Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

REF.: **APRUEBA CESIÓN Y SANCIONA CONVENIO D.S. N° 19, (V. Y U.) DE 2016, CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGION DE ÑUBLE Y LA ENTIDAD DESARROLLADORA INMOBILIARIA CONDE DEL MAULE SPA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°: 1257

CHILLÁN, 19 OCT. 2026

VISTOS:

a) Lo dispuesto en el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016, publicado en el D.O. del 14.07.2016 que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial;

b) La Resolución Exenta N°208, (V. y U.), de fecha 04 de febrero de 2020, realiza llamado a postulación a nivel nacional a las Entidades Desarrolladoras definidas en el D.S. N°19, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social.

c) La Resolución Exenta N° 1294, (V. y U.) de fecha 31 de agosto de 2020, que exime requisitos y aprueba proyectos que indica, modifica Resolución Exenta N°208, (V. y U.), de 2020 y aprueba proyectos seleccionados del llamado a concurso Nacional Primer cierre año 2020, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19, (V. y U.) de 2016.

d) La Resolución Exenta N°620 de fecha 12 de noviembre de 2020, que sanciona el Convenio celebrado con fecha 02 de noviembre de 2020, entre SERVIU Región de Ñuble y la Entidad Desarrolladora Pacal S.A. para el proyecto Habitacional "Conde **del Maule**" de la comuna de Chillán Viejo.

e) La Resolución Exenta N°879 de 09 de julio de 2021 otorga préstamo enlace por un monto de 72.000 UF a Constructora Pacal para el proyecto habitacional "Conde **del Maule**" de la comuna de Chillán Viejo.

f) La Resolución Exenta N°1302 de fecha 05 de octubre de 2022, y sus posteriores modificaciones, que aprueba mecanismos excepcionales para dar continuidad a proyectos seleccionados por el Programa de Integración Social y Territorial conforme al D.S. N°19,(V. y U.) de 2016, pertenecientes al Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 y permite homologar precios de vivienda, montos de subsidio, y bonos, así como también optar al préstamo adicional para viviendas destinadas a familias vulnerables que se indican en el resuelvo 3. y en el inciso tercero del resuelvo 17., respectivamente, de la Res. Ex. N°385 (V. y U.), de 2024.

g) El Ord. N°235 de fecha 24 de diciembre de 2025 emitida por la Entidad Desarrolladora Constructora Pacal S.A., en la que su representante legal don Rubén Coroseo Araya, informa la cesión y/o transferencia del proyecto "Conde del Maule" a la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Conde del Maule SpA.

h) La Resolución Exenta N°385 de fecha 18 de marzo de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales año 2020, para presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19, (V. y U.) de 2016, que en este acto homologa los precios de vivienda, montos de subsidio y bonos de acuerdo a su Resuelvo 3, al amparo de la Res. Ex. N°1302/2022 y sus modificaciones.

i) El Convenio de fecha 29.09.2026, entre Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Conde del Maule spa, Rut 76.639.885-5, representada por don Edesio Carrasco Fernández, Cédula Nacional de Identidad N°6.496.313-9, y el SERVIU Región de Ñuble, Rut 78.592.680-3, representada por

doña Aracelly Godoy Bustos, Cédula Nacional de Identidad N° 14.375.434-0, para la ejecución del proyecto que se individualiza a continuación:

Provincia	Comuna	Nombre del Proyecto	Código RUKAN	Total, Cupos	Cupos Sectores Vulnerables	Cupos Sectores Medios
Diguillín	**Chillán Viejo**	**Conde del Maule**	**158525**	**240**	**48**	**192**

j) La póliza de garantía N°330339-00 de Contempora Compañía de Seguros Generales S.A. a favor de SERVIU Región de Ñuble Rut:62.000.590-8 tomada por Inmobiliaria Conde del Maule Spa., Rut:76.639.885-5 por un monto de 480 U.F. con vencimiento el 09 de junio de 2028.

k) La Resolución Exenta N°505 de fecha 28 de abril de 2026, rectifica Resolución Exenta N°68 de fecha 19.01.2026 que autoriza cesión y sanciona Convenio de pago del Proyecto Habitacional **"Conde del Maule"** código 158525, de la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Conde del Maule SpA.

