

Aprueba Contrato que regula la relación entre SERVIU METROPOLITANO y la MUNICIPALIDAD DE RECOLETA en el marco del desarrollo y ejecución del proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para arriendo Denominado "JUSTICIA SOCIAL"

DECRETO EXENTO **1236** /2018

RECOLETA, 16 DE MAYO, 2018

VISTOS:

1. la Resolución Exenta número 1538 (V.Y.U.) de fecha 03 de mayo de 2016 que renueva el Convenio Marco único Regional Entidad Patrocinante entre SERVIU METROPOLITANO y LA MUNICIPALIDAD DE RECOLETA.
2. La Resolución exenta número 12432 (V. Y.U.) de fecha 20 de octubre de 2017 que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda de Construcción en Nuevos Terrenos para arriendo.
3. La Resolución Exenta Número 14095 de fecha 06 de diciembre de 2017 que selecciona el proyecto habitacional Construcción en Nuevos Terrenos para Arriendo, denominado "Justicia Social".
4. Contrato que regula las relaciones entre SERVIU METROPOLITANO y la MUNICIPALIDAD DE RECOLETA en el marco del desarrollo y ejecución por esta última de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda donde la Municipalidad de Recoleta se obliga a construir inmuebles para a su vez destinarla a arriendo para personas beneficiadas por el subsidio de arriendo regulada por el D.D 52 de (V.Y.U.) de 2013.
5. La Resolución Exenta número 2359 de fecha 14 de mayo de 2018 en que se aprueba convenio entre SERVIU METROPOLITANO y LA MUNICIPALIDAD DE RECOLETA.
6. El Decreto Exento número 769 de fecha 28 de marzo de 2017 que designa Alcalde Subrogante en caso de ausencia o impedimento del titular, a don ORACIO MEDINA NOVOA.
7. El Decreto Exento número 690 de fecha 15 de marzo de 2017 que designa Secretario Municipal Subrogante a don PATRICIO AGUILAR QUEZADA.

TENIENDO PRESENTE:

Las atribuciones que me confiere la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en esta fecha:

DECRETO:

1. **APRUEBASE EL CONTRATO QUE REGULA LAS RELACIONES ENTRE SERVIU METROPOLITANO Y LA MUNICIPALIDAD DE RECOLETA**, suscrito por ambas entidades con fecha 09 de mayo del año 2018 y cuyos fines son regular las relaciones entre las referidas entidades en el marco del desarrollo y ejecución del proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, destinadas a dar en arriendo a personas beneficiadas por el subsidio de arriendo regulada por el D.S 52 de (V.y U.) de 2013. Denominado "JUSTICIA SOCIAL".



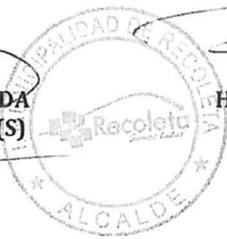
1380395

2. **VIGENCIA:** El plazo de vigencia del contrato será mientras se realice la ejecución del proyecto y se desarrolle el plan de administración, el cual está establecido en el proyecto aprobado y seleccionado por Res. Ex. N° 14095 de fecha 06 de diciembre de 2017. Sin perjuicio de lo anterior SERVIU tendrá la facultad de revisarlo y proponer las modificaciones que estimen convenientes.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y TRANSCRIBASE, HECHO, ARCHIVASE.



PATRICIA AGUILAR QUEZADA
SECRETARIO MUNICIPAL (S)



HORACIO NOVOA MEDINA
ALCALDE (S)

SSM/EVR/KHC
TRANSCRITO A:
ALCALDÍA, CONTROL, ADM. MUNICIPAL, SECPLA, DOM, DIDECO



CONTRATO

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION METROPOLITANO

E

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

En SANTIAGO DE CHILE, a 9 de marzo de 2018, entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región Metropolitana, representada por su Director (S) don Roberto Araya Andaur, ambos domiciliados en calle serrano n° 45, plso 6, Santiago en adelante SERVIU METROPOLITANO, RUT N° 61.812.000-7, por una parte; y por la otra, la I. MUNICIPALIDAD de RECOLETA, RUT N°69.254.800 – 0, que para los efectos de este CONTRATO se denominará indistintamente la I. MUNICIPALIDAD, el Municipio o la ENTIDAD PATROCINANTE, representada por su Alcalde don Oscar Daniel Jadue Jadue, ambos con domicilio en Avenida Recoleta N° 2774, de la comuna de Recoleta, de la ciudad de Santiago, se celebra el siguiente CONTRATO:

PRIMERA. Objeto.

