

Anexo N°7. Formato Convenio DS19 Villa Panamericana

D.S. N° 19, (V. y U), de 2016 LLAMADO VILLA PANAMERICANA

CONVENIO ENTRE

SERVIU REGIÓN DE _____

Y

ENTIDAD DESARROLLADORA

En _____, a _____, entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región _____, representado por su Director(a) Sr.(Sra.) _____, ambos domiciliados en _____, en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra, la Entidad Desarrolladora _____, ¹RUT N° _____, representada por el Sr.(la Sra.) _____, Cédula Nacional de Identidad N° _____, ² con domicilio social en _____, de la ciudad de _____, en adelante la ENTIDAD, se celebra el siguiente Convenio:

PRIMERA. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL CONVENIO

El D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, en adelante D.S. N° 19, reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, destinado a la ejecución de proyectos integrados y la adquisición de viviendas que formen parte de éstos.

Mediante la Res. Ex. N° _____, (V. y U.), de 20____, se efectuó un llamado a presentar proyectos habitacionales, en el marco del D.S. N° 19, resultando seleccionado el proyecto _____, perteneciente a la Entidad Desarrolladora _____, por la Res. Ex. N° _____, (V. y U.), de 20____, en adelante el PROYECTO.

Por el presente instrumento, la ENTIDAD se compromete a desarrollar y ejecutar el PROYECTO, singularizado con el código _____ ³, el que se emplazará en la comuna de _____, de la Provincia de _____, Región _____, y

¹ Individualizar a la Empresa Constructora - la Inmobiliaria - la Cooperativa o Entidad Desarrolladora, según corresponda con la respectiva razón social.

² Si tiene más de un representante legal deben individualizarse e incluir la CNI de todos.

³ Indicar código asignado por el sistema computacional.

recibirá como contraprestación el precio de adquisición de las viviendas, según lo pactado en la cláusula Séptima de este Convenio.

SEGUNDA. EJECUCIÓN DEL PROYECTO

El PROYECTO a desarrollar está integrado por _____ viviendas, según el siguiente detalle, conforme a los porcentajes establecidos en el proyecto aprobado y seleccionado:

Número viviendas	% del Proyecto	Destinatarios
		familias vulnerables
		familias de sectores medios

Del total de las viviendas del proyecto destinadas a familias de sectores medios, ___% deberán estar en el rango de precios intermedio⁴, y el___%, correspondiente a _____ viviendas, en el rango o rangos mayor de precio⁵, en el marco del D.S. N° 19.

La ENTIDAD declara que el PROYECTO cumple con los requisitos y condiciones exigidos por el D.S. N°19, y que es concordante con los antecedentes del proyecto seleccionado.

Las partes acuerdan que es requisito esencial de este Convenio, que el PROYECTO sea desarrollado dentro del plazo de _____, y conforme a los antecedentes del proyecto seleccionado por la Resolución Exenta N° _____, (V. y U.), de 20__⁶, lo que deberá ser verificado por el SERVIU.

El plazo de desarrollo del PROYECTO comprende la ejecución de las obras y su recepción por parte de la Dirección de Obras Municipales, como asimismo el periodo durante el cual se entregarán dichas obras en comodato a _____, y la etapa posterior al término de este comodato, hasta la escrituración de la compraventa de los inmuebles a los beneficiarios de un subsidio habitacional.

Alt 1: Se deja constancia que la ENTIDAD ejecutará el PROYECTO por sí misma.

Alt 2: Se deja constancia que la construcción del PROYECTO estará a cargo de la empresa constructora _____⁷, con la cual la ENTIDAD suscribió un contrato de construcción con fecha _____, el que se adjunta al presente instrumento.

Alt 3: Se deja constancia que la ENTIDAD se obliga a suscribir un contrato de construcción con una Empresa Constructora, dentro de los plazos que se exigen para el _____

⁴ Corresponde al porcentaje de viviendas ofertado por la Entidad en el rango de precios entre 1.200 UF y 1.400 UF (o entre 1.300 UF y 1.500 UF según "Zona de emplazamiento de la vivienda").

