resolución Exenta N° 385, (V. y U.) de 2024**;
- e) El Decreto Ley N° 1.305 de 19.02.1976, que reestructura y regionaliza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Corporaciones dependientes;
- f) Las disposiciones de la Ley 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de Administración del Estado.
- g) Las facultades que me confiere el D.S. MINVU N°355 de 1976, Reglamento Orgánico de los SERVIU y sus posteriores modificaciones.
- h) La Resolución N°7 de 2019 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- i) **Decreto Exento RA 272/29/2023**, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo de fecha **4 de abril de 2023**, que designa en cargo que indica de Alta Dirección Pública, 1° Nivel Jerárquico, a don **RODRIGO URIBE BARAHONA** en el cargo de **Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso**.

CONSIDERANDO:

- 1) Que, en virtud de lo indicado en el artículo 14 del Decreto Supremo N° 19 (V. y U.) de 2016, el SERVIU tendrá un plazo de 30 días corridos, a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que aprueba la selección definitiva de proyectos, para suscribir un convenio con cada una de las entidades desarrolladoras, el que regulará el desarrollo de dichos proyectos.
- 2) La Resolución Exenta N° **13518** de fecha **26 de Noviembre de 2024**, que autoriza el aumento de plazo para la suscripción del Convenio entre Serviu Región de Valparaíso y la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA SAN RAFAEL SPA** para el proyecto habitacional.
- 3) Que, con fecha **20 de diciembre de 2024**, se celebró un Convenio entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso y la Entidad Desarrolladora **INMOBILIARIA SAN RAFAEL SPA** R.U.T. N° **76.708.883-3**, representada legalmente esta última para estos efectos, por don **Nicolás Fresno Bull** R.U.N N° **13.657.015-3** y don **Sebastián Pablo Rodríguez Bonilla** R.U.N N° **13.549.162-4**. Con el siguiente detalle:

Provincia	Comuna	Nombre Proyecto	Total Cupos	Cupos Sectores Vulnerables	Cupos Sectores Medios
MARGA MARGA	VILLA ALEMANA	CONDOMINIO SAN RAFAEL	167	42	125

RESOLUCIÓN:

1° APRUÉBASE el Convenio de Subsidio Habitacional para Proyectos de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. 19/2016 de V. y U., suscrito con fecha **20 de diciembre 2024**, entre **SERVIU Región de Valparaíso** y la **Entidad Desarrolladora INMOBILIARIA SAN RAFAEL SPA**, para desarrollar el proyecto habitacional singularizado en el considerando 3) de la presente resolución, denominado **CONDOMINIO SAN RAFAEL**, el que se transcribe a continuación:

CONVENIO D.S. N° 19, (V. Y U), DE 2016. PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

En Valparaíso, a 20 de diciembre de 2024, entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, representado por su Director **Rodrigo Uribe Barahona**, ambos domiciliados en Bellavista 168, quinto piso, en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra **Inmobiliaria San Rafael SPA, RUT N° 76708883-3**, representada por el Sr. **Nicolás Fresno Bull**, Cédula Nacional de Identidad N° **13.657.015-3** y el Sr. **Sebastián Pablo Rodríguez Bonilla** Cédula Nacional de Identidad N° **13.549.162-4**, ambos con domicilio social en Monseñor Sotero Sanz 55, oficina 1001, Providencia, de la ciudad de Santiago, en adelante la Entidad Desarrolladora, se celebra 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.

La Resolución Exenta N° 2142, (V. y U.), de fecha 20 de diciembre de 2023, autorizó a efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2024 para el otorgamiento de subsidios habitacionales y señaló el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del programa regulado por el Decreto Supremo N° 19, (V. y U.), de 2016.

Mediante la Resolución Exenta N° 385, (V. y U.) de fecha 12 de marzo de 2024, se realizó un llamado a postulación en condiciones especiales en el año 2024, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social.

