

Handwritten scribbles and marks in the bottom left corner, possibly including a signature or initials.



20

ORD:

- ADJ:**
- a) Informe Jurídico N° 01 de 07 de enero de 2016, elaborado por Asesor Jurídico SEREMI MINVU Los Ríos Gustavo González Sierra.
 - b) Memorando N° 48 de fecha 29 de septiembre de 2015 de Encargado de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU Región de Los Ríos a Asesor Jurídico SEREMI MINVU Región de Los Ríos, que remite informe de Habitabilidad DDUI N° 32-2015.
- ANT:** Ordinario N° 2.685, de 20 de octubre de 2015, de Director Regional SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos, que solicita autorizar compromiso de terreno en la comuna de Futrono, para postulación del comité de vivienda: "Villa Los Aromos de Nontuelá", para aplicar el programa de subsidio fondo solidario de elección de vivienda, D.S. 49 para postulación con proyecto.
- MAT:** Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional para Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá, de la comuna de Futrono.

VALDIVIA, 08 ENE. 2016

**DE: CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS.**

**A: ALEJANDRO LARSEN HOETZ
DIRECTOR REGIONAL DE SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DE LOS RÍOS**

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

1. Se ha Recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinario individualizado en los antecedentes de la presente, por el cual se solicita autorizar la suscripción de carta de compromiso con el Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá, para la entrega de un predio ubicado en Ruta T-55 s/n, colonia Nontuelá de la comuna de Futrono, denominado Lote B, de una superficie de 24.097 metros cuadrados según da cuenta Plano Maestro Nontuelá - Futrono DRV L033, que forma parte de uno de mayor cabida denominado Lote Uno, que es parte de un retazo de terreno, ubicado dentro del Fundo Bramadero ex - predios Santa Laura Chicoyán y El Repollo o San Pablo comuna de Futrono, Provincia de Valdivia, de una superficie de **quince hectáreas**, cuyo inscripción dominio a favor del SERVIU Región de Los Ríos rola a fojas 760, N° 870 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1993. Lo anterior, para la elaboración de Proyecto Habitacional en dicho predio, 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 Proyectos y Demanda Habitacional Sur 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 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 y del informe emitido por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, ambas de esta Secretaría Regional Ministerial, se establecieron las siguientes consideraciones:

"a) 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 Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna de Futrono, 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.

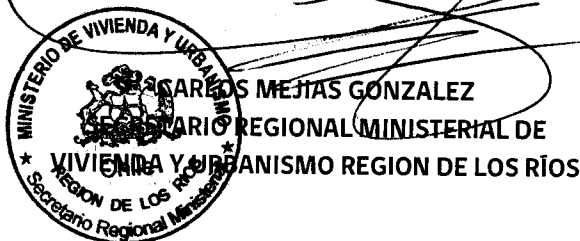
b) Por tratarse de un terreno emplazado en área rural, el proyecto deberá previamente cumplir el procedimiento indicado en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, el cual es conducente para obtener autorización para construcción en área rural a que se refiere el Artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones."

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 Comité de Vivienda que se detalla:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	Nº FAMILIAS
Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuela de la comuna de Futrono	Futrono	Decreto Exento N° 2279 de fecha 08 de septiembre de 2009, Ilustre Municipalidad de Futrono. Inscrito bajo el N° 335 del Registro de Organizaciones Territoriales Funcionales.	57

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.

Sin otro particular, saluda atentamente
CMG/GGS/PCR/ggs



DISTRIBUCION:

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



INFORME JURIDICO Nº 1

1º SEMESTRE/2016

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	COMITÉ DE VIVIENDA VILLA LOS AROMOS DE NONTUELA DE LA COMUNA DE FUTRONO.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	07 DE ENERO DE 2016

El presente informe tiene por objeto analizar e informar a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos sobre el cumplimiento de la actual normativa de administración de bienes de propiedad SERVIU respecto de solicitud de Autorización suscripción Carta de Compromiso, de inmueble de propiedad SERVIU, para permitir la postulación del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá de la Comuna de Futrono, al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. Nº 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del D.S. Nº 105 de V. y U. de 2014, a fin que la mencionada autoridad evalúe la pertinencia de la autorización de la suscripción de la referida carta.

1. DOCUMENTOS CONTENIDOS EN CARPETA DE SOLICITUD.

Se recibió en esta Secretaria Regional Ministerial Ordinario Nº 2.685, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 20 de octubre de 2015, que solicita autorizar compromiso de terreno en la comuna de Futrono, para postulación del comité de vivienda: "Villa Los Aromos de Nontuelá", para aplicar el programa de subsidio fondo solidario de elección de vivienda, D.S. 49 para postulación con proyecto.

