

**N° 0471**

OFICIO N°

ANT.: Resolución Exenta N° 855, (V. y U.), de 2022, y sus modificaciones, que llama a proceso de postulación en condiciones especiales de proyectos para la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, conforme a la letra i) de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la ley de presupuestos del sector público del año 2022.

MAT.: Remite formato de Convenio de Administración de Inmuebles, en virtud de la aplicación de la Resolución Exenta N° 855, (V. y U.), de 2022, e imparte instrucciones relativas a la administración.

SANTIAGO, **12 SEP 2022**

DE: SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)

A: DIRECTORES SERVIU Y SEREMI MINVU DE TODAS LAS REGIONES

Mediante el presente se remite una propuesta del Convenio que deberá ser suscrito con las Municipalidades, Gobiernos Regionales y Personas Jurídicas sin fines de lucro, cuyos proyectos sean seleccionados en el marco del Llamado dispuesto mediante la Resolución Exenta N°855, (V. y U.), de 2022, a objeto de resguardar el compromiso, entre otros, de destinar al arriendo las viviendas de dichos proyectos, y de llevar adelante el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento de los mismos, sea por sí mismo o a través de terceros.

El aludido Convenio regula las obligaciones entre el SERVIU y el beneficiario seleccionado, para que éste último desarrolle y/o ejecute el proyecto seleccionado y ejerza la administración del o los inmuebles, destinándolos de conformidad a lo señalado en el acto administrativo que regula el llamado, estableciendo condiciones, requisitos, obligaciones, facultades, tareas, y plazos para su ejecución.

Se hace presente que las cláusulas que contiene el formato que se remite deberán adecuarse por el área jurídica y de operaciones habitacionales de cada Servicio, para que complementen y resguarden el propósito de esta línea programática y las ajusten a las condiciones específicas de la tipología que haya sido seleccionada en el marco del llamado.

Junto con lo anterior, en aquellos casos en que corresponda al SERVIU detentar la calidad de beneficiario, se disponen las siguientes instrucciones y recomendaciones para la correcta administración, operación y mantenimiento del inmueble, las que los SERVIU deberán considerar al momento de realizar la licitación y contratación de los servicios y tareas de administración de los inmuebles que se construyan o adquieran en virtud del llamado a postulación dispuesto mediante la Resolución citada en el Antecedente:

1. **Gestión directa del inmueble**, orientada a las tareas de administración y cuidado de las viviendas, los bienes comunes e instalaciones. En este ítem, se deberá considerar lo que sigue:

- I. Contratos de arriendo, en términos de sus condiciones, deberes y derechos, modalidades de pago y la definición del sistema de aumento de canon de arrendamiento, y sanciones, entre otras. Para esto, se podrá utilizar como formato tipo, el contrato dispuesto por el Programa D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013, o el que disponga SERVIU para tales efectos.
  - II. Registro de habitantes por vivienda, con el fin de prevenir fenómenos de hacinamiento.
  - III. Establecer el sistema de conserjería y definición de servicios regulares para los residentes, determinando la cantidad y el tipo de personal mínimo para la operación del edificio, según sus características, contratos, y pagos previsionales, entre otros.
  - IV. Definir un plan de mantenimiento rutinario y periódico de las instalaciones del inmueble, y reparaciones de emergencia. En este caso, SERVIU podrá detallar la exigencia de mantenimientos específicos, su frecuencia, tipo de reparaciones y obras específicas en bienes comunes edificados, según corresponda, entre otras.
  - V. Definir las tareas relacionadas con la mantención práctica del inmueble, asociadas a los servicios de aseo, el pago de consumos básicos y otros servicios comunes, determinación de gastos comunes, gestión del personal asociado a la administración del inmueble y gestión comunitaria asociada a la mantención del inmueble.
  - VI. Pago de seguros asociados a los bienes comunes edificados, y a las unidades de vivienda, según corresponda. (incendio, sismos y catástrofes y responsabilidad por daños a terceros)
  - VII. Establecer los plazos y las condiciones en las que el administrador le reportará a SERVIU la operación y mantención del inmueble, conforme a lo dispuesto en el llamado mencionado en el Antecedente.
  - VIII. Planificación y previsión financiera, contabilidad e informes de ingresos y egresos del inmueble, incluyendo modelamiento de los flujos monetarios, y de sostenibilidad financiera.
  - IX. Planificación de inversiones a mediano y largo plazo, y mantención del fondo de reserva, pago de préstamos, holetas de garantía, según corresponda.
2. Para el proceso de **asignación del inmueble en calidad de arriendo** y para efectos de ordenar la demanda, se recomienda establecer una prelación en base a los siguientes criterios, entre otros:
- I. Aspectos relacionados a su **vulnerabilidad social y/o habitacional**, tales como hacinamiento crítico, violencia intrafamiliar, problemas de movilidad, situaciones de discapacidad o de salud en general, presencia de niños, niñas, adolescentes y/o adultos mayores en el grupo familiar, condición de damnificados o pertenencia a asentamientos precarios.
  - II. Participación de las familias en **programas sociales** impulsados por el Estado o el Gobierno Local.
  - III. **Situación socioeconómica**, de acuerdo a lo señalado por el instrumento de caracterización socioeconómica, o del costo actual de los ingresos que paga un núcleo familia por alquiler.
  - IV. **Situaciones de emergencia**, que requieran ser atendidas de manera excepcional en el sector de residencia y albergue transitorio, cuando corresponda.
  - V. **Situación laboral** respecto de la comuna donde se desarrollará el proyecto.

Junto con lo anterior, SERVIU deberá solicitar al administrador la ejecución de **actividades de capacitación y talleres a los futuros arrendatarios**, como mínimo, respecto de los siguientes temas:

- I. Cuidado y mantención de la vivienda.
- II. Derechos y deberes relativos a la vida en comunidad, y en general sobre el Reglamento de Convivencia que establece el Convenio anexo al presente documento.
- III. Tenencia de la vivienda, y difusión de programas habitacionales existentes.
- IV. Planes de emergencia ante situaciones de riesgo o catástrofes.
- V. Bienestar, eventos comunitarios, mediación de conflictos y canalización de reclamos.
- VI. Asistencia social, intermediación laboral y redes de beneficios locales.

Con todo, el SERVIU podrá establecer y complementar lo descrito en el presente documento, con el fin de disponer de un buen servicio respecto de las tareas a contratar.

Sin otro particular saluda atentamente a Ud.,

  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)  
SUBSECRETARIO(S)  
LOS ARAÑA SALAZAR

CAS/LBM/MNEA

Int. 140/2022

Distribución:

- Gabinete Ministro de V. y U.
- Gabinete Subsecretaría de V. y U.
- División Jurídica
- División Técnica, de Estudio y Fomento Habitacional
- Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía (SIAC)
- Directores SERVIU (todas las regiones)
- Sres. SEREMI MINVU (todas las regiones)
- Coordinador Regional FSV (todas las regiones)
- Sres. Jefes de Operaciones Habitacionales SERVIU (todas las regiones)
- División de Política Habitacional
- Oficina de Partes
- Ley de Transparencia Art. 7/G.

**CONVENIO**

**SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION**

**REGIÓN DE ..... Y**

**(Nombre del Beneficiario)**

**PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCION DE VIVIENDA**

En....., a....., entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de ..... representada por su Director (a) don(ña)....., ambos domiciliados en....., en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra, el/la (Municipalidad, Gobierno Regional o Persona Jurídica Privada Sin Fines de Lucro o Entidad Patrocinante)....., RUT N°....., que para los efectos de este CONVENIO se denominará en adelante e indistintamente el BENEFICIARIO, representada por don(ña)....., RUT N° ..... ambos con domicilio en ..... de la comuna de ..... de la ciudad de....., se celebra el siguiente CONVENIO:

**PRIMERA. Antecedentes**

En el marco del D.S. 49, de (V. y U), de 2011, y del D.S. N° 52, (V. y U), de 2013, se dictó la Resolución Exenta N° 855, de fecha 11 de julio de 2022, y sus modificaciones, que llamó a proceso de postulación en condiciones especiales para proyectos de Construcción, Rehabilitación o Adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme a la letra i) de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2022, a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.

