





ORD: - **279**

- ANT:**
- a) Ordinario N° 1998, de 11 de agosto de 2015, de Director Regional SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos, que solicita autorizar compromiso de terreno en la comuna de Paillaco, para postulación del comité de vivienda: "Newen Suyai", para aplicar el programa de subsidio fondo solidario de elección de vivienda, D.S. N° 49 para postulación con proyecto.
 - b) Ordinario N° 684 de fecha 16 de marzo de 2016, de Director del SERVIU Región de Los Ríos, que informa cambio en la nueva Entidad Patrocinante del Comité de Vivienda Newen Suyai de la comuna de Paillaco.
- ADJ:**
- a) Informe Jurídico N° 08 de 16 de marzo de 2016, elaborado por Asesor Jurídico Gustavo González Sierra.
 - b) Memorando N° 39 de fecha 08 de enero de 2016 de Encargado de Unidad de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU Región de Los Ríos a Asesor Jurídico SEREMI MINVU Región de Los Ríos, que remite informe de Habitabilidad DDUI N° 01-2016.
- MAT:** Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional, para el Comité de Vivienda "Newen Suyai" de la Comuna de Paillaco.

VALDIVIA, 16 MAR. 2016

DE: CARLOS MEJIAS GONZALEZ

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS RÍOS.

A: ALEJANDRO LARSEN HOETZ

DIRECTOR REGIONAL DE SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS.

Junto con saludarle cordialmente, y en relación a solicitud identificada en el antecedente es menester informar lo siguiente:

1. Se ha Recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinario individualizado en los antecedentes de la presente, por la cual se solicita autorizar la suscripción de carta de compromiso de un predio ubicado en calle Barros Arana s/n de la ciudad de Paillaco, denominado Lote 1-A-5 de una superficie de 13.096.37 metros cuadrados aproximadamente, según da cuenta plano de subdivisión corresponde al DRV L061, aprobado por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Paillaco por certificado 07 de fecha 07 de junio de 2011, al Comité de Vivienda "Newen Suyai" de la Comuna de Paillaco, para la elaboración y desarrollo de Proyecto Habitacional en esta, con la finalidad de realizar postulación colectiva al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo primero del Decreto Supremo N° 105 de V. y U. de 2014.

Se deja constancia que los Proyectos Habitacionales serán desarrollados por la Entidad Patrocinante D & M SpA.

2. Que se ha analizado la solicitud realizada y los antecedentes acompañados a la solicitud, a la luz de lo señalado en instructivo de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, contenido en Ordinario N° 0814 de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes muebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto oficios que indica y lo expresado en el DS. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue

reemplazado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 105 de V. y U. de 2014, apropósito de las postulaciones colectivas con terreno de propiedad SERVIU.)

3. Que del informe jurídico emitido por la Unidad Jurídica y de la Dirección de Desarrollo Urbano ambas de esta SEREMI, se establecieron la siguiente prevención:

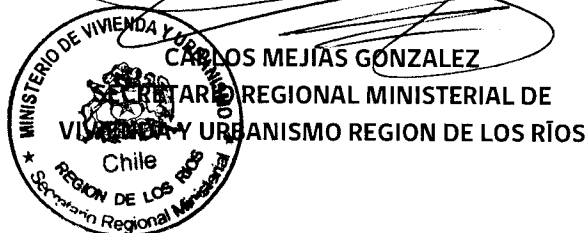
En atención a las acciones para factibilizar el terreno para el desarrollo del Proyecto Habitacional, se tenga a la vista lo mencionado en el artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para alterar la limitación que dispone sobre el predio la Zona ZEx-1 Plan Regulador comunal, respecto a la superficie predial mínima.

4. En virtud de lo expuesto anteriormente, se procede a autorizar el compromiso de terreno individualizado en el numeral 1 de la presente, por parte del SERVIU Región de Los Ríos al Comité de Vivienda que se detalla:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA
Comité de Vivienda Newen Suyai	Paillaco	Se encuentra inscrito en el Registro de Organizaciones Funcionales de la Ilustre Municipalidad de Paillaco, bajo el N° 4, Folio 78, siendo constituida esta con fecha 7 de abril de 2008.

5. La suscripción de la respectiva Carta de Compromiso, deberá realizarse teniendo a la vista las consideraciones indicadas, correspondiendo remitir una copia informativa a esta Secretaría Regional Ministerial, una vez suscrita por las partes.

Sin otro particular, saluda atentamente
CMG/EGS



DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Archivo U. Jurídica Seremi
- Departamento de Desarrollo Urbano Seremi.
- Archivo Partes.



INFORME JURIDICO N° 8	1° SEMESTRE/2016
------------------------------	-------------------------

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	COMITÉ DE VIVIENDA NEWEN SUYAI
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	PAILLACO
FECHA	16 MARZO DE 2016

El presente informe tiene por objeto analizar e informar a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos sobre el cumplimiento de la actual normativa de administración de bienes de propiedad SERVIU respecto de solicitud de Autorización suscripción Carta de Compromiso, de inmueble de propiedad SERVIU, para permitir la postulación de Comité de Vivienda Newen Suyai de la Comuna de Paillaco, al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del D.S. N° 105 de V. y U. de 2014, a fin que la mencionada autoridad evalúe la pertinencia de la autorización de la suscripción de la referida carta.

1. DOCUMENTOS CONTENIDOS EN CARPETA DE SOLICITUD.

Se recibió en esta Secretaria Regional Ministerial Ordinario N° 1.998, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 11 de agosto de 2015, que solicita autorizar compromiso de terreno en la comuna de Paillaco, para postulación del comité de vivienda: "Newen Suyai", para aplicar el programa de subsidio fondo solidario de elección de vivienda, D.S. 49 para postulación con proyecto.

A ordinario de SERVIU, Región de los Ríos, se adjuntaron los siguientes documentos:

- a) Ordinario N° 086-2015, de fecha 30 de julio 2015, de Gerente Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda., que ingresa solicitud terreno SERVIU, comuna de Paillaco.
- b) Certificado de Personalidad Jurídica vigente N° 372/2015, de fecha 30 de julio de 2015, de Secretario Municipal Paillaco, respecto al Comité de Vivienda Newen Suyai.
- c) Especificaciones Técnicas Vivienda Tipo CSP-DS 49 V. y U. de 2011.
- d) Resolución Exenta N° 335 de fecha 26 de septiembre de 2014, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que Aprueba Convenio Marco Único Regional para Programas Habitacionales y su anexo, suscrito entre la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos y la empresa "Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda."
- e) Informe de Tasación Urbana N° 21, de fecha 10 de abril de 2015, suscrito por el profesional Pablo Barrientos Wells.

Habida consideración de la recepción de los antecedentes por esta SEREMI, se procedieron a revisar técnicamente estos por la Unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, el cual adjuntó por intermedio de Memorando N° 39 de fecha 21 de septiembre de 2015, informe de habitabilidad DDUI N° 24-2015, de fecha 21 de septiembre de 2015, el cual en lo que se refiere al punto 4 Análisis de Terreno, expresa: "...corresponde a un predio sin ocupación, plano con pendiente imperceptible, no hay presencia aparente de cursos de agua, sin embargo identifican sectores de mayor saturación hídrica, pero sin llegar a constituir problemas de drenaje importantes. En general no se observan trazados de infraestructura de tendidos eléctricos y de obstáculos que limiten su utilización, evidenciándose que corresponden a terrenos que aún se encuentran en un estado de condición rural." Agrega, en el referido punto, respecto al acceso del terreno: "El acceso al sector se realizar por la prolongación de la calle Barros Arana y Francisco Bilbao, vialidades que le otorgan buena accesibilidad y conectividad con el resto de la ciudad, El predio se sitúa colindante a sectores urbanizados. Según se consigna en el Informe de Tasación Urbana que se adjuntó a los antecedentes, posee factibilidad, aun cuando no se tuvo a la vista certificados respectivos." Por su parte, respecto al análisis normativo, menciona: "...las zonas del Plan Regulador vigente presentes en el predio, destaca particularmente la superficie de subdivisión predial

mínima de la Zona ZEx-1, que establece 500 mt² lo cual podría dificultar la materialización del proyecto que se pretende en el Sector.”, agrega en este sentido: “En relación a lo anterior y tomando en cuenta que se trata de un terreno cuya superficie supera la hectárea, le es aplicable lo señalado en el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de que los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 ha, podrán alterar las normas del instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquéllas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de esta Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo.” Por último como conclusiones expresa: “De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y del análisis de la información existente, como así también de la visita inspectiva realizada al terreno, se concluye que este reúne, en términos generales, las características básicas apropiadas para el desarrollo de un proyecto de conjunto habitacional de viviendas sociales para él que solicita autorización de compromiso en proceso de postulación del Comité de Vivienda “Newen Suyai”.

Con fecha 24 de diciembre de 2015, el Encargado de la Sección de Suelos del SERVIU Región de Los Ríos, adjuntó informe N° 81/2015 de fecha 23 de diciembre de 2015, respecto de un predio denominado Lote 1-A-5 ubicado en la ciudad de Paillaco.

Acto seguido con fecha 30 de diciembre de 2015, el referido funcionario adjuntó documentación legal y planimétrica respecto del predio mencionado en el párrafo anterior, a saber, dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, con fecha 18 de mayo de 2011, inscripción de fojas 210, N° 185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces referido del año 1999; Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Prohibición e Interdicciones y Litigios, respecto de la referida inscripción.

Posteriormente, con fecha 15 de enero de 2016, el Encargado de la Sección de Suelos del SERVIU Región de Los Ríos, adjuntó plano de subdivisión que genera el Lote 1-A-5, a saber Plano DRV L043 aprobado por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Paillaco, según da cuenta certificado N° 17 de fecha 07 de octubre de 2010.

Con fecha 27 de enero de 2016, el referido funcionario adjuntó informe N° 81/2015 corregido, con la referencia precisa del plano de modificación de subdivisión que genera el respectivo lote a entregar en carta de compromiso, y que corresponde al DRV L061 aprobado por el Director de Obras Ilustre Municipalidad de Paillaco, según da cuenta certificado N° 7 de fecha 09 de junio de 2011.

Ahora bien, con fecha 01 de marzo de 2016, se hizo ingreso a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, de oficio N° 10, por parte de la Entidad Patrocinante Inmobiliaria D & M SpA en el cual solicita autorización para realizar estudios de factibilidad en el terreno ubicado entre las calles Francisco Bilbao y Barros Arana sector norte de la ciudad de Paillaco, donde se emplazará el Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Mapuche “Newen Suyai” de la comuna de Paillaco; y se remita los documentos en el cual conste el compromiso de entregar del terreno referido.

Por último, con fecha 16 de marzo de 2016, se hizo ingreso a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, ordinario N° 684 de idéntica fecha por el cual el Director Regional del SERVIU Región de Los Ríos, informó que la Entidad Patrocinante “D&M SPA” es quien reemplaza a la empresa Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda., en la asesoría del Comité “Newen Suyai” para su Proyecto Habitacional. La información mencionada, tiene por objetivo dar continuidad a la autorización de carta de compromiso respecto de inmueble ubicado en prolongación Calle Barros Arana S/N, Lote 1-A-5 de la comuna de Paillaco. Adjuntó al referido ordinario carta de la Entidad Patrocinante D&M SPA, que comunica que actualmente se encuentra trabajando y elaborando Proyecto para dar una solución habitacional al Comité de Vivienda Mapuche Newen Suyai de la comuna de Paillaco.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por el SERVIU Región de Los Ríos, a través de su Entidad Patrocinante, al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, aprobara la suscripción de carta de Compromiso de terreno propiedad SERVIU Región de Los Ríos, con grupo organizado denominado Comité de Vivienda Newen Suyai de la Comuna de Paillaco, para el desarrollo de Proyecto Habitacional en su favor.

Al respecto según lo expresado en el informe Terreno de Propiedad SERVIU N° 81/2015, mencionado en la parte final del numeral anterior, el predio denominado Lote 1-A-5, se encuentra ubicado en calle Barros Arana s/n de la ciudad de Paillaco, con una superficie de 13.096.37 metros cuadrados aproximadamente, resultante de la subdivisión del Lote 1-A-1, de una superficie de 26.099.01 metros cuadrados según da cuenta plano de subdivisión corresponde al DRV L061, aprobado por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Paillaco, por certificado 07 de fecha 07 de junio de 2011, cuyo dominio en favor del SERVIU Región de Los Ríos rola

inscrita a fojas 210, N° 185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, correspondiente al año 1999, presenta condiciones básicas para el desarrollo de proyecto habitacional.

De los antecedentes aportados aparece que el terreno se comprometerá en virtud de lo expresado en el artículo 19 del D.S. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del D.S. N° 105 de V. y U. de 2014, para el desarrollo de un proyecto habitacional en favor de los Comités que se identifican a continuación:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA
Comité de Vivienda Newen Suyai	Paillaco	Inscripción Registro de Organizaciones Funcionales N° 04, Folio N° 78, constituida con fecha 07 de abril de 2008.

Por último se deja constancia que la Entidad Patrocinante que asesorará al Comité "Newen Suyai", es D&M SPA, quien reemplazó a la empresa Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda.

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

En virtud de lo antecedentes aportados en solicitud de autorización, en especial lo expresado en Informe Terreno N° 81/2015 de fecha 23 de diciembre de 2015, mencionado en párrafos finales del numeral 1 de la presente, el inmueble solicitado corresponde al Lote 1-A-5, de una superficie de 13.096.37 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del lote 1-A-1 de una superficie 26.099.01 metros cuadrados según da cuenta Plano DRV L061, aprobado por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Paillaco por certificado 07 de fecha 07 de junio de 2011.

4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO.

De los antecedentes aportados, aparece certificado de dominio vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, con fecha 18 de mayo de 2011, en relación al resto no transferido del Lote Uno de una superficie 5,90 hectáreas, que rola a fojas 210, N° 185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, del año 1999. Que la parte no transferida mencionada en el literal anterior corresponde a los lotes 1-A-1 de 26.099,01 metros cuadrados, 1-A-2 de 10.702,47 metros cuadrados, y 1-A-3 de 10.266,87 metros cuadrados, adjuntándose al efecto certificados de Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones, Interdicciones y litigios, los cuales mencionan que dichos lotes no se encuentran afectos a dichas cargas.

En este sentido, se deja constancia, que en virtud de lo dispuesto en la Ley 20.174 se dictó Resolución Exenta N° 076 de fecha 31 de enero de 2008, por parte del SERVIU Región de Los Lagos, por el cual los predios de propiedad del referido servicio, que se encontraren en la ubicación de la nueva Región de Los Ríos, por el sólo ministerio de la Ley son traspasados al SERVIU Región de Los Ríos, lo anterior dentro del proceso de creación de la nueva Región de Los Ríos.

Que el Lote 1-A-1 fue subdividido en 3 lotes a saber, Lote 1-A-3 de una superficie 1.751,85 metros cuadrados, Lote 1-A-4 de una superficie de 11.250,79 metros cuadrados y Lote 1-A-5 de una superficie de 13.096,37 metros cuadrados. Lo anterior según da cuenta Plano de Modificación Lote 1-A-1 de Subdivisión DRV L 061, aprobado por el Director de Obras Ilustre Municipalidad de Paillaco, según da cuenta certificado N° 07 de fecha 09 de junio de 2011, el cual fue agregado en conjunto con los demás antecedentes de la modificación al final de Registro de Propiedad del Conservador de Paillaco, con los números 311, 312, 313, 314, 315 y 317, correspondiente al año 2012.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXPRESADAS EN EL INSTRUCTIVO DE LA SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

En relación a este punto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, ha dictado la Ordinario N° 0814, de 31 de diciembre de 2014, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes muebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto oficios que indica.

Que dicha circular en su **punto 4.1.3. Cartas de Compromiso**, en el contexto de otra modalidad de enajenación de terrenos **imprescindibles**, reproduce lo establecido en el artículo 56 del D.S. N° 49/2011 (V. y U.) de 2011 que aprobó el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, al facultar a los SERVIU para permitir la postulación de grupos organizados en terrenos de su propiedad en la modalidad colectiva, con proyecto habitacional, en tales casos el SERVIU deberá suscribir, una carta de compromiso con el grupo

organizado o con la Entidad Patrocinante, **previa autorización de la SEREMI de V. y U.**, en la que se establecerán las condiciones para permitir la ejecución del Proyecto y luego transferir el terreno, indicando en su parte final el procedimiento de suscripción que se deberá de verificar.

Al respecto en la actualidad el Decreto Supremo N° 49 de V. y U. de 2011, fue reemplazado su texto por lo mencionado en el único artículo del D.S. N° 105 V. y U. de 2014 (publicado en el Diario Oficial el 20 de marzo de 2015), el cual en su artículo primero transitorio dispone: *"Las modificaciones al D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, dispuestas por el presente decreto, regirán para los llamados a selección que se realicen desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, pudiendo aplicarse a partir de esa fecha, incluso a proyectos y grupos o familias beneficiados con anterioridad, por ser más favorables para ellos, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos."* En este sentido el artículo 19 del referido texto normativo, menciona que el SERVIU conforme a las normas e instrucciones vigentes en la materia, podrá permitir la postulación de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, para lo cual suscribirá una carta de compromiso con el grupo postulante o con la Entidad Patrocinante, mediante la cual se autorice que el proyecto habitacional se desarrolle en dicho terreno.

Que la autorización en esta materia versa sobre el análisis de los siguientes tópicos:

a) Inmueble Imprescindible:

Según lo expresado en el Ordinario N° 0814 de 31 de diciembre de 2014, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, la facultad referida, corresponde a la modalidad de enajenación de terrenos imprescindibles del SERVIU, que permitan la postulación de grupos organizados, en modalidad colectiva con proyecto, al Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones.

Así, en virtud de lo expuesto en el numeral 1 del referido Ordinario, se entiende por Inmueble Imprescindible, como aquellos que los SERVIU destinaran a la ejecución de políticas, planes y programas urbanos y habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, agregando que todo inmueble que integre el patrimonio de un SERVIU tiene ese carácter mientras no se declare prescindible.

Que de los antecedentes aportados aparece, que el Lote 1-A-5, ubicado en calle Barros Arana s/n de la ciudad de Paillaco, es resultado de la subdivisión del Lote 1-A-1 de una superficie de 26.099,01, según da cuenta Plano de Modificación Lote 1-A-1 de Subdivisión DRV L 061, aprobado por el Director de Obras Ilustre Municipalidad de Paillaco por certificado N° 07 de fecha 09 de junio de 2011, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos y será utilizado para el desarrollo, por parte de la Entidad Patrocinante Inmobiliaria, de un Proyecto Habitacional en favor del Comité de Vivienda Newen Suyai, el cual será postulado colectivamente, al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del DS. N° 105 de V. y U. de 2014.

b) Carta dirigida al Director del SERVIU, que solicita la disponibilidad de terreno para desarrollar proyecto habitacional:

En virtud de lo expresado en ordinario individualizado en la letra a) de los vistos, la Entidad Patrocinante Constructora e Inmobiliaria Santa María Ltda., solicita al Director Regional del SERVIU Región de Los Ríos, comprometer el terreno individualizado en el numeral 3 de la presente, para el desarrollo de un Proyecto Habitacional en favor del Comité de Vivienda "Newen Suyai" de la comuna de Paillaco, para desarrollar Proyecto Habitacional y postular al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del DS. N° 105 de V. y U. de 2014.

Se deja constancia que la referida Entidad Patrocinante, a la luz de lo informado por el Director del SERVIU Región de Los Ríos, en ordinario individualizado al final del numeral primero de la presente, dejó de prestar de servicio al Comité de Vivienda Newen Suyai, asumiendo esta tarea la empresa D&M SPA.

Lo anterior, a fin de realizar la organización del Grupo Organizado su Proyecto y postularlos al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo primero del DS. N° 105 de V. y U. de 2014. No se adjuntó carta formal con la petición respectiva.

c) Acreditación Convenio Marco Entidad Patrocinante:

Que la Entidad Patrocinante referida, con fecha 09 de febrero de 2016 tuvo por aprobado Convenio Marco Único Regional, según da cuenta Resolución Exenta N° 59 de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.

Consultado respecto del estado de vigencia de esta a la Encargada de Registros Técnicos de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, esta mencionó con fecha 16 de marzo de 2016, que se encuentra vigente.

d) Nombre del Comité de Vivienda, Personalidad Jurídica y nómina de familias:

Que de los antecedentes aportados aparece que la razón social del Comité de Vivienda corresponde al siguiente:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA
Comité de Vivienda Newen Suyai	Paillaco	Inscripción Registro de Organizaciones Funcionales N° 04, Folio N° 78, constituida con fecha 07 de abril de 2008.

e) Identificación del terreno:

Se solicitó autorizar comprometer, para el desarrollo de Proyecto Habitacional en favor del Grupo Organizado denominado Comité de Vivienda Newen Suyai de la comuna de Paillaco, un inmueble denominado Lote 1-A-5, de una superficie de 13.096.37 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del lote 1-A-1 de una superficie 26.099.01 metros cuadrados según da cuenta Plano DRV L061, aprobado por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Paillaco por certificado 07 de fecha 07 de junio de 2011, ubicado en calle Barros Arana s/n de la ciudad de Paillaco, cuyo dominio en favor del SERVIU Región de Los Ríos, rola fojas 210, N° 185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, del año 1999.

f) Determinación de Terreno disponible:

Que de lo antecedentes acompañados en ordinario N° 1.998, de fecha 11 de agosto de 2015, del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y de lo expresado en ordinario individualizado al final del numeral primero de la presente, se desprende que existe disponibilidad de terreno denominado Lote 1-A-5, de una superficie de 13.096.37 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del lote 1-A-1 de una superficie 26.099.01 metros cuadrados según da cuenta Plano DRV L061, aprobado por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Paillaco por certificado 07 de fecha 07 de junio de 2011, ubicado en calle Barros Arana s/n de la ciudad de Paillaco, para la ejecución del Proyecto Habitacional en favor del Grupo Organizado Comité de Vivienda Newen Suyai, pues este presenta condiciones favorables para su materialización.

g) Carta de Compromiso:

No se acompañó modelo de carta de compromiso. En este sentido se deja constancia que esta deberá de contener los puntos mínimos establecidos en el literal c) del punto 4.1.3. del Ordinario N° 0814 de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes muebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto oficios que indica.

Ahora bien, en relación a la necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno, se deberán incorporar las mencionadas con ocasión del informe DDUI N° 24-2015 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura reproducidas en el numeral primero de la presente, respecto del análisis de la superficie predial mínima de la Zona ZEx-1, en relación a los dispuesto en el Plan Regulador comunal. En este sentido, hace referencia a la aplicación del artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para alterar la limitación expuesta anteriormente, teniendo a la vista las condiciones de la norma.

6. CONCLUSIÓN

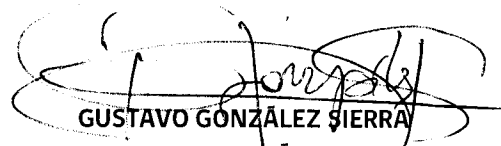
Se puede indicar que de los antecedentes aportados y del análisis realizado, es dable señalar que la solicitud cumple lo instruido por Ordinario N° 0814, de 31 de diciembre de 2014, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes muebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto oficios que indica.

En este sentido, en opinión de esta profesional procede la autorización para la suscripción de la Carta de Compromiso por parte del SERVIU Región de Los Ríos y el Comité de Vivienda Newen Suyai de la comuna de Paillaco, en relación al Lote 1-A-5, de una superficie de 13.096.37 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del lote 1-A-1 de una superficie 26.099.01 metros cuadrados según da cuenta Plano DRV L061, aprobado por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Paillaco por certificado 07 de fecha 07 de junio de 2011, para el

desarrollo de un Proyecto Habitacional y con eso postular al Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones.

Todo lo anterior, salvo mejor parecer del Jefe del Servicio.

Es todo cuanto puedo informar.


GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RIOS

ANTECEDENTES: Ordinario N° 1998 del 11 de Agosto de 2015, mediante el cual se solicita autorizar compromiso de terreno en la comuna de Paillaco para postulación de Comité de Vivienda "Newen Suyai".

MATERIA : Informa lo solicitado desde la competencia de la Unidad de Desarrollo Urbano de esta Secretaría Regional Ministerial.

Adjunto: Devuelve expediente Ordinario N° 1998 del 11 de Agosto de 2015, para continuar su tramitación.

MEMORANDUM N° 39

VALDIVIA, 21 de Septiembre de 2015

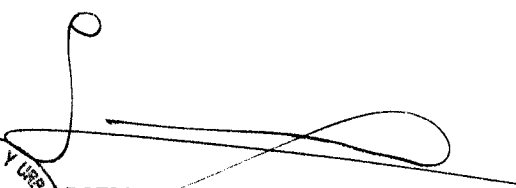
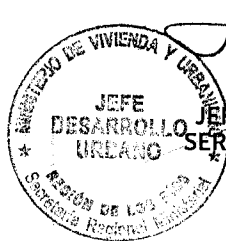
Adjunto

**DE: JEFE DPTO. DESARROLLO URBANO
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS**

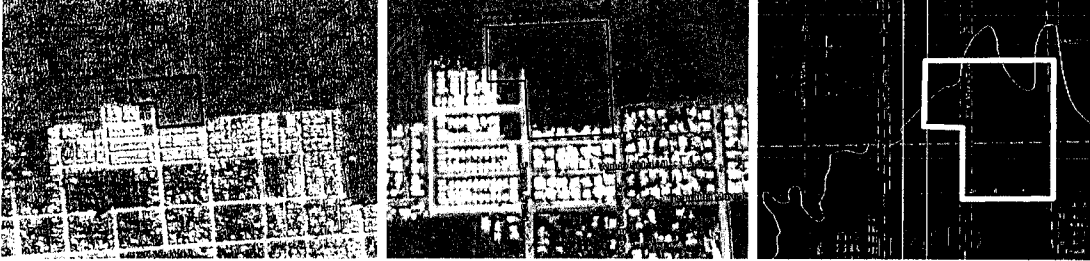
**A: GUSTAVO GONZALEZ SIERRA
UNIDAD JURÍDICA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS**

1. En relación al Ordinario del Antecedentes y el expediente adjunto derivado a esta Unidad, mediante el cual se solicita informe para autorizar compromiso de terreno en la comuna de Paillaco para postulación de Comité de Vivienda "Newen Suyai". Adjunto remito a Usted Informe de Habitabilidad N° 24 en el cual se informa sobre condiciones para proceder con la autorización solicitada.
2. Se deja constancia, que la recomendación técnica que se otorga mediante el presente, posee un carácter de pre-revisión en relación a la factibilidad técnica del terreno en el marco de la Etapa de Preinversión en la cual se encuentra el proyecto de conjunto habitacional que se estudia. Debiendo continuar en una etapa posterior, su estudio conforme exigencias establecidas en los programas de este Ministerio.
3. El pronunciamiento que se remite, se refiere exclusivamente a los aspectos urbanísticos de competencia de la Unidad de Desarrollo Urbano de esta Secretaría Regional Ministerial, dejando la revisión de los restantes antecedentes para la continuación de la tramitación de esta solicitud.

Sin otro particular,


**PATRICIO CONTRERAS ROJAS
JEFE DPTO. DESARROLLO URBANO
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS**

DISTRIBUCION:
- Unidad Jurídica
- Archivo Dpto. DDU

INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 24 - 2015	
OBJETIVO DEL INFORME	Establecer habitabilidad de terreno para autorizar su compromiso en postulación de Comité Vivienda "Newen Suyai"
INSTITUCION SOLICITANTE	SERVIU REGION DE LOS RIOS
UBICACIÓN DEL TERRENO	Calle Barros Arana S/N Lote 1-A-5, Paillaco.
FECHA INFORME DDUI	21.09.2015
1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD	
Terreno	: Ubicado en sector norte de la ciudad de Paillaco, entre las prolongaciones de las Calles Barros Arana y Francisco Bilbao.
Superficie del Lote	: 13.096,37 Mts ² (1.309 Ha)
Condiciones Generales	: Terreno plano ubicado en el sector norte de la ciudad de Paillaco, al interior del Límite urbano del Plan Regulador Comuna vigente.
Tipo de Terreno	: Urbano
Rol S.I.I.	554-541
La ubicación del predio, según antecedentes de Informe de Tasación aportado por Serviu Región de Los Ríos, se muestra en la imagen a continuación:	
	
2.- ANTECEDENTES PLAN REGULADOR VIGENTE	
El Terreno se encuentra emplazado en dos zonas del Plan Regulador Vigente, cuyas normas son:	
Normas para la zona ZEx-1 - Zona de Extensión Urbana de Primera Prioridad	
En general corresponde a una zona definida con usos de suelo mixto en densidad media, donde está permitido el tipo vivienda, equipamiento, talleres y almacenamiento inofensivo.	
a) Usos de suelo permitidos:	
Residencial	
Equipamiento	
Talleres y Almacenamiento inofensivo	
Areas Verdes	
Espacio Público	
Usos de suelo prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.	
b) Normas específicas:	
• Superficie predial mínima: 500 m ²	
• Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 0,5	
• Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 0,2	
• Sistema de Agrupamiento: Aislado, Pareado	
• Altura Máxima de la edificación: 10,5 Mts más mansarda	
• Adosamiento: Retirado a 5 Mts de la línea de edificación	
• Antejardín mínimo: 3 m.	

Normas para la zona ZU-3

En general corresponde a una zona definida con usos de suelo mixto en densidad alta, donde está permitido el tipo vivienda, equipamiento, talleres y almacenamiento inofensivo, e infraestructura.

c) Usos de suelo permitidos:

Residencial
Equipamiento
Talleres y Almacenamiento inofensivo
Infraestructura
Area Verde
Espacio Público

Usos de suelo prohibidos: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

d) Normas específicas:

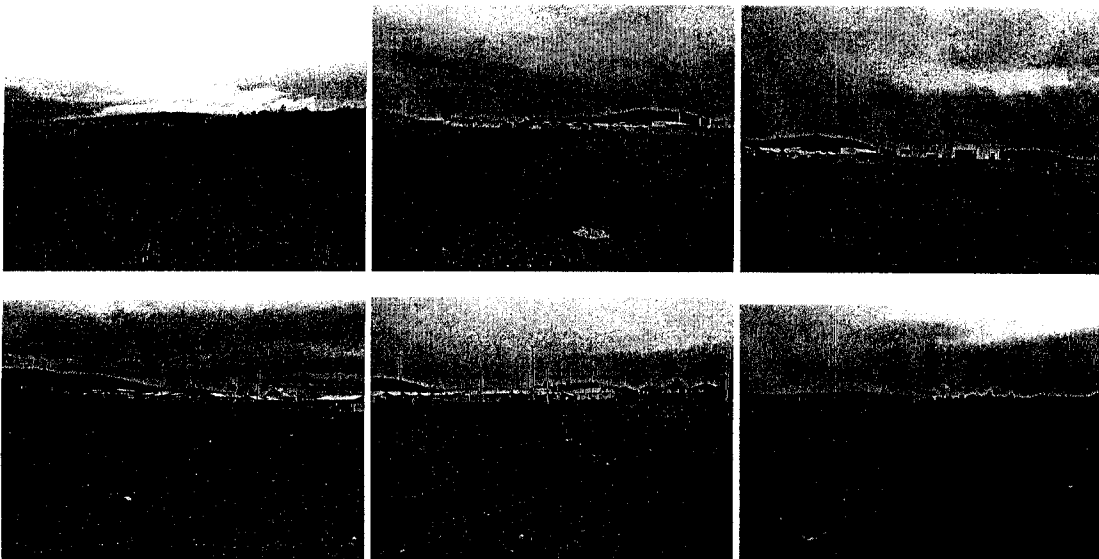
- **Superficie predial mínima:** 150 m²
- **Coefficiente Máximo de Constructibilidad:** 1,4
- **Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:** 0,6
- **Sistema de Agrupamiento:** Aislado, Pareado
- **Altura Máxima de la edificación:** 7 Mts o 2 pisos, mas mansarda
- **Adosamiento:** Retirado a 3 Mts de la línea de edificación
- **Antejardín mínimo:** 2 m.

4. - ANALISIS DE TERRENO

De acuerdo a visita inspectiva de terreno, corresponde a un predio sin ocupación, plano, con pendiente imperceptible, no hay presencia aparente de cursos de agua, sin embargo se identifican sectores de mayor saturación hídrica, pero sin llegar a constituir problemas de drenaje importantes. En general no se observan trazados de infraestructura de tendidos eléctricos y de obstáculos que limiten su utilización, evidenciándose que corresponde a terrenos que aún se encuentran en un estado de condición rural.

El acceso al sector se realiza por la prolongación de la calle Barros Arana y Francisco Bilbao, vialidades que le otorgan buena accesibilidad y conectividad con el resto de la ciudad. El predio se sitúa colindante a sectores urbanizados. Según se consigna en el Informe de Tasación Urbana que se adjuntó a los antecedentes, posee factibilidad, aun cuando no se tuvo a la vista certificados respectivos.

A continuación algunas vistas tomadas en la visita efectuada al sector:



5.- ANÁLISIS NORMATIVO

En relación a las condiciones urbanísticas de las zonas del Plan Regulador vigente presentes en el predio, destaca particularmente la superficie de subdivisión predial mínima de la Zona ZEx-1, que establece 500 mts² lo cual podría dificultar la materialización del proyecto que se pretende en el Sector.

En relación a lo anterior y tomando en cuenta que se trata de un terreno cuya superficie supera la hectárea, le es aplicable lo señalado en el artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de que los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 ha, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquellas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de esta Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo.

De acuerdo a lo anterior, el terreno, se considera apto en la medida que el proyecto que se pretende en el mismo, se acoja al mencionado artículo y cumpla con los requisitos establecidos en él, no siendo en dicho caso y en consecuencia, la norma sobre superficie de subdivisión predial mínima establecida para la zona ZEx-1 un impedimento para estos fines.

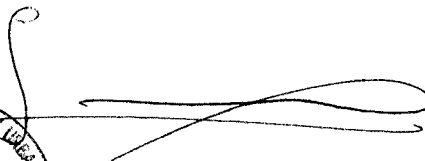
6.- CONCLUSION

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y del análisis de la información existente, como así también de la visita inspectiva realizada al terreno, se concluye que este reúne, en términos generales, las características básicas apropiadas para el desarrollo de un proyecto de conjunto habitacional de viviendas sociales para él que solicita autorización de compromiso en proceso de postulación del Comité de Vivienda "Newen Suyai".

Lo anterior, considerando las características morfológicas y de la normativa imperante en el sector, y en especialmente por constituir un terreno urbano en una zona destinada al uso residencial, además de la adecuada accesibilidad que presenta, y la continuidad de la traza urbana que ello implica, todo lo cual se evidencia por la urbanización que presentan los sectores colindantes. En consecuencia el predio, corresponde a la extensión natural del emplazamiento urbano de la Ciudad de Paillaco identificada en el Plan Regulador vigente.

Se deja constancia que la recomendación técnica que se otorga mediante el presente, posee un carácter de pre-revisión en relación a la factibilidad técnica del terreno en el marco de la Etapa de Preinversión en la cual se encuentra el proyecto de conjunto habitacional que se estudia. Debiendo continuar en una etapa posterior, su estudio conforme exigencias establecidas en los programas respectivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.




PATRICIO CONTRERAS ROJAS
JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS

PCR/pcr