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

- a) Carta de fecha 30 de junio de 2015, de Entidad Patrocinante Proyectos y Demanda Habitacional Sur Limitada a Jefe de Unidad de Operaciones Habitacionales, que solicita, en nombre del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá, terreno de propiedad SERVIU, denominado ZH-1 Lote B del plano maestro NONTUELÁ -FUTRONO, para la materialización de la construcción de viviendas aproximadamente a 75 grupos familiares, pertenecientes al Comité de Vivienda referido.
- b) Carta de fecha 30 de junio de 2015, de dirigentes del Comité de Vivienda Villa Los Aromos Nontuelá a Director del SERVIU Región de Los Ríos, que solicita tenga a bien otorgarles un terreno de propiedad del Serviu de propiedad del servicio que representa, ubicado en la localidad Nontuelá de la comuna de Futrono, para el desarrollo de su Proyecto Habitacional.
- c) Certificado Personalidad Jurídica y Directorio Vigente, emitido por la Secretaria Municipal de la Ilustre Municipalidad de Futrono, de fecha 27 de octubre de 2014, respecto a Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna de Futrono.
- d) Listado elaborado por la Entidad Patrocinante Proyectos y Demanda Habitacional Sur Limitada, que da cuenta de la conformación del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna de Futrono.
- e) Informe de Tasación Urbana de fecha 19 de octubre de 2015, de profesional arquitecto Sección de Suelos SERVIU Región de Los Ríos, don Pablo Barrientos.

Habida consideración de la recepción de los antecedentes por esta SEREMI, se procedieron a revisar técnicamente estos por la Unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, el cual comunicó informe Nº 32-2015, por Memorándum Nº 48 de fecha 29 de octubre de 2015, dirigido al Asesor Jurídico del referido servicio. Al efecto el citado informe, en relación a la condición de rural de este expresa: **"El Terreno se encuentra emplazado en zona Rural, por tanto, para la ejecución de Viviendas que sean objeto de subsidio por parte del estado, se deberá acoger al Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicitando (previamente a la ejecución) la respectiva AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN**

EN SUELO AGRÍCOLA de parte de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, Región de Los Ríos. Agrega en relación a lo expresado: **"Por tratarse de un terreno emplazado en área rural, el proyecto deberá previamente cumplir el procedimiento indicado en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, el cual es conducente para obtener autorización para construcción en área rural a que se refiere el Artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones."** Por último concluye: **"De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y tratándose el presente informe de una opinión sobre habitabilidad con el fin de conocer las características adecuadas del terreno para la ejecución de un conjunto habitacional, esta Secretaría Regional Ministerial concluye, de acuerdo con los antecedentes tenidos a la vista y el análisis de la información existente, como así también a la visita inspectiva realizada, que el terreno no presente problemas en relación a su topografía, emplazamiento y accesibilidad para la ejecución de un proyecto habitacional, sin embargo deberá analizarse los estudios de suelo y contar con las factibilidades de servicios básicos que confirmen que el terreno analizado cuenta con las condiciones necesarias para llevar a cabo la ejecución de un proyecto habitacional."**

Posteriormente, por intermedio de correo electrónico de fecha 24 de diciembre de 2015, el Encargado de Sección de Suelos SERVIU Región de Los Ríos, se adjuntó informe terreno N° 80/2015 de fecha 23 de diciembre de 2015, respecto a predio lote B de una superficie de 24.097 metros cuadrados, ubicado en Ruta T-55 s/n, Colonia Nontuelá de la comuna de Futrono.

Por último, el Encargado de la Sección de Suelos del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, por correo electrónico de fecha 30 de diciembre de 2015, adjuntó a la solicitud Dominio Vigente de propiedad denominado Lote Uno inscrito a fojas 760, N° 870 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1993 y Plano DRV L033 del mes de abril de 2010, que establece Plan Maestro Nontuela-Futrono, en el que consta la distribución en lotes del predio mencionado.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por la Entidad Patrocinante Proyectos y Demanda Habitacional Sur Limitada, en nombre de la directiva del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna de Futrono a Director Regional SERVIU Los Ríos, según da cuenta carta mencionada en el literal a) del numeral 1 de la presente, comprometer terreno de propiedad del referido servicio, denominado Lote B, Colonia Nontuelá de la comuna de Futrono, con la idea de emplazar en el predio referido la construcción de viviendas sociales para 75 familias aproximadamente.

Al respecto el Serviu Región de Los Ríos, en ordinario individualizado en el párrafo inicial del numeral anterior, menciona que el predio se encuentra ubicado en carretera Ruta T-55 s/n, Colonia Nontuelá de la comuna de Futrono, con una superficie de 24.097 metros cuadrados aproximadamente, el que se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 760, N° 870 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1993. Agrega, que este presenta condiciones favorables para la edificación de conjuntos residenciales y cuenta con una superficie adecuada para la cabida de las familias asociadas al proyecto.

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

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	N° FAMILIAS
Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuela de la comuna de Futrono	Futrono	Decreto Exento N° 2279 de fecha 08 de septiembre de 2009, Ilustre Municipalidad de Futrono. Inscrito bajo el N° 335 del Registro de Organizaciones Territoriales Funcionales.	57

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

En virtud de lo antecedentes aportados en solicitud de autorización, en especial lo expresado en Informe Terreno N° 80/2015 de fecha 23 de diciembre de 2015, el inmueble solicitado corresponde al Lote B, de una superficie de 24.097 metros cuadrados según da cuenta Plano Maestro Nontuelá - Futrono DRV L033, ubicado en Ruta T-55 s/n, colonia Nontuelá de la comuna de Futrono, cuyo rol de avalúo corresponde al N° 79-161.

