

CONVENIO

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION

REGIÓN DE.....

Y

(Nombre de la Cooperativa de Vivienda Cerrada)

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 la Cooperativa de Vivienda Cerrada, RUT N°....., que para los efectos de este Convenio se denominará en adelante e indistintamente la COOPERATIVA, representada por don(ña)....., Cédula Nacional de Identidad N°, ambos con domicilio en, de la comuna de, de la ciudad de....., se celebra el siguiente convenio:

PRIMERA. Objeto:

El presente Convenio regula, en cumplimiento de la normativa correspondiente, las obligaciones entre el SERVIU, y la COOPERATIVA DE VIVIENDA CERRADAS, singularizada en la comparecencia, para que estas últimas postulen, desarrollen y ejecuten un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para sus socios, prestando la asesoría técnica, social y jurídica, en el marco del D.S. 49 de (V. y U) de 2011.

SEGUNDA. Del derecho aplicable

Las partes declaran que son parte integrante de este convenio, las disposiciones establecidas en el DFL N° 5, de 2003 Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; DS N°49 de (V. y U.) de 2011, así como las relativas a la Resolución Exenta N° 1.875 de (V. y U.) del 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.

TERCERA. Individualización Cooperativa de Vivienda Cerrada:

..... es una persona jurídica constituida con fecha.....ante (datos del notario)..... según consta en escritura protocolizada bajo el número....., cuyo extracto de publicación se realizó el día.....; cuyo objetivo según sus estatutos es desarrollar un proyecto habitacional para sus socios, conforme el D.F.L. N° 5, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

CUARTA. Requisitos

La COOPERATIVA y el SERVIU declaran que son requisitos esenciales para la suscripción del presente instrumento, los siguientes:

- a) La entrega por parte de la COOPERATIVA de un Certificado de Vigencia de ella y de su Consejo de Administración según sus estatutos, emitido por la División de Asociatividad y Economía Social del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, o quién ésta disponga, con una antigüedad no mayor a los 60 días
- b) La entrega por parte de la COOPERATIVA de una nómina de todos los miembros del Consejo de Administración y su gerente, indicando el nombre, cédula de identidad, dirección y teléfono, quienes serán los representantes de la Cooperativa frente al SERVIU.
- c) La entrega por parte de la COOPERATIVA de una nómina de todos sus socios.
- d) La entrega por parte de la COOPERATIVA de una nómina de los asesores, profesionales, técnicos y administrativos que intervendrán en el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional, con la cédula de identidad, y acompañando una declaración jurada de cada uno de ellos, de no encontrarse afectos a sanciones vigentes por infracciones a ninguno de los reglamentos de los Registros que mantiene el MINVU.
- e) En los casos que corresponda, conforme la normativa aplicable, la Cooperativa debe acompañar además, los certificados profesionales y la acreditación de inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores regulado por el D.S. 135 V. y U. de 1978, de los asesores, profesionales y técnicos que intervendrán en el desarrollo y ejecución de su proyecto habitacional.
- f) La COOPERATIVA se obliga a informar cualquier modificación a los antecedentes señalados en las letras indicadas precedentemente en un plazo que no excederá de 10 días corridos, contados desde el momento en que dichas modificaciones se produzcan.
- g) Si la COOPERATIVA deja de cumplir o pierde uno o más de los requisitos declarados esenciales que se señalan en esta cláusula, quedará impedida de ingresar su proyecto a postulación al SERVIU mientras no regularice su situación.

QUINTA. Inhabilidades:

La COOPERATIVA declara formalmente que ni sus socios, directores, administradores y/o representantes legales, así como los integrantes del equipo de trabajo a que se refiere la letra d) de la cláusula anterior, tienen relación laboral alguna con el MINVU, la SEREMI ni con el SERVIU, ni vínculo de matrimonio o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive, con funcionarios directivos del MINVU, SEREMI o SERVIU.

