



ORD:

1203

- ADJ:** a) Informe Jurídico N° 25 de 30 de noviembre de 2015, elaborada por Asesora Jurídica Daniela Silva Bilbao.
b) Memorando N° 65 de fecha 30 de noviembre de 2015 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° 34-2015.
- ANT:** Ordinario N° 3086, de 25 de noviembre de 2015, de Director Regional (S) SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos, que solicita aprobación de carta de compromiso del proyecto habitacional denominado "Nueva Esperanza" de la comuna de La Unión.
- MAT:** Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional para los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nueva Amanecer de Los Ríos, ambos de la comuna de La Unión.

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 ubicado en Avenida René Varas Asenjo S/N, sector Irene Daiber, denominado Lote 1-A-4, de la comuna de La Unión, terreno de mayor cabida, definido en el Plan Maestro Daiber, de una superficie de 29.326,00 m² aproximadamente, a los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer ambos de la comuna de La Unión, para la elaboración de Proyecto Habitacional en estas, con la finalidad de realizar postulación colectiva al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 105 de V. y U. de 2014.

Se deja constancia que los Proyectos Habitacionales serán desarrollados por la Entidad Patrocinante SERVIU Región de Los Ríos.

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, propósito de las postulaciones colectivas con terreno de propiedad SERVIU.

3. Que del informe jurídico emitido por la Unidad Jurídica de esta SEREMI, se establecieron las siguientes prevenciones:

1.- Se tenga a la vista lo expresado por Encargado de Unidad de Desarrollo Urbano SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, en el sentido de la existencia de un Plan Maestro de intervención en el sector, el cual obliga a la inclusión del Lote 1-A-7, para efecto de accesibilidad y pavimentación de media calzada de la avenida de conectividad, respecto de la superficie del Lote 1-A-4, que se solicita autorizar su compromiso.

2.- En relación a la Carta de Compromiso, esta no incorporo dentro de sus cláusulas lo indicado en el punto iv) de la letra c) del 4.1.3. del Ordinario 0814, a propósito de las constancias de la necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno. En este sentido no se incorporó lo expresado por Profesional Carlos Barrientos en el sentido, de las obras de habilitación que se deberán realizar en el terreno.

3.- De los antecedentes no consta la existencia de una subdivisión predial autorizada por la Dirección de Obras Municipales respectiva. Por lo que la presente autorización se realiza en atención a los antecedentes aportados y el Plan Maestro del sector Daiber de la comuna de La Unión, elaborado por el SERVIU Región de Los Ríos, la cual proyecta la subdivisión en los términos de la solicitud."

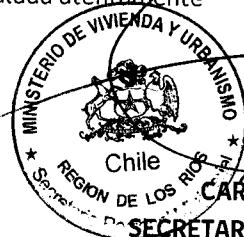
4. En virtud de lo expuesto anteriormente, se procede a autorizar el compromiso de los terrenos individualizados en el numeral 1 de la presente, por parte del SERVIU Región de Los Ríos a los Comités de Viviendas que se detallan:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	Nº FAMILIAS
Nueva Esperanza	La Unión	Nº 17.321, debidamente constituida el día 12 de noviembre de 2012	25
Nuevo Amanecer de Los Rios	La Unión	Nº159.607, debidamente constituida el día 25 de abril de 2013	79

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 suscrito por las partes esta.

