



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
UNIDAD JURÍDICA

GCC

CURSA CON ALCANCE LA
RESOLUCIÓN N° 32, DE 2012, DEL
SERVIU REGIÓN DE O'HIGGINS.

RANCAGUA, 04. SET 12 * 002703

Esta Contraloría Regional ha dado curso a la resolución N° 32, de 2012, del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins (SERVIU) –que aprueba la compraventa del inmueble, correspondiente al Lote Diez, Dos A, de la comuna de Rancagua, celebrada por ese servicio, como comprador, y Agrícola Terra Andina Ltda., como vendedora, de fecha 26 de diciembre de 2011-, sin perjuicio de lo cual esa repartición deberá adoptar, a la brevedad, las medidas necesarias para armonizar el contenido del referido contrato con la respectiva imputación presupuestaria, e informar de ello a esta Sede Fiscalizadora.

Igualmente, atendido que de los antecedentes adjuntos se aprecia que la pertinente escritura pública de compraventa fue rectificadas por un instrumento posterior, sin que a su respecto conste que hubiere sido debidamente sancionado, corresponde que arbitre las acciones tendientes a subsanar tal situación.

Por otra parte, entiende que la resolución en análisis constituye una regularización, en cuanto la mencionada compraventa no fue aprobada por un acto administrativo sometido al trámite de toma de razón en la oportunidad debida.

Finalmente, es menester que ese servicio, en lo sucesivo, transcriba íntegramente los actos que sanciona, y no como ocurrió en esta oportunidad, tal como se observa, vgr., en las cláusulas primera, segunda, cuarta, sexta, octava, décima y decimocuarta, de la resolución en examen.

Saluda atentamente a Ud.

MARIO QUEZADA FONSECA
CONTRALOR REGIONAL
del Libertador General Bernardo O'Higgins
Contraloría General de la República

AL SEÑOR
DIRECTOR DEL SERVIU
REGIÓN DE O'HIGGINS
PRESENTE

633



TRAMITADO POR CONTRALORIA
CON ALCANCE

4 SEP 2012

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN N°

RANCAGUA, 20 JUL 2012.

VISTOS:

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON

RECEPCION

DEPART. JURIDICO		
DEP. T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C.P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P., U y T.		
SUB DEP. MUNICIP.		

REFRENDACION

REF. POR \$ _____

IMPUTAC. _____

ANOT. POR \$ _____

IMPUTAC. _____

DEDUC. DTO. _____

- a) La carencia habitacional de un importante grupo de habitantes de la comuna de Rancagua que se encuentra en situación de vulnerabilidad y cuya solución está pendiente desde hace más de diez años;
- b) La necesidad de adquirir un terreno para el desarrollo de los proyectos habitacionales que resolverán la carencia habitacional de estas familias de Rancagua, de manera expedita y rápida, a fin de concretar las ofertas de terrenos disponibles, evitar posibles especulaciones sobre los precios de los terrenos, y dar curso al desarrollo del proyecto.
- c) El Informe de Tasación Urbana N° 257/042012 de fecha 19 de abril de 2012, respecto del terreno cuya compraventa se aprueba mediante la presente resolución, realizado por la Unidad de Estudios y Proyectos de este Servicio.
- d) El Certificado de Informaciones Previas N° 0726 con fecha 07 de de 2010 emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, relativo al terreno a que se refiere la presente resolución.
- e) Certificado de factibilidad de Essbio de la Región del Libertador General Bernardo O´Higgins de fecha 20 de Mayo de 2011.

- f) Certificado de factibilidad N°431/2010 de fecha 22 de Junio de 2010, emitido por la Compañía General de Electricidad de la Comuna de Rancagua.
- g) Plano de subdivisión autorizado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua y agregado en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua bajo el número 103 al final del Registro de Propiedad del año 2011.
- h) Permiso de edificación N° 19 de fecha 29 de Diciembre del año 2010.
- i) Informe de títulos elaborado por la abogada del estudio jurídico asesor de la parte vendedora, señora María Teresa Koehler Duncker.
- j) La escritura pública de compraventa de fecha 26 de Diciembre de 2011, otorgada ante el Notario Público de Rancagua, don Ernesto Montoya Peredo, por medio de la cual el SERVIU de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins adquiere a través de su representante legal, la propiedad correspondiente al Lote 10.2.a, ubicada en la comuna de Rancagua.
- k) Decreto N°724 de 07 de junio de 2012 del Ministerio de Hacienda, que modifica el presupuesto vigente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- l) Artículo 3 y 4 D.S N°355 (V y U) de 1976.
- m) La Resolución N° 1.600 de la Contraloría General de la República, publicada en el Diario Oficial de fecha 06.11.2008.
- n) Las facultades que me confiere el D.S. N° 355 de V. y U. de 1976, y el Decreto 36 de fecha 15 de Julio de 2011 (V. y U.).

