



**APRUEBA CONVENIO DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES PARA GRUPOS POSTULADOS SIN PROYECTO HABITACIONAL INCISO 6° ARTÍCULO 50 DEL D.S. N° 1, (V. y U), DE 2011 SUSCRITO POR EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION DE LA REGION DE LOS RIOS AVIFEL GESTION INMOBILIARIA SPA.**

**CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 000009**

**VALDIVIA,**

**06 ENE 2015**

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

- a) El Decreto Supremo N°355 de Vivienda y Urbanismo de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización;
- b) La resolución N°1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;
- c) El D.S. N° 1, de 2011, que Aprueba Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.
- d) Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 08, de 27 de Octubre de 2014, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tomado razón con la misma fecha por la Contraloría General de la República, que proroga mi nombramiento como Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos en forma Provisoria y Transitoria.

**CONSIDERANDO:**

- a) El convenio desarrollo de proyectos habitacionales para grupos postulados sin proyecto habitacional inciso 6° artículo 50 del D.S. N° 1, (v. y u), de 2011 suscrito por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de los Ríos Avifel Gestión Inmobiliaria SPA., de fecha 23 de diciembre de 2014.
- b) La necesidad de aprobar mediante acto administrativo el convenio singularizado en el considerando a) precedente.- Con todo lo anterior, dicto la siguiente:

**RESOLUCIÓN:**

**1. APRUÉBESE**, en todo aquello que no fuere contrario a derecho, el convenio singularizado en el considerando b) precedente, que a continuación se transcribe:

**CONVENIO DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES  
PARA GRUPOS POSTULADOS SIN PROYECTO HABITACIONAL  
INCISO 6° ARTÍCULO 50 DEL D.S. N° 1, (V. y U), DE 2011**

CPF/OTM/CBK/ACL/Acl

En Valdivia, entre EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS, Rut 61.818.002-6 representado por su Director Provisional y Transitorio don CRISTIAN PIZARRO FROESE, chileno, casado, constructor civil, Cédula Nacional de Identidad N° 14.282.466-3, ambos domiciliados en Avenida Alemania N° 799, Valdivia,, en adelante SERVIU, por una parte; y por la otra AVIFEL GESTION INMOBILIARIA SpA, RUT N° 76.266.917-K, representada por don Waldemar Juan Avila

Bedecarratz, chileno, ingeniero civil, Cédula Nacional de Identidad N° 7.017.249-6, con domicilio social en Fundo El Castillo, lote N° 7, de la ciudad de Osorno, en adelante la ENTIDAD PATROCINANTE o LA ENTIDAD, se celebra el siguiente convenio:

**ANTECEDENTES:**

1. El D.S. N°1,(V. y U.), de 2011, publicado en el Diario Oficial de fecha 6 de junio de 2011, en adelante el D.S. N° 1, que aprobó el Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.

2. El anterior en su artículo 50 impone a la entidad patrocinante la obligación de suscribir un Convenio con SERVIU, tanto para aquellos proyectos habitacionales que se desarrollen para grupos seleccionados sin proyecto, como para aquellos que formen parte de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales, en adelante la Nómina de Oferta, que contendrá la información de los proyectos aprobados por el SERVIU, quien la administrará, manteniéndola a disposición de los interesados.

3. Por el presente instrumento se regula el Convenio a suscribir con SERVIU respecto de aquellos proyectos habitacionales a desarrollar para grupos seleccionados sin proyecto a que alude el artículo 50 del D.S. N° 1 ya referido.

**PRIMERO:** Por el presente instrumento la ENTIDAD PATROCINANTE, individualizada en la comparecencia, manifiesta su voluntad de desarrollar un proyecto habitacional para el grupo Comité de Vivienda San José de Alcudia, código 95903, que resultó seleccionado en la alternativa de postulación colectiva modalidad grupal sin proyecto, representado por don Waldemar Juan Avila Bedecarratz, Cédula Nacional de Identidad 7.017.249-6, quien (es) es (son) parte del mismo, en los términos exigidos por el artículo 53 del D.S. N° 1, que cuenta con 150 viviendas, en el Proyecto Villa Los Rios y 65 viviendas en el Proyecto Villa Los Rios 2, a emplazarse en la comuna de Rio Bueno, las que deberán ser vendidas a integrantes del grupo señalado.

**SEGUNDO:** Se deja constancia que el proyecto a que alude la cláusula anterior, cumple con los requisitos exigidos en el Capítulo II, Del Estándar Técnico de la Vivienda y de los Proyectos Habitacionales, del D.S. N° 1, que cuenta con permiso de edificación N° 51, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Rio Bueno con fecha 28 de Marzo de 2013; que la construcción del proyecto está a cargo de la empresa constructora Avila y Fellay Limitada, Rut 76.123.847-7.