l) La Resolución Exenta N°638 de fecha 27 de mayo de 2026, que aprueba Cesión o transferencias de convenio del proyecto Conde del Maule comuna de Chillán Viejo, entre SERVIU Región de Ñuble, Constructora Pacal S.A. e Inmobiliaria Conde del Maule SpA., Repertorio N°1288-26 del 14 de mayo de 2026, de la quinta Notaria de Chillán.

m) El Decreto Ley N°1.305, del 19.02.1976, que reestructura y regionaliza al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Corporaciones dependientes.

n) Las disposiciones de la Ley 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.

o) El Decreto de Ley N°18.575. Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

p) La Resolución N°36 de fecha 19 de diciembre de 2024, y sus modificaciones, de la Contraloría General de la Republica que fijan normas sobre exención del trámite de toma de razón.

q) El Decreto Exento RA Nº272/32/2025 (V. y U.), de fecha 29.05.2025 de la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, que me designa directora (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Ñuble; y las facultades que en tal calidad me competen de conformidad al D.S. N°355 (V. y U.) de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización;

CONSIDERANDO:

a) Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 del D.S. Nº 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.

b) Que la aprobación del presente convenio trae como consecuencia la construcción de 240 viviendas, que vienen a aminorar el déficit habitacional de la Región de Ñuble, lo que va en directo beneficio de 48 familias vulnerables y 192 familias de sectores medios y permitirá avanzar hacia el objetivo de formar ciudades más integradas, sustentables, con calidad urbanística, identidad y ricas en diversidad y oportunidades.

c) La necesidad de aprobar mediante resolución el convenio individualizado en el visto f) vengo en dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN:

1° **APRUÉBASE** el Convenio D.S. N°19 (V. y U) de 2016, Programa de Integración Social y Territorial, suscrito con fecha 28.08.2026, entre SERVIU Región de Ñuble, RUT 62.000.590-8 y la Entidad Desarrolladora Inmobiliaria Conde del Maule SpA., RUT 76.639.885-5, para desarrollar el proyecto habitacional singularizado en el visto f) de la presente resolución, denominado **"Conde del Maule"**, que se transcribe a continuación:

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

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

En Chillán, a 29 de septiembre de 2026, entre el **Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Ñuble RUT: N° 62.000.590-8** representado por su Directora (S) doña **Aracelly Godoy Bustos,** Cédula Nacional de Identidad **Nº** [redacted], ambos domiciliados 18 de Septiembre N° 530, Chillán, en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra **Inmobiliaria Conde del Maule SpA**, **RUT N°76.639.885-5**, representada por el Sr. **Edesio Carrasco Fernández**, Cédula Nacional de Identidad **Nº** [redacted] con domicilio social en Cruz del Sur 133, Oficina 303, Las Condes, Región Metropolitana, en adelante la Entidad Desarrolladora, se celebra el siguiente Convenio:

PRIMERO. ANTECEDENTES

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

Mediante Resolución N°208, (V. y U.) de fecha 04 de febrero de 2020, se realizó un llamado a postulación a nivel nacional a las Entidades Desarrolladoras definidas en el D.S. N°19, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social.

La Resolución Exenta N°1294 de fecha 31 de agosto de 2020 que exime de cumplir requisitos a los proyectos que indica, modifica Resolución Exenta N°208, (V. y U.), de 2020 y aprueba Proyectos seleccionados del llamado a concurso Nacional Primer cierre año 2020, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

La Resolución Exenta N°1302 de fecha 05 de octubre de 2022 y sus posteriores modificaciones, que aprueba mecanismos excepcionales para dar continuidad a proyectos seleccionados por el Programa de Integración Social y Territorial conforme al D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 pertenecientes al Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 y permite homologar precios de vivienda, montos de subsidio y bonos, asi como también optar al préstamo adicional para viviendas destinadas a familias vulnerables que se indican en el resuelvo 3. y en el inciso tercero del resuelvo 17., respectivamente, de la Res. Ex. N°385 (V. y U.), de 2024.