Asimismo, la Cooperativa declara que no tiene litigios pendientes con el MINVU, la SEREMI o el SERVIU de cualquier Región del país, a menos que se refieran al ejercicio de derechos propios.

SEXTA. Ámbito territorial de aplicación.

El presente convenio permite a la COOPERATIVA actuar en la Región, para desarrollar y presentar un proyecto habitacional al SERVIU, organizar, asistir y prestar la asesoría necesaria para que sus socios concreten el

respectivo proyecto habitacional o beneficio, según corresponda, cumpliendo con lo dispuesto en la Resolución que fije el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, en el marco del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. 49 de (V. y U.) de 2011, y de lo estipulado en el presente convenio.

SEPTIMA. Desvinculación.

Sólo podrán intervenir ante el SERVIU, las personas que hayan sido individualizadas conforme a la letra b) y d) según corresponda, de la cláusula cuarta. En caso que las personas individualizadas en las letras b) y d) se desvinculen de la COOPERATIVA, ésta deberá comunicar al SERVIU, tal circunstancia, dentro de los 10 días corridos siguientes. En caso de no hacerlo, subsistirá la responsabilidad de la COOPERATIVA respecto de las actuaciones de dichas personas. Igualmente, la COOPERATIVA deberá comunicar la designación de reemplazantes, debiendo acompañar los antecedentes de éstos, exigidos en las letras d) y e) de la cláusula cuarta ya referida.

Asimismo las personas individualizadas en la letra d) de la cláusula cuarta podrán poner en conocimiento del SERVIU su desvinculación de la COOPERATIVA, quedando a partir de la fecha de la comunicación, eximidas de responsabilidad respecto de las futuras actuaciones de la COOPERATIVA.

OCTAVA. Obligaciones del SERVIU:

El SERVIU tendrá la obligación de informar y orientar a la COOPERATIVA respecto de la normativa aplicable a su proyecto habitacional. Asimismo, el SERVIU tendrá la facultad discrecional de interpretar el convenio, ponderar su cumplimiento y determinar el mérito, oportunidad y la conveniencia de suscribir o mantener vigente el mismo. De igual modo, tendrá la obligación de difundir, informar y orientar a la COOPERATIVA mediante oficio, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación, toda modificación reglamentaria asociada al programa habitacional a que se refiere este Convenio, las que se entenderán automáticamente incorporadas al mismo.

El SERVIU podrá intervenir en cualquier etapa del proyecto con el objeto de fiscalizar, revisar o auditar el cumplimiento de los procesos normativos respecto del programa habitacional respectivo. A este efecto, profesionales del SERVIU podrán auditar directamente en terreno la información asociada al proyecto desarrollado por ella, encontrándose facultados a requerir toda la documentación asociada al proyecto, técnica, social y/o legal. Asimismo, podrá requerir a la COOPERATIVA que gestione Mesas Técnicas con la empresa constructora. Del resultado de estas mesas podrá ordenar a la COOPERATIVA la aplicación de una serie de medidas tendientes a resguardar los intereses de las familias beneficiarias o los intereses sectoriales.

NOVENA. Obligaciones de la COOPERATIVA:

La COOPERATIVA se obliga a cumplir la normativa aplicable a su proyecto y realizar todas las acciones necesarias para que sus socios, puedan acceder al beneficio y/o subsidio correspondiente y, si resultaren favorecidos, apliquen dicha ayuda estatal a la construcción de su proyecto habitacional. Especialmente se obligará a dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