Sin otro particular, saluda atentamente

CMG/GCS/dsb



CARLOS MEJAS 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° 65**

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**

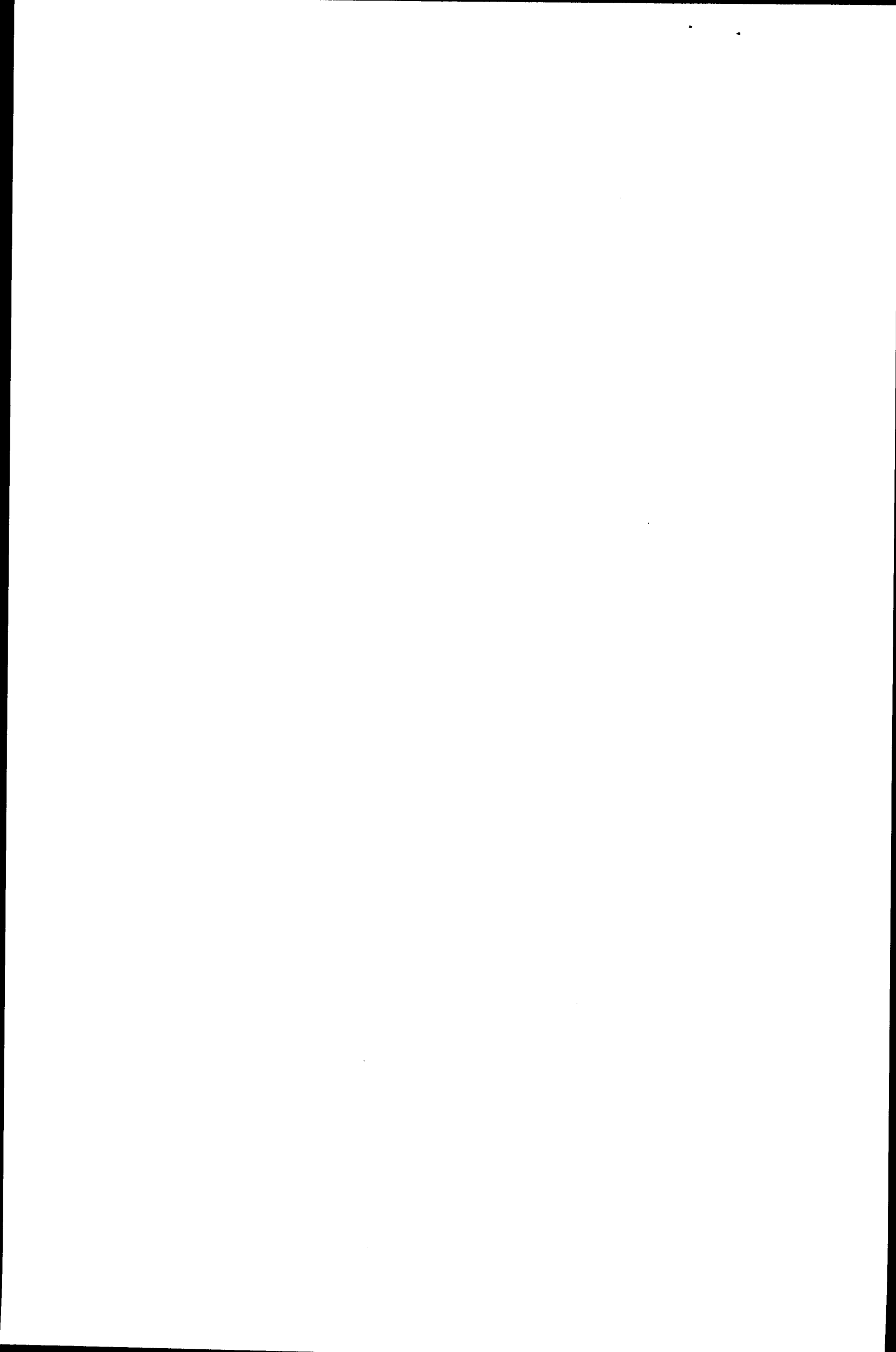
En relación a solicitud de Carta de Compromiso requerida por el Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, para los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer, para construir un proyecto habitacional en la Comuna de La Unión, sector Daiber, en un terreno de una superficie de 29.326 m², 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.

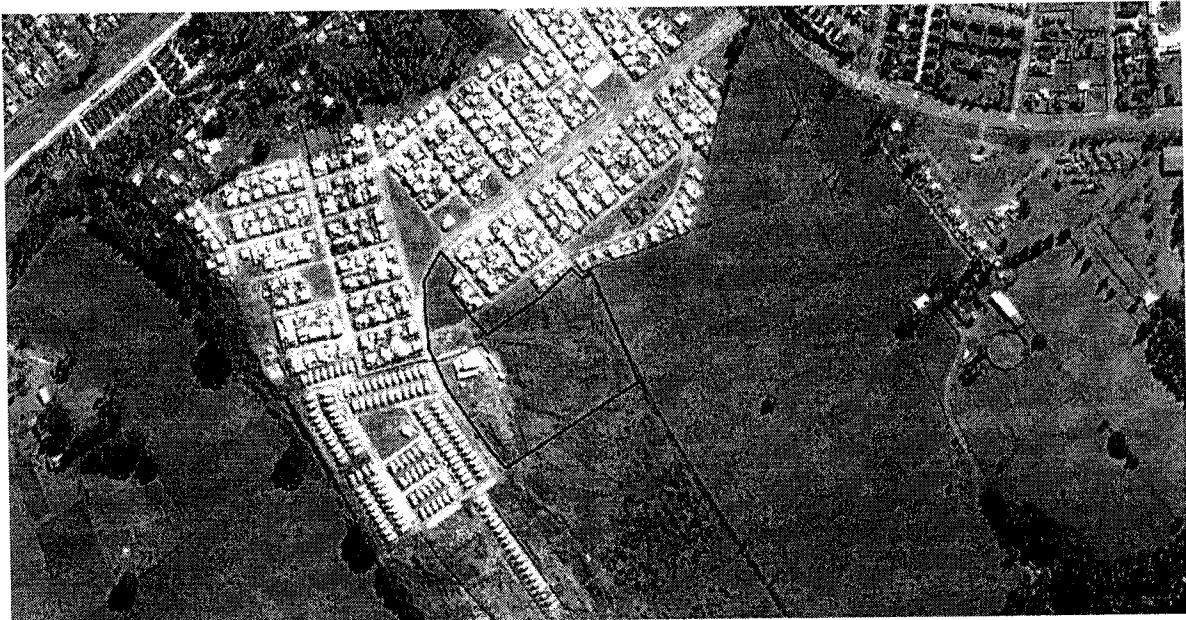
Sin otro particular, saluda atentamente,