⁵ Corresponde a un mínimo de 20% del total de viviendas con precios superior a 1.500 UF (o de más de 1.600 UF según "Zona de emplazamiento de la vivienda").

⁶ Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos.

⁷ Individualizar a la empresa constructora su razón social y RUT.

inicio de las obras, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el presente Convenio, remitiendo inmediata copia de dicho contrato al SERVIU.

TERCERA. PLAZO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS

Las obras deberán iniciarse dentro de 90 días, contados desde la fecha del acto administrativo que apruebe el presente Convenio. Este plazo podrá prorrogarse u otorgarse un nuevo plazo, conforme a lo señalado en el artículo 15° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

Será obligación y responsabilidad de la ENTIDAD 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.

Junto a la comunicación del inicio de obras, la ENTIDAD deberá acompañar una programación general de las obras señalando el porcentaje mensual de avance esperado y una Carta Gantt detallada con las etapas y plazos de la ejecución del proyecto.

CUARTA: AVANCE DE LAS OBRAS

La ENTIDAD se obliga 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 su ejecución, lo que deberá ser verificado de forma quincenal por éste.

En el caso de atrasos superiores al 15% respecto de su programación, por causa imputable a la ENTIDAD 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 y/o de la empresa constructora efectuaron una reprogramación de las obras, respetando el plazo para la conformidad final señalado en la cláusula Quinta, tomando las medidas pertinentes para cumplir con los avances reprogramados, lo que deberá ser verificado y autorizado por el SERVIU.

QUINTA: PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

La ENTIDAD se obliga a ejecutar el PROYECTO en el plazo de ____ meses, contados a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras. La ENTIDAD responderá por el cumplimiento de este plazo aun cuando haya contratado la ejecución de las obras a una empresa constructora.

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.

La ENTIDAD podrá solicitar al SERVIU la verificación de la conformidad de las obras con el proyecto seleccionado, una vez que estas se encuentren terminadas, aun cuando no cuenten con la recepción final.

En el caso que el proyecto considere recepciones parciales, la verificación se efectuará para cada recepción parcial.

SEXTA. PRÉSTAMO DE ENLACE

Una vez notificada la resolución que aprueba el presente Convenio y recibida la comunicación del 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 el D.S. N° 19, 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.

SÉPTIMA. PRECIO DE LAS VIVIENDAS

La adquisición de las viviendas que se contemplan en el PROYECTO se financiarán con el subsidio habitacional y los Bonos otorgados conforme al D.S. N° 19, si corresponden, el ahorro de los beneficiarios del subsidio y crédito hipotecario, en su caso.

La ENTIDAD se obliga a que el precio de venta de las viviendas del proyecto no podrá exceder de ____ U.F.⁸ para las familias vulnerables y de ____ U.F.⁹ para las familias de sectores medios, obligándose además para estas familias, de ofrecer ____ viviendas equivalentes a un ____% en un rango intermedio de precio entre ____ U.F. y ____ U.F.¹⁰

OCTAVA. INCORPORACIÓN DE LAS FAMILIAS

Una vez suscrito el presente Convenio la ENTIDAD podrá efectuar la incorporación de familias de acuerdo a lo establecido en los artículos 16° y 17° del D.S N° 19, 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 Cuarta, la que podrá reanudarse una vez cumplido el requerimiento establecido en la misma Cláusula.

NOVENA. 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 Quinta de este Convenio.

⁸ 1.100 ó 1.200 U.F. según zona de emplazamiento.

⁹ 2.200 ó 2.400 U.F. según zona de emplazamiento.

¹⁰ 1.200 a 1.4000 U.F. o 1.300 a 1.500 U.F. según zona de emplazamiento (conforme al proyecto seleccionado).

Si la ENTIDAD, habiendo cumplido con la incorporación de familias vulnerables y de familias de sectores medios que adquieran viviendas entre las 1.200 y las 1.400 U.F., emplazadas en las zonas definidas en la letra a) de la tabla inserta en la letra b) del artículo 3°, o entre las 1.300 y 1.500 U.F. para viviendas emplazadas en las zonas definidas en las letras b), c) y d) de la tabla inserta en la letra b) del artículo 3°, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, 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.

