

307

ORD:

- ANT:**
- a) Ordinario N° 3361, de 21 de diciembre de 2015, de Director Regional SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos, que solicita autorizar a comprometer inmueble de propiedad Serviui, para la ejecución de proyecto habitacional. Inmueble ubicado en Avenida Balmaceda N° 3633 del sector Collico, de la comuna de Valdivia.
 - b) Ordinario N° 733 de fecha 18 de marzo de 2016, de Encargado de Departamento Técnico SERVIU Región de Los Ríos, que adjunta plano informativo del terreno solicitado.

- ADJ:**
- a) Informe Jurídico N° 10, de 22 de marzo de 2016, elaborado por Asesor Jurídico Gustavo González Sierra.
 - b) Memorando N° 07 de fecha 13 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° 02-2016.

MAT: Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional, para el Comité de Vivienda "Los Arrayanes" de la Comuna de Valdivia.

VALDIVIA, 24 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 la letra a) de los antecedentes, por la cual se solicita autorizar a comprometer inmueble de propiedad SERVIU que corresponde a un predio ubicado Avenida Balmaceda N° 3.633, Sector Collico de la comuna de Valdivia, denominado Lote 1 de una superficie de 4.162 metros cuadrados aproximadamente, según da cuenta plano informativo elaborado por Encargado de Departamento Técnico SERVIU Región de Los Ríos. Lo anterior, para el desarrollo de Proyecto Habitacional en esta, en favor del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la ciudad de Valdivia, con la finalidad de realizar postulación colectiva de este último 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 el Proyecto Habitacional será desarrollado por la Entidad Patrocinante G & P Consultores Ltda.

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, a propósito 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 estableció las siguientes prevenciones:

a) En atención a las acciones para factibilizar el terreno para el desarrollo del Proyecto Habitacional, se tenga a la vista que existe un plan de ensanche de la Avenida Balmaceda, que sirve de acceso al predio, que deberá ser considerado para efectos de definición del lote a proyectar, toda vez que este se podría ver afectado con su consiguiente afectación de utilidad pública.

b) Por otro lado, el Lote 1 individualizado en el numeral 1 de la presente, es resultado de la proyección de subdivisión de un predio de mayor cabida ubicado en sector Collico y cuya inscripción de dominio en favor del SERVIU Región de Los Ríos rola inscrito a fojas 206 vuelta, N° 248 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2012. Lo anterior se desprende de plano informativo, que se adjuntó a la solicitud, el cual no se encuentra aprobado por Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valdivia. En este sentido, corresponderá obtener la aprobación subdivisión del predio, por parte del Director de Obras Ilustre Municipalidad de Valdivia, actuación que deberá quedar plasmada en la carta de compromiso como acción necesaria para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno

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	N° FAMILIAS
Comité de Vivienda Los Arrayanes	Valdivia	Se encuentra inscrito en el Registro de Organizaciones Funcionales de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, bajo el N° 2683, siendo constituida esta con fecha 15 de abril de 2013.	20

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/88



CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS

DISTRIBUCION:

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



MEMORANDUM
N° 07

Valdivia, 13 enero 2016

DE : PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

A : GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA
ASESORA JURÍDICA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

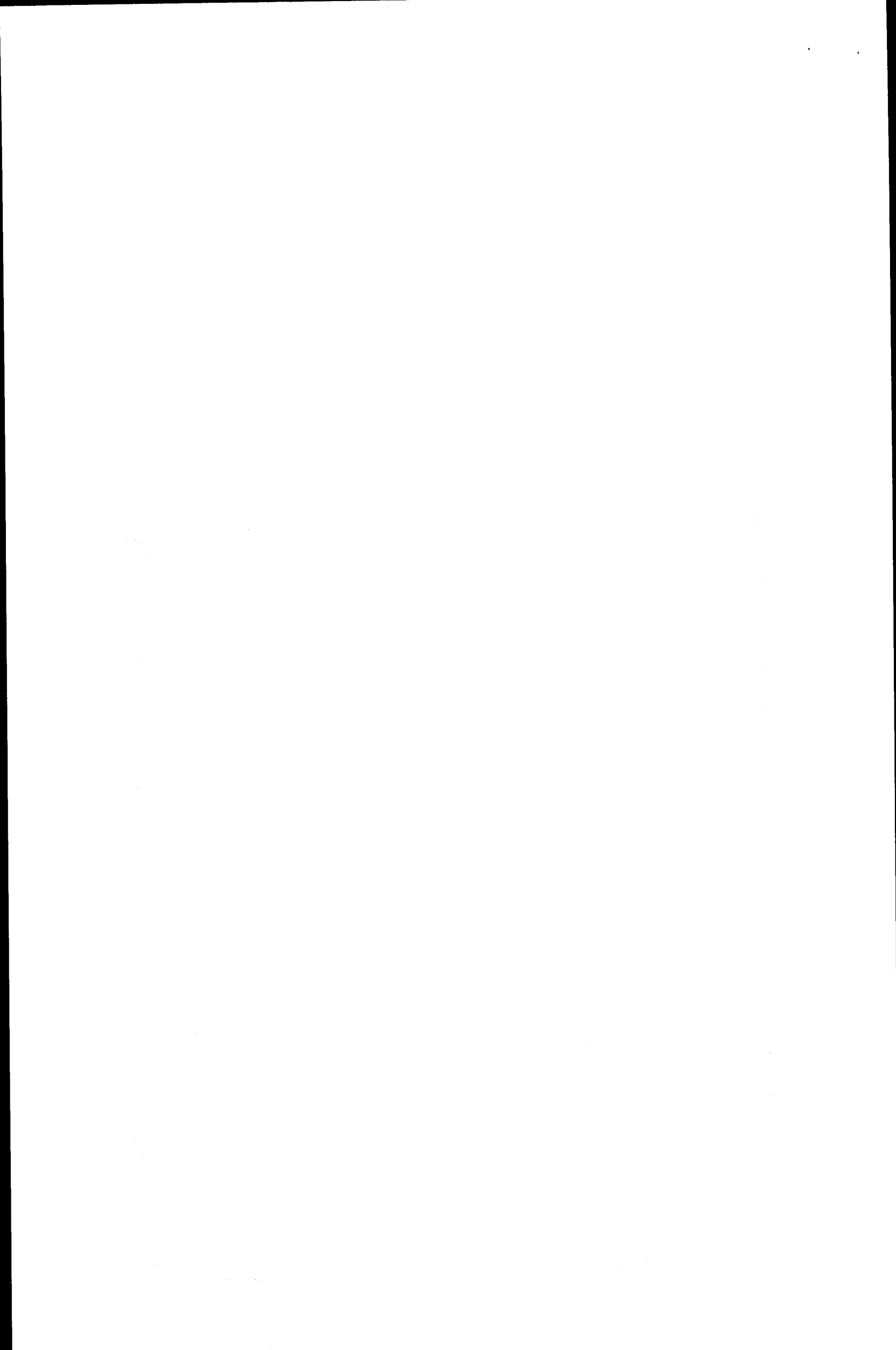
En relación a solicitud de V°B° para comprometer inmueble de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, para el Comité Los Arrayanes de la Comuna de Valdivia, para construir un proyecto habitacional en la Comuna de Valdivia, sector Collico, específicamente ubicado en Avenida Balmaceda N° 3633, en un terreno de una superficie de 4.162,00 m2, este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, adjunta a Usted su Informe de Habitabilidad, el cual reúne los antecedentes técnicos-urbanísticos necesarios para dar continuidad al proceso requerido.

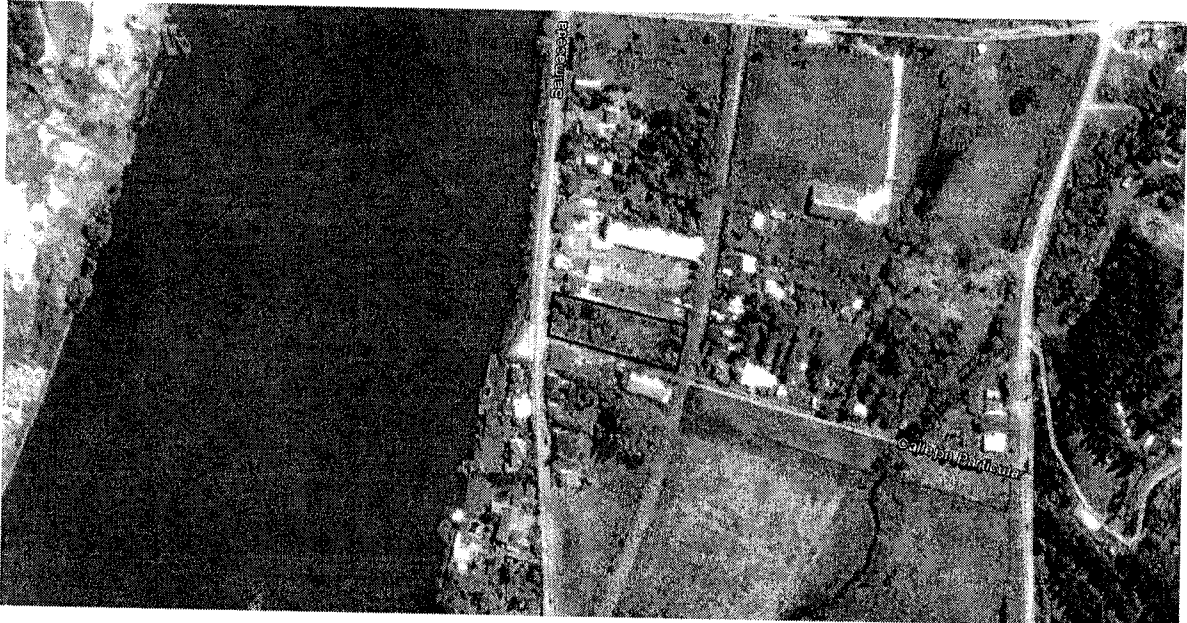
Sin otro particular, saluda atentamente,

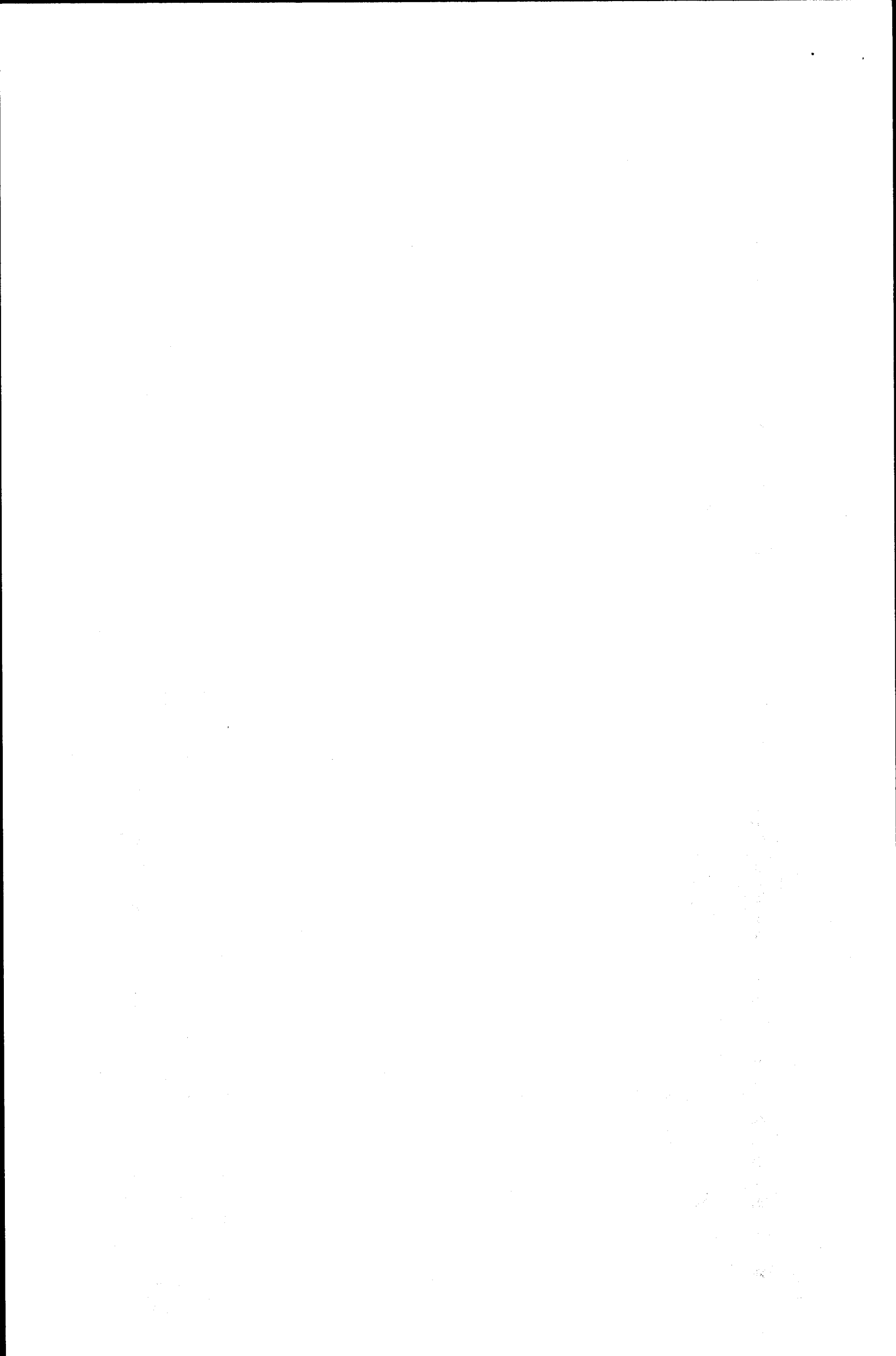


PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

PCR/FZDK/fzdk.



INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 02 - 2016	
OBJETIVO DEL INFORME	Establecer condiciones de habitabilidad de terreno para autorizar su compromiso de la postulación para construir proyectos habitacionales del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la Comuna de Valdivia.
INSTITUCION SOLICITANTE	SERVIU REGION DE LOS RIOS
UBICACIÓN DEL TERRENO	Avenida Balmaceda N° 3633, sector Collico de Valdivia
FECHA INFORME DDUI	13. 01. 2016
1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD	
Terreno	: Ubicado en Avenida Balmaceda N° 3633, sector Collico de Valdivia.
Superficie del Lote	: 4.162,00 m2
Condiciones Generales	: Terreno eriazo, Avenida Balmaceda N° 3633, sector Collico de Valdivia, el cual tiene una topografía regular, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista.
Tipo de Terreno	: Urbano
ROL S.I.I.	: 1106-5
Ubicación del predio	
	





2.- ANTECEDENTES PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

El Terreno se encuentra emplazado dentro del límite urbano vigente para la Comuna de Valdivia, específicamente en una zona definida como ZU-3, cuyas normas específicas son las siguientes:

Usos de suelo permitidos: - Vivienda.

- Equipamiento de todo tipo y escala
(con excepción de Turismo y Esparcimiento de escala regional e interurbana)
- Actividades complementarias de la vialidad y al transporte.
- Talleres inofensivos.

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

Superficie predial mínima: 300 m².

Frente predial mínimo: 13 m.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 50%.

Sistemas de agrupamiento: Aislado y pareado.

Altura máxima de edificación: Respetando rasantes.

Antejardín mínimo: Propiedades que enfrentan calles de menos de 20 m. de ancho: 3 m.

Propiedades que enfrentan calles de 20 m. de ancho o más: 5 m.

3.- ANALISIS DE TERRENO

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el terreno se emplaza dentro del límite urbano definido en el Plan Regulador vigente de la Comuna de Valdivia, el cual cuenta con una topografía plana, con buena accesibilidad dada por la Avenida Balmaceda, vía estructurante conectora con el centro comercial de la ciudad.

En este mismo sentido, y de acuerdo a lo tenido a la vista, en general el terreno cuenta con buena accesibilidad, por medio de la Avenida Balmaceda.

Según información revisada, el terreno cuenta con factibilidad de dotación servicios básicos redes de agua potable, alcantarillado y electricidad, así como no presentar a primera vista impedimentos morfológicos, para el desarrollo de un proyecto habitacional.

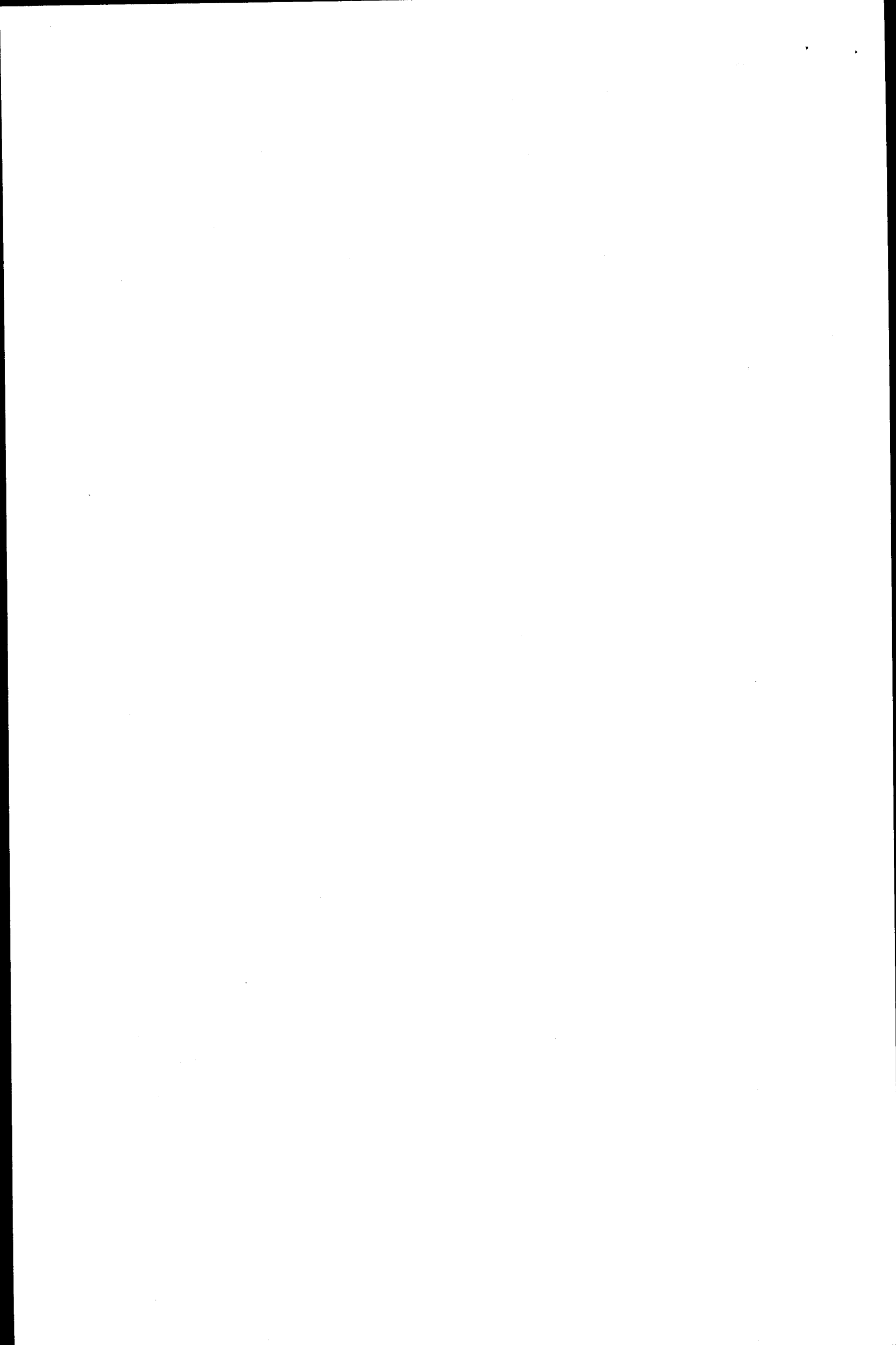
No se ha tenido a la vista información sobre mecánica de suelo para establecer las características y el grado de consolidación de estos, y por ende, la calidad real del suelo de fundación del terreno. De acuerdo a ello, hasta que no se realicen las pruebas respectivas no se podrá tener una opinión al respecto.

Cabe señalar, que existe un plan de ensanche de la misma Avenida Balmaceda, el cual deberá ser considerado para efectos de definición del lote a proyectar, toda vez que el lote se podría ver afectado a un posible ensanche con su consiguiente afectación de utilidad pública.

Asimismo, cabe señalar, que el actual Plan Regulador vigente se encuentra en proceso de Modificación por parte de la Municipalidad de Valdivia, situación a considerar para el posible proyecto habitacional.

4. ANALISIS NORMATIVO PRC VIGENTE

Desde el punto de vista normativo, el terreno se emplaza dentro del límite urbano vigente, de esta manera, el terreno está habilitado para el desarrollo de proyectos habitacionales en densificación, ya que el uso de suelo permite el emplazamiento de viviendas, con un marco normativo específico antes descrito.





CONCLUSIÓN:

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y tratándose el presente informe de una opinión sobre normativas vigentes y habitabilidad, con el fin de conocer las características del terreno para desarrollar un proyecto destinado a un conjunto habitacional del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la Comuna de Valdivia, esta Secretaría Regional Ministerial concluye que el predio cuenta con las condiciones para desarrollar dichos proyectos para los cuales se solicita autorización de compromiso.

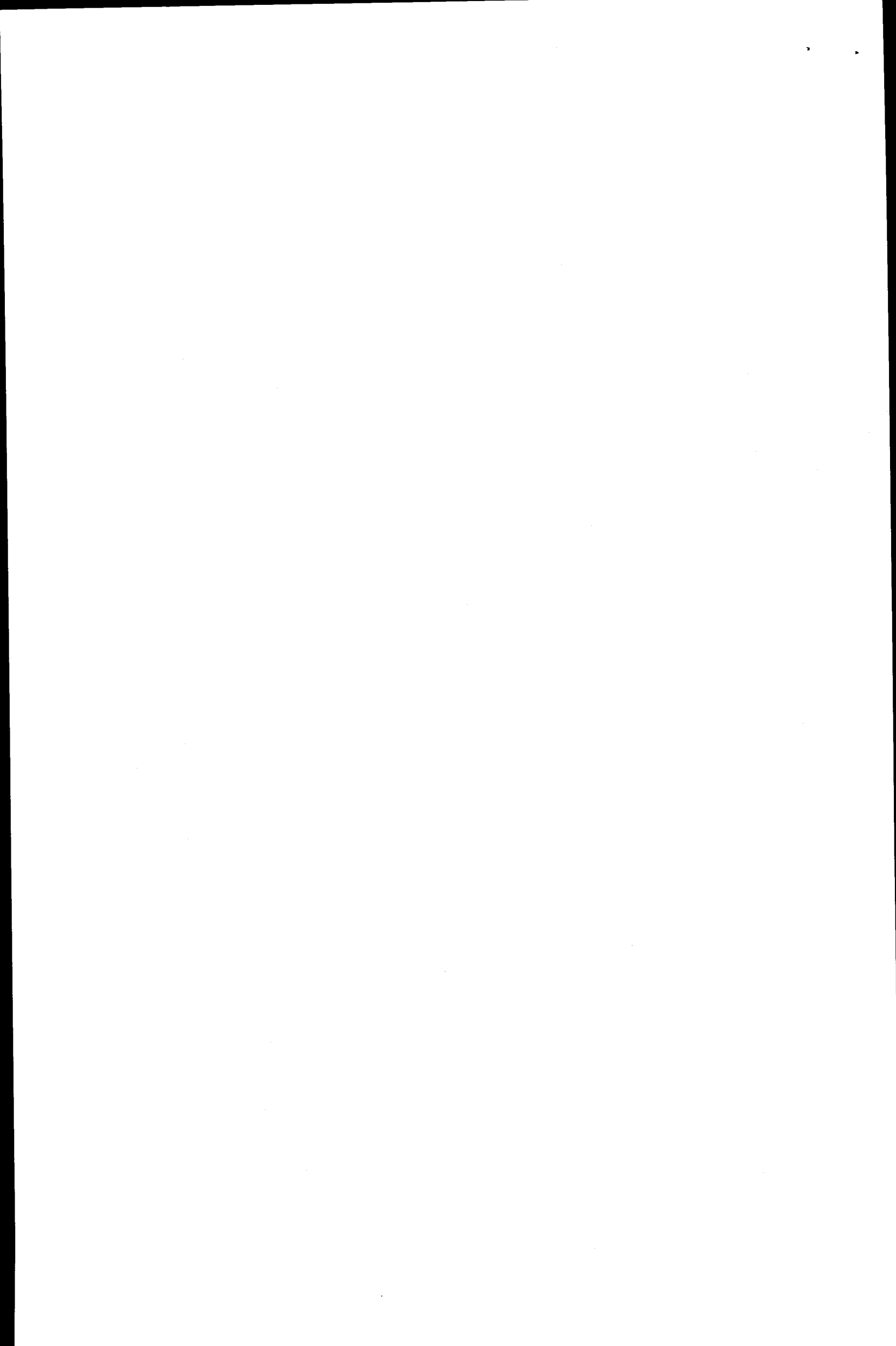
Se deja constancia que la recomendación que se otorga mediante este documento, posee un carácter informativo referido a las normas urbanísticas aplicables al terreno en el cual se emplazaran los proyectos habitacionales que se estudian, debiendo continuar en una etapa posterior todos los estudios conforme exigencias establecidas en los programas respectivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Igualmente, tal como se señala en el análisis de terreno, se deberá tener presente la existencia del plan de ensanche de la Avenida Balmaceda, el cual deberá ser considerado para efectos de definición del lote a proyectar, toda vez que éste se podría ver afectado a un posible ensanche con su consiguiente afectación de utilidad pública.



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

PCR/FZDK/fzdk
13.01.2016





INFORME JURIDICO Nº 10	1º SEMESTRE/2016
-------------------------------	-------------------------

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	COMITÉ DE VIVIENDA LOS ARRAYANES DE LA COMUNA DE VALDIVIA.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	22 DE 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 del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la Comuna de Valdivia, al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. Nº 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del D.S. Nº 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 Nº 3.361, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 21 de diciembre de 2015, que solicita autorizar a comprometer inmueble de propiedad ServiU, para la ejecución de proyecto habitacional, inmueble ubicado en Avenida Balmaceda Nº 3622 del sector Collico, de la comuna de Valdivia.

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

- a) Carta de fecha 21 de julio de 2015, suscrita por Representante de la Entidad Patrocinante G & P Consultores Ltda. y Directiva Comité de Vivienda Los Arrayanes de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, por la en forma conjunta solicitan a este último tuviera bien a disponer el terreno de vuestra propiedad, ubicado en Avenida Balmaceda Nº 3633, del sector de Collico de la ciudad de Valdivia para el desarrollo de Proyecto Habitacional del Comité, integrado por 20 familias.
- b) Listado de integrantes del Comité de Vivienda Loa Arrayanes de la ciudad de Valdivia.
- c) Ficha Inmueble Código: 14-00510 de fecha 21 de diciembre de 2015, respecto a propiedad ubicada en Avenida Balmaceda Nº 3633, denominado Lote 1 de una superficie de 4.162 metros cuadrados.
- d) Certificado de Dominio Vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, con fecha 27 de enero de 2012, respecto de inscripción de fojas 206 vuelta, Nº 248 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2012, que da cuenta de resto de propiedad ubicada en sector Collico.
- e) Copia Simple de fotografía área de ubicación del predio.

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 comunicó informe Nº 02-2016, por Memorándum Nº 07 de fecha 13 de enero de 2016, dirigido al Asesor Jurídico del referido servicio. Al efecto el citado informe, en su punto 3 Análisis de Terreno, menciona en su parte pertinente: **"De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el terreno se emplaza dentro del límite urbano definido en el Plan Regulador vigente de la Comuna de Valdivia, el cual cuenta con una topografía plana, con buena accesibilidad dada por la Avenida Balmaceda, vía estructurante conectora con el centro comercial de la ciudad."** En relación a la factibilidad del referido terreno menciona: **"Según información revisada, el terreno cuenta con factibilidad de dotación servicios básicos redes de agua potable, alcantarillado y electricidad, así como no presentar a primera vista impedimentos morfológicos, para el desarrollo de un proyecto habitacional."** Por último, en el referido numeral en su parte final menciona: **"Cabe señalar, que existe un plan**

de ensanche de la misma Avenida Balmaceda, el cual deberá ser considerado para efectos de definición del lote a proyectar, toda vez que el lote se podría ver afectado a un posible ensanche con su consiguiente afectación de utilidad pública. Respecto al análisis normativo Plan Regulador Comunal Vigente, menciona: **"Desde el punto de vista normativo, el terreno se emplaza dentro del límite urbano vigente, de esta manera, el terreno está habilitado para el desarrollo de proyectos habitacionales en densificación, ya que el uso de suelo permite el emplazamiento de viviendas, con un marco normativo específico antes descrito."** Por su parte en su Conclusión, expresa: **"De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y tratándose el presente informe de una opinión sobre normativas vigentes y habitabilidad, con el fin de conocer las características del terreno para desarrollar un proyecto destinado a un conjunto habitacional del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la Comuna de Valdivia, esta Secretaría Regional Ministerial concluye que el predio cuenta con las condiciones para desarrollar dichos proyectos para los cuales se solicita autorización de compromiso."**

Posteriormente con fecha 18 de marzo de 2016, el Encargado del Departamento Técnico del SERVIU Región de Los Ríos, por intermedio de ordinario N° 733, adjuntó plano informativo de terreno, en el contexto de lo expresado por ordinario referido al inicio de la presente y para dar continuidad al requerimiento. El documento corresponde a Plano Informativo GDS L 003, 2016 del lote 1 ubicado en Avenida Balmaceda N° 3633 del Sector Collico comuna de Valdivia.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por la Entidad Patrocinante G y P Consultores Ltda conjuntamente con los Dirigentes del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia a Director Regional SERVIU Los Ríos, según da cuenta carta mencionada en el literal a) del numeral 1 de la presente, comprometer terreno de propiedad del referido servicio, ubicado en Avenida Balmaceda N° 3633 del Sector Collico, de la comuna de Valdivia.

Al respecto el SERVIU Región de Los Ríos, en ordinario individualizado en el párrafo inicial del numeral anterior, menciona que el inmueble corresponde al Lote 1 de una superficie de 4.162,0 metros cuadrados, Rol de Avalúo N° 1106-5, ubicado en Avenida Balmaceda N° 3633, sector Collico de la comuna de Valdivia, el cual se encuentra Registrado en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a fojas 206 vuelta, N° 248 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2012, identificado en SIBIS con el ID 1410119 con Código Ditec N° 14-00510. Agrega que tanto el Comité de Vivienda Los Arrayanes como la propia Entidad Patrocinante G y P Consultores Ltda., conocen de los condiciones técnicas del inmueble y los estudios que deben de realizarse para la presentación, postulación y ejecución del proyecto habitacional. Termina por indicar que el inmueble referido se solicita su compromiso según lo que indica el Decreto N° 105 (Modifica DS. N° 49), Párrafo IV artículo 19 y los criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad SERVIU (ORD. N° 814 puntos 4.1.2. y 4.1.3.).

En efecto, de los antecedentes aportados aparece que el terreno se comprometerá en virtud de lo expresado en el artículo 19 del 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, para el desarrollo de un proyecto habitacional en favor del Comité que se identifica a continuación:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	N° FAMILIAS
Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia.	Valdivia	Inscripción Registro de Organizaciones Funcionales N° 2683, constituida con fecha 15 de abril de 2013.	20

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

En virtud de lo antecedentes aportados en solicitud de autorización, en especial lo expresado en Ficha SIBIS de fecha 21 de diciembre de 2015, el inmueble solicitado corresponde al Lote 1 de una superficie de 4.162 metros cuadrados, ubicado en Avenida Balmaceda N° 3.633, Sector Collico de la comuna de Valdivia, cuyo rol de avalúo corresponde al N° 1106-0005 de la comuna de Valdivia. El predio es declarado como imprescindible, su estado administrativo disponible para Proyecto Habitacional. Respecto a los antecedentes normativos el tipo de suelo es urbano Zona ZU-3, cuyo uso de suelo es Residencial, Equipamiento, Infraestructura, Espacio Público, Actividad Productiva, poseyendo factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Electricidad, con riesgo de quedar afecto a cesión, expropiación y utilidad pública.

Por último, es menester indicar que este lote es parte de uno de mayor cabida cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas 206 vuelta, N° 248 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2012.

4. PROPIETARIO DE LOS LOTES SOLICITADO.

De los antecedentes aportados por la Sección de Suelos del SERVIU Región de Los Ríos, individualizados en el numeral 1 de la presente, se incorporó certificado de dominio vigente emitido con fecha 27 de enero de 2012 por el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, en relación al resto de una propiedad ubicada en sector Collico de la ciudad de Valdivia cuyo rol de avalúo corresponde al 1106-5 inscrito a fojas 206 vuelta, N° 248 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2012. El Dominio referido rola en favor del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, quien lo adquirió por tradición sirviendo de título traslativo de dominio compraventa que en su favor efectuó doña Pilar del Carmen Nauto Moreira, con fecha 30 de diciembre de 2011, otorgado en la Notaría de doña María Inés Morales Guarda, con despacho en la ciudad de Valdivia, siendo rectificadas esta último por escritura pública de fecha 19 de enero de 2012, otorgada en la misma Notaría.

Ahora bien, el Lote 1 de una superficie de 4.162 metros cuadrados, cuyo compromiso fue solicitado para el desarrollo del Proyecto de Vivienda del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia, es parte del resto de propiedad referida en el párrafo anterior. Lo anterior se colige de lo expresado en Plano individualizado al final del numeral primero de la presente, el cual tiene el carácter de informativo y no cuenta con aprobación de subdivisión predial efectuada por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia.

No se acompañó certificados que den cuenta de la existencia de Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones, Interdicciones o Litigios del predio.

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, de una superficie de 4.162,0 metros cuadrados, ubicado en Avenida Balmaceda N° 3633, Sector Collico de la comuna de Valdivia, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos y será utilizado para el desarrollo, por parte de la Entidad Patrocinante G & P Consultores Ltda., de un Proyecto Habitacional en favor del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia, integrado por 20 familias, 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 carta individualizada en el literal a) de los vistos, la Entidad Patrocinante G & P Consultores Ltda., en conjunto con el Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia, solicitó 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 referido, el cual será postulado 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.

c) Acreditación Convenio Marco Entidad Patrocinante:

Que la Entidad Patrocinante G & P Consultores Ltda., cuenta con Convenio Marco Único Regional aprobado por Resolución Exenta N° 431 de fecha 24 de noviembre de 2015 de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos. En este sentido, se solicitó a la Encargada de Registros Técnico de la SEREMI MINVU Los Ríos, que certificara la calidad de vigente de la Entidad Patrocinante, la cual por intermedio de correo electrónico de fecha 22 de marzo de 2016, indicó que se encontraba vigente.

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

Que de los antecedentes aportados aparece que el nombre del grupo organizado es Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia y que en virtud del certificado N° 1.438 de fecha 22 de marzo de 2016 emitido por el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, se acreditó que la personalidad jurídica de este está vigente.

Por su parte, se acompañó listado de 20 miembros del Comité, con nombre completo y Rol Único Tributario.

e) Identificación del terreno:

De la solicitud realizada, se solicitó comprometer en favor del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia, para el desarrollo de Proyecto Habitacional a cargo de la Entidad Patrocinante G & P Consultores Ltda., Lote 1 de una superficie de 4.162 metros cuadrados, ubicado en Avenida Balmaceda N° 3.633, Sector Collico de la comuna de Valdivia, cuyo rol de avalúo corresponde al N° 1106-0005 de la comuna de Valdivia. El Lote referido es parte de una de mayor cabida denominado resto de una propiedad ubicada en sector Collico de la ciudad de Valdivia cuyo rol de avalúo corresponde al 1106-5 inscrito a fojas 206 vuelta, N° 248 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2012. Lo anterior se desprende de los antecedentes aportados, en específico de Plano individualizado al final del numeral 1 de la presente.

Es menester indicar, en relación a este plano que este tiene el carácter de informativo y no cuenta con aprobación de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia.

f) Determinación de Terreno disponible:

Que de lo expuesto en ordinario N° 3.361, de fecha 21 de diciembre de 2015, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, y de Ficha SIBIS de fecha 21 de diciembre de 2015, se desprende que existe disponibilidad de terreno denominado Lote 1 de una superficie de 4.162 metros cuadrados, ubicado en Avenida Balmaceda N° 3.633, Sector Collico de la comuna de Valdivia, para la ejecución del Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia, pues este presenta condiciones favorables para la materialización de este.

g) Carta de Compromiso: No se acompañó modelo de carta de compromiso. Sin perjuicio de lo anterior se deja constancia que esta deberá considerar los contenidos mínimos establecidos en el literal c) del punto 4.1.3. del

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.

Es menester tener en cuenta lo expresado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU Los Ríos, en informe reproducido en el numeral primero de la presente, respecto al plan de ensanche de la Avenida Balmaceda, que sirve de acceso al predio, el cual deberá ser considerado para efectos de definición del lote a proyectar, toda vez que este se podría ver afectado con su consiguiente afectación de utilidad pública.

Por otro lado, según lo expresado en el punto 4 del presente informe el lote 1, cuyo compromiso se solicita autorizar al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, es resultado de la proyección de subdivisión de un predio ubicado en el sector Collico, la cual consta en Plano informativo individualizado al final del numeral 1 de la presente, que no presenta aprobación por parte del Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valdivia. En este sentido, corresponderá obtener la aprobación subdivisión del predio, por parte del Director de Obras Ilustre Municipalidad de Valdivia, actuación que deberá quedar plasmada en la carta de compromiso como acción necesaria para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno.

6. CONCLUSION

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 comprometer terreno, para la postulación colectiva con proyecto, al Programa 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 DS. N° 105 de V. y U. de 2014, del Comité de Vivienda Los Arrayanes de la comuna de Valdivia, incorporando en la Carta lo expresado en el numeral 5 letra g) de la presente.

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

Es todo cuanto puedo informar.