Por Resolución Exenta XXXX, se adjudicó \_\_\_\_ (identificar el proyecto seleccionado)

**SEGUNDA Objeto:**

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

CÓDIGO DE PROYECTO	CASA/DEPTO	NÚMERO DE DORMITORIOS	SUPERFICIE DE LA VIVIENDA	NÚMERO DE UNIDADES (SEGÚN TIPOLOGÍA)	DIRECCIÓN

Una vez recepcionado (inscrito) el inmueble y, como una segunda etapa, el BENEFICIARIO, por sí mismo o a través de un tercero, ejercerá su administración para su arriendo a beneficiarios del D.S. N° 52, o a personas que cumplan con los requisitos de dicho decreto, conforme al **Plan de Administración** del inmueble, presentado por el BENEFICIARIO y aprobado por parte del SERVIU, el que se entenderá formar parte del presente CONVENIO.

**TERCERA. Del derecho aplicable**

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

- a) El D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- b) El D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013, que reglamenta el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.
- c) La Resolución Exenta N° 1.875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, las que se dan enteramente por reproducidas.
- d) La Resolución N° 855, (V. y U.), de 11 de julio de 2022, y sus modificaciones, que llama a proceso de postulación en condiciones especiales para proyectos de Construcción, Rehabilitación o Adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme a la letra i) de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la ley de presupuestos del Sector Público del año 2022, a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.
- e) La Resolución Exenta N°.....(V. y U.), de 2022, que selecciona el proyecto ....

**CUARTA. Participación de la Entidad Patrocinante**

....., persona jurídica de derecho (público o privado) ....., sin fines de lucro, constituida con fecha..... ante (*datos del notario*)..... según consta en escritura protocolizada bajo el número....., cuyo extracto fue publicado el día....., desarrollará las labores de Asistencia Técnica para el proyecto denominado " \_\_\_\_\_", seleccionado en virtud de la Resolución Exenta N° \_\_\_\_\_, (V. y U.), de fecha \_\_\_\_\_, conforme a lo dispuesto en los cuerpos normativos descritos en las letras c) y d), de la cláusula segunda del presente CONVENIO.

Esta ENTIDAD PATROCINANTE ..... mantiene CONVENIO Marco vigente, N°....., de fecha... de... del 20..., suscrito con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región....., de acuerdo a lo señalado en el artículo 52 del DS N° 49, (V. y U.), de 2011, al que deberá dar estricto cumplimiento en el desarrollo del proyecto a que se refiere el presente Convenio.

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

**QUINTA. Obligaciones y facultades del SERVIU**

El SERVIU tendrá la obligación de informar y orientar al BENEFICIARIO respecto de la normativa aplicable a su proyecto habitacional. De igual modo, tendrá la obligación de difundir, informar y orientar al BENEFICIARIO, mediante oficio, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación, toda modificación reglamentaria asociada a los programas habitacionales a que se refiere este CONVENIO, las que se entenderán automáticamente incorporadas al mismo.

El SERVIU deberá fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones del BENEFICIARIO, tanto respecto de lo establecido en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, en lo que se refiere a su ejecución física, cuando corresponda, como también al óptimo funcionamiento del inmueble y sus unidades de vivienda, y a la aplicación correcta del Plan de Administración, pudiendo observar el informe anual entregado por el BENEFICIARIO, requerir antecedentes adicionales, solicitar al beneficiario el término de un contrato de arriendo determinado, o bien, requerir el término anticipado del servicio de administración, cuando éste es realizado por un tercero.

