



372

ORD:

ANT: Ordinario N° 496, de 24 de febrero de 2016, de Director Regional de SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos, que solicita autorizar comprometer inmueble de propiedad Serviu, para la ejecución de proyecto habitacional. Inmueble ubicado en la Localidad de Neltume, comuna de Panguipulli.

ADJ: a) Informe Jurídico N° 11 de 08 de abril de 2016, elaborado por Asesora Jurídica Daniela Silva Bilbao.
b) Memorando N°34 de fecha 30 de marzo de 2016 de Encargado de Unidad de Desarrollo Urbano Seremi V. y U. Región de Los Ríos a Asesor Jurídico Seremi V. y U. Región de Los Ríos, que remite Informe de Habitabilidad DDUI N° 03-2016.

MAT: Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional para los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay, todos de la comuna de Panguipulli.

VALDIVIA, 11 ABR. 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, referente a la autorización para la suscripción de carta de compromiso de un predio correspondiente a la Higuera N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli a Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, de una superficie aproximada de 2,64 Has., con los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay todos de la comuna de Panguipulli, para el desarrollo de Proyecto Habitacional, con la finalidad de realizar postulación colectiva al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones.

Se deja constancia que el Proyecto Habitacional será desarrollado por la Entidad Patrocinante G y P Consultores Ltda.

2. Que se ha analizado la solicitud y los antecedentes acompañados a la misma, 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 D.S. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones a propósito de las postulaciones colectivas con terreno de propiedad SERVIU.

3. Que de acuerdo a lo informado por la Unidad Jurídica y el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura ambos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, se deben incorporar a la

carta de compromiso en su apartado acciones para factibilizar el desarrollo del Proyecto Habitacional, lo siguientes:

- Al estar el terreno individualizado en el número 3, de la presente, emplazada fuera de los límites urbanos vigentes de la comuna de Panguipulli, aplica lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Por otro lado, según lo informado en los antecedentes ingresados por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización, el terreno cuenta con factibilidad de dotación servicios básicos redes de agua potable por medio de APR (agua potable rural) 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.

4. En virtud de lo expuesto anteriormente, se procede a acceder a lo solicitado, por parte del SERVIU Región de Los Ríos en relación a los siguientes Comités de Viviendas:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P. JURÍDICA	Nº FAMILIAS
El Volcán de Neltume	Panguipulli	Inscrita en Libro Registro Público N° 001; Decreto N° 1069, de fecha 17 de Julio de 2000.	33
Nueva Esperanza	Panguipulli	Inscrita en Libro Registro Público N° 001; Certificado N° 025 de fecha 04 de Junio de 2009.	31
Amancay	Panguipulli	Inscrita en Libro Registro Público N° 008; Certificado N° 052 de fecha 31 de Diciembre de 2014	32

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

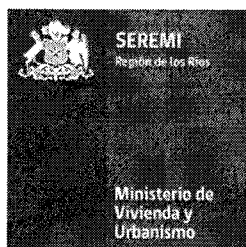
Sin otro particular, saluda atentamente

CMG/GGS/018



DISTRIBUCION:

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



Adjuntos

INFORME JURIDICO Nº 11	1º SEMESTRE/2016
-------------------------------	-------------------------

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	DIRECTOR REGIONAL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	PANGUIPULLI
FECHA	08 DE ABRIL 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, que corresponde a Higuera Nº 2, ubicado en la Ruta internacional de Panguipulli, Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, para el desarrollo de Proyectos Habitacionales para los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza, y Amancay, todos de la comuna de Panguipulli, por un total aproximado de 95 viviendas, 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 496, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 24 de febrero de 2016, que solicita autorizar compromiso de inmueble ubicado en la Ruta internacional de Panguipulli, Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, para postulación de los comités de vivienda: El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza, y Amancay, para aplicar el programa de subsidio fondo solidario de elección de vivienda, D.S. Nº 49 para postulación con proyectos. Dicho Ordinario fue complementado por correos electrónicos de Encargado de Gestión de Suelos de Serviu Región de Los Ríos, de fecha 05 y 08, de abril de 2016:

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

- a)** Carta de fecha 27 de enero de 2016, de Representante Legal Entidad Patrocinante G & P Consultores Ltda. dirigida a Director Serviu región de Los Ríos, en virtud de la cual solicita terreno propiedad Serviu región de los Ríos, para Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay, todos de Panguipulli.
- b)** Escritura Pública de Transferencia gratuita, Fisco de Chile a Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 03 de noviembre de 2015, Repertorio Nº 5173-2015, Notaria Carmen Podlech Michaud, inscrita a fojas Nº 83 vuelta, con el número 84 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli de 2016.
- c)** Copia tamaño Oficio, Plano Nº X-1-10.460 C.R., de Ministerio de Bienes Nacionales, División del Catastro de Nacional de los Bienes del Estado.
- d)** Plano de cabida de Loteo, denominado Fondo Solidario de Elección de Vivienda Construcción en nuevos terrenos Neltume, de fecha 30 de agosto de 2015, suscrito por profesional Arquitecto Guido Paredes Michea, y Entidad Patrocinante G y P Consultores Ltda.

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 sus conclusiones por memorándum interno N° 34 de fecha 30 de marzo de 2016, dirigido al Asesor Jurídico del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: **"En relación a la solicitud de V°B° para comprometer inmueble de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, para los Comités El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay de la comuna de Panguipulli, específicamente ubicado en T-203, camino Internacional Neltume - Puerto Fuy, en un terreno de una superficie de 2,6 Hás., 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."**

Por su parte, una vez precisado lo anterior procede a revisar la normativa asociada al territorio en comento, señalando que el terreno se encuentra emplazado fuera de los límites urbanos vigentes de la comuna de Panguipulli, aplicando lo correspondiente al artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a Construcciones y Subdivisiones en zonas rurales.

En correos electrónicos de fecha 05 y 08 de abril, se adjuntaron los siguientes antecedentes:

1. Certificado N° 084/16, de 15 de marzo de 2016, de Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli, que da cuenta de la Personalidad Jurídica y Directiva del Comité de Vivienda El Volcán de Neltume, de la comuna de Panguipulli.
2. Certificado N° 085/16, de 15 de marzo de 2016, de Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli, que da cuenta de la Personalidad Jurídica y Directiva del Comité de Vivienda Nueva Esperanza, de la comuna de Panguipulli.
3. Certificado N° 103/16, de 24 de marzo de 2016, de Secretario Municipal de Ilustre Municipalidad de Panguipulli, que da cuenta de la Personalidad Jurídica y Directiva del Comité de Vivienda Nueva Esperanza, de la comuna de Panguipulli.
4. Certificado N° 150/2016, de fecha 08 de abril de 2016, de Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Panguipulli, que da cuenta de la Personalidad Jurídica y Directiva del Comité de Vivienda Amancay de Panguipulli.
5. Listado de familias Comité de Vivienda El Volcán, Comité de Vivienda Nueva Esperanza, Comité de Vivienda Amancay, comuna Panguipulli - Neltume, de Entidad Patrocinante G y P Consultores Asociados, de 6 de abril de 2016.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por el SERVIU Región de Los Ríos, por medio de Ordinario N° 496 de fecha 24 de febrero de 2016, en relación a los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay todos de la comuna de Panguipulli, la autorización de suscripción de carta de compromiso respecto de terreno de su propiedad correspondiente a la Hijueta N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli a Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, señalando: **"El terreno se comprometerá según lo que se indica en Decreto N° 105 (Modifica DS 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)."**

La solicitud deriva de presentación realizada por la empresa G & P Consultores Ltda., por la cual solicita este terreno en su calidad de Entidad Patrocinante del Proyecto Habitacional en favor de los Comités mencionados en el párrafo anterior.

De los antecedentes aportados se desprende que el inmueble se comprometerá con los Comités de Vivienda que se señalan a continuación:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	N° FAMILIAS
El Volcán de Neltume	Panguipulli	Inscrita en Libro Registro Público N° 001; Decreto N° 1069, de fecha 17 de Julio de 2000.	33

Nueva Esperanza	Panguipulli	Inscrita en Libro Registro Público N° 001; Certificado N° 025 de fecha 04 de Junio de 2009.	31
Amancay	Panguipulli	Inscrita en Libro Registro Público N° 008; Certificado N° 052 de fecha 31 de Diciembre de 2014	32

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

De acuerdo a lo indicado en Ordinario N° 496, de fecha 24 de febrero de 2016, de Serviu Región de Los Ríos, el inmueble respecto del cual se solicita autorización para comprometer "...corresponde a la Higuera N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli, Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, Región de Los Ríos, enrolado en el SII con el Pre-Rol N° 348-2 inscrito a Fs. 83 vta. N° 84 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, tienen una superficie aproximada de 2,64 Hás." Agrega que la Higuera N° 2 mencionada, es un predio rural, que cuenta con una cabida aproximada para 95 familias, el cual cuenta con factibilidad de agua potable (APR) y energía eléctrica. Considerándolo un inmueble imprescindible y que está disponible para el desarrollo de un proyecto habitacional.

Por su parte, el Informe de Habitabilidad DDUI N° 03-2016, adjunto a Memorandum N° 34, de 30 de marzo de 2016, señala en su punto 2. Sobre Antecedentes Plan Regulador Comunal Vigente, lo siguiente: "El terreno se encuentra emplazado fuera de los límites urbanos vigentes de la comuna de Panguipulli, aplicando lo correspondiente al artículo 55 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a Construcciones y Subdivisiones en zonas rurales."

Agrega en su punto 3. Sobre análisis del terreno, lo siguiente: "De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el terreno se emplaza fuera del límite urbano definido en el Plan regulador vigente de la comuna de Panguipulli, el cual cuenta con una topografía plana, con buena accesibilidad dada por la Ruta Internacional T-203."

Según lo informado en los antecedentes ingresados por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización, el terreno cuenta con factibilidad de dotación servicios básicos redes de agua potable por medio de APR (agua potable rural) 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."

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

Por último, en las conclusiones, indica lo siguiente: "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 de los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay de la Comuna de Panguipulli, 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."

4. PROPIETARIO DEL LOTE.

Que el terreno correspondiente a Higuera N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli, Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, Región de Los Ríos, de una superficie de 2,64 hectáreas de

la comuna de Panguipulli, previamente individualizado, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos. Lo anterior, según lo expuesto en ordinario N° 496 de fecha 24 de febrero de 2016, de Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, el cual indica: "El inmueble corresponde a la Higuera N° 2 ubicado en la Ruta Internacional Panguipulli a Puerto Fuy - Neltume, comuna Panguipulli, provincia de Valdivia, Región de Los Ríos; enrolado en el SII con el Pre-Rol N° 348-2 inscrito a Fs. 83 vta. N° 84 del registro de propiedad correspondiente al año 2016, del Conservador de bienes Raíces de Panguipulli, tiene una superficie aproximada de 2,64 Has. La Higuera n° 2 es un predio rural, recientemente adquirido por el servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, vía transferencia gratuita de parte del Ministerio de Bienes Nacionales,..."

A este respecto se adjunta a los antecedentes que fundan la solicitud efectuada por medio de ordinario N°496, indicado en el numeral 1 del presente, escritura pública de transferencia gratuita, suscrita entre el Fisco de Chile y el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, de fecha 03 de noviembre de 2015, en virtud de ésta se transfiere gratuitamente el dominio del inmueble individualizado en el numeral 2. del presente.

Dicha escritura, da cuenta en su última carilla, que ha sido inscrita a fojas 83 vuelta con el número 84 en el Registro de Propiedad del conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, el año 2016.

Se deja constancia que de los antecedentes no se adjuntó certificados que acrediten que el predio no cuenta con Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones, Interdicciones y Litigios.

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 Ordinaria 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**, en virtud de 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, permite a los SERVIU para postular grupos organizados en terrenos de su propiedad en la modalidad colectiva, con proyecto habitacional, 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.

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 posibilidad de suscribir una carta de compromiso constituye una forma de enajenación de terrenos imprescindibles, en aquellos casos de los predios que serán destinados para el desarrollo de un Proyecto Habitacional, regulado por el D.S. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones.

Así, según lo expresado en el numeral 1 del referido Ordinario, se define lo que se entiende por Inmueble Imprescindible, a saber, 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 acuerdo a lo indicado en Ordinario N° 496 de SERVIU Región de Los Ríos y a los antecedentes aportados, el inmueble correspondiente a Higuera N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli, Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, Región de Los Ríos, de una superficie de 2,64 hectáreas de la comuna de Panguipulli, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos; y que se trata de inmueble imprescindible y a su vez disponible para el desarrollo de un proyecto habitacional. En específico a comprometer con los Comités El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay, todos de Panguipulli.

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 su calidad de Entidad Patrocinante de los Comités de Vivienda Comités El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay, todos de Panguipulli, 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 de los comités referidos, 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. Al efecto por correo electrónico de fecha 06 de abril de 2016, se indicó que se encontraba vigente.

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

Que de los certificados individualizados en los números 1, 2, 3 y 4 del numeral 1 de la presente, consta la Personalidad Jurídica y el respectivo Directorio de los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay, todos de la comuna de Panguipulli. Adjuntándose además a los antecedentes que fundan la solicitud nómina de las familias de cada Comité, la cual se individualiza en el número 5, del punto 1 del presente.

e) Identificación del terreno:

De la solicitud realizada, según las precisiones mencionadas en el numeral 3 de la presente, corresponde a Higuera N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli, Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, Región de Los Ríos, de una superficie de 2,64 hectáreas de la comuna de Panguipulli, previamente individualizado, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos cuyo dominio rola a fojas 83 vta. N° 84 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.

f) Determinación de Terreno disponible:

Que de lo expuesto en Ordinario N° 496, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 24 de febrero de 2016 individualizado en el número 1 de la presente, se desprende que existe disponibilidad de terreno denominado Higuera N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli a Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, Provincia de Valdivia, para la ejecución del Proyecto Habitacional en favor de los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay todos de la comuna de Panguipulli pues este presenta condiciones favorables para la materialización de este.

g) Constancia de Necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno:

De los antecedentes aportados por Serviu región de Los Ríos no hay constancia de que exista necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del Proyecto Habitacional.

A este respecto, señala el informe de Habitabilidad de DDUI N° 03-2016, en lo pertinente señala:

- Al estar el terreno individualizado en el número 3 de la presente, emplazada fuera de los límites urbanos vigentes de la comuna de Panguipulli, aplica lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Por otro lado, según lo informado en los antecedentes ingresados por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización, el terreno cuenta con factibilidad de dotación servicios básicos redes de agua potable por medio de APR (agua potable rural) 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.

h) Carta de Compromiso: Serviu Región de Los Ríos no adjunta minuta de Carta de Compromiso. En este sentido se deja constancia que la Carta de compromiso 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.

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.

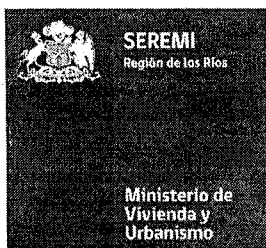
En opinión de esta profesional procede la autorización para la suscripción de la Carta de Compromiso por parte del SERVIU Región de Los Ríos y los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay, todos de la comuna de Panguipulli, en relación al inmueble Hijueta N° 2 ubicado en la Ruta Internacional de Panguipulli a Puerto Fuy - Neltume, comuna de Panguipulli, provincia de Valdivia, Región de Los Ríos, de una superficie aproximada de 2,64 Has 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, incorporando a la Carta las prevenciones realizadas en el punto 5 letra g) de la presente.

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

Es todo cuanto puedo informar.



Daniela Silva Bilbao
DANIELA SILVA BILBAO
ASESORA JURÍDICA
SEREMI MINVU LOS RÍOS



MEMORANDUM
Nº 34

Valdivia, 30 marzo 2016

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

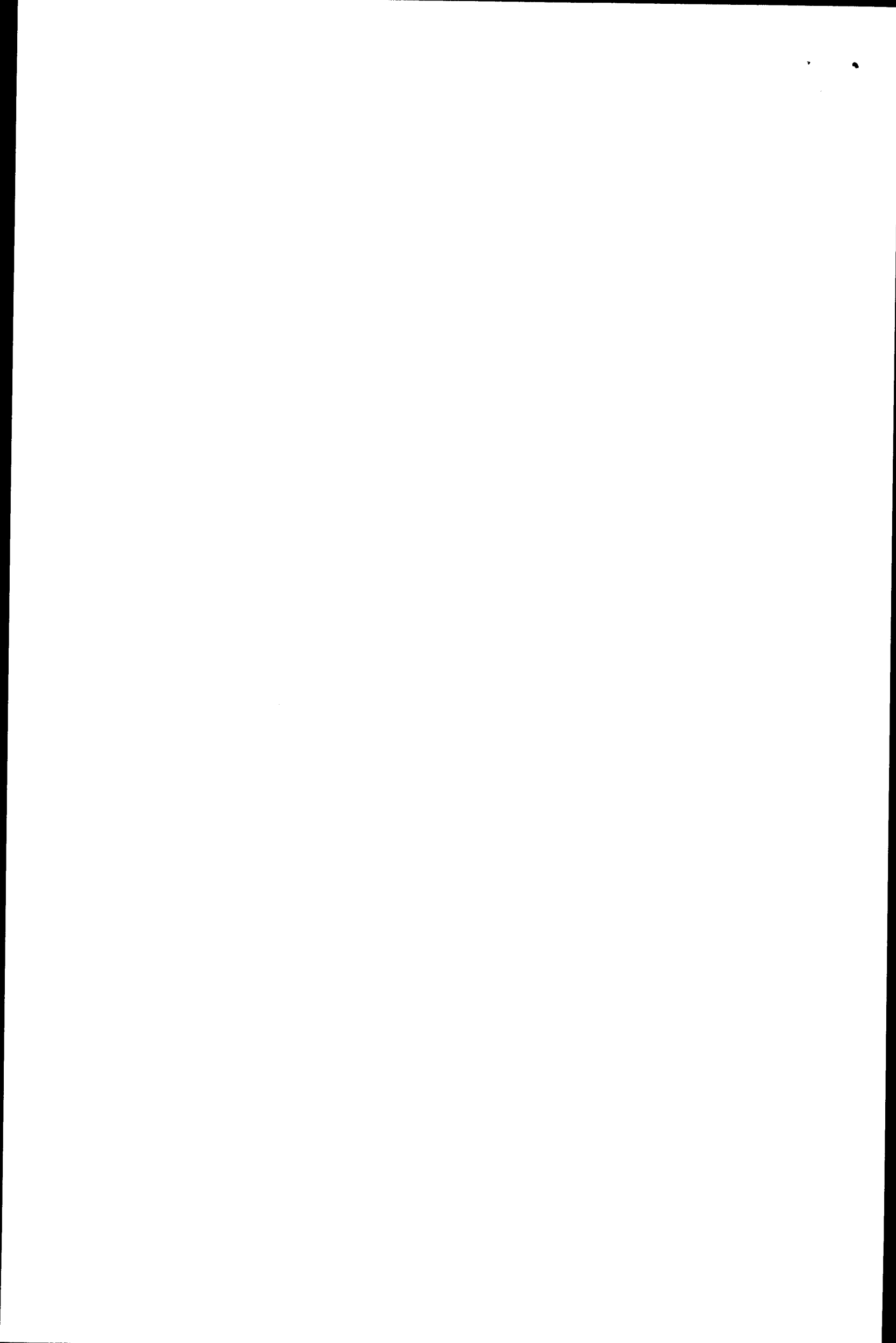
A : GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA
ASESORA JURÍDICA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

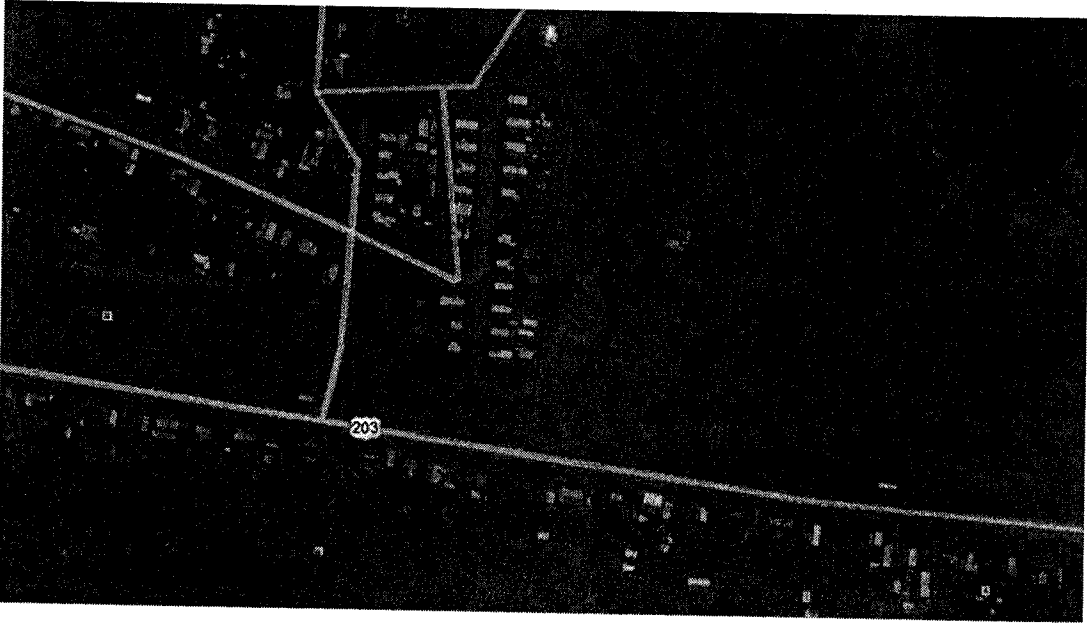
En relación a solicitud de VºBº para comprometer inmueble de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, para los Comités El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay de la Comuna de Panguipulli, para construir un proyecto habitacional en la Comuna de Panguipulli, específicamente ubicado en T-203, camino Internacional Neltume - Puerto Fuy, en un terreno de una superficie de 2,6 Hás., 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.

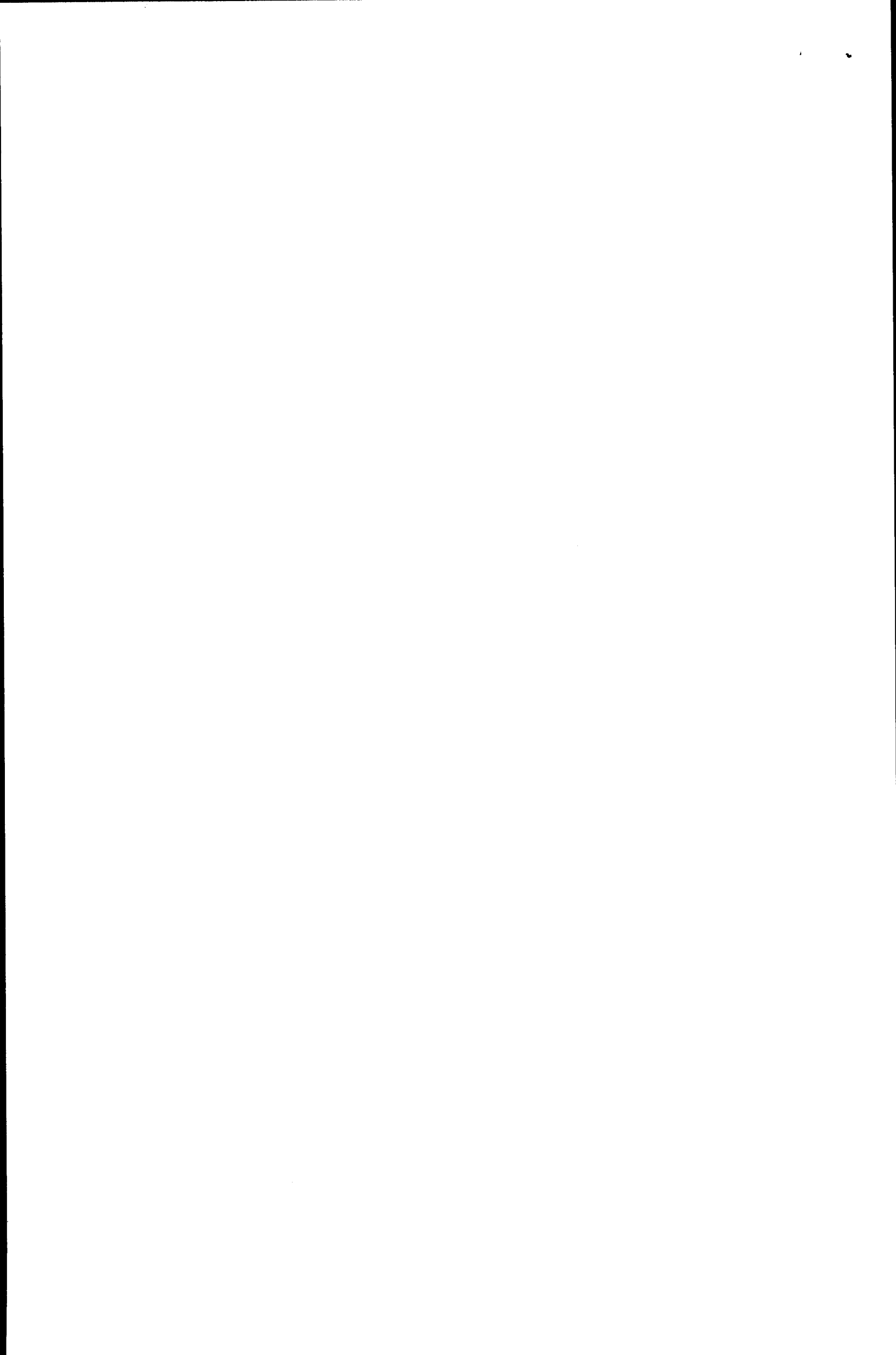
Sin otro particular, saluda atentamente,

PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

PCR/FZDK/fzdk.



INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 03 - 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 El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay de la Comuna de Panguipulli.
INSTITUCION SOLICITANTE	SERVIU REGION DE LOS RIOS
UBICACIÓN DEL TERRENO	Hijuela N° 2, Ruta Internacional Puerto Fuy - Neltume, Comuna de Panguipulli.
FECHA INFORME DDUI	30. 03. 2016
1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD	
<p>Terreno: Hijuela N° 2, Ruta Internacional Puerto Fuy - Neltume, Comuna de Panguipulli.</p> <p>Superficie del Lote: 2,64 Hás.</p> <p>Condiciones Generales: Terreno eriazo, Hijuela N° 2, Ruta Internacional Puerto Fuy - Neltume, Comuna de Panguipulli, el cual tiene una topografía regular, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista.</p> <p>Tipo de Terreno: Rural</p> <p>ROL S.I.I.: Pre rol N° 348-2</p>	
Ubicación del predio	
	
2.- ANTECEDENTES PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE	
<p>El Terreno se encuentra emplazado fuera de los límites urbanos vigentes de la Comuna de Panguipulli, aplicando lo correspondiente al Artículo 55° de la Ley general de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a Construcciones y Subdivisiones en zonas rurales.</p>	





3.- ANALISIS DE TERRENO

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el terreno se emplaza fuera del límite urbano definido en el Plan Regulador vigente de la Comuna de Panguipulli, el cual cuenta con una topografía plana, con buena accesibilidad dada por la Ruta Internacional T-203.

Según lo informado en los antecedentes ingresados por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización, el terreno cuenta con factibilidad de dotación servicios básicos redes de agua potable por medio de APR (agua potable rural) 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.

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

4. ANALISIS NORMATIVO PRC VIGENTE

Desde el punto de vista normativo, el terreno se emplaza fuera del límite urbano vigente.

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 de los Comités de Vivienda El Volcán de Neltume, Nueva Esperanza y Amancay de la Comuna de Panguipulli, 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.



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

PCR/FZDK/fzdk
30.03.2016