- a) Resguardar la correcta ejecución de los proyectos que se encuentre desarrollando, conforme a los compromisos asumidos con el SERVIU o con sus socios, dando estricto cumplimiento al plan de trabajo diseñado por ella misma, resguardando también la calidad e idoneidad de los trabajos realizados y de los encargados de cada área del proyecto.
- b) Planificar, desarrollar, modificar, según corresponda, y presentar a sus socios y/o al SERVIU, según proceda, los proyectos de arquitectura, ingeniería y de habitabilidad en general, incluyendo los de loteo, urbanización, materialidad de la vivienda, alternativas de ampliación futura, así como sus costos y financiamiento. La COOPERATIVA, cuando corresponda, deberá contar con la aprobación de estos proyectos por parte de sus socios, previo a su ingreso al Banco de Postulaciones del Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Asimismo, la COOPERATIVA deberá informar a sus socios y/o al SERVIU, según corresponda, de cada una de las modificaciones que pudiere experimentar el proyecto durante su desarrollo, las cuales deberán ser aprobadas por éstos y el SERVIU, de lo cual se dejará constancia en acta suscrita al efecto, según modelo proporcionado por el SERVIU.
- c) La COOPERATIVA asume la responsabilidad de toda actuación de sus socios, administradores, representantes, asesores y de los profesionales, técnicos y administrativos designados por ella para operar ante el SERVIU, no pudiendo eximirse total ni parcialmente de su responsabilidad respecto del comportamiento y de las actuaciones de dichas personas.
- d) Asimismo, la COOPERATIVA asume toda la responsabilidad por las actuaciones de los profesionales cuyos servicios subcontrate para la realización de gestiones relativas a su proyecto habitacional. Los proyectos e informes elaborados por éstos deberán ser suscritos también por el representante legal de la COOPERATIVA. Dichos profesionales deberán ser competentes para desarrollar las actividades en que les corresponda intervenir conforme a lo exigido en las normas legales y reglamentarias vigentes y en las Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, según el programa habitacional regulado por el D.S. N° 49 de (V. y U.) de 2011.
- e) La COOPERATIVA adoptará todas las medidas necesarias para custodiar los antecedentes que respalden las inscripciones, actualizaciones y pago de subsidios, como también asegurar la más estricta confidencialidad respecto de toda la documentación, información y/o antecedentes de que tome conocimiento con ocasión del presente convenio, así como del correcto uso de dicha información.
- f) La COOPERATIVA verificará que el proyecto y sus socios, cumplan con los requisitos exigidos por el reglamento del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D. S. N° 49 de (V. y U.), de 2011, acompañando toda la documentación requerida al efecto, debiendo informar al SERVIU de cualquier irregularidad que detecte al respecto. Asimismo, deberá presentar oportunamente la documentación solicitada para la prórroga de vigencia de los certificados de subsidio, en su caso, la que deberá ser requerida antes de la caducidad del mismo.

- g) La COOPERATIVA entregará, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU para efectos de revisar, fiscalizar, controlar y/o auditar las operaciones que ella realiza conforme al presente convenio.
- h) La COOPERATIVA se obliga a velar por la existencia y mantención del ahorro de los postulantes comprometido en el financiamiento de los proyectos.
- i) La COOPERATIVA deberá velar, en los casos que corresponda, para que el financiamiento comprometido como aporte de terceros se concrete oportunamente, para lo cual se obliga desde ya a ejecutar todas las gestiones necesarias para tal fin.
- j) La COOPERATIVA estará obligada a asistir a las mesas técnicas convocadas por el SERVIU para la revisión del proyecto, de su avance y la atención de situaciones especiales o de proyectos catalogados como críticos por éste.
- k) La COOPERATIVA junto con asumir las labores de asistencia técnica y legal, deberá velar para que las compraventas que se realicen para la adquisición de inmuebles destinados a proyectos de construcción y en general cualquier acto, contrato o convención que se celebre en relación a su proyecto habitacional, no adolezcan de vicios de nulidad.
- l) Será de exclusiva responsabilidad de la COOPERATIVA que todos los planos, memorias de cálculos, tasaciones, estudios de títulos, escrituras, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, y en general todo documento, antecedente técnico, constructivo, jurídico-legal y administrativo, que considere un proyecto, se ajuste y dé cumplimiento a la normativa legal, reglamentaria y técnica vigente. Cualquier error u omisión que éstos presenten será responsabilidad de la COOPERATIVA, y configurará un incumplimiento de su parte.