El presente CONTRATO regula la relación entre el SERVIU METROPOLITANO y la MUNICIPALIDAD, en el marco del desarrollo y ejecución por esta última de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, donde la I. MUNICIPALIDAD de RECOLETA, se obliga a construir inmuebles para, a su vez, destinarlos a dar en arriendo a personas beneficiarias o que cumplan los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52 de (V. y U.) de 2013.

Asimismo la MUNICIPALIDAD de RECOLETA, se obliga a la administración, operación y mantención de los inmuebles que resulten del mismo.

Todo ello, conforme a la Resolución Exenta N° 12432, (V. y U.) de 2017, y sus modificaciones, que llamó a proceso de selección en condiciones especiales para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.

SEGUNDA. Normativa aplicable.

Las partes declaran que se entienden parte integrante de este CONTRATO las siguientes disposiciones:

- a) El D.S. N°49 de (V. y U.) de 2011, Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones.
- b) El D.S. N° 52 de (V. y U.) de 2013, que reglamenta el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, y sus modificaciones.
- c) Glosa 03 de Vivienda, asociada al Subtítulo 33, ítem 01, letra j), de la ley de Presupuestos del Sector Público del año 2017, que permitió al Ministerio de Vivienda otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que presenten proyectos de construcción o adquisición de viviendas, las que se destinarán a ser arrendadas a personas beneficiarias o que cumplan con las condiciones dispuestas por el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013.

- d) Resolución Exenta N° 3.311, (V. y U.), de 2017, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 ya referida.
- e) 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, en el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- f) La Resolución Exenta N° 12432, (V. y U.) de 2017, y sus modificaciones, que llamó a proceso de selección en condiciones especiales para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.
- g) El Convenio Marco de fecha 03 de mayo de 2016, suscrito entre la ENTIDAD PATROCINANTE y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región METROPOLITANA de acuerdo a lo señalado en el artículo 52 del D.S. N°49 de (V. y U.) de 2011. La MUNICIPALIDAD declara que las obligaciones que asume en dicho Convenio podrán ser invocadas por el SERVIU respecto del presente instrumento

TERCERA. Facultades del SERVIU en este CONTRATO.

- 1. Fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones de la MUNICIPALIDAD, referidas al desarrollo y ejecución del proyecto habitacional, y las establecidas en el Plan de Administración, pudiendo observar el informe anual entregado por la MUNICIPALIDAD, mencionado en la letra k), de la cláusula séptima del presente CONTRATO.
- 2. Requerir cualquier antecedente adicional que pudiera ser relevante para el adecuado cumplimiento de los fines de este CONTRATO.
- 3. Solicitar el término de un contrato de arriendo determinado o bien, el término anticipado del servicio de administración, cuando éste no sea ejercido por la MUNICIPALIDAD.
- 4. El SERVIU tendrá la facultad de ponderar el cumplimiento del presente CONTRATO y determinar el mérito, oportunidad y la conveniencia de mantenerlo vigente.

El SERVIU METROPOLITANO deberá entregar al MUNICIPIO una clave de usuario en la plataforma del Programa de Subsidio de Arriendo, para facilitar la gestión de la demanda y los contratos de arriendo con los beneficiarios.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE REOLETA EN SU CALIDAD DE ENTIDAD PATROCINANTE, EN EL MARCO DE ESTE CONTRATO:

Las principales obligaciones de la MUNICIPALIDAD en relación a la ejecución de las obras del proyecto habitacional, son las siguientes:

- a) Encargar la construcción del proyecto seleccionado, y supervisar su cumplimiento. Para estos efectos, deberá planificar, desarrollar, y modificar si corresponde, así como recibir los proyectos definitivos de arquitectura, ingeniería, urbanización, especialidades y de habitabilidad en general, así como sus costos, especificaciones técnicas y financiamiento.
- b) Deberá informar a SERVIU METROPOLITANO de cada una de las modificaciones que pudiere experimentar el proyecto durante su desarrollo, las cuales deberán ser aprobadas por SERVIU METROPOLITANO.

- c) Adoptará todas las medidas necesarias para custodiar los antecedentes que respalden las inscripciones, actualizaciones y pago de subsidios, como también asegurará la más estricta confidencialidad respecto de toda la documentación, información y/o antecedentes de que tome conocimiento con ocasión del presente CONTRATO, así como el correcto uso de dicha información.

QUINTA. Antecedentes.

Antes del inicio de obras, la MUNICIPALIDAD deberá entregar los siguientes antecedentes:

- a) Copia del Convenio Marco suscrito por el municipio y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, citado en la letra g) de la cláusula segunda, del presente CONTRATO.
- b) El Plan de Administración aprobado por el SERVIU METROPOLITANO.
- c) Nómina de los asesores, profesionales, técnicos y administrativos, con sus nombres, cargos, cédula de identidad, dirección y teléfono, que intervendrán en el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional, 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.
- d) Garantía equivalente al total del costo de un año del Plan de Administración. Esta garantía deberá ser una boleta bancaria de garantía, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un Certificado de Fianza Recíproca, y deberá permanecer vigente por todo el periodo en que la MUNICIPALIDAD se haya comprometido a administrar el inmueble.

SEXTA. Singularización de los inmuebles a arrendar.

El proyecto a ejecutar, seleccionado en el llamado dispuesto en la Resolución Exenta N° 14095, de fecha 06 de diciembre de 2017, considera la construcción de los siguientes inmuebles:

Casa / Depto.	Número Dormitorios	Superficie Total de la Vivienda	Número de Unidades	Renta o canon de arrendamiento	Dirección
Departamento	3	55.m2	38	3,5 UF a 5 UF	Justicia Social N° 555, comuna de Recoleta

SÉPTIMA. Administración de los inmuebles.

La MUNICIPALIDAD será responsable de administrar, operar y mantener todas las unidades de vivienda singularizadas en la cláusula anterior, conforme al Plan de Administración aprobado por SERVIU METROPOLITANO y a las normas del D.S. N° 52, (V, y U.), de 2013, además de tener que desarrollar todas las acciones que sean necesarias para la adecuada administración del inmueble.

Sin perjuicio de lo señalado en el Resuelvo 8 de la Res. Ex. N° 12432 de 2017, la MUNICIPALIDAD se obliga a dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

- a) Definir a las familias que se encuentran en condiciones de arrendar las unidades habitacionales, suscribir los respectivos contratos y cobrar la renta de arrendamiento, de acuerdo al Plan de Administración.
- b) Orientar a los postulantes y beneficiarios del subsidio al arriendo, tanto para una efectiva postulación al beneficio, como para su aplicación en viviendas que tenga vacantes, respectivamente.
- c) Verificar que los contratos de arrendamiento suscritos con los futuros beneficiarios incorporen una cláusula que establezca que el arrendatario se encontrará obligado a ocupar personalmente la vivienda, junto a su grupo familiar, resguardando además que se cumplan las condiciones de habitabilidad correspondientes.
- d) Cobrar y administrar la renta de arrendamiento, procurando que las unidades se mantengan arrendadas de forma continua.
- e) Reservar mensualmente el 100 % de los ingresos que se obtengan por concepto de arriendo, para reinvertirlos en la mantención del edificio, equivalentes a 190 UF. En caso que las viviendas tengan periodos sin arrendatarios, o se haya autorizado una rebaja en la renta mínima de arrendamiento, el monto de reinversión comprometido al momento de la postulación no podrá disminuir, debiendo mantenerse dicho Plan a todo efecto.
- f) Operar y mantener el inmueble construido/las unidades de vivienda del proyecto, siendo responsable de:
 - I. Verificar la adecuada ocupación de las viviendas en arriendo, incorporando medidas para impedir fenómenos de sub-arriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones, el correcto uso de las unidades, velando porque las viviendas se utilicen para destino y uso residencial.
 - II. Mantener las unidades y el equipamiento del proyecto en buen estado de conservación, de acuerdo a lo propuesto en el Plan de Administración.
 - I. 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.
 - II. Cumplir con las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores y de todo el personal asociado a la administración del inmueble.
- g) Capacitar a los arrendatarios, comprometiéndolo a lo menos la ejecución de talleres acerca de las siguientes temáticas:
 - I. Cuidado y mantención de la vivienda.
 - II. Derechos y deberes relativos a la vida en comunidad.
 - III. Tenencia de la vivienda.
 - IV. Planes de emergencia ante situaciones de riesgo y catástrofe.
- h) En caso que corresponda, deberá dar cumplimiento a la Ley N° 19537 de Copropiedad Inmobiliaria.

- i) Acompañar el proceso de reubicación de las familias o arrendatarios a los que, por cualquier motivo o incumplimiento, se les ponga término al contrato de arrendamiento antes de agotar los recursos otorgados mediante el subsidio de arriendo, por a lo menos un período de 120 días corridos, a contar de la fecha del cese de dicho contrato.
- j) 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 que se encuentren fuera del Plan de Administración.
- k) Informar anualmente al SERVIU METROPOLITANO el nivel de cumplimiento del Plan de Administración y de las obligaciones asumidas en virtud del presente CONTRATO, acompañando una rendición detallada de ingresos y gastos del año que se informa.
- l) Entregar, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU METROPOLITANO para efectos de revisar, fiscalizar, controlar y/o auditar las operaciones que ella realiza conforme al presente CONTRATO.
- m) Cada dos años, la ENTIDAD PATROCINANTE, deberá acreditar al SERVIU METROPOLITANO la vigencia de su Convenio Marco, identificando, además, a sus administradores, y de todo el personal técnico, profesional o administrativo que incida en el cumplimiento de los requisitos del presente CONTRATO.
- n) Constituir la prohibición de enajenar a favor de SERVIU METROPOLITANO por el plazo comprometido, según lo dispuesto en la Res. Ex. 12.432 (V. y U.) de 2017, una vez obtenida la Recepción Final de las viviendas, otorgada por la Dirección de Obras Municipales respectiva y los demás gravámenes señalados en el D.S 49 art 60 y 69 cuando corresponda.

OCTAVA. Prohibiciones.

La I. MUNICIPALIDAD no podrá ceder el proyecto en ejecución a otra ENTIDAD PATROCINANTE, salvo que sea previa y expresamente autorizada por el SERVIU METROPOLITANO, y siempre que la ENTIDAD PATROCINANTE receptora tenga a su vez suscrito un Convenio Marco Regional para Programas Habitacionales, para operar en el respectivo programa habitacional en la región y que además sea sin fines de lucro.

NOVENA. Pago de Honorarios.

El SERVIU METROPOLITANO, 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 la MUNICIPALIDAD los honorarios que correspondan por los servicios de asistencia técnica, jurídica y social que efectivamente hubiere realizado, en el marco del desarrollo y ejecución del proyecto habitacional.

Conforme a lo establecido en la Resolución Exenta N° 12432, (V. y U.), de 2017, que efectuó el llamado a postulación, en lo que se refiere a la administración, operación y mantención de los inmuebles a arrendar, la MUNICIPALIDAD solo recibirá ingresos por concepto de renta de arrendamiento que reciba de parte de sus arrendatarios, pues el aporte del Estado está constituido por un subsidio implícito que ya se aplicó al financiar la construcción del inmueble.

DÉCIMA. Duración y término del CONTRATO.

El plazo para la ejecución del proyecto habitacional como para desarrollar el Plan de Administración, será el señalado en el Proyecto aprobado y seleccionado por la Res. Ex. N° 14095 de fecha 06 de diciembre de 2017. Sin perjuicio de lo anterior, SERVIU tendrá la facultad de revisarlo y proponer las modificaciones que se estimen convenientes.

La ENTIDAD PATROCINANTE no tendrá derecho a compensación o indemnización alguna en caso de término anticipado del presente CONTRATO, 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 CONTRATO.

DÉCIMA PRIMERA. Incumplimiento del CONTRATO.

En caso de incumplimiento por parte de la ENTIDAD PATROCINANTE de alguna de sus obligaciones, se aplicará lo dispuesto en dicha materia en el Convenio Marco singularizado en la letra g) de la cláusula segunda y lo establecido en la Resolución Exenta N° 12432, (V. y U.), de 2017.

DÉCIMA SEGUNDA. Vigencia y Ejemplares.

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

DÉCIMA TERCERA. Personerías:

La personería de don Roberto Alejandro Araya Andaur, para actuar en representación de SERVIU METROPOLITANO, consta en el Decreto Exento RA N°272/7/2018 (V. y U.) de fecha 11.01.2018, que fija el orden de subrogación del cargo de Director del SERVIU Metropolitano, la Resolución TRA N° 272/1612/2016 (V. y U.) de fecha 14/10/2016, que lo nombra Subdirector de Vivienda y Equipamiento, y las facultades que en tal carácter le competen en conformidad al D.S. N°355 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de los SERVIU y personería de don Oscar Daniel Jadue Jadue, para representar al Municipio consta en la Sentencia de Calificación y Proclamación del Primer Tribunal Electoral de la Región Metropolitana, de fecha 29 de Noviembre de 2016. El decreto exento N° 3613, de fecha 6 de diciembre de 2016, que asume cargo de Alcalde Titular de la I. Municipalidad de Recoleta, como representante del PSAT de dicho municipio


ALCALDE
I. MUNICIPALIDAD
DE RECOLETA


DIRECTOR SERVICIO
DE VIVIENDA Y URBANIZACION
METROPOLITANO (S)