4. PROPIETARIO DE LOS LOTES SOLICITADO.

De los antecedentes aportados por la Sección de Suelos del SERVIU Región de Los Ríos, individualizados en el numeral 1 de la presente, aparece que se incorporó certificado de dominio vigente emitido con fecha 14 de marzo de 2012 por el Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, en relación al predio denominado Lote Uno, inscrito a fojas 760, N° 870 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1993, en favor del SERVIU Décima Región Los Lagos. En este sentido, se deja constancia, que en virtud de lo dispuesto en la Ley 20.174 se dictó Resolución Exenta N° 076 de fecha 31 de enero de 2008, por parte del SERVIU Región de Los Lagos, por el cual los predios de propiedad del referido servicio, que se 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.

El referido lote es el de mayor cabida que recoge el Lote B de una superficie de 24.097 metros cuadrados, cuyo compromiso fue solicitado para el desarrollo del Proyecto de Vivienda del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuela, de la comuna de Futrono. Lo anterior se colige de lo expresado en Plano Plan Maestro Nontuela - Futrono DRV L033, adjunto a la solicitud, por el cual se distribuyen en diversos lotes el predio individualizado en el párrafo anterior, entre los cuales consta el Lote B de mencionado, para el desarrollo de viviendas.

En efecto la inscripción referida al inicio del presente numeral, corresponde al Lote Uno, que es parte de un retazo de terreno, ubicado dentro del Fundo Bramadero ex - predios Santa Laura Chicoyán y El Repollo o San Pablo comuna de Futrono, Provincia de Valdivia, de una superficie de **quince hectáreas**. Los deslindes del predio cuentan en plano que se agregó al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos del año 1993, bajo el número 928.

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 B, ubicado en Ruta T-55 s/n, Colonia Nontuelá de la comuna de Futrono, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos y será utilizado para el desarrollo, por parte de la Entidad Patrocinante Proyectos y Demanda Habitacional Sur Limitada, de un Proyecto Habitacional en favor del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna de Futrono, integrado por 57 familias, el cual será postulado colectivamente, al Banco de Proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo único del DS. N° 105 de V. y U. de 2014.

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

En virtud de lo expresado en carta individualizada en el literal a) de los vistos, la Entidad Patrocinante Proyectos y Demanda Habitacional Sur Limitada, en nombre de Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna de Futrono, solicitó 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:

Que la Entidad Patrocinante Proyectos y Demanda Habitacional Sur Limitada, cuenta con Convenio Marco Único Regional aprobado por Resolución Exenta N° 68 de fecha 24 de febrero de 2014 de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos. En este sentido, se solicitó a la Encargada de Registros Técnico de la SEREMI MINVU Los Ríos, que certificara la calidad de vigente de la Entidad Patrocinante, la cual por intermedio de correo electrónico de fecha 30 de diciembre de 2015, indicó que se encontraba vigente.

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

Que de los antecedentes aportados aparece que el nombre del grupo organizado es Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá y que en virtud del certificado individualizado en el literal c) del numeral 1 de la presente, se acreditó que la personalidad jurídica de este está vigente.

Por su parte, se acompañó listado de 57 miembros del Comité, con nombre completo y Rol Único Tributario.

e) Identificación del terreno:

De la solicitud realizada, se solicitó comprometer en favor del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna de Futrono, para el desarrollo de Proyecto Habitacional, el Lote B, de una superficie de 24.097 metros cuadrados, ubicado en Ruta T-55 s/n, colonia Nontuelá de la comuna de Futrono, cuyo rol de avalúo corresponde al 79-161 de la comuna de Futrono. El Lote referido es parte de una de mayor cabida denominado Lote Uno, que es parte de un retazo de terreno, ubicado dentro del Fundo Bramadero ex - predios Santa Laura Chicoyán y El Repollo o San Pablo comuna de Futrono, Provincia de Valdivia, de una superficie de **quince hectáreas**, el cual rola inscrito el dominio en favor de SERVIU Región de Los Ríos, a fojas 760, N° 870 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1993.

f) Determinación de Terreno disponible:

Que de lo expuesto en ordinario N° 2.685, de fecha 20 de octubre de 2015, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, se desprende que existe disponibilidad de terreno denominado Lote B, de una superficie 24.097 metros cuadrados, ubicado en Ruta T-55 s/n, colonia Nontuelá de la comuna de Futrono, para la ejecución del Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá, pues este presenta condiciones favorables para la materialización de este.

g) Carta de Compromiso: No se acompañó modelo de carta de compromiso. Sin perjuicio de lo anterior se deja constancia que esta deberá considerar los contenidos mínimos establecidos en el literal c) del punto 4.1.3. del Ordinario N° 0814, de 31 de diciembre de 2014, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes muebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto oficios que indica.

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 Villa Los Aromos de Nontuelá de la comuna

de Futrono, 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 que por tratarse de un terreno emplazado en área rural, el proyecto deberá previamente cumplir el procedimiento indicado en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, el cual es conducente para obtener autorización para construcción en área rural a que se refiere el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

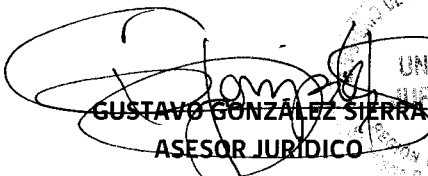
6. CONCLUSION

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.