CONSIDERANDO:

- 1) **QUE**, la escritura de compraventa de que da cuenta la presente resolución, se hizo al amparo del Decreto Supremo N°174 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2005 y sus modificaciones posteriores, que reglamenta el programa Fondo Solidario de Vivienda.
- 2) **QUE**, producto de la urgente necesidad de ejecutar el proyecto habitacional "*Comité de Viviendas Doña Sofía*", se ha realizado una modificación presupuestaria mediante el Decreto Supremo N°724 de 07 de Junio de 2012 del Ministerio de Hacienda que incorporó los recursos necesarios para el pago del precio del terreno del proyecto mencionado al Subtítulo 29 (Adquisición de Activos no Financieros), Ítem 01 (Terrenos), del Presupuesto año 2012 del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- 3) **QUE**, el pago efectivo del precio en la escritura antes referida, será imputado al subtítulo 29 (Adquisición de Activos no Financieros), ítem 01 (Terrenos) del presupuesto vigente de este Servicio.
- 4) **QUE**, con posterioridad, cuando las viviendas del Proyecto Habitacional "*Comité de Viviendas Doña Sofía*" hayan sido construidas, el precio de la respectiva compraventa entre el beneficiario del subsidio habitacional y el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins será pagado a este Servicio incluyendo en él, el subsidio de localización para adquisición de terrenos que haya sido otorgado a los beneficiarios del subsidio habitacional del Proyecto "*Comité de Viviendas Doña Sofía*".

- 5) **QUE**, la necesidad de dar una pronta solución habitacional a las familias del "Comité de Viviendas Doña Sofía," conlleva otorgar efectivo cumplimiento a las obligaciones contraídas entre este Servicio; las familias del comité mencionado y; los vendedores del terreno en que será ejecutado el Proyecto Habitacional ya individualizado.

RESOLUCIÓN:

- 1. APRUÉBASE** la compraventa directa señalada en el Visto j) de esta Resolución y su competente inscripción, cuyo texto íntegro es el siguiente:

REPERTORIO N° 10259-2011
CONTRATO DE COMPRAVENTA
AGRÍCOLA TERRA ANDINA LIMITADA
A SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL
LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Y