**SEXTA. Obligaciones del BENEFICIARIO**

Conforme a las disposiciones del llamado dispuesto en la Resolución Exenta N° 855, (V. y U.), de fecha 11 de julio de 2022, y sus modificaciones, y a las contenidas en el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y en el D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013, y sin que la siguiente enunciación tenga carácter taxativo, en las distintas etapas de desarrollo y ejecución del proyecto el BENEFICIARIO deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

1. Respeto de la ejecución del proyecto o adquisición del inmueble:
  - a) Resguardar la correcta ejecución de las obras que se encuentre desarrollando, conforme al proyecto aprobado y sus especificaciones técnicas, resguardando la calidad e idoneidad de los trabajos realizados, cuando corresponda.
  - b) Velar, en los casos que corresponda, que el financiamiento comprometido como aporte adicional para el proyecto habitacional se concrete oportunamente, para lo cual se obliga desde ya a ejecutar todas las gestiones necesarias para tal fin.
  - c) Asistir a las mesas técnicas convocadas por el SERVIU para la revisión del proyecto y su avance y la atención de situaciones especiales o de estados de avance catalogados como críticos por éste.
  - d) En el caso de adquisición de un inmueble construido, verificar que cumpla con las condiciones de habitabilidad y el estándar técnico requeridos, y que los antecedentes se encuentren conforme a derecho.

2. Sobre la administración del inmueble:

El BENEFICIARIO será responsable por sí mismo, o a través de un tercero contratado para tales efectos, de:

- a) Administrar, operar y mantener el inmueble construido, tanto sus unidades de vivienda como las áreas comunes y los equipamientos, si corresponde, y especialmente de:
  - i) Fiscalizar el correcto uso de las unidades, velando porque las viviendas se utilicen para destino y uso residencial, y evitando que se generen procesos de subarriendo.
  - ii) Mantener las unidades y el equipamiento de el o los inmuebles en buen estado de conservación.
  - iii) De corresponder, mantener al día el pago de los servicios de uso y consumo colectivos, tales como calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza, procurando la operación continua de los equipamientos y áreas comunes del inmueble.
  - iv) Dotar del personal necesario para la administración y conservación general del inmueble.
  - v) Contratar seguros de incendio, sismos y catástrofes, y de responsabilidad por daños a terceros.
  - vi) Entregar, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU para efectos de revisar, fiscalizar, controlar y/o auditar las operaciones que realiza conforme al presente CONVENIO.
- b) Definir a las familias o núcleos hábiles para el arrendamiento de las unidades y suscribir los respectivos contratos de arrendamiento, de acuerdo al Plan de Administración.
- c) Administrar, gestionar y cobrar la renta de arrendamiento, procurando que las unidades se mantengan arrendadas de forma continua. En caso de que las viviendas tengan períodos sin arrendatarios y/o se haya autorizado una rebaja

en la renta mínima de arrendamiento, el monto de reinversión comprometido por el BENEFICIARIO al momento de la postulación no podrá disminuir, dando estricto cumplimiento al Plan de Administración aprobado para estos efectos.

- d) Incorporar en los contratos de arrendamiento una cláusula que establezca que el arrendatario se encontrará obligado a ocupar la vivienda, personalmente, junto a su grupo familiar, debiendo anexar a dicho contrato una nómina de las personas que habitarán la unidad, resguardando además que el número de dormitorios sea el adecuado para el número de integrantes del hogar, impidiendo que se generen condiciones de carencia habitacional, por hacinamiento.
- e) Capacitar a los arrendatarios comprometiendo, a lo menos, la ejecución de talleres acerca de las siguientes temáticas:
  - I. Cuidado y mantenimiento de la vivienda.
  - II. Derechos y deberes relativos a la vida en comunidad
  - III. Planes de emergencia ante situaciones de riesgo y catástrofe.
  - IV. Redes de servicios sociales municipales (vínculo con municipio).
  - V. Programas habitacionales.
- f) En el caso de que no corresponda dar cumplimiento a la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, tratándose de un inmueble con 2 o más unidades de vivienda, elaborar un Reglamento de Convivencia, consistente con los términos exigidos por dicho cuerpo normativo.
- g) Acompañar el proceso de reubicación de las familias o arrendatarios a los que, por cualquier motivo o incumplimiento, se le ponga término al contrato de arrendamiento, antes de agotar los recursos otorgados mediante el subsidio de arriendo.
- h) Constituir y mantener en todo momento un fondo de reserva, de a lo menos 4 Unidades de Fomento por unidad de vivienda, para financiar trabajos en el inmueble no considerados en el Plan de Administración.
- i) Informar anualmente al SERVIU los ingresos por concepto de arriendo, la ejecución del Plan de Administración, los talleres de capacitación realizados, el monto de reinversión en el inmueble, la adecuada ocupación de las viviendas, los contratos de arrendamiento vigentes y los finiquitos relativos a aquellos contratos terminados en el periodo informado.
- j) Entregar, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU para efectos de revisar, fiscalizar, controlar y/o auditar las operaciones que realiza conforme al presente CONVENIO.
- k) Identificar, mediante declaración jurada, a los administradores, personal técnico, profesional o administrativo, que incida en el cumplimiento de los requisitos del presente CONVENIO.