La Resolución Exenta N° 1420, (V. y U.) de fecha 16 de septiembre de 2024 y su posterior modificación a través de la Resolución Exenta 1592 (V. y U.) del 17 de octubre de 2024, que eximió requisitos y aprobó proyectos seleccionados del llamado a concurso en condiciones especiales año 2024, correspondiente al Programa citado en el visto anterior.

SEGUNDO. DEL OBJETO DEL CONVENIO

Por el presente instrumento, la Entidad Desarrolladora se compromete y acepta el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional denominado **"CONDOMINIO SAN RAFAEL"**, singularizado con el código **184752**, seleccionado por la Resolución Exenta N° 1.420, (V. y U.), de 2024 y sus modificaciones, el que se emplazará en la comuna de **Villa Alemana**, de la Provincia de **Marga Marga**, Región de Valparaíso.

El proyecto comprometido a desarrollar, está integrado por **167** viviendas, de las cuales el **25,15%**¹, correspondiente a **42** viviendas, se deberá destinar a la adquisición por parte de familias vulnerables. El **74,85%**, correspondiente a **125** viviendas, se destinará a la adquisición por parte de familias de sectores medios, de las que **34** viviendas, equivalentes a un **20,36%** del total de viviendas del proyecto, deberán estar en el rango de precios intermedio², y el **54,49%**, correspondiente a **91** viviendas, en el rango o rangos de mayor precio³, 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 **118** estacionamientos, de los cuales **21** 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 y su precio se establecerá según lo indicado en la cláusula Novena de este Convenio.

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).

¹ Porcentaje deberá corresponder al propuesto en la presentación del proyecto, sancionado mediante Resolución de selección de proyectos a que se refiere el artículo 13° del D.S. 19.

² Corresponde al porcentaje de viviendas ofertado por la Entidad en el rango de precios entre 1.400 UF y 1.600 UF (o entre 1.500 UF y 1.700 UF, o entre 1.675 UF y 2.000 UF según "Zona de emplazamiento de la vivienda").

³ Corresponde a un mínimo de 20% del total de viviendas con precios superior a 1.600 UF (o de más de 1.700 UF o de 2.000 UF según "Zona de emplazamiento de la vivienda")

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 que el permiso de edificación deberá ser enviado a SERVIU por parte de la Entidad Desarrolladora en los plazos que se exigen para el inicio de obras, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el presente Convenio (artículo 15° del D.S. N° 19).

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, en la categoría declarada en el proceso de selección de proyecto, 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 **CONDominio SAN RAFAEL** 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° 1.420, (V. y U.), de 2024 y sus modificaciones, lo que deberá ser verificado por el SERVIU. Para estos efectos se deberá ingresar copia del expediente técnico ingresado a la Dirección de Obras Municipal respectiva y que se tuvo a la vista al momento el otorgar el Permiso de Edificación.

I. PARA AQUELLOS PROYECTOS CON CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE VIVIENDAS (CEV)

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

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

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

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

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

Plazo para ingreso de antecedentes:

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

II. 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 **334 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 Inmobiliaria San Rafael 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, copia del expediente técnico ingresado a la Dirección de Obras respectivas, 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 San Rafael 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 resuelvo 17 de la Resolución exenta N°385, (V. y U.), del 2024 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.

OCTAVO. DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS

La adquisición de las viviendas que se contemplan en el Proyecto CONDOMINIO SAN RAFAEL 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.**⁴ para las familias vulnerables y de **2.400 U.F.**⁵ para las familias de sectores medios, obligándose además para estas familias, de ofrecer **34** viviendas equivalentes a un **20,36%** en un rango intermedio de precio entre **1.400 U.F. y 1.600 U.F.**⁶, 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

⁴ 1.200, 1300 ó 1.400 U.F. según zona de emplazamiento y tipología de vivienda (casa o departamento)

⁵ 2.400, 2.600 ó 2.800 U.F. según zona de emplazamiento.