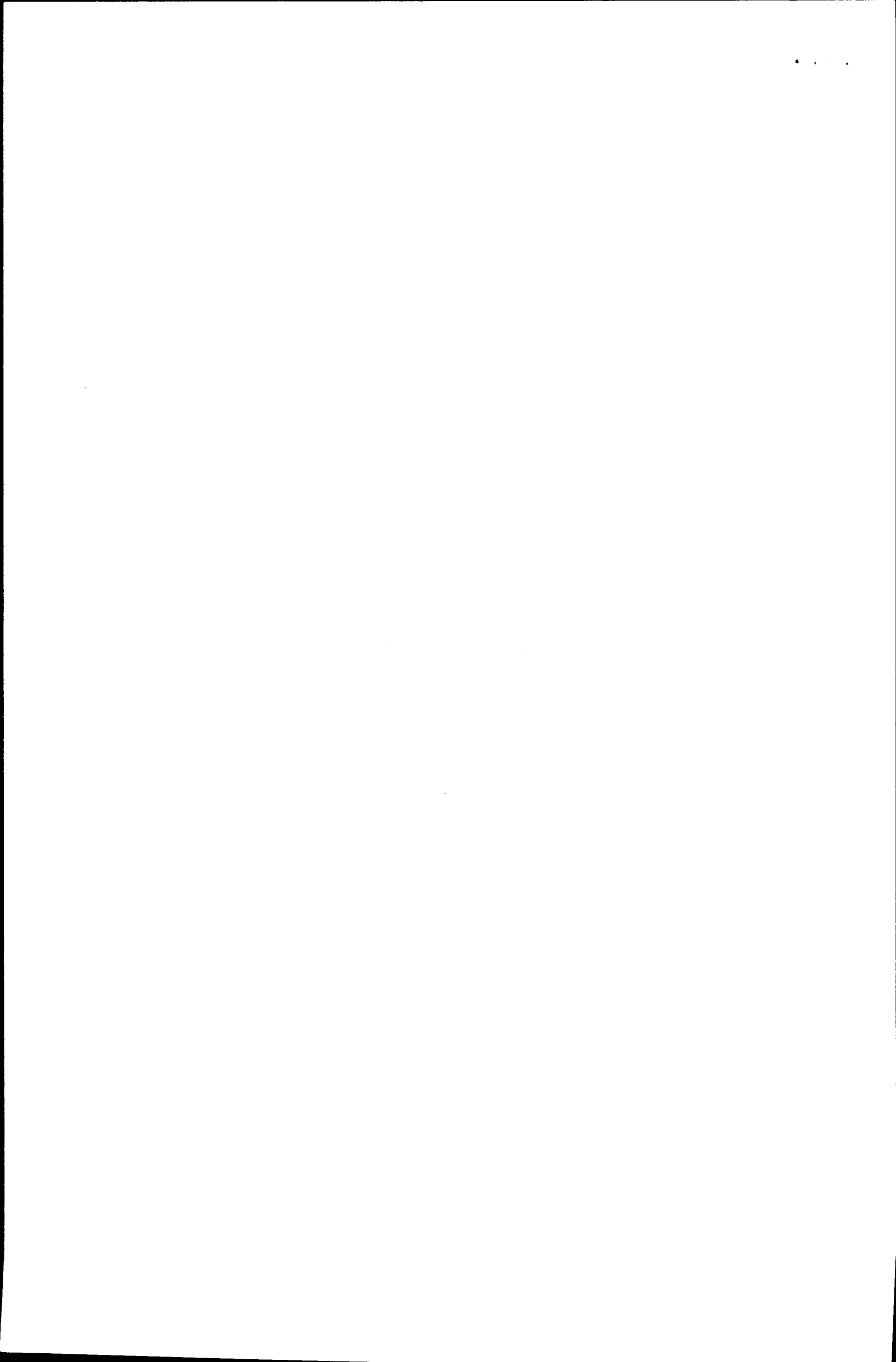
En este sentido, en opinión de esta profesional procede la autorización para comprometer terrenos, para la postulación colectiva con proyecto, al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 de V. y U, de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el DS. N° 105 de V. y U. de 2014, del Comité de Vivienda Villa Los Aromos de Nontuelá, de la comuna de Futrono, 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 JURIDICO
SEREMI MINVU LOS RIOS

UNIDAD JURIDICA
DIRECCION DE LOS RIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO





MEMORANDUM
N° 48


Valdivia, 29 septiembre 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

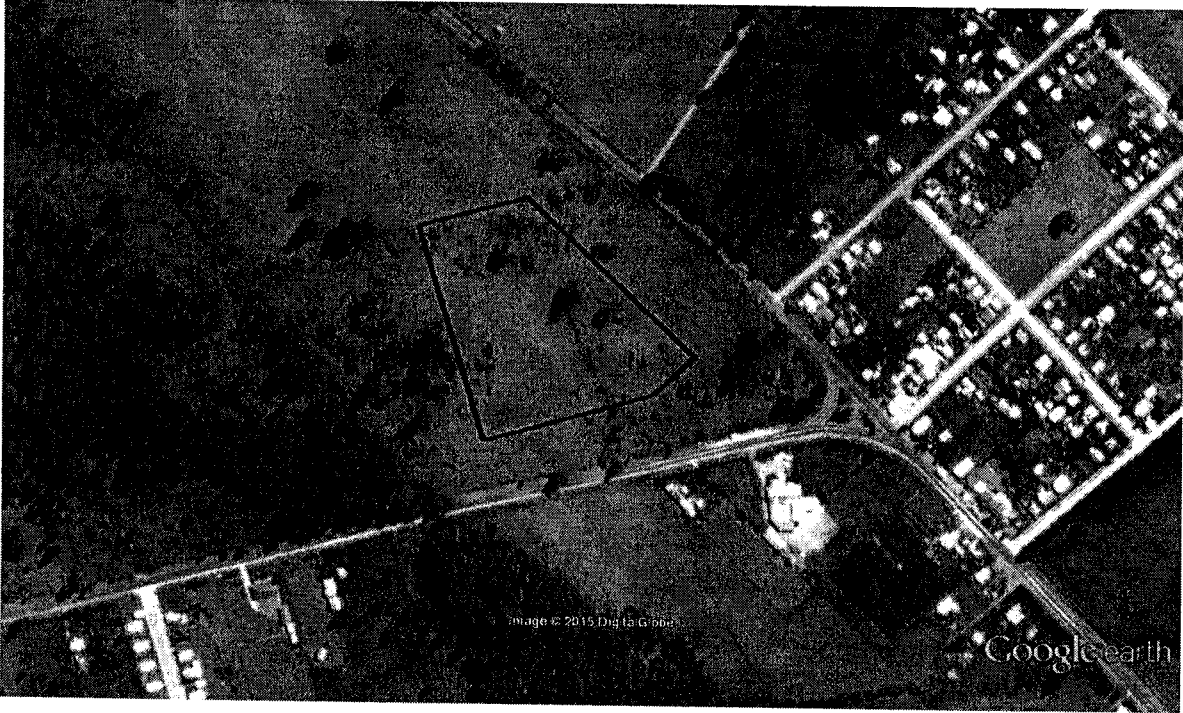
En referencia a la solicitud de Autorización de Compromiso de Terreno, detallada en el siguiente Ordinario del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, **ORD. N° 2685** el cual remite antecedentes correspondientes al Comité de Vivienda "Villa Los Aromos de Nontuela" e informe de tasación urbana SERVIU N° 33, de fecha 19/10/2015, del Lote rol 79-161 ubicado en ruta T - 55 en sector rural de Nontuela comuna de Futrono, de una superficie de 24.097 m², este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura desarrolló el **INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 32-2015**, de fecha 29 de octubre de 2015, el cual se adjunta para los fines respectivos.

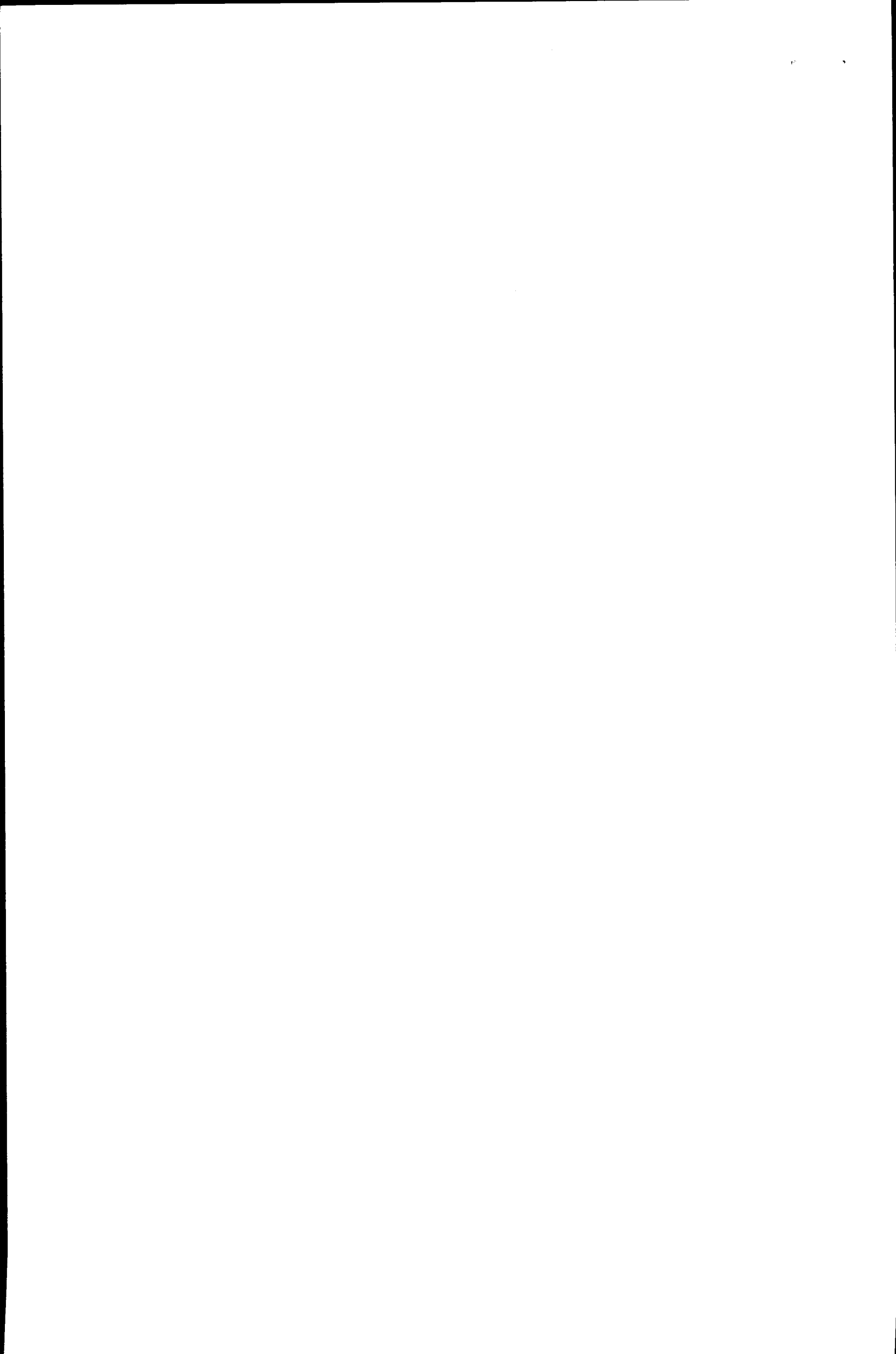
Sin otro particular, saluda atentamente,


PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

PCR/FBA/fba
Adj.

- ORD. N° 2685 de 20 de octubre del 2015, y expediente completo.
- INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 32-2015

INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 32-2015	
OBJETIVO DEL INFORME	Establecer habitabilidad de terreno para proyectos habitacionales
INSTITUCION SOLICITANTE	SERVIU Región de Los Ríos
UBICACIÓN DEL TERRENO	Localidad de Nontuela, Comuna de Futrono
FECHA INFORME DDUI	29.10.2015
1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD	
Terreno :	Ubicado en zona rural, en localidad de Nontuela, Comuna de Futrono, próximo a cruce de ruta T - 55 con T - 625.
Superficie del Lote :	24.097 m2 aproximadamente
Condiciones Generales:	Terreno ubicado en zona rural, en entorno agrícola, relativamente plano, con buena accesibilidad desde ruta T - 55.
Tipo de Terreno:	Rural
2.- NORMATIVA VEGENTE	
La Ubicación del Predio, según los antecedentes aportados por SERVIU Región de Los Ríos, se muestra en la imagen a continuación:	
	
<p>El Terreno se encuentra emplazado en zona Rural, por tanto, para la ejecución de Viviendas que sean objeto de subsidio por parte del estado, se deberá acoger al Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicitando (previamente a la ejecución) la respectiva AUTORIZACION DE CONSTRUCCION EN SUELO AGRICOLA de parte de la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura, Región de Los Ríos.</p> <p>Por tratarse de un terreno emplazado en área rural, el proyecto deberá previamente cumplir el procedimiento indicado en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, el cual es conducente para obtener autorización para construcción en área rural a que se refiere el Artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones.</p>	



4.- ANALISIS DE TERRENO

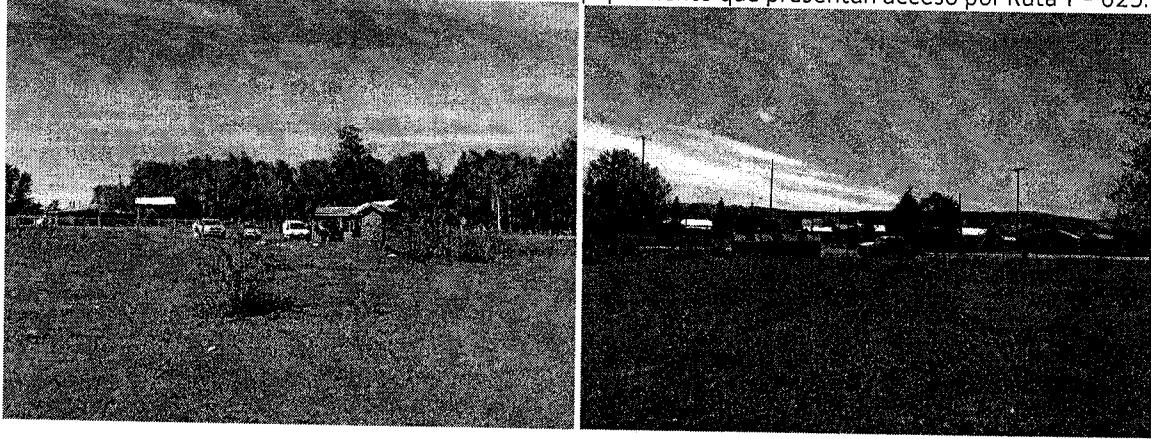
De acuerdo a visita inefectiva de terreno efectuada, se reconoció que el terreno se trata de un terreno de uso agrícola, el cual se emplaza al poniente de la localidad de Nontuela.
No se encontraron cierros que coincidieran con el lote indicado en informe de tasación adjunto en Ordinario 2685 de SERVIU Región de Los Ríos.

TOPOGRAFIA

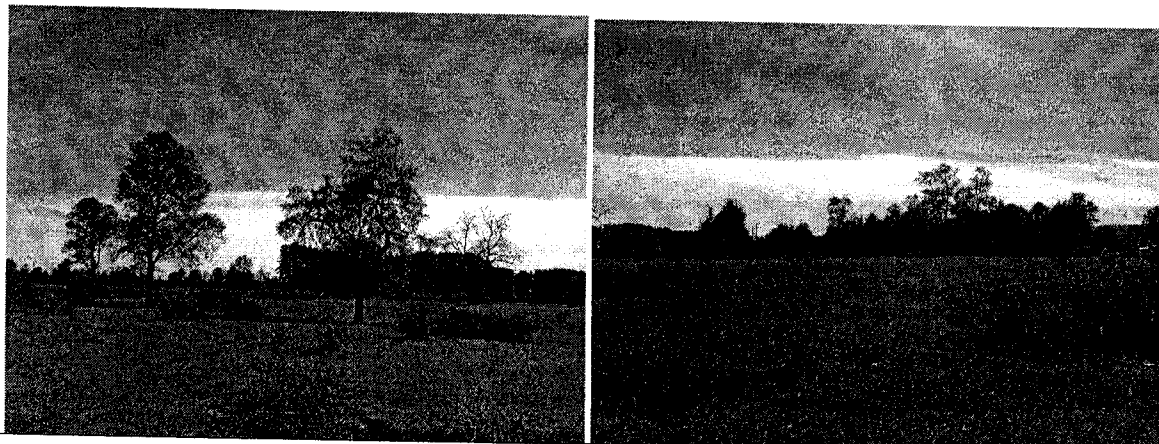
El sector corresponde a un terreno que presenta una topografía plana con leves sinuosidades, en el cual no se observa infraestructura que cruce el terreno o que impida el desarrollo del proyecto. No se tuvo a la vista estudios de suelo ni la relacionada con la Dirección de Obras Municipales acerca de las condiciones del terreno.