DÉCIMA. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD DESARROLLADORA

Por el presente Convenio la ENTIDAD se obliga a:

1. Desarrollar y ejecutar el PROYECTO dentro del plazo establecido y conforme a las especificaciones técnicas del proyecto aprobado y seleccionado por la Resolución Exenta N° _____, (V. y U.), de 20____, ¹¹ lo que deberá ser verificado por el SERVIU, debiendo cumplir en su desarrollo y ejecución con el Itemizado Técnico y la tabla de Espacios y usos mínimos para el mobiliario, contenidas en la Resolución Exenta 4.832, (V. y U.), 2012 y sus modificaciones.
2. Dar inmediato aviso al SERVIU de cualquier circunstancia que ponga en peligro el cumplimiento del proyecto en los plazos acordados en este Convenio y conforme al proyecto aprobado y seleccionado por la Resolución Exenta N° _____, (V. y U.), de 20____ .
3. Firmar el Contrato de Promesa de Comodato y Contrato de Comodato a que alude el Resuelvo 11 y 15 de la Res. Ex. N° _____, (SEREMI V. y U.), de 2020.
4. Recibir e informar correctamente a las personas interesadas en el PROYECTO, tanto postulantes como beneficiarios, respecto de sus características, de la tipología del conjunto habitacional (loteo, condominio), de las viviendas disponibles al momento de la consulta, beneficios a los que podrían optar y condiciones de financiamiento, entre otros.
5. No efectuar cobro alguno, tanto para familias vulnerables como de sectores medios, por las gestiones de postulación al subsidio, 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 efectos establecidos en el presente Convenio.
6. Informar a los beneficiarios de subsidio, al momento de la reserva de la vivienda sobre los gastos operacionales de la compraventa respectiva en el caso de las familias de sectores medios; si estos gastos los cobra la ENTIDAD deberán ser rendidos con las boletas, facturas o documentos que respalden la operación,

¹¹ Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos.

debiendo restituirse el saldo si lo hubiere, no pudiendo efectuar cobros por ninguna otra índole. En el caso de familias vulnerables, la ENTIDAD no podrá efectuar cobros por concepto de gastos operacionales.

7. Entregar al SERVIU los antecedentes 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. Además, deberán actualizar en forma permanente la información de viviendas reservadas, vendidas y disponibles, según demanda de beneficiarios.
8. Informar al SERVIU cualquier modificación al proyecto que altere las condiciones de aprobación, el que analizará la pertinencia y evaluará la modificación propuesta, aprobándola solo en la medida que no vaya en desmedro del proyecto seleccionado.
9. Realizar el Plan de Integración Social, presentado de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° letra c) del D.S. N° 19, y en la Resolución Exenta N° 6.509, (V. y U.), de 2016, que fija el procedimiento para la ejecución del Plan de Integración Social en el Programa de Integración Social y Territorial.

UNDÉCIMA: 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, en los siguientes casos:

- a) Si el proyecto no inicia obras en los plazos establecidos en el presente Convenio.
- b) Si 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 la Resolución Exenta N° _____, (V. y U.), de 20___, ¹² 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 4.832, (V. y U.), 2012 y sus modificaciones.
 - iii. Si el proyecto no se ejecuta en su totalidad.
 - iv. Si no cumple con los plazos definidos en la Carta Gantt.
 - v. Si las obras registran una paralización de más de 15 días.

¹² Corresponde a la Resolución de aprobación de proyectos.

- c) Si, dentro del plazo establecido en la cláusula Quinta, el proyecto no cuenta con recepción definitiva de la DOM, por causa imputable a la ENTIDAD y/o la empresa constructora.
- d) Si 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 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 presenta al SERVIU antecedentes adulterados o no fidedignos, que respalden la elección de una vivienda por parte de beneficiarios de subsidio habitacional o de personas que postulan al subsidio.
- g) Si no cumple alguna de las obligaciones indicadas en la cláusula décima del presente Convenio.