Resolución Exenta N°505 de 28 de abril de 2026 que rectifica Resolución Exenta N°68 de fecha 19 de enero de 2026, que autoriza Cesión de Convenio D.S. N°19 (V. y U.), del Proyecto Conde del Maule, comuna de Chillán Viejo, y sanciona Convenio de Pago.

Resolución Exenta N°638 de 27 de mayo de 2026 que Aprueba Cesión o transferencia de Convenio del Proyecto Conde del Maule, comuna de Chillán Viejo entre Serviu Región de Ñuble, Constructora Pacal S.A. e Inmobiliaria Conde de Maule SPA.

La Resolución Exenta N°385 de fecha 18 de marzo de 2024, 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.

Que, en este acto se modifica el convenio suscrito el 02 de noviembre de 2020, entre la Constructora Pacal S.A. y SERVIU Región de Ñuble, sancionado mediante la Res. Ex. N°620 de 12 de noviembre de 2020, en el sentido de **homologar los precios de vivienda, montos de subsidio y bonos de acuerdo al resuelvo 3. de la Res. Ex. N°385 (V. y U.), de 2024 al amparo de la Res. Ex. N°1302/2022 y sus modificaciones.**

SEGUNDO. DEL OBJETO DEL CONVENIO

Por el presente instrumento, la Entidad Desarrolladora se compromete y acepta el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional denominado "**Conde Del Maule**", singularizado con el código **158525**, seleccionado por la Resolución Exenta Nº 1.294, (V. y U.), de 2020, el que se emplazará en la comuna de Chillán Viejo, de la Provincia de Diguillín, Región de Ñuble.

El proyecto comprometido a desarrollar, está integrado por **240** viviendas, de las cuales el **20**%, correspondiente a **48** viviendas, se deberá destinar a la adquisición por parte de familias vulnerables. El **80%**, correspondiente a **192** viviendas, se destinará a la adquisición por parte de familias de sectores medios, de las que **24** viviendas, equivalentes a un **10%** del total de viviendas del proyecto, deberán estar en el rango de precios intermedio, y el **70**%, correspondiente a **168** viviendas, en el rango o rangos de mayor precio, conforme a los porcentajes establecidos en el proyecto aprobado y seleccionado en el marco del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

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

El proyecto singularizado, considera un total de 238 estacionamientos, de los cuales 47 serán destinados a familias vulnerables y estarán incluidos dentro del precio de las viviendas indicados en el inciso segundo de esta cláusula para familias de este 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

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

En razón de lo expuesto, se deja constancia que la construcción del proyecto estará a cargo de la empresa constructora **Constructora Grandes Cumbres SpA.**, RUT:76.639.862-6.

Se deja constancia que el proyecto a que alude la cláusula anterior, cumple con los requisitos y condiciones exigidos por el citado D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016; y que el permiso de edificación deberá ser enviado al SERVIU por parte de la Entidad Desarrolladora dentro de los plazos que se exigen para el inicio de las obras, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el presente Convenio (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 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 enlace y garantizar la seriedad de la empresa constructora.

Las partes convienen expresamente que para iniciar las obras del proyecto **Conde Del Maule** se deberá contar con el permiso de edificación definitivo, el que necesariamente deberá concordar con los antecedentes del proyecto seleccionado y cumplir con el protocolo de verificación técnica de obras para proyectos del Programa D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, aprobado por Res. Ex. N°385 de 18 de marzo de 2024 (V. y U.).

Es requisito esencial de este Convenio, que el proyecto sea desarrollado conforme a los antecedentes del proyecto seleccionado, por la Resolución Exenta N° 1.294, (V. y U.), de 2020, lo que deberá ser verificado por el SERVIU.

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 480., la que será devuelta contra escrituración del porcentaje total de viviendas del proyecto destinadas a familias vulnerables.

CUARTO. DEL PLAZO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS

La Entidad Desarrolladora **Inmobiliaria Conde del Maule 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 apruebe el presente Convenio, la que deberá ser notificada por el SERVIU vía correo electrónico, este plazo podrá prorrogarse u otorgarse un nuevo plazo, según lo establecido en dicho artículo. En todo caso, las obras no se entenderán iniciadas mientras no se cuente con el permiso de edificación del proyecto entregado por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

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

En cualquier circunstancia la Entidad Desarrolladora, deberá comunicar al SERVIU el inicio de obras, mediante una carta que certifique la fecha de inicio, lo que deberá ser verificado por este, en un plazo máximo de 15 días y registrado mediante Acta de inicio de obras.