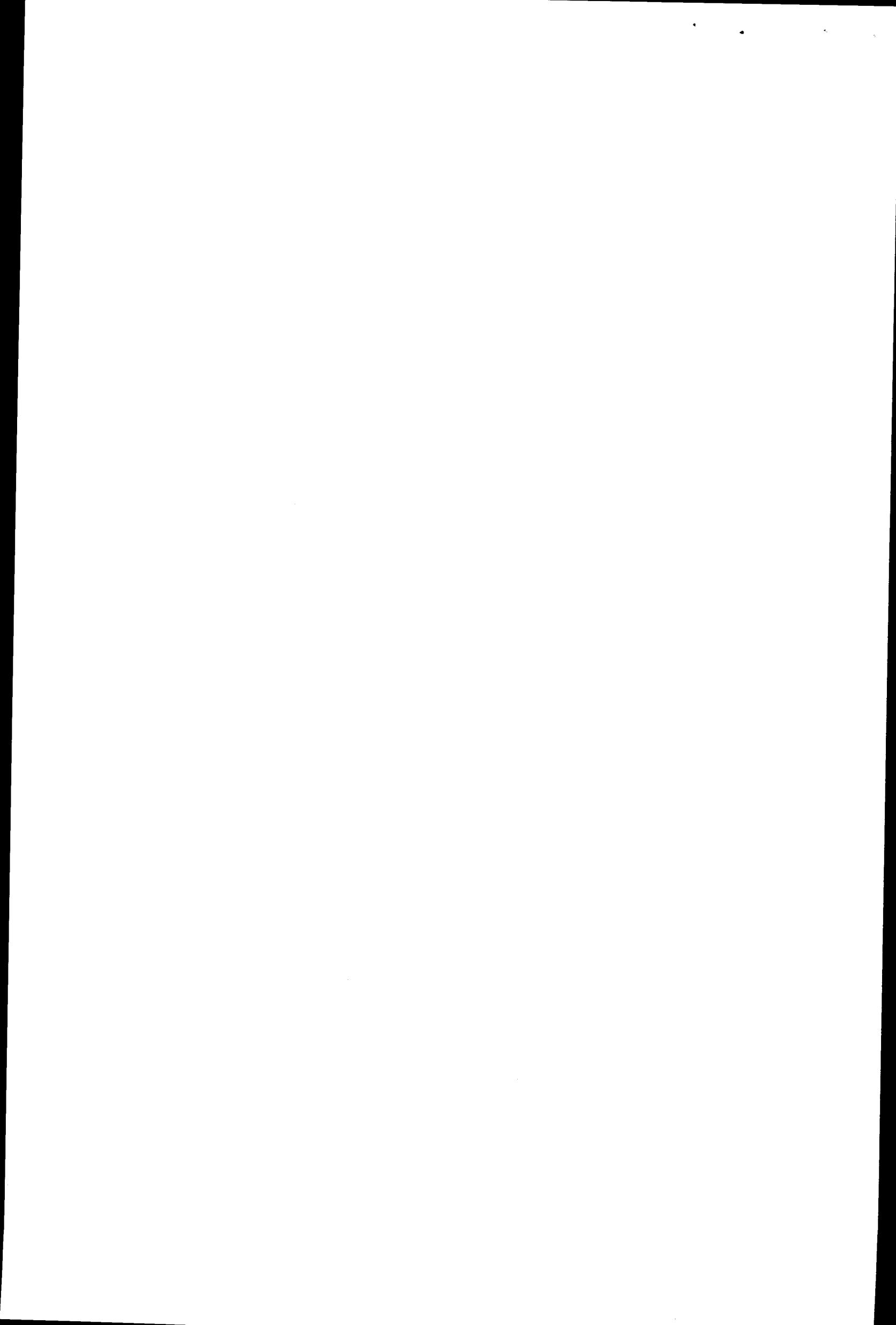


**PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**


PCR/FZDK/fzdk.



INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 34 - 2015	
OBJETIVO DEL INFORME	Establecer condiciones de habitabilidad de terreno para autorizar su compromiso de la postulación para construir proyectos habitacionales de los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos.
INSTITUCION SOLICITANTE	SERVIU REGION DE LOS RIOS
UBICACIÓN DEL TERRENO	Prolongación Avenida René Varas Asenjo S/N - Comuna de La Unión
FECHA INFORME DDUI	30. 11. 2015
1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD	
Terreno	: Ubicado en Prolongación Avenida Rene Varas Asenjo S/N, de la Comuna de La Unión.
Superficie del Lote 2	: 29.326 m2
Condiciones Generales	: Terreno eriazo, ubicado en Prolongación de la Avenida Rene Varas Asenjo de la Comuna de La Unión, el cual tiene una topografía irregular, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista.
Tipo de Terreno	: Urbano
ROL S.I.I.	: 545-6 (matriz)
Ubicación del predio 	





2.- ANTECEDENTES PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

El Terreno se encuentra emplazado dentro del límite urbano vigente para la Comuna de La Unión, específicamente en una zona definida como ZEx-2, área de extensión urbana cuyas normas específicas son siguientes:

A. Usos de suelo permitidos:

- Vivienda.

- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:

- a) Escala regional: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.
- b) Escala comunal: Salud; educación; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos; servicios profesionales.
- c) Escala vecinal: Salud; educación; seguridad; culto; cultura; organizaciones comunitarias; áreas verdes; deportes; esparcimiento y turismo; comercio minorista; servicios públicos.

Actividades productivas:

- a) Establecimientos de impacto similar: sólo venta de maquinarias, bombas de bencina y centros de servicio automotor, ubicados sólo en vías estructurantes.
- b) Talleres: Sólo inofensivos.
- c) Almacenamiento: Sólo inofensivo.

B. Normas específicas:

Superficie predial mínima:

- Vivienda y equipamiento 300 m²
- Almacenamiento 800 m²
- Otros usos 500 m²

Frente predial mínimo:

- Vivienda y equipamiento 15 mts.
- Almacenamiento 20 mts.
- Otros usos 18 mts.

Coefficiente de ocupación del suelo: 0.6

Coefficiente de constructibilidad: 0.6

Sistema de agrupamiento: Aislado - Pareado

Altura máxima de edificación: Según rasantes y distanciamientos, art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.), de 1992.

Adosamientos: Distancia mínima a la línea de edificación: 6 mts.

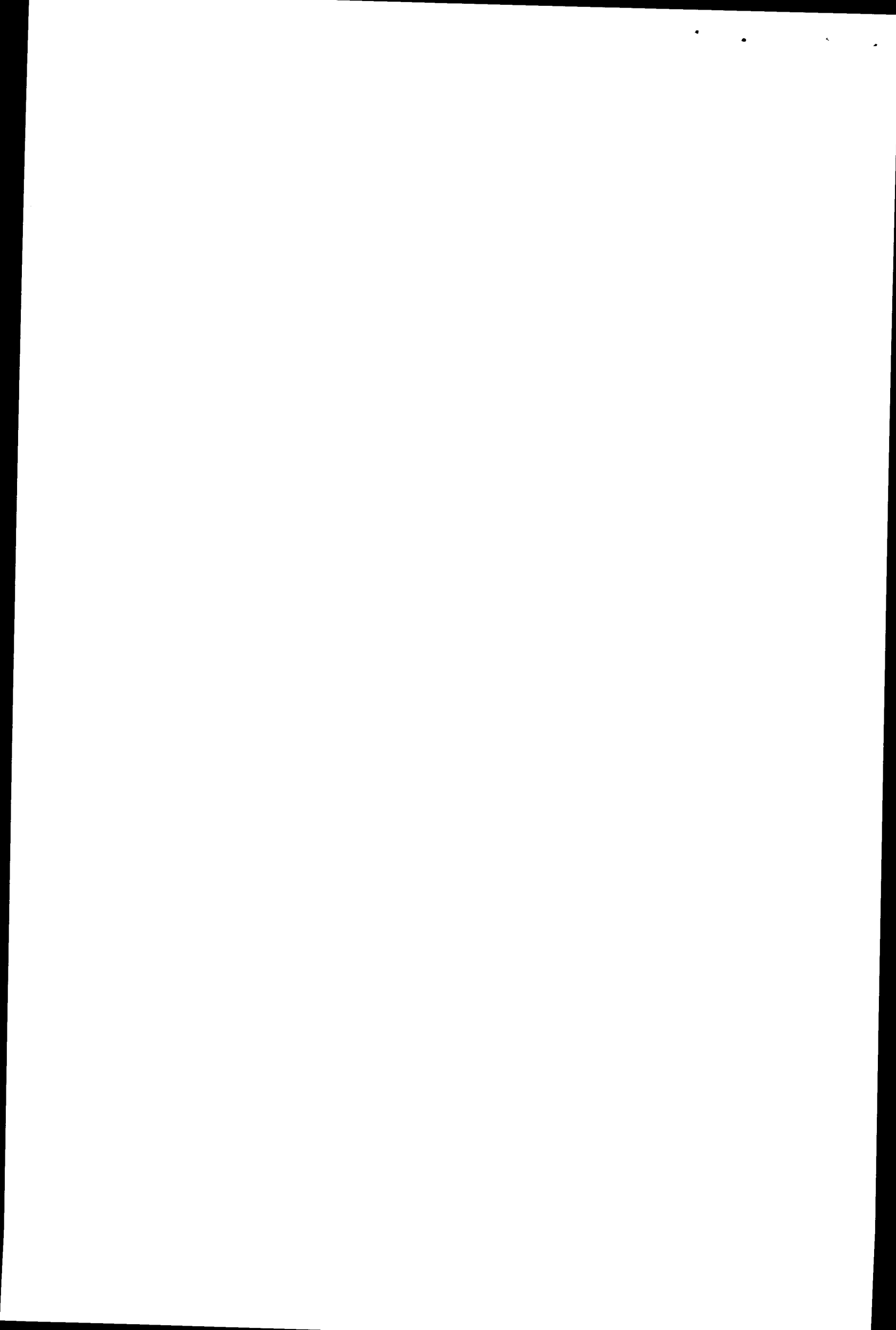
Antejardín mínimo:

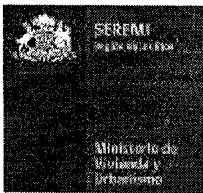
- Vivienda y equipamiento 3 mts.
- Actividades productivas 5 mts.

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 La Unión, el cual cuenta con una topografía plana, con buena accesibilidad dada por la prolongación de la Avenida Rene Varas 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 la Avenida Rene Varas 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.

Cabe señalar, que existe un plan maestro Serviu, el cual deberá ser considerado para efectos de definición del lote a proyectar, toda vez que se deberá incluir el lote 1-A-7 de este, para efectos de accesibilidad y pavimentación de media calzada de la Avenida de conectividad.

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 los conjuntos habitacionales del Comité de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos, 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.

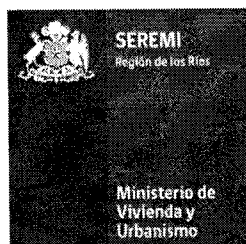
Se deja constancia que la recomendación que se otorga mediante este documento, posee un carácter informativo referido a las normas urbanísticas aplicables al terreno en el cual se emplazaran los proyectos habitacionales que se estudian, debiendo continuar en una etapa posterior todos los estudios conforme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



PATRICIO CONTRERAS ROJAS
Jefe Departamento Desarrollo Urbano
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS

PCR/FZDK/fzdk





INFORME JURIDICO Nº 25	2º SEMESTRE/2015
-------------------------------	-------------------------

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	DIRECTOR REGIONAL (S) SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	LA UNIÓN
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, ubicado en Avenida René Varas Asenjo S/N, Sector Irene Daiber, de la comuna de La Unión, para el desarrollo de Proyectos Habitacionales para los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos, de la comuna de La Unión, por un total aproximado de 132 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 3086, de Director Regional (S) de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 25 de noviembre de 2015, que solicita autorizar compromiso de terreno en el sector Irene Daiber, en la comuna de La Unión, para postulación de los comités de vivienda: "Nueva Esperanza" y "Nuevo Amanecer de Los Ríos" para aplicar el programa de subsidio fondo solidario de elección de vivienda, D.S. Nº 49 para postulación con proyectos.

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

- a) Nómina de familias Comité Nueva Esperanza.
- b) Certificado de vigencia de Persona Jurídica sin fines de lucro, de Comité de Vivienda Nueva Esperanza, inscripción Nº 17321 con fecha 11-03-2013, de Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 19 de noviembre de 2015.
- c) Certificado de Directorio de Persona Jurídica sin fines de lucro, de Comité de Vivienda Nueva Esperanza, inscripción Nº 17321 con fecha 11-03-2013, de Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 19 de noviembre de 2015.
- d) Nómina de familias Comité de Vivienda Amanecer de Los Ríos.
- e) Certificado de vigencia de Persona Jurídica sin fines de lucro, de Comité Habitacional Nuevo Amanecer de Los Ríos, inscripción Nº 159607 con fecha 30-12-2013, de Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 19 de noviembre de 2015.
- f) Certificado de Directorio de Persona Jurídica sin fines de lucro, de Comité Habitacional Nuevo Amanecer de Los Ríos, inscripción Nº 159607 con fecha 30-12-2013, de Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 19 de noviembre de 2015.