DÉCIMA. Traspaso de Programas.

La COOPERATIVA no podrá ceder el proyecto en ejecución a otra Entidad Patrocinante, salvo que sea expresa y previamente autorizada por el SERVIU y por sus socios, a traspasar, y siempre que la Entidad Patrocinante receptora tenga a su vez suscrito un Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales para operar en el respectivo programa habitacional en la región correspondiente. Además no estar afecta a alguna de las medidas administrativas previstas en este convenio y en el convenio regional correspondiente, como asimismo, tener capacidad para asumir el número de beneficiarios 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 de (V. y U.) de 2011.

DÉCIMA PRIMERA: De la Contratación de Obras.

La Empresa constructora o contratista que ejecute el proyecto asociado al Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el

D.S. N° 49 de (V. y U.) de 2011 sobre el que versa este Convenio, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el D.S. N° 49 de (V. y U.) de 2011. La COOPERATIVA, en forma previa a la contratación de obras, deberá verificar las capacidades técnicas y profesionales de la empresa constructora o contratista a la que se le encargue la ejecución de las obras de edificación, y se obliga desde ya a exigir y constatar que ésta cuente con capacidad económica suficiente para cumplir de manera oportuna y con calidad las obligaciones que contractualmente asuma.

La COOPERATIVA utilizará obligatoriamente los formatos de contratos, carta compromiso o de cualquier otro tipo de instrumento, declaración o convención que el MINVU, la SEREMI o SERVIU, establezcan.

La COOPERATIVA deberá verificar que el instrumento público por el cual adjudique la vivienda del proyecto habitacional financiado con el subsidio, incorpore una cláusula que establezca que el socio se encontrará obligado a habitarla personalmente, junto a su grupo familiar durante el plazo que indica el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, facultando al SERVIU, para que en caso de incumplimiento de dicha obligación, exija la restitución de la totalidad de los dineros que hubiere recibido por concepto de subsidios, sin perjuicio de lo establecido en la ley N° 17.635. Adicionalmente, se deberá insertar en el contrato pertinente, la prohibición de enajenar el inmueble y de celebrar actos o contratos a título gratuito u oneroso sobre el mismo por los plazos que reglamentariamente correspondan, debiendo además, constituirse hipoteca de primer grado a favor del SERVIU, para caucionar las referidas obligaciones.

La COOPERATIVA se obliga a exigir y verificar el cumplimiento por parte de la empresa constructora de las obligaciones laborales y previsionales a que se refiere el artículo 183-C del Código del Trabajo, regulado por el Reglamento sobre acreditación de cumplimiento de obligaciones laborales y previsionales, contenido en el D.S. N° 319, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, de 2006, como asimismo de lo dispuesto en el D.S. N° 76, de 2006, de ese mismo Ministerio, debiendo informar de todo ello al SERVIU para los fines que correspondan.

La COOPERATIVA deberá exigir que la empresa constructora o contratista cumpla la obligación de aplicar la metodología de gestión y control de calidad del Manual de Inspección Técnica de Obras aprobado por D.S. N° 85, (V. y U.), de 2007, o cualquier otro instrumento de fiscalización de similar naturaleza que lo reemplace, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 143 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, verificará que se aplique cualquier modificación o variante que a este respecto establezca el MINVU.

Prevía autorización y coordinación con el SERVIU, la COOPERATIVA organizará el acto de inauguración y entrega de las viviendas a los beneficiarios, debiendo seguir las instrucciones del SERVIU y de las familias para la organización y realización de dicha ceremonia.