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

QUINTO. AVANCE DE LAS OBRAS

La Entidad Desarrolladora **Inmobiliaria Conde del Maule 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, ésta quedará impedida de seguir incorporando familias al proyecto en el sistema informático RUKAN, hasta que el SERVIU verifique que la Entidad Desarrolladora ha efectuado una reprogramación de las obras respetando el plazo para la recepción final señalado en la cláusula Sexta, tomando las medidas pertinentes para cumplir con los avances reprogramados, lo que deberá ser verificado y autorizado por el SERVIU.

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

SEXTO. DE LOS PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

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

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

El SERVIU deberá verificar que el proyecto ha sido ejecutado de acuerdo al proyecto aprobado, que cumple con todas las condiciones y requisitos señalados en el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y si los hubiera, con las modificaciones aprobadas por el SERVIU, 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 por una sola vez, un préstamo de enlace a la empresa constructora, de acuerdo al artículo 28 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, que se formalizará mediante la correspondiente escritura pública de conformidad al artículo 61 de la Ley N° 16.391, aplicando el procedimiento de escrituración a que se refiere el artículo 68° de la Ley N° 14.171, siendo de cargo del prestatario todos los gastos que ello irrogue.

OCTAVO. DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS

La adquisición de las viviendas que se contemplan en el Proyecto **Conde Del Maule** se financiará 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 manifiesta su voluntad de acogerse a la homologación de precios en conformidad con el Resuelvo 1.1 de la Resolución Exenta N°1.302 (V. y U.), de 2022 y sus modificaciones. Dicha Resolución faculta a los proyectos cedidos a solicitar La homologación de precios de venta, montos de subsidio y bonos, así como para optar al préstamo adicional destinados a viviendas para familias vulnerables, según lo establecido en el Resuelvo 3 y en el inciso tercero del Resuelvo 17 respectivamente, de la Resolución Exenta N°385 (V. y U.), de 2024. En consecuencia, los precios no podrán exceder de 1.300 U.F. para las familias vulnerables y de 2.400 U.F. para las familias de sectores medios, obligándose además para estas familias, de ofrecer 24 viviendas equivalentes a un 10% en un rango intermedio de precio entre 1.400 U.F. y 1.600 U.F., estas últimas deberán ser vendidas a beneficiarios que cuenten con un subsidio habitacional del D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, obtenido con anterioridad a la incorporación de la familia al proyecto de Integración Social o por familias que cuenten con 2 ó más integrantes en su núcleo familiar, de acuerdo a la información contenida en el Registro Social de Hogares, a excepción de postulantes con inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el artículo 55 de la Ley N°20.422, que Establece Normas Sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, y/o personas de 60 años o más, quienes podrán incorporarse al proyecto de manera unipersonal.

El proyecto singularizado considera un total de 5 unidades de vivienda que no podrán ser homologadas, dado que, presentan una reserva previa en la plataforma Rukan, a la fecha de la tramitación del presente Convenio.

Los proyectos cedidos mediante la aplicación de la Res. Ex. 1302/2022 podrán solicitar la homologación de los precios de viviendas, a las actuaciones no realizadas montos de subsidio y bonos de la Res. Ex. 385/2024.

NOVENO. DEL PRECIO DE LOS ESTACIONAMIENTOS

El proyecto **Conde del Maule** considera un total de 238 estacionamientos, de los cuales 47 serán destinados a familias vulnerables dentro del precio del establecido en la cláusula octava de este Convenio, el saldo correspondiente a 189 estacionamientos podrá ser vendidos tanto a familias vulnerables como a 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 se sectores medios, con tope de 300 UF.

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

DÉCIMO. INCORPORACIÓN DE LAS FAMILIAS

Una vez suscrito el presente Convenio y corroborado el inicio de obras por parte de SERVIU, la Entidad Desarrolladora podrá efectuar la incorporación de familias de acuerdo 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.