- g) Informe Terreno Propiedad Serviu N° 63/2015, de fecha 23 de octubre de 2015, suscrito por profesional arquitecto, Sr. Pablo Barrientos Wells, Sección Gestión de Suelos, Serviu Región de Los Ríos.
- h) Ordinario N° 295, de Servicio de Impuesto Internos dirigido a Director Regional (S) Serviu región de Los Ríos, de fecha 14 de octubre de 2015, correspondiente a "Remite certificado de Avalúo".
- i) Certificado de Avalúo proporcional N° 6418282, de fecha 14 de Octubre de 2015, de Servicio de Impuestos Internos.
- j) Constancia, suscrita por Encargado EP Servicio Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, Sr. Carlos Barrientos Ortiz, en virtud de la cual se indican las correspondientes obras de habilitación a realizar.
- k) Inscripción de dominio vigente, fojas 108 número 138 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de La Unión, del año 2005, de fecha 07 de Octubre de 2015.
- l) Certificado de Hipotecas y Gravámenes, respecto de inscripción fojas 108 N° 138 del año 2005 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, de fecha 07 de Octubre de 2015.
- m) Plano Subdivisión terreno Serviu, FSEV (V-1) S-01, de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos.
- n) Minuta Carta de Compromiso Proyecto Habitacional Nueva Esperanza, a suscribir entre Serviu Región de Los Ríos y Comités Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos.

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° 65 de fecha 30 de noviembre de 2015, dirigido al Asesor Jurídico del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: **"En relación a la solicitud de Carta de Compromiso requerida por el Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, para los Comités de Vivienda Nueva esperanza y Nuevo Amanecer, para construir un proyecto habitacional en la Comuna de La Unión, sector Daiber, en un terreno de una superficie de 29.326 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."** 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 dentro del límite urbano vigente para la comuna de La Unión, específicamente en una zona definida como **ZEx-2**, área de extensión urbana, cuyos usos permitidos corresponden a **Vivienda y equipamiento**.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por el SERVIU Región de Los Ríos, por medio de Ordinario N° 3086 de fecha 25 de noviembre de 2015, en relación a los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos ambos de la comuna de La Unión, la autorización de suscripción de carta de compromiso respecto de la entrega de terrenos de su propiedad ubicados en Avenida René Varas Asenjo S/N, sector Irene Daiber de la comuna de La Unión, donde se emplazara Proyecto Habitacional "Nueva Esperanza" el que se postulará al Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones, en su modalidad postulación colectiva.

Los Comités de Vivienda que integran este Proyecto Habitacional son los que siguen:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	Nº FAMILIAS
Nueva Esperanza	La Unión	Nº 17.321, debidamente constituida el día 12 de noviembre de 2012	25
Nuevo Amanecer de Los Ríos	La Unión	Nº159.607, debidamente constituida el día 25 de abril de 2013	79

2. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

De acuerdo a Informe de Terreno Propiedad Serviu N° 63/2015, individualizado en la letra g) del numeral 1 del presente, la propiedad corresponde al predio Lote 1-A-4, de una superficie de 29.326 metros cuadrados, ubicado

en Avenida René Varas Asenjo S/N, de la comuna de La Unión, terreno de mayor cabida, según da cuenta Plano FSEV S-01, cuyo Rol de Avalúo (Matriz) es 545-6, el que se encuentra inscrito a fojas 108 vuelta, con el número 138 del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de La Unión.

Señala además el documento, que el destino de uso de la propiedad y condiciones generales corresponde a Terreno en condición de sitio eriazado, y cuya descripción de topografía es irregular.

Agrega finalmente lo siguiente: "De acuerdo a los antecedentes existentes en la Sección Gestión de Suelos (Plano de subdivisión), se puede indicar que el inmueble denominado LOTE 1-A-4 de 29.326 m² corresponde, a mayor cabida, a propiedad SERVIU, el que se encontraría disponible para el desarrollo de un proyecto habitacional en el lugar."

Por su parte, según lo expresa Informe de Habitabilidad DDUI N° 34-2015, de fecha 30 de noviembre de 2015, en su numeral 3, respecto del Análisis del Terreno, señala: "(...) el terreno se emplaza dentro del límite urbano definido en el Plan Regulador vigente de la Comuna de La Unión, el cual cuenta con una topografía plana, con buena accesibilidad dada por la prolongación de la Avenida Rene Varas Asenjo, vía estructurante conectora con el centro comercial de la localidad." Agrega: "(...) en general el terreno cuenta con buena accesibilidad, por medio de la Avenida Rene Varas 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."

Por último, en las conclusiones, indica lo siguiente: "De acuerdo a lo antecedentes tenidos a la vista y tratándose el presente informe de una opinión sobre normativa vigente y habitabilidad, con el fin de conocer las características del terreno para desarrollar un proyecto destinado a los conjuntos habitacionales del Comité de Vivienda Nueva esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos, 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 emplazarán 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."