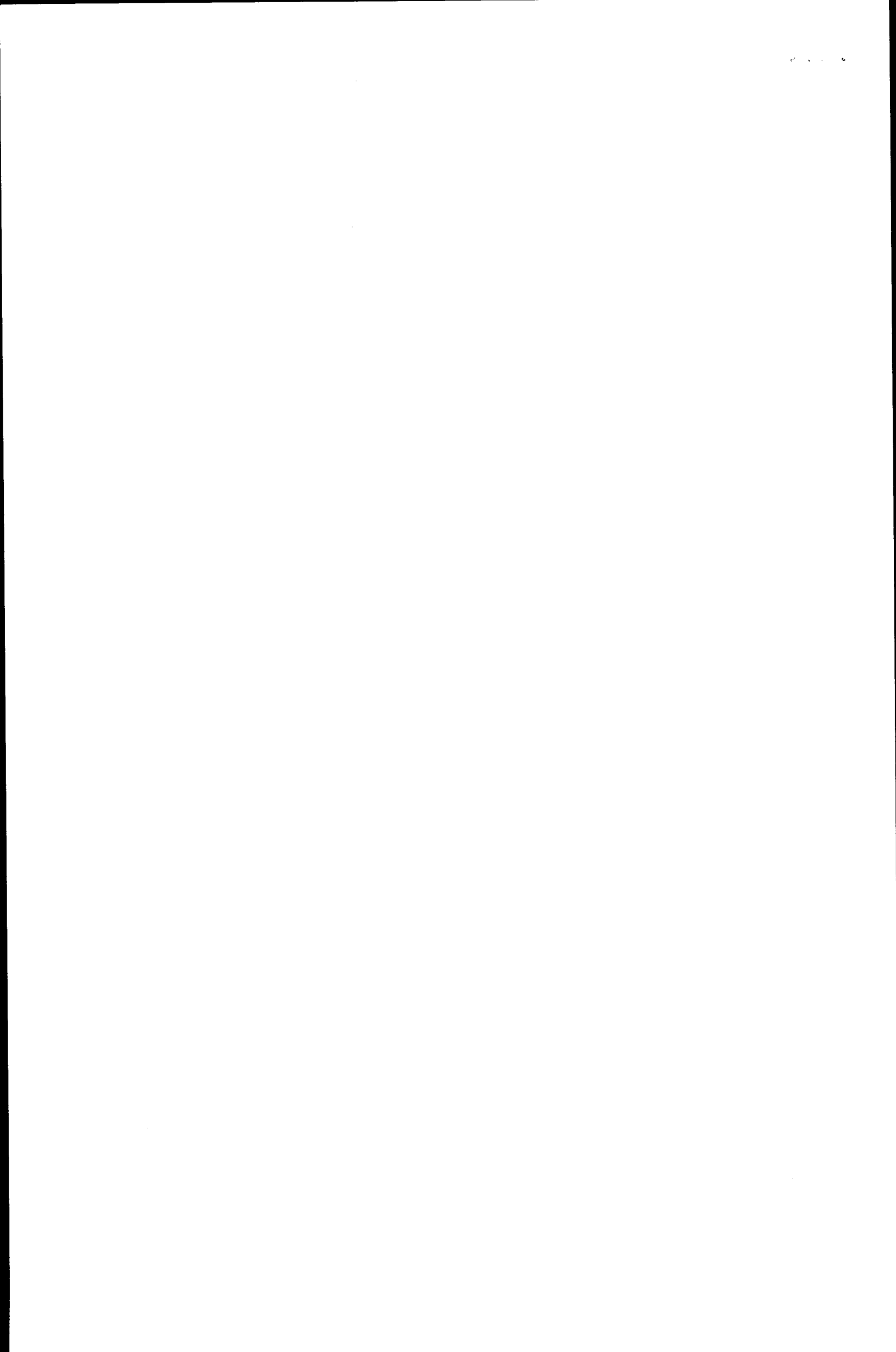


Cercano al terreno, se aprecian construcciones de equipamiento que presentan acceso por Ruta T - 625.



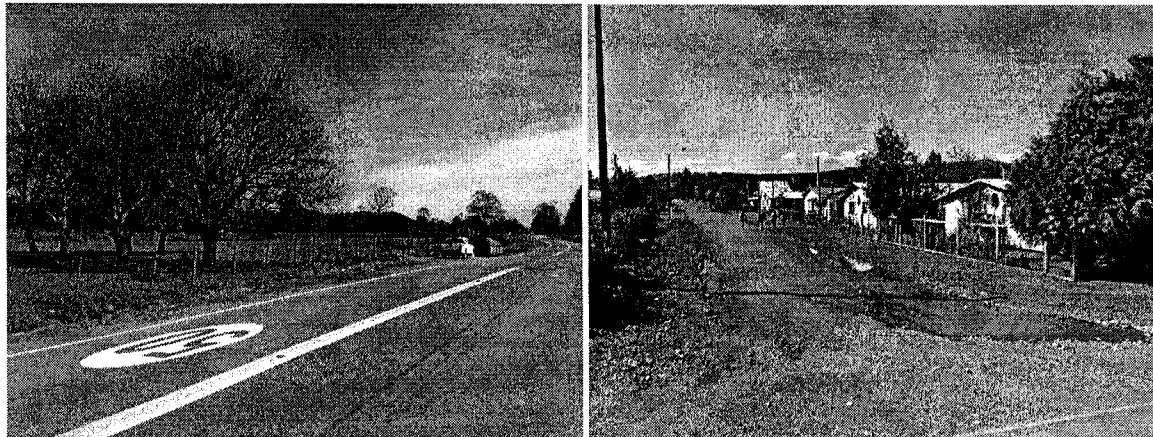
No se observan problemas de drenaje o impedimentos importantes en la topografía que pueda impedir su uso, se observa vegetación menor y algunos árboles de gran envergadura, sin embargo se trata de un terreno en general libre de obstáculos.





ACCESIBILIDAD

El terreno presenta un acceso desde la ruta T - 55, el cual coincide con proyección de calle de localidad de Nontuela.



SERVICIOS BASICOS

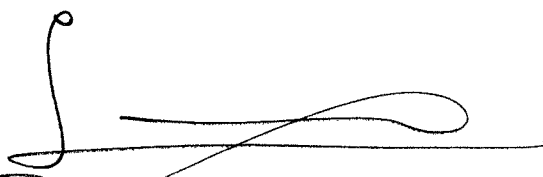
No se tuvo a la vista información acerca de la factibilidad de servicios, sin embargo se estima que al estar adyacente a sector urbanizado, no debiera tener inconveniente técnico, no obstante será necesaria la certificación respectiva, con el fin de establecer si se encuentra dentro de los límites operacionales de las empresas de servicios básicos.

CONCLUSIÓN:


De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y tratándose el presente informe de una opinión sobre habitabilidad con el fin de conocer las características adecuadas del terreno para la ejecución de un conjunto habitacional, esta Secretaría Regional Ministerial concluye, de acuerdo con los antecedentes tenidos a la vista y el análisis de la información existente, como así también a la visita inspectiva realizada, que el terreno no presenta problemas en relación a su topografía, emplazamiento y accesibilidad para la ejecución de un proyecto habitacional, sin embargo deberá analizarse los estudios de suelo y contar con las factibilidades de servicios básicos que confirmen que el terreno analizado cuenta con las condiciones necesarias para llevar a cabo la ejecución de un proyecto habitacional.

Se deja constancia que la revisión técnica que se otorga mediante el presente, posee un carácter de preliminar y de pre-revisión en relación a la factibilidad técnica del terreno en el marco de la Etapa de Pre-inversión en la cual se evalúan los proyectos de conjuntos habitacionales, ya que no se ha tenido a la vista el Informe de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Futrono y de Serviu Región de los Ríos. Debiendo continuar en una etapa posterior, su estudio conforme exigencias establecidas en los programas respectivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

PCR/FBA/fba



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



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
REGION DE LOS RIOS