La administración, operación y mantención de el o los inmuebles será financiada por el monto de reinversión contenido en el Plan de Administración, al que hace referencia la cláusula primera del presente CONVENIO.

#### **SÉPTIMA. Traspaso del Proyecto en ejecución.**

Si durante la ejecución del proyecto se hace necesario el cambio de la Entidad Patrocinante, se requerirá que previa y expresamente el SERVIU lo autorice, y siempre que la Entidad Patrocinante receptora tenga a su vez suscrito un Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, que lo habilite para operar en el

respectivo programa habitacional en la región correspondiente, no esté afectada a alguna de las medidas administrativas previstas en dicho convenio regional, y tenga capacidad para asumir las labores propias que involucre el proyecto que reciba.

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

**OCTAVA. Acceso a la información.**

El BENEFICIARIO podrá, previa autorización del SERVIU, acceder a los sistemas informáticos que mantiene el MINVU o el SERVIU, a fin de ingresar y verificar los antecedentes de las familias postulantes. Respecto de esta información, deberá cautelar que la ENTIDAD PATROCINANTE de cumplimiento a las obligaciones de reserva establecidas en el Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales.

**NOVENA. Duración y término del CONVENIO.**

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

Sin perjuicio de lo anterior, el SERVIU tendrá la facultad de ponderar el cumplimiento del presente CONVENIO, y determinar el mérito y la conveniencia de mantenerlo vigente. En aquellos casos en que los incumplimientos por parte del BENEFICIARIO revistan una gravedad tal que no permitan la finalidad última del llamado, el SERVIU pondrá término unilateral del CONVENIO.

El BENEFICIARIO no tendrá derecho a compensación o indemnización alguna por el término anticipado del presente CONVENIO resuelta por el SERVIU, sin perjuicio de los honorarios que le corresponda percibir por las gestiones realizadas a satisfacción del SERVIU y de las que realice para la adecuada finalización de las operaciones en ejecución a la fecha de término del CONVENIO.

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

**DECIMA. Verificación de infracciones contractuales.**

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

**DECIMA PRIMERA. Vigencia y Ejemplares:**

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



**DECIMA SEGUNDA. Personerías:**

La personería de don (ña) .....como Director(a) del Servicio de Vivienda y Urbanización, de la Región de ....., consta del Decreto Supremo N°..... (V. y U.), de...; y la de don(ña) .....como representante legal el/la (Municipalidad, Gobierno Regional o Persona Jurídica Privada Sin Fines de Lucro o Entidad Patrocinante) ....., consta en .....

<b>FIRMA</b> (Municipalidad, Gobierno Regional o Persona Jurídica Privada Sin Fines de Lucro o Entidad Patrocinante)	<b>FIRMA SERVIU</b>
<b>NOMBRE</b> (Municipalidad, Gobierno Regional o Persona Jurídica Privada Sin Fines de Lucro o Entidad Patrocinante)	<b>DIRECTOR (A) SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION</b> <b>REGIÓN DE _____</b>