En este sentido se puede concluir que a la luz de lo expresado por el profesional de la Unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU Los Ríos, el lote solicitado para el emplazamiento del Proyecto Habitacional de los Comités de Viviendas Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos ambos de la comuna de La Unión, terreno ubicado en Prolongación Avenida Rene Varas Asenjo S/N, de la comuna de La Unión, de una superficie de 29.326 metros cuadrados, se emplaza dentro del límite urbano vigente, en la zona definida como ZEx-2, área de extensión urbana, cuyos usos de suelo permitido son Vivienda y Equipamiento, y que el predio cuenta con las condiciones para desarrollar proyecto habitacional para el cual se solicita autorización de compromiso.

Por último, según indica: "Cabe señalar, que existe un plan maestro SERVIU, el cual deberá ser considerado para efectos de definición del Lote a Proyectar, toda vez que se deberá incluir el lote 1-A-7 de este, para efecto de accesibilidad y pavimentación de media calzada de la avenida de conectividad."

3. PROPIETARIO DEL LOTE.

Que el Lote 1-A-4 de una superficie de 29.326 metros cuadrados de la comuna de La Unión, previamente individualizado, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos. Lo anterior, según lo expuesto en ordinario N° 3086 de fecha 25 de noviembre de 2015, de Director Regional (S) SERVIU Región de Los Ríos, el cual indica "...solicito a Ud. la aprobación para suscribir carta de compromiso de terreno, en el que se otorgará a los comités de vivienda "Nueva Esperanza" y "Nuevo Amanecer de Los Ríos", que conforman el proyecto habitacional

denominado "Nueva Esperanza", el cual se emplaza en terreno de propiedad SERVIU Región de Los Ríos ubicado en Prolongación avenida Rene Varas Asenjo S/N, de la comuna de La Unión y en cual se contempla la construcción de 132 viviendas sociales."

Por su parte, Informe de Terreno Propiedad Serviu N° 63/2015, refiere al terreno ubicado en Avenida Rene Varas Asenjo S/N, y a la inscripción de fojas 108 vuelta, N° 138 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2005, indicando en su parte final lo siguiente: "... se puede indicar que el inmueble denominado LOTE 1-A-4 de 29.326 m2 corresponde, a mayor cabida, a propiedad SERVIU, el que se encontraría disponible para el desarrollo de un proyecto habitacional en el lugar."

A este respecto se adjunta a los antecedentes que fundan la solicitud efectuada por medio de ordinario N° 3086, indicado en el numeral 1 del presente, inscripción de dominio vigente fojas 108 número 138 del año 2005, de fecha 07 de Octubre de 2015, que da cuenta de terreno a mayor cabida de Propiedad SERVIU Región de Los Ríos.

4. 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**, indica 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.

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 los antecedentes aportados aparece, según se expresó en el numeral 4 del presente informe, que el Lote 1-A-4 de una superficie de 29.326 metros cuadrados de la comuna de La Unión, debidamente individualizado, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos; y que la solicitud de entrega se realiza en el contexto del desarrollo del Proyecto Habitacionales de los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos, ambos de la comuna de La Unión, según lo expresado en el numeral 2 de la presente.

b) Personalidad Jurídica de los grupos organizados:

Que de los certificados individualizados en las letras b), c), e) y f) del numeral 1 de la presente, se acreditó la existencia y vigencia de los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo Amanecer de Los Ríos, ambos de la comuna de La Unión. Adjuntándose además a los antecedentes que fundan la solicitud nómina de las familias de cada Comité, las cuales se individualizan en los literales a) y d) del numeral 1 del presente.

c) De la solicitud de Grupo Organizado o Entidad Patrocinante, sobre disponibilidad de terreno:

Que según lo expuesto en Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 63/2015, individualizado en la letra g) del numeral 1 del presente, se deja constancia de la disponibilidad del terreno, indicándose expresamente en las consideraciones finales lo siguiente: "De acuerdo a los antecedentes existentes en la Sección Gestión de Suelos (Plano de subdivisión), se puede indicar que el inmueble denominado LOTE 1-A-4 de 29.326 m2 corresponde, a mayor cabida, a propiedad SERVIU, el que se encontraría disponible para el desarrollo de un proyecto habitacional en el lugar."

Que en este tenor se ha planteado la solicitud por parte del SERVIU Región de Los Ríos, de la autorización para Carta Compromiso para que los Grupos Organizados mencionados puedan postular su Proyecto Habitacional al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49 de V. y U. de 2011, la cual no hubiese podido realizarse de no considerar esta entidad como disponible el inmueble solicitado.

d) Identificación del terreno:

De la solicitud realizada, según las precisiones mencionadas en el numeral 3 de la presente, corresponde al Lote 1-A-4, de una superficie de 29.326 metros cuadrados, según da cuenta plano FSEV (V-1) S-01, de Serviu Región de Los Ríos.

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

De acuerdo a documento señalado en el literal j) del numeral 1 del presente, el cual es antecedente fundante de la solicitud efectuada por Serviu Región de Los Ríos, se ha indicado por profesional Encargado de Entidad Patrocinante Serviu Región de Los Ríos, que en el marco de lo dispuesto en el punto 4.1.3 sobre Cartas de compromiso, del Ordinario 814 (V. y U.) de 31 de diciembre de 2014, en específico en referencia a la necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del Proyecto habitacional ha indicado lo siguiente:

"... De acuerdo a esto existen obras de habilitación que se realizarán y serán las siguientes:

- Se necesita efectuar rellenos estructurales hacia la zona sur del terreno para evacuación de aguas servidas de manera gravitacional.
- Rellenos en zona de viviendas para alcanzar cota de rasante.
- Mejoramiento de suelos bajo fundación de viviendas.
- Colocación de geotextil bajo la base del pavimento.
- Ejecución de muros de contención de altura 1,5 m."

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo a Informe de Habitabilidad DDUI N° 34-2015, de Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Región de Los Ríos, se indica lo siguiente: "(...) 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 informe sobre mecánica de suelo para establecer las características y el 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."

De los antecedentes no consta la existencia de una subdivisión predial autorizada por la Dirección de Obras Municipales respectiva. Por lo que la presente autorización se realiza en atención a los antecedentes aportados y el Plan Maestro del sector Daiber de la comuna de La Unión, elaborado por el SERVIU Región de Los Ríos, la cual proyecta la subdivisión en los términos de la solicitud.

f) Carta de Compromiso: Serviu Región de Los Ríos a través de ordinario individualizado en el numeral 1 del presente ha adjuntado a los antecedentes fundantes de su solicitud minuta de Carta de Compromiso Proyecto Habitacional Nueva Esperanza, la cual en el cuerpo del escrito da cuenta de las menciones mínimas del punto i, ii y iii de la letra c) del punto 4.1.3 del Ordinario 814 (V. y U.) de 31 de diciembre de 2014, esto es, i) Nombre del Comité de vivienda, personalidad jurídica y número de familias; ii) Identificación del Terreno (certificado de dominio vigente, Rol SII y superficie); iii) Precio del terreno conforme a lo indicado en el literal c), del numeral

4.1.2. Sin embargo no se hace referencia a lo indicado en el punto iv) Constancia de la necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno (...). 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.

5. 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.

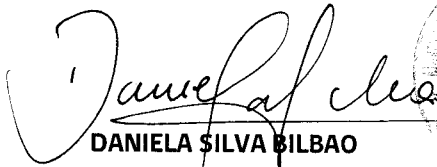
En opinión de esta profesional procede la autorización para la suscripción de la Carta de Compromiso por parte del SERVIU Región de Los Ríos y los Comités de Vivienda Nueva Esperanza y Nuevo amanecer de Los Ríos, ambos de la comuna de La Unión, en relación al terreno ubicado en Prolongación Avenida Rene Varas Asenjo S/N, de la comuna de La Unión, de una superficie de 29.326 metros cuadrados 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.

Sin perjuicio de lo anterior, se mencionan las siguientes consideraciones:

1. Se tenga a la vista lo expresado por Encargado de Unidad de Desarrollo Urbano SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, en el sentido de la existencia de un Plan Maestro de intervención en el sector, el cual obliga a la inclusión del Lote 1-A-7, para efecto de accesibilidad y pavimentación de media calzada de la avenida de conectividad, respecto de la superficie del Lote 1-A-4, que se solicita autorizar su compromiso.
2. En relación a la Carta de Compromiso, esta no incorporo dentro de sus cláusulas lo indicado en el punto iv) de la letra c) del 4.1.3. del Ordinario 0814, a propósito de las constancias de la necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno. En este sentido no se incorporó lo expresado por Profesional Carlos Barrientos en el sentido, de las obras de habilitación que se deberán realizar en el terreno.
3. De los antecedentes no consta la existencia de una subdivisión predial autorizada por la Dirección de Obras Municipales respectiva. Por lo que la presente autorización se realiza en atención a los antecedentes aportados y el Plan Maestro del sector Daiber de la comuna de La Unión, elaborado por el SERVIU Región de Los Ríos, la cual proyecta la subdivisión en los términos de la solicitud.

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

Es todo cuanto puedo informar.


DANIELA SILVA BILBAO
ASESORA JURÍDICA
SEREMI MINVU LOS RIOS