**TERCERO:** Por este acto, la ENTIDAD PATROCINANTE se obliga a dar inicio a las obras o velar porque las obras respectivas, se inicien dentro del plazo máximo de 60 días corridos siguientes a la fecha en que SERVIU le comunique que el proyecto está aprobado, conforme lo establecido en el artículo 50 del D.S. N° 1. Para efectos del inicio de las obras, se deberá estar a lo indicado en el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De no darse cumplimiento al inicio de las obras dentro del plazo estipulado, se revocará la aprobación del proyecto y este convenio quedará automáticamente sin efecto.

La entidad, se obliga a comunicar a SERVIU la fecha del inicio de las obras, dentro los cinco días corridos contados desde su inicio, mediante carta ingresada a oficina de partes del SERVIU.

El plazo de ejecución de las obras será de 300 días corridos contados desde la fecha de su inicio.

La entidad se obliga a informar a SERVIU dentro de los cinco primeros días de cada mes, el porcentaje de avance de las obras, su término y de la recepción final de las mismas en su oportunidad.

SERVIU se reserva el derecho de verificar en terreno la efectividad de la declaración del inicio de las obras, como asimismo si el avance de las obras y su término corresponde a lo informado.

Asimismo por este acto la entidad asume la obligación de vender las viviendas del proyecto, a los integrantes del grupo individualizado en el número Primero del presente convenio, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 del DS N°1.

**CUARTO:** Las viviendas que forman parte del proyecto habitacional objeto del presente convenio, tendrán un precio de venta entre las 600 y las 780 Unidades de Fomento; asimismo tendrán una superficie construida entre 43 y 53 m2, y terrenos entre 127 y 347 m2 (en caso que se trate de casas).

La adquisición de la vivienda se financiará con el subsidio habitacional otorgado conforme al D.S. N° 1; debiendo contar -como mínimo-, con el 100% del ahorro acreditado al postular; de ser necesario, otros aportes contados adicionales al ahorro acreditado al momento de postular, y si lo requiere el interesado,

acudir a un crédito hipotecario complementario obtenido de una entidad crediticia, en las condiciones establecidas en el reglamento.

**QUINTO:** Habiendo comunicado la entidad a SERVIU el inicio de las obras del proyecto habitacional y éste lo haya verificado, y de permitirlo las disponibilidades de caja, la entidad o la empresa constructora, de corresponder, podrá solicitar el pago de anticipos a cuenta del pago del subsidio, aceptándose una solicitud de hasta 100 Unidades de Fomento por beneficiario y hasta por el número de integrantes del grupo seleccionado. El anticipo se otorgará por una sola vez por cada beneficiario.

Si el anticipo es solicitado por la empresa constructora y ésta no es la ENTIDAD PATROCINANTE, se deberá adjuntar el contrato de construcción suscrito entre la entidad y la empresa constructora.

Los anticipos a cuenta del pago del subsidio deberán ser caucionados con boleta bancaria de garantía por un monto no inferior al del anticipo solicitado, extendida a favor de SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días corridos al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento. La boleta bancaria podrá ser reemplazada por una nueva boleta que cubra los anticipos a cuenta del pago de los certificados de subsidio pendientes de cobro, la que deberá cumplir con los requisitos y condiciones señalados en el inciso anterior.

Al efectuar el pago del subsidio, se procederá a rebajar el monto del anticipo y a devolver la boleta bancaria de garantía.

La entidad se obliga a comunicar al SERVIU, de la reserva y elección de las viviendas por parte del beneficiario, en un plazo máximo de 10 días corridos, contados a partir de la fecha de la elección, conforme lo señalado en el artículo 56 del D.S. N° 1.

Además, deberá informar acerca de viviendas reservadas, elegidas o vendidas a personas que no sean beneficiarias del D.S. N° 1, como también, informar acerca de los desistimientos o renunciaciones que se produzcan de reservas de viviendas, para mantener actualizado el número de viviendas disponibles del proyecto.

Si expirado el plazo para proceder al pago del subsidio aún quedan Certificados de Subsidio pendientes de cobro y por los cuales se otorgó anticipo, el SERVIU hará efectiva la o las boletas de garantía que caucionan los anticipos correspondientes.

**SEXTO:** La entidad se obliga a comunicar al SERVIU, de la reserva y elección de las viviendas por parte del beneficiario, en un plazo máximo de 10 días corridos, contados a partir de la fecha de la elección, conforme lo señalado en el artículo 56 del D.S. N° 1.

Además, deberá informar acerca de viviendas reservadas, elegidas o vendidas a personas que no sean beneficiarias del D.S. N° 1, como también, informar acerca de los desistimientos o renunciaciones que se produzcan de reservas de viviendas, para mantener actualizado el número de viviendas disponibles del proyecto.

LA ENTIDAD no podrá efectuar cobro alguno, a los integrantes del grupo por la elección anticipada de una vivienda que sea parte del proyecto habitacional objeto del presente convenio, ni por cualquier actividad derivada de su prestación de servicios. Cualquier acción en contrario dará lugar a las responsabilidades establecidas en el presente convenio.