DÉCIMA SEGUNDA: EFECTO DEL INCUMPLIMIENTO AL PRESENTE CONVENIO

Los efectos de las infracciones señaladas en la cláusula Undécima, serán los siguientes:

- a) Si la ENTIDAD incurre en algunas de las infracciones señaladas en las letras a), b), c), d) y g), se hará efectiva la garantía de fiel cumplimiento y quedará inhabilitada por un año para presentar proyectos habitacionales al SERVIU. En caso 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.
- b) Si la entidad incurre en algunas de las infracciones señaladas en las letras a), b), c), d) y g) de la cláusula Undécima y hubiere solicitado préstamo de enlace conforme al artículo 28 del D.S. N° 19, además de los efectos señalados en el literal a), deberá restituir íntegramente el préstamo al SERVIU, dentro del plazo que establezca la comunicación que a este efecto le remita el SERVIU. En caso de 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.
- c) Si la ENTIDAD incurre en la infracción señalada en la letra e) de la cláusula anterior, 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.

- d) Si la ENTIDAD incurre en la infracción señalada en la letra f) de la, 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, los que no podrán ser cobrados al beneficiario para su devolución y la ENTIDAD quedará impedida por un 5 años para presentar proyectos habitacionales a llamados del D.S. N° 19, sin perjuicio de las acciones legales que el SERVIU iniciará en su contra, debiendo responder de los perjuicios que irroge dicha falta.

Las sanciones a las infracciones señaladas serán impuestas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, a petición del SERVIU, conforme a lo dispuesto por el artículo 31 del D.S. N° 19.

DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA

Para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del presente Convenio y de las condiciones del proyecto aprobado, conforme al artículo 27° del D.S. 19, la ENTIDAD ha entregado una Boleta Bancaria de Garantía/Póliza de Garantía de Ejecución Inmediata/Certificado de Fianza, emitido por _____, por un monto total de _____ U.F., tomada nominativa y a la vista a nombre del SERVIU Región de _____, con vencimiento el _____, la que será devuelta contra escrituración del porcentaje total de viviendas del proyecto destinadas a familias vulnerables.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD

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, quedando en consecuencia sujeta a lo establecido en el DFL N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcción sobre Calidad de la Construcción.

DÉCIMA QUINTA: CONOCIMIENTO

La ENTIDAD declara en este acto conocer las obligaciones que le impone el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y las medidas establecidas en dicho reglamento para los casos de su incumplimiento, así como las establecidas en la Resolución Exenta N° _____, (V. y U.), de 20____¹³.

DÉCIMA SEXTA: RESERVA DE CUPOS

¹³ Señalar resolución del llamado.

El SERVIU se obliga a ratificar la reserva de cupos de subsidio solicitada por la ENTIDAD, para los interesados en la adquisición de las viviendas de este proyecto que cumplan con los requisitos exigidos por el D.S. N° 19, quienes lo aplicarán al pago del precio de la vivienda, conforme a las disposiciones del citado reglamento.

DÉCIMA SÉPTIMA: DOMICILIO

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

DÉCIMA OCTAVA: VIGENCIA Y VALIDEZ

El presente Convenio se suscribe ad referéndum sujeto en su vigencia y validez a la total tramitación de la resolución del SERVIU que lo apruebe, en dos ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

DÉCIMA NOVENA: PERSONERÍAS

La personería de don(ña)_____, como Director(a) del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de_____, consta del Decreto Supremo N°_____, (V. y U.), de fecha _____; y la de don(ña)_____, como representante legal de _____¹⁴, individualizada en la comparecencia, consta de _____

FIRMA DE ÉL O DE LOS REPRESENTANTES LEGALES
CÉDULA NACIONAL DE IDENTIDAD DE CADA UNO

NOMBRE DE ÉL O DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LA ENTIDAD
DESARROLLADORA

FIRMA DEL DIRECTOR(RA) DEL SERVIU

¹⁴ Señalar: la Entidad Desarrolladora.

NOMBRE DEL DIRECTOR(RA) DEL SERVIU