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

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 **CONDominio SAN RAFAEL** considera un total de **118** estacionamientos, de los cuales **21** serán destinados a familias vulnerables dentro del precio establecido en la cláusula Octava de este Convenio, el saldo correspondiente a **97** 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°385, (V. y U.), del 2024 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° 1.420, (V. y U.), de 2024 y sus modificaciones, 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, dentro de los 90 días corridos contados desde el inicio de la obra, 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° 1.420, (V. y U.), de 2024 y sus modificaciones.
9. Informar al SERVIU cualquier modificación al proyecto que altere las condiciones de aprobación, el que analizará la pertinencia y evaluará la modificación propuesta, que en ningún caso deberá ir en desmedro del proyecto aprobado.
10. Comunicar al SERVIU mensualmente el avance de las obras, mediante un informe que incorpore fotografías de éstas y fotocopia de la hoja del Libro de Obras que señale dicho avance, 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.
14. Debe ejecutar al menos dos viviendas piloto, una correspondiente a la tipología destinada a familias vulnerables y otra destinada a familias de sectores medios, las que deberán estar completamente terminadas y disponibles para ser visitadas por las familias, como máximo a la fecha establecida para la actividad de visita a la obra, señalada en el Plan de Integración Social, a que se refiere la letra c) del artículo 3° del D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016.
15. No podrá ceder o transferir el proyecto seleccionado a otra entidad. Excepcionalmente, en casos justificados, el SERVIU podrá autorizar la cesión o transferencia del proyecto, con posterioridad al inicio de las obras y siempre que registre un avance de obras igual o superior al 30%, lo que será verificado por el SERVIU.
16. En general debe cumplir con todas las condiciones establecidas en la Resolución Exenta N° 385 del 12 de marzo del 2024 y sus modificaciones que llama a concurso nacional año 2024 para la presentación de proyectos habitacionales, del Programa de Integración social y territorial D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

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° 1420, (V. y U.), de 2024 y sus modificaciones, 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 irrogue 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, lo anterior dentro de las facultades entregadas a SERVIU en el inciso final del Art. 15° del D.S. N°19 (V. y U.) de 2016.

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. 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. **Inmobiliaria San Rafael 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 SÉPTIMO. El SERVIU se obliga a ratificar la reserva de cupos de subsidio correspondientes, solicitada por **Inmobiliaria San Rafael 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. Para todos los efectos del presente Convenio las partes fijan su domicilio en la comuna de Valparaíso.

DÉCIMO NOVENO. 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.

VIGESIMO. La personería de don Rodrigo Uribe Barahona, como Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Valparaíso, consta del Decreto Exento RA N° 272/29/2023 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo de fecha 04 de abril de 2023; y la de don **SEBASTIAN PABLO RODRIGUEZ BONILLA** y de don **NICOLAS FRESNO BULL**, ambos como representante legal de **Inmobiliaria San Rafael SPA**, individualizada en la comparecencia, consta de escritura de fecha 2 de Noviembre de 2023 suscrita en la notaría de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, inscrita en fojas 94.514, número 40.233 del conservador de comercio de Santiago, año 2023.

2° Esta Resolución no irroga gastos a esta Institución.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

RODRIGO URIBE BARAHONA
DIRECTOR SERVIU REGIÓN VALPARAÍSO

IPS/MMN/VSC/GVP/MCG

DISTRIBUCIÓN:

- ENTIDAD DESARROLLADORA INMOBILIARIA SAN RAFAEL SPA- MONSEÑOR SOTERO SANZ
N55 OFICINA 1001 PROVIDENCIA SANTIAGO.
- DIRECCIÓN REGIONAL.
- DEPARTAMENTO OPERACIONES HABITACIONALES.
- DEPARTAMENTO DE FINANZAS.
- DEPARTAMENTO JURÍDICO.
- OFICINA LOCAL VALPARAÍSO.
- OFICINA DE PARTES.