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, habiendo cumplido con la incorporación de familias vulnerables y de familias de sectores medios que adquieran viviendas entre las 1.400 y las 1.600 U.F., emplazadas en las 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.) de 2024 y sus modificaciones, solicita al SERVIU la emisión de la Resolución de asignación antes de la fecha de 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° 1.294, (V. y U.), de 2020, lo que deberá ser verificado por el SERVIU, el que en su desarrollo y ejecución deberá cumplir con el Itemizado Técnico y la tabla de Espacios y usos mínimos para el mobiliario, contenidas en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), 2012 y sus modificaciones.

2. Recibir e informar correctamente a las personas interesadas en el proyecto, tanto postulantes como beneficiarios, independiente del valor de la vivienda, respecto de las características del proyecto, de la tipología del conjunto habitacional (loteo, condominio), de las viviendas disponibles al momento de la consulta, beneficios a los que podría optar y condiciones de financiamiento, entre otros.

3. No efectuar cobro alguno, tanto para familias vulnerables como de sectores medios, por las gestiones de postulación al subsidio, de reserva de viviendas y/o de incorporación al proyecto por parte de beneficiarios de subsidio, por gastos administrativos, ni por cualquier actividad derivada de su prestación de servicios. Cualquier acción en contrario dará lugar a las responsabilidades y sanciones establecidas en el presente Convenio. Si hay algún cobro, su monto se abonará al precio de la vivienda y en caso de renuncia al proyecto, se le deberá devolver al interesado. De igual forma, si el interesado entregó el ahorro exigido y renuncia a la vivienda, éste le deberá ser devuelto en su totalidad.

4. Informar a los beneficiarios de subsidio, al momento de la reserva de la vivienda sobre los gastos operacionales por la operación de compraventa respectiva en el caso de las familias de sectores medios; si estos gastos los cobra la Entidad Desarrolladora deberán ser rendidos con las boletas, 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 30 dias corridos contados desde el inicio de la obra, en formato que será provisto por el MINVU identificado 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, para que puedan ser subidos a la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante MINVU, proporcionando datos de contacto, información general, descripción, imágenes, valores y características de las viviendas, a más tardar 30 días del inicio de obras. Además, deberán actualizar en forma permanente la información de viviendas reservadas, vendidas y disponibles, según demanda de beneficiarios.

7. Asistir a las actividades que el SERVIU disponga respecto a la capacitación del personal de atención de sala de ventas.

8. Dar inmediato aviso al SERVIU de cualquier circunstancia que ponga en peligro el cumplimiento del proyecto en los plazos convenidos en este Convenio y conforme al proyecto aprobado y seleccionado por la Resolución Exenta N° 1.294, (V. y U.), de 2020 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, durante los 5 primeros días de cada mes, mediante un informe que incorpore fotografías de éstas y fotocopia de la hoja del Libro de Obras que señale dicho avance, lo que debe realizarse con independencia de la visita mensual de SERVIU a la obra.

11. Desarrollar correctamente el proyecto de acuerdo a lo indicado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.UC.), 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. 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 se 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 a la letra c) del articulo 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 posteridad al inicio de 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° 208 de 04 de febrero de 2020 y sus modificaciones que llama a concurso nacional año 2020 para la presentación de proyectos habitacionales, del programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

DÉCIMO TERCERO. DEL INCUMPLIMIENTO AL CONVENIO

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

a) Si el proyecto no inicia obras en los plazos establecidos en el presente Convenio.

b) Si la Entidad Desarrolladora no cumple con la ejecución del proyecto aprobado, por causas que le sean imputables. Para los efectos de este Convenio se entenderá que no cumple cuando:
   i. El proyecto es distinto al aprobado por Resolución Exenta N° 1.294, (V. y U.), de 2020, en cuanto a las especificaciones técnicas, planimetría y antecedentes presentados.
   ii. Si no cumple con el Itemizado Técnico y la tabla de Espacios y usos mínimos para el mobiliario, contenidas en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), 2012 y sus modificaciones.
   iii. Que el proyecto no se ejecute en su totalidad.
   iv. Que las obras quedaran paralizadas.

c) Si, dentro del plazo establecido en la cláusula Sexta, el proyecto no cuenta con recepción definitiva, por causa imputable a la Entidad Desarrolladora y/o a la empresa constructora.