MIGUEL SEGUNDO CASTRO MUÑOZ

En la ciudad de Rancagua, República de Chile a veintiséis de Diciembre del año dos mil once, ante mí, **ERNESTO MONTOYA PEREDO**, Abogado, Notario Público Titular Tercera Notaría de Rancagua, con oficio calle Campos número trescientos setenta y siete, comparecen: por una parte, como "**vendedora**", **AGRÍCOLA TERRA ANDINA LIMITADA**, por una parte como "**vendedora**", sociedad nacional del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ciento ochenta y un mil doscientos cuarenta y cinco guión nueve, debidamente representada conforme se acredita por don **MARIO RICARDO RAMÍREZ LIMA**, chileno, casado, Ingeniero Civil Industrial, cédula nacional de identidad número **siete millones trescientos cuarenta y nueve mil quinientos setenta y ocho guión cuatro, ambos domiciliados en** Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número quinientos cuarenta, oficina doscientos uno, comuna de Rancagua, Región Libertador Bernardo O'Higgins; y por la otra, como "**comprador**", don **FERNANDO ÁNGEL AVELINO FONDÓN ROJAS**, chileno, casado, Ingeniero Civil de Industrias, cédula nacional de identidad número diez millones ciento treinta y cinco mil trescientos seis guión cero, domiciliado para estos efectos en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número ciento setenta y seis de la comuna de Rancagua, quien comparece en nombre y representación del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE O'HIGGINS**, en adelante "SERVIU", en conformidad a las facultades que le otorga el Decreto Supremo número trescientos cincuenta y cinco del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año mil novecientos setenta y seis, cuyo nombramiento consta del Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, número treinta y seis de fecha quince de Julio del año dos mil once, que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza, institución autónoma del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio distinto del Fisco, creada por Decreto Ley número mil trescientos cinco del año mil novecientos setenta y seis, Rol Único Tributario sesenta y un millones ochocientos dieciocho mil guión K; ambos comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las referidas cédulas y exponen: **PRIMERO:** La sociedad AGRÍCOLA TERRA ANDINA LIMITADA, representada en la forma indicada en la comparecencia, declara ser la única y exclusiva propietaria del Lote diez punto dos a, de conformidad al plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Rancagua, mediante Resolución exenta número dos mil diez-sesenta y tres-S, de fecha veintisiete de diciembre de dos mil diez, el cual se agregó bajo el número ciento tres al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua correspondiente al año dos mil once, con fecha veinte de mayo de dos mil once. Conforme al referido plano de subdivisión, el **Lote Diez punto Dos a**, presenta una superficie aproximada de sesenta mil doscientos cuarenta y ocho coma treinta y dos metros cuadrados y los siguientes deslindes particulares: **NORTE:** en línea recta comprendida por el trazo Ca-Da de ciento noventa y nueve coma cincuenta y siete metros con Avenida Circunvalación Norte; **ORIENTE:** en línea recta comprendida por los trazos Da-C" de doce coma setenta y seis metros y C"-G de doscientos treinta y uno coma treinta y cuatro metros, en línea recta, con Parcela ocho, en línea recta

en tramo FH de cincuenta y ocho, coma noventa y ocho metros, con Lote diez punto uno y en línea recta IJ, de 18,56 metros con lote diez punto dos b; **SUR:** en líneas rectas comprendidas por los trazos G-F de ciento veintinueve coma setenta y nueve metros con Lote diez punto uno, en línea recta en el trazo trazos H-I de cuarenta y seis coma sesenta y ocho metros, con lote diez dos b ; y trazo Ja-Ba de sesenta y uno coma cuarenta y seis metros con calle Edmundo Cabezas; y, **PONIENTE:** en línea recta de diecinueve coma ochenta y cuatro metros, correspondiente a trazo I-Ja con Lote diez punto dos b y en línea recta comprendida por el trazo Ba-Ca de trescientos quince coma veintinueve metros con calle Nueva Tres. La vendedora adquirió dicho inmueble por aporte en la Modificación y División de la sociedad Inmobiliaria Terra Andina Limitada, según consta de la escritura pública de fecha dos de noviembre de dos mil once otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, repertorio número tres mil trescientos cincuenta y cuatro / dos mil once, posteriormente rectificadas por escritura pública de fecha dieciséis de diciembre de dos mil once otorgada en la misma Notaría antes citada, repertorio número cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis guión dos mil once. El título a nombre de Agrícola Terra Andina Limitada se encuentra inscrito a fojas cinco mil ochocientos cuarenta y cinco número once mil trescientos setenta y seis en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, correspondiente al año dos mil once. A su turno, de conformidad a la resolución de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez, resolución número dos mil diez guión cuarenta y cuatro guión AL por la Dirección de Obras Municipales de Rancagua, se aprobó el anteproyecto de loteo y construcción simultánea de tres condominios de viviendas sociales, denominados Doña Sofía Uno, Doña Sofía Dos y Doña Sofía Tres, los cuales se acogerán a la normativa del Decreto Supremo número ciento setenta y cuatro que reglamenta el fondo solidario. Doña Sofía Uno, se desarrollará en el lote que se denominará Etapa Uno; doña Sofía Dos, se desarrollará en el lote denominado Etapa Dos; y, Doña Sofía Tres, se desarrollará en el Lote denominado Etapa Tres, todas de conformidad al plano de Loteo y construcción simultánea confeccionado por el arquitecto Fernando Bustamante. La denominada **ETAPA UNO (DOÑA SOFÍA UNO)** posee una superficie de **veintiún mil ciento veintinueve coma treinta y cuatro**, enmarcado bajo el polígono Da-C''-D'-b2-X-W-i3-r3-V-U-T-ñ-j-e-S-P-N- Ca-Da del referido plano de loteo y construcción simultánea; y sus deslindes particulares de conformidad al citado plano son los siguientes: **Norte:** Tramo Ca-Da, de ciento noventa y nueve coma cincuenta y siete metros con Av. Circunvalación Norte **Oriente:** Tramo Da- C'' en doce coma setenta y seis metros y tramo C''-D' en ciento treinta y seis coma sesenta y tres metros, deslinde con parcela ocho **Sur:** Tramo D' X en sesenta y seis coma setenta y cuatro metros con Etapa Dos (Doña Sofía 2), en tramo W-V, en treinta y cuatro coma setenta y seis metros, con Etapa Dos (Doña Sofía Dos) , en tramo U-T de sesenta y seis coma noventa y siete metros con Etapa Dos (doña Sofía Dos)y en tramo N -S en cincuenta y uno coma once metros con Lote Dos (Doña Sofía Dos) **Poniente:** Tramo X-W, en veinte y uno coma setenta y tres metros con Lote Dos (Doña Sofía Dos), en tramo V-U en cuarenta coma cero nueve metros con Lote Dos (Doña Sofía Dos), en Tramo T-S en sesenta coma diecinueve metros con Lote Dos (Doña Sofía Dos) y en Tramo Ca-N en veinte y ocho coma cuarenta y ocho metros con Calle Nueva Tres.. El lote denominado como **ETAPA TRES (DOÑA SOFÍA TRES)** posee una superficie de **veinte mil cuatrocientos treinta coma cincuenta y tres** metros cuadrados, enmarcado bajo el polígono M-Q-l'-q3-l3-k-Z-Y-v1-E'-ñ1-n1-G-F-h1-H-g1-I-J-Ja-Ba-M del referido plano de loteo y construcción simultánea; y, el cual, de conformidad al citado plano, presenta los siguientes deslindes particulares: **Norte:** Tramo M-Z en ciento cincuenta y uno coma noventa y un metros y en tramo Y E' en sesenta y dos coma setenta y cuatro metros con Lote Dos (doña Sofía Dos),. **Oriente:** Tramo E'-G en setenta y cuatro coma cincuenta y siete metros con parcela ocho, en tramo F-H en cincuenta y ocho coma noventa y ocho metros con Lote diez punto uno, y en Tramo I-Ja en dieciséis coma ochenta y cuatro metros con Lote diez dos b. **Sur:** Tramo G-F ciento veinte y nueve coma setenta y nueve metros con Lote Diez Punto uno, en tramo H-I en cuarenta coma sesenta y ocho metros con Lote Diez Dos by en tramo Ja -Ba en sesenta y uno coma cuarenta y seis metros con calle Edmundo Cabezas DMUNDO CABEZAS **Poniente:** Tramo M-Ba en ciento veintiséis coma cuarenta y dos metros con Calle Nueva 3,- El lote denominado como **ETAPA DOS (DOÑA**

SOFÍA DOS) posee una superficie de **dieciocho mil seiscientos ochenta y ocho, coma cuarenta y cinco** metros cuadrados, enmarcado bajo el polígono N-P-S-e-j-ñ-T-U-V-r3-i3-W-X-b2-D'-E'-v1-Y-Z-k-l3-q3-l'-Q-M-N del referido plano de loteo y construcción simultánea; y presenta, de conformidad al citado plano, los siguientes deslindes particulares: **Norte:** Tramo N-S en cincuenta y uno coma once metros, con Etapa Uno (Doña Sofía Uno), tramo T-U en sesenta y seis coma noventa y siete metros con Etapa Uno (Doña Sofía Uno), tramo V-W en treinta y cuarto coma setenta y seis metros con Etapa Uno (Doña Sofía Uno), tramo X-D' en sesenta y seis coma setenta y cuatro metros con Etapa Uno (Doña Sofía Uno) **Oriente:** Tramo D'-E' en veinte coma catorce metros, deslinde con Parcela Ocho. **Sur:** Tramo E'-Y en sesenta y dos coma setenta y cuatro metros con Etapa Tres (Doña Sofía Tres), tramo M-Z en ciento cincuenta y uno coma noventa con Etapa Tres (Doña Sofía Tres). **Poniente:** Tramo M-N en ciento treinta coma sesenta y nueve metros con Calle Nueva tres.-

SEGUNDO: Por el presente acto e instrumento, **AGRÍCOLA TERRA ANDINA LIMITADA**, representada en la forma indicada en la comparecencia, vende, cede y transfiere al **Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de O'Higgins**, por y para quien compra, acepta y adquiere su representante, el **lote Diez punto Dos** a singularizado en la cláusula anterior.- **TERCERO:** En el inmueble vendido se encuentra proyectada la construcción de **un Proyecto de reconstrucción en tres etapas, con motivo de los daños ocasionados por el terremoto y posterior tsunami ocurrido con fecha 27 de Febrero del año dos mil diez**, para un grupo de familias agrupadas en los **COMITÉS DE VIVIENDAS** conforme se detalla a continuación: (a) Para el proyecto de reconstrucción que se desarrollara en la ETAPA UNO denominado doña Sofía Uno, se beneficiará a ciento cuarenta familias, las cuales se encuentran agrupadas en el COMITÉ DE VIVIENDA DOÑA SOFÍA NÚMERO UNO. (b) Para el proyecto de reconstrucción que se desarrollara en la ETAPA DOS denominado doña Sofía Dos, se beneficiará a ciento cuarenta familias y las cuales se encuentran agrupadas en el COMITÉ DE VIVIENDA DOÑA SOFÍA NÚMERO TRES. (c) Para el proyecto de reconstrucción que se desarrollara en la ETAPA TRES denominado doña Sofía Tres, se beneficiará a ciento treinta y seis familias y las cuales se encuentran agrupadas en el COMITÉ DE VIVIENDA NÚMERO DOS VILLA CORDILLERA. Las partes dejan expresa constancia respecto a que el presente contrato de compraventa se celebra con la finalidad de permitir a los citados Comités y a los miembros de los mismos acceder a la calificación de rigor definitiva en el contexto del Programa Fondo Solidario de Vivienda, regulado por el Decreto Supremo número ciento setenta y cuatro de dos mil cinco, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones y por las resoluciones de los llamados especiales de reconstrucción. En razón de lo anterior, el presente contrato de compraventa se celebra a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de las resoluciones de los llamados especiales de reconstrucción y del referido decreto, en especial a lo dispuesto en los artículos quince, diecisiete, sesenta y cuatro y siguientes y demás pertinentes del mismo decreto.- **CUARTO:** El precio de la compraventa es la suma única y total de **cincuenta mil setecientos veintinueve coma cero nueve Unidades de Fomento**, equivalente a esta fecha para fines ilustrativos a la suma de **mil ciento treinta millones seiscientos veintiocho mil ciento cuarenta y cuatro pesos**, que la "compradora" pagará, en la forma y condiciones establecidas en el citado Decreto Supremo número ciento setenta y cuatro de dos mil cinco y sus modificaciones. Sobre este aspecto se deja expresa constancia que el pago del precio será realizado por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de O'Higgins, tal como lo dispone el Decreto Supremo número ciento setenta y cuatro de dos mil cinco, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones. En tal sentido, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de O'Higgins, pagará el precio del terreno una vez que se hayan cumplido los requisitos exigidos en los artículos ya indicados del Decreto Supremo número ciento setenta y cuatro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año dos mil cinco y sus modificaciones. En todo caso, se deja expresa constancia que si los proyectos de los Comités de Viviendas individualizados, correspondientes a las tres etapas indicadas más arriba, no resultaren seleccionados, las partes procederán a resciliar el presente contrato de compraventa sin ulterior responsabilidad para las mismas toda vez que la inscripción del terreno en el competente Conservador de Bienes Raíces a nombre del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo es uno de entre varios requisitos que se necesitan para la selección de un proyecto de

construcción en nuevos terrenos que reglamenta el ya mencionado Decreto Supremo ciento setenta y cuatro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año dos mil cinco y sus modificaciones. Las partes en el presente instrumento convienen que, del precio total indicado en esta cláusula: diecisiete mil setecientos noventa coma noventa Unidades de Fomento corresponde al lote Etapa Uno (Doña Sofía Uno); quince mil setecientos treinta y cinco coma sesenta y ocho Unidades de Fomento corresponde al lote Etapa Dos (Doña Sofía Tres); y, diecisiete mil doscientas dos coma cincuenta y una Unidades de Fomento corresponde al lote Etapa Tres (Doña Sofía Dos). Lo anterior conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable para la evaluación y aprobación de cada una de las etapas ya indicadas.- **QUINTO:** La entrega material del inmueble que se vende se efectuará de acuerdo a las modalidades que establece el Decreto Supremo ciento setenta y cuatro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año dos mil cinco y sus modificaciones.- **SEXTO:** La compraventa del inmueble se hace como especie o cuerpo cierto, con todo lo comprendido dentro de sus deslindes, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad, el que es conocido de los comparecientes, libre de todo otro gravamen, prohibición, embargo o litigio, respondiendo la "vendedora" del saneamiento en conformidad a la ley.- **SEPTIMO:** El inmueble ya individualizado y que es objeto de la presente convención, se encuentra gravado con hipoteca constituida por escritura pública de fecha dieciocho de agosto de dos mil diez otorgada en la Notaría de Rancagua de don Ernesto Montoya Peredo por Inmobiliaria Terra Andina Limitada, cuya continuadora es hoy Agrícola Terra Andina Limitada en virtud de la división de la cual aquella fue objeto y por la cual a esta última se le adjudicó el inmueble objeto del presente contrato, quien constituyó hipoteca de primer grado con cláusula de garantía general, sobre el inmueble objeto del presente contrato ya individualizado en al cláusula primera precedente, a favor de don Miguel Segundo Castro Muñoz, hipoteca que rola inscrita a Fojas dos mil ochocientos noventa y nueve vuelta número tres mil setecientos setenta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua correspondiente al año dos mil diez. La referida hipoteca se constituyó para garantizar el pago del saldo de precio ascendente a la suma de seiscientos millones de pesos.- **OCTAVO:** **COMPARECENCIA ESPECIAL Y ALZAMIENTO HIPOTECA.** Comparece especialmente a este acto, don **MIGUEL SEGUNDO CASTRO MUÑOZ**, chileno, casado, agricultor, cédula nacional de identidad numero cinco millones seiscientos noventa y seis mil ciento trece guión cinco, domiciliado en calle Edmundo Cabezas Moraga numero dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve, Comuna de Rancagua, Región del Libertador Bernardo O'Higgins el compareciente mayor de edad quien acredita su identidad con la cédula antes citada y expone: (a) Que es acreedor hipotecario de la vendedora conforme hipoteca constituida a su favor la cual rola inscrita a fojas dos mil ochocientos noventa y nueve vuelta número tres mil setecientos setenta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua correspondiente al año dos mil diez. La referida hipoteca se constituyó para garantizar el pago del saldo de precio ascendente a la suma de seiscientos millones de pesos, conforme se ha referido en la cláusula séptima anterior. (b) Por este acto, don Miguel Segundo Castro Muñoz, alza y cancela la hipoteca referida en el párrafo (a) anterior, constituida a su favor. Así, se da cumplimiento a los requisitos dispuestos por el Decreto Supremo **ciento setenta y cuatro sobre Fondo Solidario de Vivienda, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año dos mil cinco y sus modificaciones, para todo lo cual don Miguel Segundo Castro Muñoz viene en consentir de manera previa, expresa y por escrito.** (c) Don Miguel Segundo Castro Muñoz faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura y a SERVIU, para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, cancelaciones, inscripciones, subinscripciones y demás actuaciones que procedan. (d) **AGRÍCOLA TERRA ANDINA LIMITADA**, representada por don **MARIO RICARDO RAMÍREZ LIMA**, ambos ya individualizados, conviene en conferir mandato irrevocable al **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS**, representado por don **FERNANDO ÁNGEL AVELINO FONDÓN ROJAS**, ambos ya individualizados, para que en consonancia con el alzamiento de la hipoteca de que da cuenta la presente cláusula, proceda a pagar al acreedor hipotecario, ya individualizado, con cargo al precio de

compraventa, el saldo de precio pendiente que fue indicado en la cláusula séptima anterior y que asciende a la suma de seiscientos millones de pesos, siempre y cuando, con anterioridad sea firmada por parte de este último la respectiva escritura de cancelación de precio, con cargo a los subsidios de localización que se entregarán para el desarrollo del proyecto de viviendas sociales que será desarrollado en el inmueble objeto del presente contrato, conforme se señala en la cláusula siguiente. Por su parte, don Miguel Segundo Castro Muñoz, acepta el mandato de pago, y declara que las sumas que se le pagarán en virtud del mismo son las únicas que se le adeudan por este predio. AGRÍCOLA TERRA ANDINA LIMITADA, debidamente representada, declara que, en razón de este mandato, recibirá el saldo de precio descontada la cantidad que el SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE O'HIGGINS, le proceda a pagar al acreedor hipotecario, ya individualizado. (e) Presente en este acto doña **CESHIA DHELI PARRA HENRÍQUEZ**, chilena, labores de casa, casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el compareciente don MIGUEL SEGUNDO CASTRO MUÑOZ y de su mismo domicilio, con cédula nacional de identidad número siete millones seiscientos sesenta y dos mil setecientos treinta y tres guión nueve, la compareciente mayor de edad, quien me acredita su identidad con la cédula personal antes citada y expone que, en los términos establecidos en los artículos mil setecientos cuarenta y nueve y mil setecientos cincuenta y cuatro del Código Civil, por el presente acto ratifica los acuerdos alcanzados por su cónyuge en virtud de la presente cláusula, y en consecuencia autoriza a su cónyuge alzar y cancelar la hipoteca constituida a favor de su cónyuge sobre el inmueble singularizado en la cláusula primera de este contrato, en los términos y condiciones señalados en el presente instrumento. **NOVENO:** Agrícola Terra Andina Limitada, representada en la forma indicada en la comparecencia, declara lo siguiente: que en el lote Diez punto Dos a, objeto del presente contrato, se ha obtenido la aprobación por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Rancagua, mediante resolución de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez, resolución número dos mil diez guión cuarenta y cuatro guión AL, de un Loteo DFL número dos con construcción simultánea. En el aludido Loteo con construcción simultánea o Proyecto Mayor se desarrollará un Proyecto Habitacional en etapas, denominadas como Doña Sofía Uno, Doña Sofía Dos y Doña Sofía Tres. Cada una de dichas etapas es autosuficiente en sí misma en el sentido de que cada una de ellas cumple, por sí misma, con la normativa de urbanismo y construcción y regulación del Decreto Supremo número ciento setenta y cuatro que reglamenta los fondos solidarios para este tipo de proyecto. Lo anterior, ya que según lo establece el artículo dos del Decreto Supremo número ciento setenta y cuatro que regula este tipo de Proyectos, debe entenderse por Proyecto Habitacional, el "conjunto de antecedentes técnicos, económicos, legales y de las familias para las cuales se desarrolla el proyecto, que considera las viviendas a construir, el equipamiento comunitario y espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde. Este puede formar parte de un proyecto mayor." Como se ha señalado, el tipo de Proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales para el lote Diez punto Dos a es de "LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA", esto es, se está en presencia de UN proyecto mayor (Loteo) que se ejecutará en tres etapas de proyectos de construcción y subdivisión simultáneas (Doña Sofía Uno, Doña Sofía Dos y Doña Sofía Tres). De otro lado, la normativa aplicable de urbanismo y construcción, ha definido qué debe entenderse por "construcción simultánea", Mediante Circular número cero cero cero sesenta y siete, DDU número ciento treinta y dos, emitida con fecha once de Marzo de dos mil cuatro por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se señala que por D.S. número setenta y cinco se estableció que debe entenderse como Construcción Simultánea "las obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan, respectivamente, en forma conjunta." Agrega, que: "por esta definición, los permisos no deben otorgarse en un solo acto, sino en forma conjunta, esto es "unida o contigua a otra cosa". Conforme a lo establecido en la DDU ciento treinta y dos, referida en el párrafo anterior, NO es necesario que se subdivida el Lote en forma previa a las obras de edificación; lo que permite el Loteo con Construcción simultánea, es, precisamente, que la subdivisión se vaya efectuando conjuntamente con las obras de edificación y se van aprobando en forma conjunta o unida, esto es, se aprueba en un mismo

tiempo (no acto) por un lado la subdivisión y por otro la obra de edificación, respectivas.- **DÉCIMO:** Las partes confieren mandato especial a los abogados del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de O'Higgins, don Jorge González Varas y doña Gabriela Villalón Alfaro para que en forma conjunta o separada suscriban las escrituras de aclaración, rectificación o enmienda que digan relación con errores de hecho u omisiones en que hubieran incurrido en el señalamiento de linderos, mención de plano, superficie o cita del pertinente título de dominio, la individualización de cualquiera de las partes comparecientes, como asimismo cualquier otra circunstancia, antecedente o referencia que de conformidad al título de dominio, sean indispensables de consignar para practicar la inscripción de dominio que emana de la presente escritura y aún una vez inscrita la presente compraventa.- **UNDÉCIMO:** Se deja constancia, que el presente instrumento está exento de todo impuesto fiscal en virtud de lo prescrito por los artículos cincuenta y nueve y sesenta y uno del Decreto Supremo número trescientos cincuenta y cinco del año mil novecientos setenta y siete del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.- **DUODÉCIMO:** Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en la ciudad de **Rancagua** y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales, para los efectos que hubiere lugar.- **DÉCIMO TERCERO:** Todos los gastos, derechos e impuestos que se generen con motivo de la presente escritura y su posterior inscripción, serán de cargo exclusivo de la "vendedora".- **DÉCIMO CUARTO:** La personería de don **MARIO RICARDO RAMÍREZ LIMA** para representar a **AGRÍCOLA TERRA ANDINA LIMITADA** consta en la escritura pública otorgada con fecha dos de noviembre de dos mil once ante el Notario de Santiago don Hernán Cuadra Gazmuri. La personería de don **FERNANDO ÁNGEL AVELINO FONDÓN ROJAS**, para actuar en nombre y representación del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS**, consta del Decreto Supremo de nombramiento número treinta y seis, de fecha quince de julio de dos mil once, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Los instrumentos citados en esta cláusula no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza.- **DECIMO QUINTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir de quien corresponda las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y cancelaciones que fueren procedentes. Escritura otorgada conforme a minuta redactada por el abogado doña María Teresa Koehler Duncker con domicilio en Santiago. En comprobante así lo otorgan y previa lectura firman.- Di copia.- Doy fe.-

MARIO RICARDO RAMÍREZ LIMA
pp. Agrícola Terra Andina Limitada
Vendedora

FERNANDO ÁNGEL AVELINO FONDÓN ROJAS
DIRECTOR SERVIU
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
En representación de
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL
LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
Compradora

CESHIA D. PARRA HENRÍQUEZ
MUÑOZ

MIGUEL S. CASTRO

2. **APRUEBASE EL PAGO** al vendedor, Agrícola Terra Andina Ltda., por la cantidad de **50.729,09 UF equivalente en pesos a la fecha del pago** conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta de la escritura de compraventa.
3. Gírese cheque por la cantidad de **50.729,09 UF equivalentes en pesos a la fecha del pago**, a nombre de Agrícola Terra Andina Ltda., correspondiente al pago total de la compraventa que se aprueba mediante la presente resolución.

4. **EL GASTO** que demanda el cumplimiento de la presente Resolución deberá imputarse de la siguiente manera:

a) **50.729,09 UF** al Subtítulo 29 (Adquisición de Activos no Financieros), Ítem 01 (Terrenos), Presupuesto año 2012.

TÓMESE RAZÓN, ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE





FERNANDO FONDÓN ROJAS
INGENIERO CIVIL DE INDUSTRIAS
DIRECTOR SERVIU REGIÓN DEL LIBERTADOR
GENERAL BERNARDO O´ HIGGINS

Vº Bº Contraloría Interna
Vº Bº Dpto. Jurídico
FER/RFF/JIBA

DISTRIBUCIÓN :

1. Dirección
2. SEREMI MINVU VI Región
3. Departamento Programación y Control (2)
4. Departamento Técnico
5. Departamento Jurídico (2)
6. Departamento Administración y Finanzas
7. Sección Contabilidad y Presupuesto
8. Contraloría Interna
9. Oficina de Partes