LA ENTIDAD deberá informar a los beneficiarios de subsidio, sobre los gastos operacionales que cobrará por la operación de compraventa respectiva. En el caso de proyectos habitacionales del Título I del D.S. N°1, la entidad no podrá efectuar cobros por actividades relacionadas con la Asesoría Social a que se refiere el artículo 62 del citado decreto u otras actividades que estén consideradas en la Resolución N° 620, (V. y U.), de 2011, que Fija Procedimientos para la Prestación de Servicio de Asistencia Técnica y Asesoría Social para el D.S. N° 1.

**SEPTIMO:** La calificación o aprobación del proyecto tendrá una vigencia de doce meses, contados desde su comunicación, por carta certificada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 del D.S. N° 1. Dentro de ese plazo, dicho proyecto podrá ser elegido por los beneficiarios de un subsidio habitacional regulado por dicho decreto, hasta alcanzar como mínimo, el porcentaje de viviendas que la entidad comprometió destinar para su adquisición con un subsidio habitacional, de acuerdo al artículo 58 del D.S. N° 1 aludido. Si dentro del plazo de vigencia de la calificación del proyecto, éste no obtiene el

porcentaje de preferencias equivalente al mínimo de viviendas destinadas a su adquisición con un subsidio de este programa, el proyecto será eliminado de la Nómina de Oferta de Proyectos.

**OCTAVO:** Se considerarán como infracciones por parte de la entidad, los siguientes casos:

- a) Si aprobado el proyecto por el SERVIU, la entidad solicita eliminarlo de la Nómina de Oferta, antes de las causales contempladas en el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011 al efecto, tenga o no inicio de obras o que cuente con recepción municipal, o que tenga o no beneficiarios de subsidio con viviendas reservadas.
- b) Si la entidad no cumple con la ejecución del proyecto aprobado, por causas que le sean imputables.
- c) Si la entidad no respeta la reserva de una vivienda efectuada por el beneficiario del subsidio del D.S. N° 1 y dispone su venta a otro interesado, sea o no beneficiario de subsidio de dicho decreto, con la excepción de que se trate de un beneficiario que no sea sujeto de crédito hipotecario complementario, en caso que se requiere de dicho crédito, lo que se deberá acreditar ante el SERVIU.
- d) Si la entidad presenta al SERVIU antecedentes falsos que respalden la elección de una vivienda por parte de beneficiarios de subsidios del D.S. N° 1.
- 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.

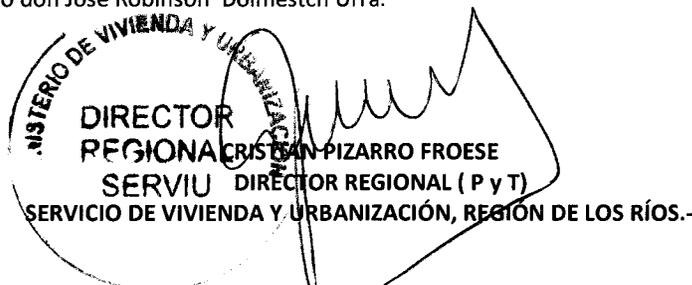
**NOVENO:** La calidad tanto del proyecto como de las viviendas que lo conforman es de exclusiva responsabilidad de la entidad patrocinante, quedando en consecuencia sujeta a lo establecido en el DFL N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcción sobre Calidad de la Construcción.

**DÉCIMO:** La entidad declara en este acto conocer a cabalidad la totalidad de los requisitos y obligaciones que le impone el D.S. N° 1, en específico las sanciones establecidas en dicho reglamento para los casos de su incumplimiento, así como las que establece el presente convenio.

**DÉCIMO PRIMERO:** Para todos los efectos del presente convenio las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Valdivia.

**DÉCIMO SEGUNDO:** El presente convenio se suscribe ad referendum 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, debiendo concurrir a su suscripción el (los) representante (es) legal (es) del grupo.

**DÉCIMO TERCERO:** La personería de don CRISTIAN PIZARRO FROESE, actuar a nombre del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS, consta en el Decreto Supremo N° 08, de 27 de Octubre de 2014, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tomado razón con la misma fecha por la Contraloría General de la República, que prorroga mi nombramiento como Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos en forma Provisoria y Transitoria; y la de don WALDEMAR JUAN AVILA BEDECARRATZ, como representante legal de AVIFEL GESTIÓN INMOBILIARIA SpA, individualizada en la comparecencia, consta de escritura pública de Constitución de Sociedad por Acciones Avifel Gestión Inmobiliaria Spa.; de fecha 13 de Febrero de 2013 suscrita ante el Notario Público de Osorno don José Robinson Dolmestch Urrea.

**DIRECTOR REGIONAL**  
**CRISTIAN PIZARRO FROESE**  
**SERVIU DIRECTOR REGIONAL ( P y T )**  
**SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, REGIÓN DE LOS RÍOS.-**

CPF/AC/ Acl  
CC:

1. Sección de Evaluación de Proyectos SERVIU Región de Los Ríos.-
2. Sección de Suelos SERVIU Región de Los Ríos.-
3. Archivo Departamento Jurídico SERVIU Región de Los Ríos.-
4. Oficina de Partes SERVIU Región de Los Ríos.-