DÉCIMA SEGUNDA. Facultades del SERVIU:

Se deja constancia que el SERVIU podrá adoptar, entre otras, las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto de la COOPERATIVA:

- a) Informar a la COOPERATIVA las medidas que adoptará frente a eventuales deficiencias que pudieran presentarse en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto.
- b) Ordenarle a la COOPERATIVA que requiera la paralización de las obras mientras no sean subsanados los problemas detectados, sean de carácter constructivo u otros asociados a la ejecución del proyecto.
- c) Ordenarle a la COOPERATIVA que requiera la reparación o demolición y posterior construcción de las partidas que presenten deficiencias constructivas o problemas de calidad de materiales.
- d) Ordenarle a la COOPERATIVA que ponga término al contrato con el contratista o constructor interponiendo las acciones judiciales correspondientes en su caso, y que suscriba un nuevo contrato para el término de las obras.

DÉCIMA TERCERA. Pago de Honorarios:

El SERVIU, de conformidad a lo dispuesto en el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 de (V. y U.) de 2011, y en las Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, pagará a los profesionales identificados por la COOPERATIVA al postular, los honorarios que correspondan por los servicios de asistencia técnica, jurídica y social que efectivamente hubiere realizado.

DÉCIMA CUARTA. Acceso a la información.

La COOPERATIVA 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 y del proyecto que se requieran para la postulación de estos. Respecto de esta información, la COOPERATIVA deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la letra e) de la cláusula novena del presente Convenio.

DÉCIMA QUINTA. Duración y término del Convenio.

El presente Convenio tendrá una duración de dos años. Excepcionalmente, por mutuo acuerdo de las partes podrán prorrogarlo hasta el total cumplimiento de las obligaciones que se encuentren pendientes. Concluidos satisfactoriamente los servicios y/o finalizada la tramitación de todas las tareas asociadas al proyecto habitacional previa certificación del SERVIU, se extinguirá el presente Convenio.

Sin perjuicio de lo anterior, prorrogado el plazo de dos años, la COOPERATIVA, deberá mediante declaración jurada dar cuenta al SERVIU respecto de su vigencia y la de su Consejo de Administración, identificando además, a sus socios, administradores, directores, personal técnico, profesional o administrativo, que incida en el cumplimiento de los requisitos del presente Convenio.

Ante el evento que el SERVIU detecte que la COOPERATIVA no se encuentra en condiciones de concluir las operaciones pendientes, el SERVIU podrá traspasar los proyectos y los servicios pendientes a una Entidad Patrocinante con convenio vigente, o bien el SERVIU podrá hacerse cargo directamente de estos proyectos.

La COOPERATIVA no tendrá derecho a compensación o indemnización alguna por el término del presente convenio, 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 del proyecto en ejecución a la fecha de término del convenio.

DECIMA SEXTA. Verificación de infracciones contractuales:

Mediante el presente instrumento la COOPERATIVA 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 contrato.

DECIMA SEPTIMA. Del término unilateral del contrato

Las partes convienen en que los siguientes actos o acciones cometidos por la COOPERATIVA autorizan al SERVIU a finiquitar unilateralmente el presente convenio.

- a) Proporcionar o hacer utilización de información falsa, documentos adulterados u omitir información relativa a los requisitos de postulación al subsidio o beneficio, especialmente respecto a ahorros y condición socioeconómica, acreditados por los socios que la COOPERATIVA organice, asista o asesore;
- b) Proporcionar o hacer utilización de información falsa, documentos adulterados u omitir información para el cobro de los subsidios o beneficios;
- c) Actuar encontrándose afectado por un conflicto de intereses o alguna causal de inhabilidad;

DECIMA OCTAVA. 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 NOVENA Personerías:

La personería de don (ña)como Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de, consta del Decreto Supremo N°....., (V. y U.),.... de.....; y la de don(ña)como representante legal de la COOPERATIVA, consta en

FIRMA COOPERATIVA	FIRMA SERVIU
NOMBRE COOPERATIVA	DIRECTOR SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGIÓN DE_____