d) Si la Entidad, por causas injustificadas, no respeta la reserva de una vivienda efectuada por las personas, disponiendo su venta a otro interesado, sea o no beneficiario de subsidio.

e) Si la Entidad modifica alguna(s) de las características del proyecto habitacional o de las viviendas que lo componen, que implique una disminución en su calidad o estándar.

f) Si la Entidad presenta al SERVIU antecedentes falsos que respalden la elección de una vivienda por parte de beneficiarios de subsidio habitacional o de personas que postulan al subsidio.

g) Si la Entidad 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.

h) En cumplimiento del presente convenio, SERVIU, tendrá la facultad de disponer el término unilateral del convenio, haciendo efectivas el cobro de las garantías, cuando se constate por parte de Serviu del incumplimiento de las obligaciones técnicas y/o administrativas del presente Convenio.

i) 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) y e) y h) de la cláusula anterior, se hará efectiva la garantía de fiel cumplimiento y quedará inhabilitada por un año para presentar proyectos habitacionales al SERVIU. En caso de incurrir en más de una, la Entidad podrá quedar inhabilitada hasta por tres años para presentar proyectos habitacionales a llamados del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

c) Si la Entidad Desarrolladora incurre en la infracción señalada en la letra e) de la cláusula anterior, será considerada como falta gravísima, el proyecto será eliminado de la selección; se deberá hacer devolución del préstamo de enlace o se hará efectivo el instrumento que lo cauciona, si fuera el caso; quedarán sin efecto los subsidios reservados; se hará efectiva la boleta de fiel cumplimiento y la Entidad quedará inhabilitada por un año para presentar proyectos habitacionales a llamados del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

d) Si la Entidad Desarrolladora incurre en la infracción señalada en la letra f) de la cláusula anterior, será considerada como falta gravísima, el proyecto será eliminado de la selección; se 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.

e) 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 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.

f) Las partes declaran conocer, que sin perjuicio de todas las sanciones aplicables en el Decreto 127, (V. y U.), de 1977, a la empresa constructora asociada a la entidad desarrolladora, 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 periodo igual mediante resolución de la Secretaría Regional Ministerial 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 de 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 Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, de acuerdo a la Ley 19.880, a petición del SERVIU o del Ministerio 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 sujeta 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. Entidad Desarrolladora **Inmobiliaria Conde del Maule 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 para los casos de su incumplimiento.

DÉCIMO SÉPTIMO. El SERVIU se obliga a ratificar la reserva de cupos de subsidio correspondientes, solicitada por la Entidad Desarrolladora **Inmobiliaria Conde del Maule,** 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 **Chillán**.

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

VIGÉSIMO. La personería de don **Aracelly Godoy Bustos** para actuar en representación del SERVIU Región de Ñuble como **Directora (S)** consta del **Decreto Tra 272/32/2025** del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Ñuble, de fecha 29 de mayo de 2025; y sus facultades emanan del Decreto Supremo N° 355 del año 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y la de don **Edesio Carrasco Fernández**, como representante legal de **Inmobiliaria Conde del Maule**., individualizada en la comparecencia, consta de la escritura pública de estructura de poderes y designación de administradores de fecha 16 de diciembre de 2025, otorgada en notaria de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio 21865, inscrita a Fojas 122709 N°46043, y según Inscripción social de Fojas 54406 N°21041, del Registro de Comercio del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y TRANSCRÍBASE.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIRECTOR
SUBROGANTE
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

ARACELLY GODOY BUSTOS
DIRECTORA (S) SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

PAT/ JOM/ NGC

Distribución:

- Inmobiliaria Conde del Maule SpA. –Cruz del Sur N° 133, Oficina 303, Las Condes, Región Metropolitana.
- Dirección SERVIU Región de Ñuble.
- Depto. Jurídico.
- Depto. Finanzas
- Depto. Técnico de Construcciones y Urbanización.
- Sección de Contraloría Interna Regional.
- Unidad de Asistencia Técnica SERVIU.
- Unidad de Plataforma de pago y ejecución presupuestaria de Subsidios.
- Dpto. OO. HH. SERVIU
- Oficina de partes.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Pamela Jungjohann M.
Abogada
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO
JURÍDICO
SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE