



ORD: **1202**

- ANT:** Ordinario N° 3070, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 24 de noviembre de 2015, que solicita autorizar a comprometer inmueble de propiedad Serviu, para la ejecución de proyecto habitacional, inmueble ubicado en la Localidad de Antilhue, comuna de Los Lagos
- ADJ:** a) Informe Jurídico N° 24, de fecha 30 de noviembre de 2015, de Asesor Jurídico SEREMI MINVU Los Ríos.
b) Memorando N° 64 de fecha 30 de noviembre de 2015 de Encargado Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU Los Ríos.
- MAT:** Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional para el Comité de Vivienda Tierra del Sol Antilhue, de la comuna de Los Lagos.

VALDIVIA, 30 NOV. 2015

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 denominado Lote Uno-B, de una superficie de 21.233 metros cuadrados, ubicado en la calle Valdivia s/n de la localidad de Antilhue de la comuna de Los Lagos, resultante de la subdivisión de un predio de mayor cabida, cuyo rol de avalúo corresponde al 102-17, para la elaboración de Proyecto Habitacional en esta, con la finalidad de realizar postulación colectiva al Programa 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 D.S. N° 105 de V. y U. de 2014.

Se deja constancia que el Proyecto Habitacional será desarrollado por la Entidad Patrocinante Gestión de Proyectos Inmobiliarios Juan Antonio García Gómez Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.

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 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 propósito de las postulaciones colectivas con terreno de propiedad SERVIU.

3. En virtud de lo expuesto anteriormente, se procede a acceder a lo solicitado, por parte del SERVIU Región de Los Ríos en relación al siguiente Comité de Vivienda:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	Nº FAMILIAS
Comité de Vivienda Tierra del Sol Antihue	Los Lagos	Registro Nº 516 de fecha 20 de abril de 2009, Ilustre Municipalidad de Los Lagos	45

4. 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/885



DISTRIBUCION:

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



INFORME JURIDICO Nº 24	2º SEMESTRE/2015
-------------------------------	-------------------------

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	ENTIDAD PATROCINANTE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS JUAN ANTONIO GARCÍA GÓMEZ EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Y COMITÉ DE VIVIENDA TIERRA DEL SOL ANTILHUE DE LA COMUNA DE LOS LAGOS.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	30 DE NOVIEMBRE DE 2015

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 Tierra del Sol de Antilhue de la comuna de Los Lagos, 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 Secretaría Regional Ministerial Ordinario Nº 3070, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 24 de noviembre de 2015, que solicita autorizar a comprometer inmueble de propiedad ServiU, para la ejecución de proyecto habitacional, inmueble ubicado en la Localidad de Antilhue, comuna de Los Lagos.

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

- a) Carta de fecha 18 de noviembre de 2015 de Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue, de la comuna de Los Lagos y Entidad Patrocinante Construyendo Chile E.I.R.L. a Encargado de Departamento de Operaciones Habitacionales SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terreno de propiedad SERVIU, ubicado en la localidad Antilhue de la comuna de Los Lagos.
- b) Certificado Personalidad Jurídica y Directorio Vigente, emitido por la Secretaria Municipal de la Ilustre Municipalidad de Los Lagos, de fecha 20 de agosto de 2014, respecto a Comité de Vivienda Tierra del Sol Antilhue de la comuna de Los Lagos.
- c) Resolución Exenta Nº 124 de fecha 07 de marzo de 2014, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que renueve Convenio Marco Único Regional y Addéndum, celebrado entre la SEREMI de V. y U. región de Los Ríos y la Entidad Gestión de Proyectos Inmobiliarios Juan Antonio García Gómez Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.
- d) Listado de miembros del Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue de la comuna de Los Lagos, suscrito por directiva, de fecha 19 de noviembre de 2015.
- e) Ficha Inmueble código: 14-00452 de fecha 24 de noviembre de 2015, elaborado por Sección Gestión de Suelos del SERVIU Región de Los Ríos.
- f) Certificado de dominio vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, de fecha 6 de octubre de 2014, respecto de inscripción de fojas 562, Nº 630 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, del año 1997, respecto de Lote UNO -B, ubicado en Antilhue, comuna de Los Lagos, de una superficie de 21.223 metros cuadrados.
- g) Certificado de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, de fecha 06 de octubre de 2014, respecto del lote individualizado en el literal anterior.

h) Plano de Subdivisión DSV T179, de predio ubicado en sector Antilhue de la comuna de Los Lagos, de fecha diciembre de 1996, autorizado por el Director de Obras Municipalidad de Los Lagos, por permiso N° 72/96.

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 N° 64 de fecha 30 de noviembre de 2015, dirigido al Asesor Jurídico del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: **"En relación a solicitud de Carta de Compromiso requerida por el Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, para el Comité de Vivienda Tierra del Sol, para construir un proyecto habitacional en la localidad de Antilhue, en un terreno de una superficie de 21.223 m2, ese Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, adjunta a Usted su Informe de Habitabilidad, el cual reúne las antecedentes técnicos-urbanísticos necesario para dar continuidad al proceso requerido."**

En este sentido el Informe de Habitabilidad DDUI N° 33 - 2015 de fecha 30 de noviembre de 2015 analiza las condiciones de habitabilidad de terreno ubicado en Antilhue comuna de Los Lagos, para el desarrollo de un Proyecto Habitacional en favor del Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue. Así menciona, que el terreno se emplaza dentro del límite urbano vigente de la localidad de Antilhue en la comuna de Los Lagos, topografía plana, con buena accesibilidad dada por la prolongación de Calle Emilio Agüero Asenjo, vía estructurante conectora con el centro comercial de la localidad. Agrega que el emplazarse dentro del límite urbano vigente de la localidad, se encuentra habilitado para el desarrollo de proyectos habitacionales en densificación, ya que el uso de suelo permite el emplazamiento de viviendas, y un marco normativo de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por último concluye: "De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y tratándose del 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 los conjuntos habitacionales del Comité de Vivienda Tierra del Sol en la localidad de Antilhue, esta Secretaría Regional Ministerial concluye que el predio cuenta con las condiciones para desarrollar dichos proyectos para los cuales se solicita autorización de compromiso en proceso de postulación."

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado de forma conjunta por la Directiva del Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue de la comuna de Los Lagos y la Entidad Patrocinante Construyendo Chile E.I.R.L., según da cuenta carta mencionada en el literal a) del numeral 1 de la presente, a Director Regional SERVIU Los Ríos, el terreno de propiedad del referido servicio inscrito a fojas 562, N° 630 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, del año 1997, cuyo rol de avalúo corresponde al 102-18, ubicado en la localidad de Antilhue, comuna de Los Lagos. Lo anterior con la idea de emplazar en el predio referido la construcción de viviendas sociales.

Al respecto el SERVIU Región de Los Ríos, en ordinario individualizado en el párrafo inicial del numeral anterior, menciona que el predio corresponde al Lote 1B de una superficie de 21.223 metros cuadrados, rol de Avalúo corresponde al N° 102-17, ubicado en Localidad de Antilhue, de la comuna de Los Lagos, cuyo dominio, en favor del SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra inscrito a fojas 562, N° 630 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, del año 1997, identificado en SIBIS con el ID 1410488. Agrega que el lote referido, está catalogado como rural eriazado, teniendo una cabida de 45 familias para el desarrollo de Proyectos Habitacionales, contando con factibilidad de agua potable (APR) y energía eléctrica. Manifiesta que es imprescindible y está disponible para el desarrollo de un Proyecto Habitacional.

Por último el referido documento, expresa 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 Tierra del Sol Antilhue	Los Lagos	Registro N° 516 de fecha 20 de abril de 2009, Ilustre Municipalidad de Los Lagos	45

3. ANTECEDENTES DE LOS INMUEBLES SOLICITADOS.

En virtud de lo antecedentes aportados en solicitud de autorización, en especial lo expresado en el Ficha Inmueble Código: 14-00452 (SIBIS) y Plano de Subdivisión DSV T179, citados en los literales e) y h) del numeral 1 de la presente, respectivamente, el terreno corresponde al Lote Uno-B, de una superficie de 21.233 metros

cuadrados, ubicado en la calle Valdivia s/n de la localidad de Antihue de la comuna de Los Lagos, resultante de la subdivisión de un predio de mayor cabida, cuyo rol de avalúo corresponde al 102-17.

4. PROPIETARIO DE LOS LOTES SOLICITADO.

Según lo expresado por los documentos entregados por Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, el Lote Uno-B, de una superficie de 21.233 metros cuadrados, es de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización Xa. Región de Los Lagos, cuyo dominio inscrito rola a fojas 562, N° 630 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, del año 1997.

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 encontraran 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.

Al respecto mencionan que el inmueble es resultado de la subdivisión de un predio de mayor cabida, según da cuenta plano individualizado en el literal h) del numeral 1 de la presente, el cual fue agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1997, bajo el número 499.

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 Uno-B de la comuna de Los Lagos, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos y será utilizado para el desarrollo, por parte de la Entidad Patrocinante Gestión de Proyectos Inmobiliarios Juan Antonio García Gómez E.I.R.L., de un Proyecto Habitacional en favor del Comité de

Vivienda Tierra del Sol de Antilhue de la comuna de Los Lagos, integrado por 45 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, el Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue, de la comuna de Los Lagos, en conjunto con la Entidad Patrocinante Construyendo Chile E.I.R.L., solicitaron al Encargado de Departamento de Operaciones Habitacionales 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:

Se acompañó a solicitud de autorización de Carta de Compromiso, Resolución Exenta individualizada en el literal c) del numeral 1 de la presente, por la cual se renovó Convenio Marco Único Regional suscrito por la SEREMI MINVU Los Ríos y la Entidad Patrocinante Gestión de Proyectos Inmobiliarios Juan Antonio García Gómez Empresa Individual de Responsabilidad Limitada. 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 documento de fecha 30 de noviembre de 2015, de Registro Nacional de Entidad Patrocinante, 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 Comité es de Vivienda Tierra del Sol Antilhue de la comuna de Los Lagos y que en virtud del certificado individualizado en el literal b) del numeral 1 de la presente, se acreditó que la personalidad jurídica de este está vigente.

Por su parte, se acompañó listado de 45 miembros del Comité, con nombre completo y rut.

e) Identificación del terreno:

De la solicitud realizada, se solicitó comprometer en favor del Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue de la comuna de Los Lagos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional, el Lote Uno-B, de una superficie de 21.233 metros cuadrados, ubicado en la calle Valdivia s/n de la localidad de Antilhue de la comuna de Los Lagos, resultante de la subdivisión de un predio de mayor cabida, cuyo rol de avalúo corresponde al 102-17 de la comuna de Los Lagos, estando inscrito el dominio en favor de SERVIU Región de Los Ríos a fojas 562, N° 630 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, del año 1997.

f) Determinación de Terreno disponible:

Que el SERVIU Región de Los Ríos, por intermedio de ordinario N° 3070, de fecha 24 de noviembre de 2015, por el cual solicita autorizar a comprometer inmueble de propiedad Serviu, para la ejecución de proyecto habitacional, inmueble ubicado en la Localidad de Antilhue, comuna de Los Lagos, indicó que el Lote Uno-B, de una superficie de 21.233 metros cuadrados, es imprescindible y se encuentra disponible para el desarrollo del Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Tierra del Sol Antilhue de la comuna de Los Lagos.

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.

En este sentido es menester dejar constancia respecto de lo expresado con el precio del terreno, que se analice el hacer uso de la excepcionalidad mencionada en el punto 4.1.2. Al respecto de los antecedentes aportados aparece que las familias que integran el Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue de la comuna de Los Lagos, presenta la calidad de vulnerables, toda vez que se pretende postular al Banco de Proyectos del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el Decreto Supremo N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del Decreto Supremo N° 105 de V. y U. de 2014, el cual destinado a atender preferentemente, a las familias del primer quintil de vulnerabilidad definido por el Ministerio de Desarrollo Social.

Por otro lado tener en cuenta lo expresado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU Los Ríos en el sentido de que el terreno se encuentra emplazado dentro del límite urbano vigente de la localidad de Antilhue de la comuna de Los Lagos y que como tal su desarrollo estará regulado por las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

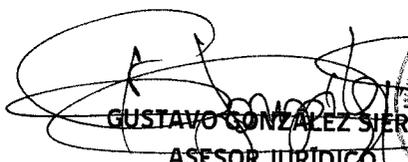
6. CONCLUSION

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.

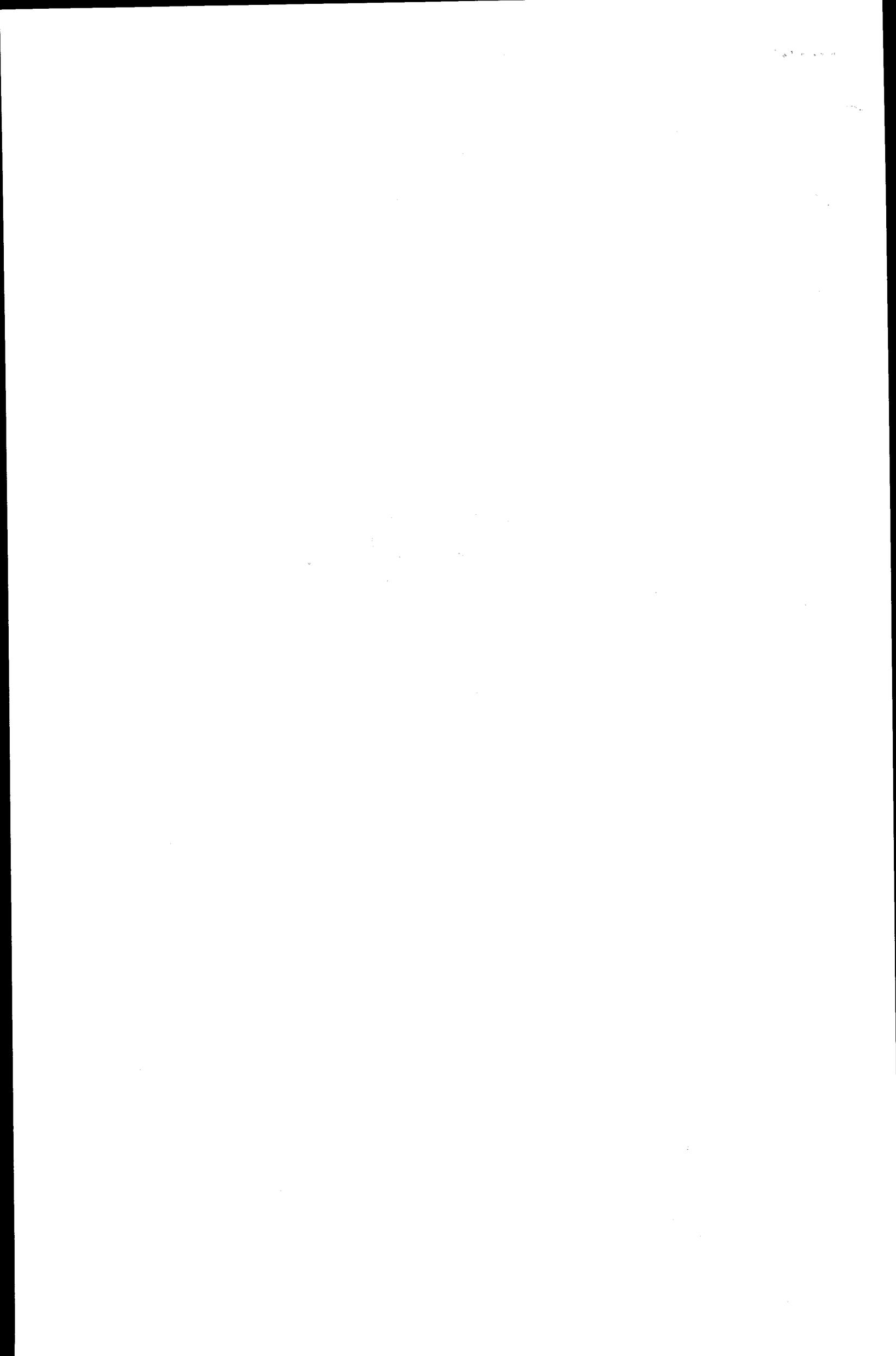
En este sentido, en opinión de esta profesional procede la autorización para comprometer terrenos, para la postulación colectiva con proyecto, al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 de V. y U, de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el DS. N° 105 de V. y U. de 2014, del Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue, de la comuna de Los Lagos, 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.


GUSTAVO GONZALEZ SIERRA
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RIOS







MEMORANDUM
N° 64

Valdivia, 30 noviembre 2015

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

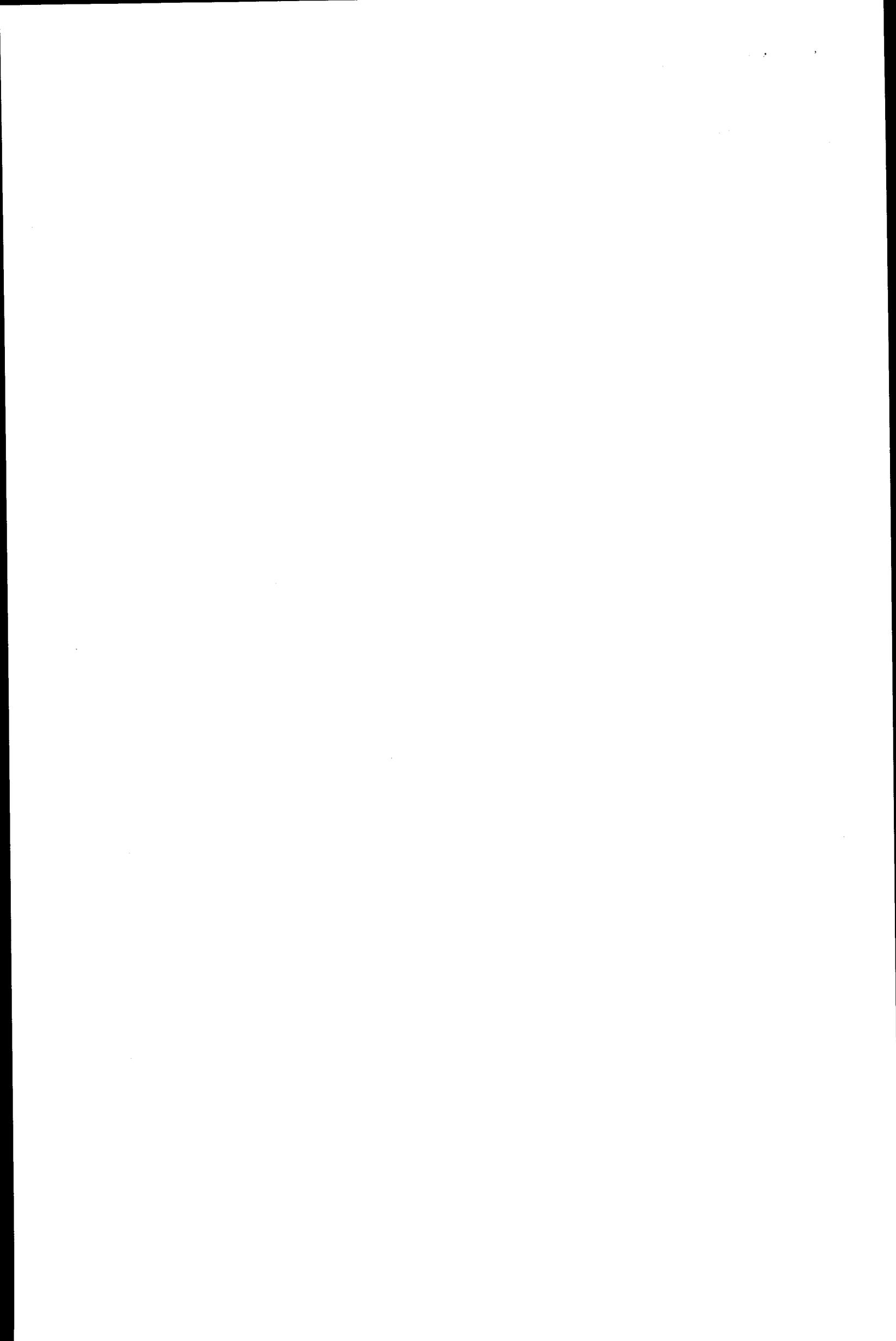
En relación a solicitud de Carta de Compromiso requerida por el Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, para el Comité de Vivienda Tierra del Sol, para construir un proyecto habitacional en la localidad de Antilhue, en un terreno de una superficie de 21.223 m², ese Departamento de Desarrollo 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,

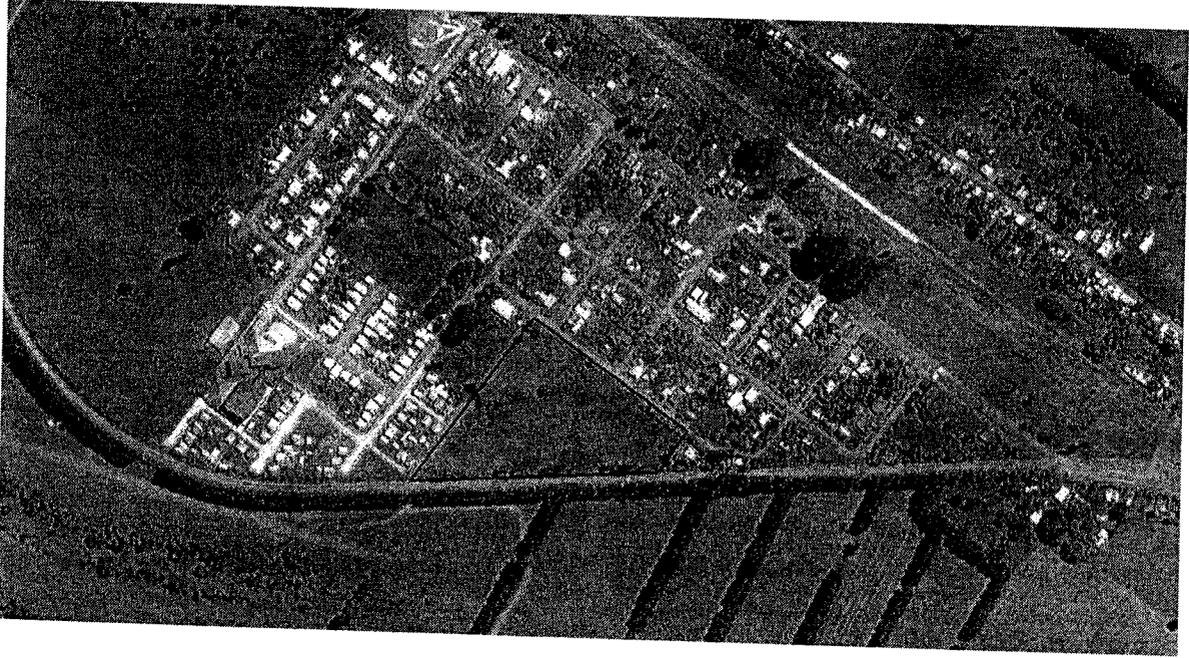
PCR/FZDK/fzdk.

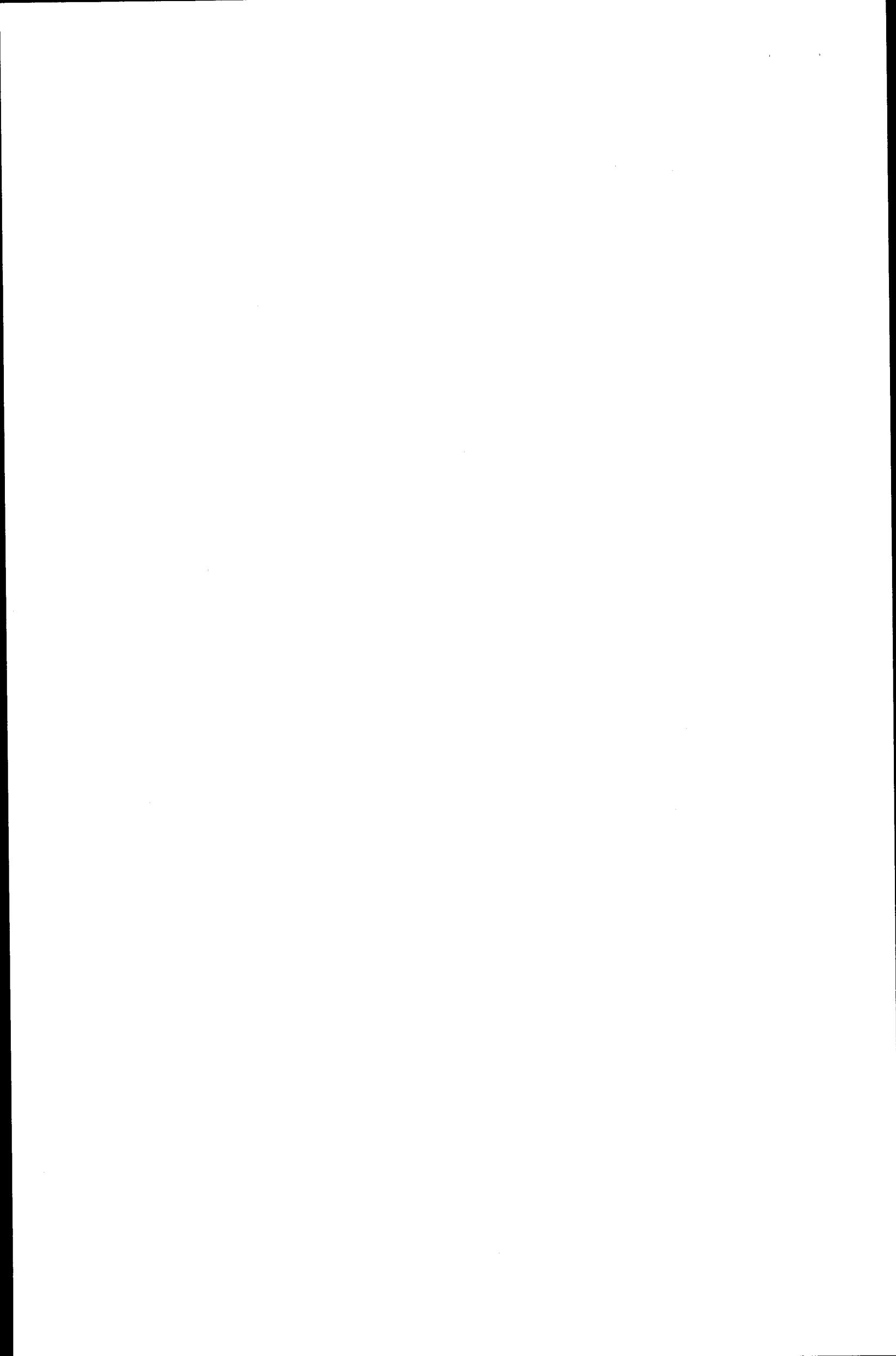


PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA





INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 33 - 2015	
OBJETIVO DEL INFORME	Establecer condiciones de habitabilidad de terreno para autorizar su compromiso de la postulación para construir proyecto habitacional del Comité de Vivienda Tierra del Sol de Antilhue
INSTITUCION SOLICITANTE	SERVIU REGION DE LOS RIOS
UBICACIÓN DEL TERRENO	Lote 1B, Antilhue - Comuna de Los Lagos
FECHA INFORME DDUI	30. 11. 2015
1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD	
Terreno	: Lote 1B - Ubicado en sector sur de la localidad de Antilhue, entre la Calle Emilio Agüero Asenjo y línea férrea.
Superficie del Lote 2	: 21.223 m ²
Condiciones Generales	: Terreno ubicado entre la Calle Emilio Agüero Asenjo y línea férrea, dentro del límite urbano vigente de la Comuna.
Tipo de Terreno	: Urbano
ROL S.I.I.	: 102-17
Ubicación del predio	
	





2.- ANTECEDENTES PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

El Terreno se encuentra emplazado dentro del límite urbano vigente para la localidad de Antilhue, cuyas normas son las siguientes:

A. Usos de suelo permitidos:

De acuerdo a Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

B. Normas específicas:

De acuerdo a Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

3.- ANALISIS DE TERRENO

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el terreno se emplaza dentro del límite urbano vigente de la localidad de Antilhue en la Comuna de Los Lagos, el cual cuenta con una topografía plana, con buena accesibilidad dada por la prolongación de Calle Emilio Agüero Asenjo, vía estructurante conectora con el centro comercial de la localidad.

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

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.

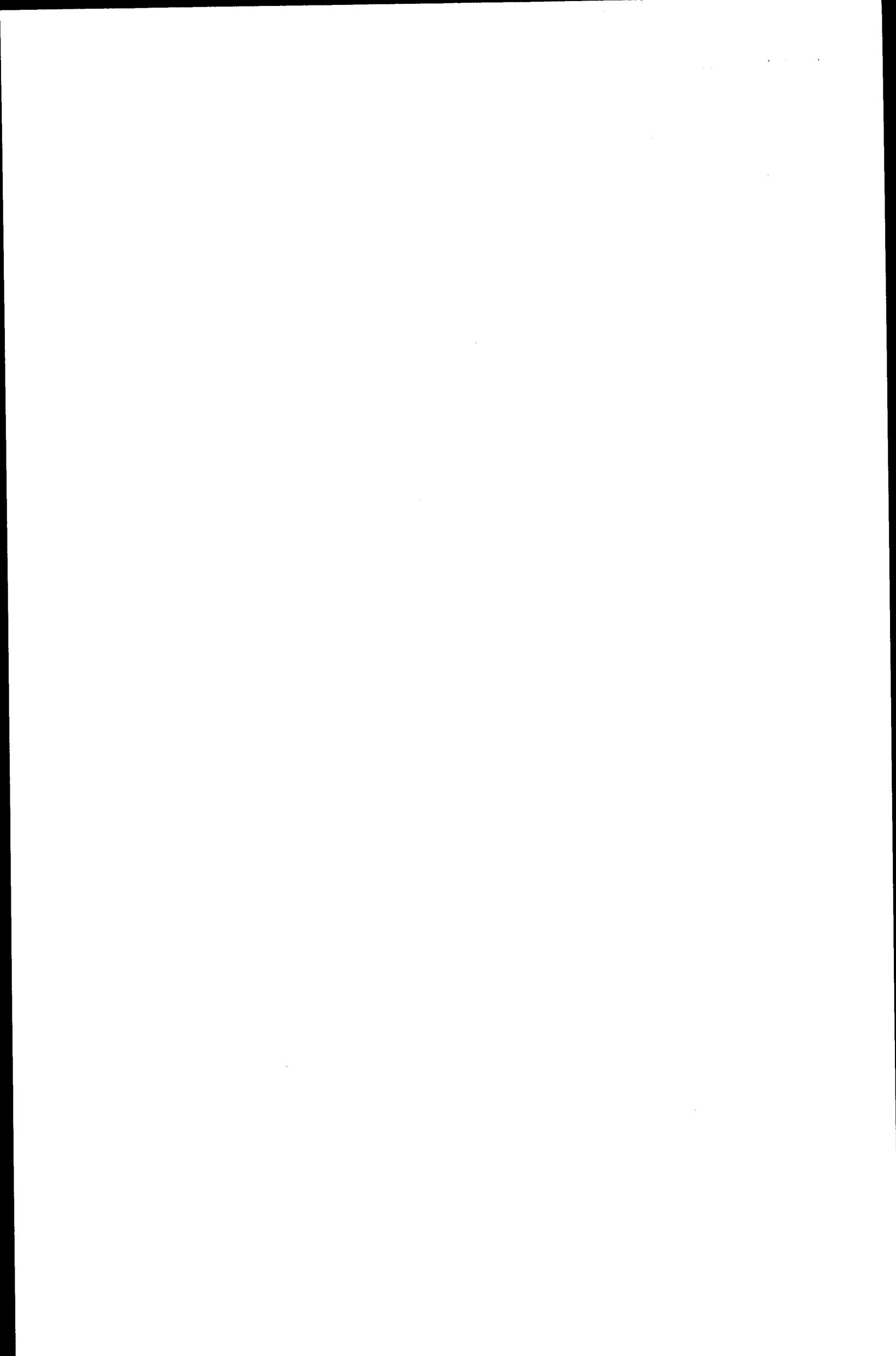
No se ha tenido a la vista información sobre mecánica de suelo para establecer las características y el grado de consolidación de estos, y por ende, la calidad real del suelo de fundación del terreno. De acuerdo a ello, hasta que no se realicen las pruebas respectivas se podrá tener una opinión al respecto.

4. ANALISIS NORMATIVO PRC VIGENTE

Desde el punto de vista normativo, el terreno se emplaza dentro del límite urbano vigente de la localidad de Antilhue, 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, y un marco normativo de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5. ANALISIS NORMATIVO FUTURO en base a MODIFICACION PLAN REGULADOR en curso a esta fecha.

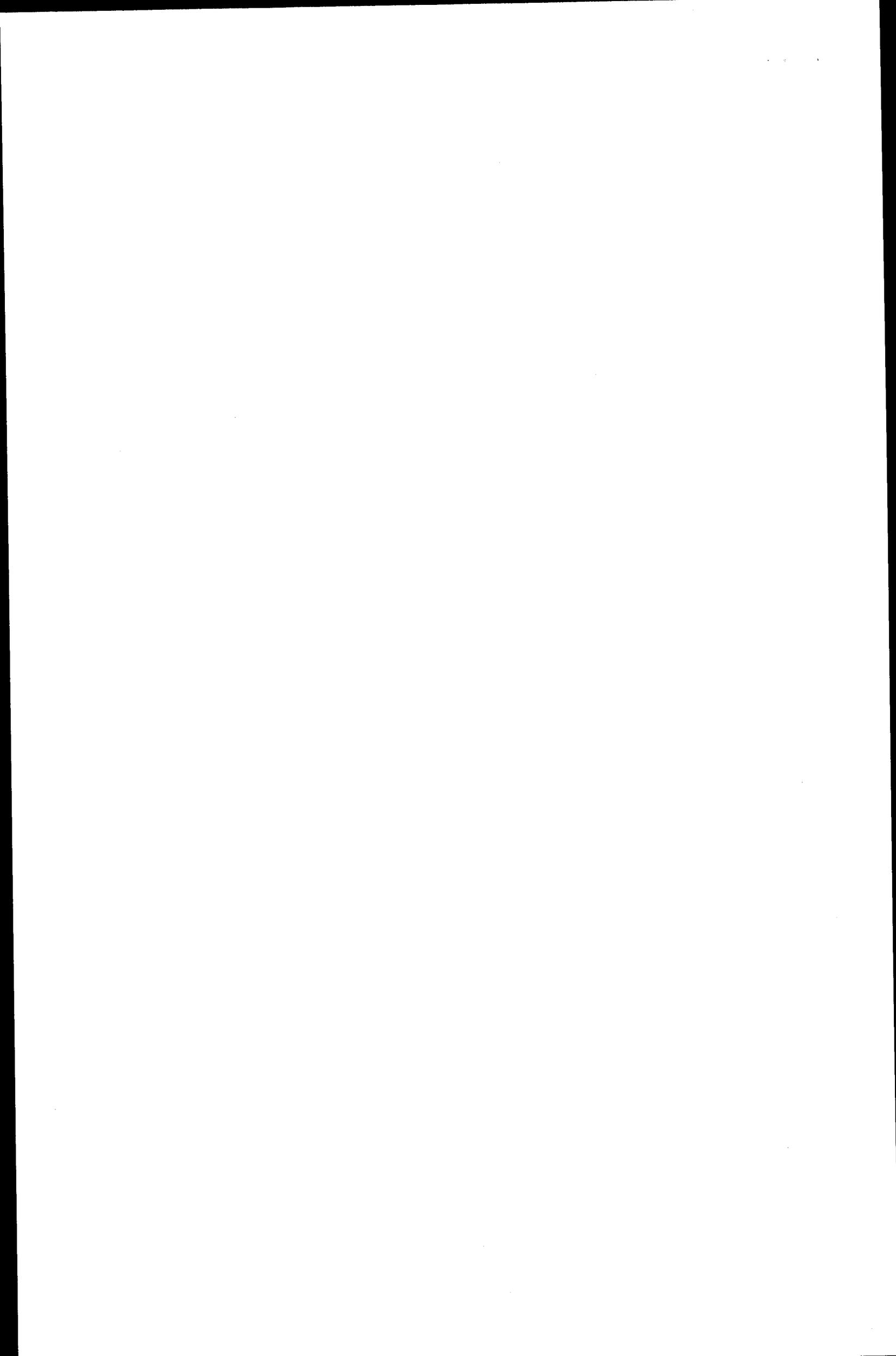
Tomando en consideración que el proceso de Modificación del Plan Regulador Comunal de Los Lagos, actualmente en curso, es del caso señalar, que la zonificación y normas urbanísticas propuestas en dicho proyecto establecen para el sector de emplazamiento, una zona ZU - 2.

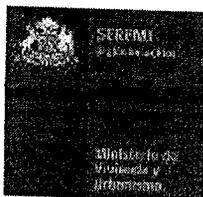




ZU - 2 : Zona mixta Residencial 2.

Usos Permitidos				Superficie de subdivisión predial	Minima (m2) Densidad Bruta Maxima (Hab./Ha.)	Coeficiente Máximo		Sistema de Agrupamiento	Altura Max. De edificación (Mt)	Número de Pisos	Antejardín Mínimo (Mt)
Tipo de Uso de Suelo Permitido	Clase	Destinos o Actividades Permitidas	Destinos o Actividades Prohibidas			Ocupación de Suelo	Construibilidad				
Residencial		Vivienda	-	200	200	0,7	0,7	A/P	7	2	3
		Hospedaje Hogares de Acogida	Moteles.								
Equipamiento	Científico	Todos	-								
	Comercio		Ferias de animales, Discotecas.								
	Culto y Cultura		-								
	Deporte		Estadios.								
	Educación		Centro Orientación o de Rehabilitación conductual.								
	Esparcimiento		Parques de Entretenciones, Zoológicos, Áreas de Camping o Picnic.								
	Salud		Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios.								
	Seguridad Social		Cárceles o Centros de Detención.								
		-									
Infraestructura	Transporte	Terminales de Pasajeros o Terminales de locomoción colectiva urbana	Infraestructura de Transporte: terminales de carga terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios.	-	-	0,3	0,6	A	10	2	10
Espacio Público	-	Todos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Áreas Verdes	-	Todos	-	-	-	-	-	-	-	-	-





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 los conjuntos habitacionales del Comité de Vivienda Tierra del Sol en la localidad de Antihue, esta Secretaría Regional Ministerial concluye que el predio cuenta con las condiciones para desarrollar dichos proyectos para los cuales se solicita autorización de compromiso en proceso de postulación.

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
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS

PCR/FZDK/fzdk

