



298

ORD:

- ADJ:** a) Informe Jurídico N° 04 de 31 de diciembre de 2015.
b) Memorando N° 07 de fecha 30 de marzo de 2015 de Encargado de Unidad de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU Región de Los Ríos a Asesor Jurídico SEREMI MINVU Región de Los Ríos.
- ANT:** Ordinario N° 472, de 25 de febrero de 2015, de Director Regional P. y T. de SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos, que solicita autorizar compromisos de terreno en el sector de Guacamayo para postulación de los comités de vivienda: Bernardo O'Higgins, San Pablo, San Lorenzo, Mi Futura Casa, Nueva Villa Hermosa, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Construyendo Un Sueño, Santo Domingo y Luz de Esperanza de la comuna de Valdivia, del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N° 49, para postulación con proyecto.
- MAT:** Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyectos Habitacionales de los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins, Construyendo un Sueño, San Pablo, Mi Futura Casa, San Lorenzo, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Nueva Villa Hermosa, Santo Domingo 2, Luz de Esperanza y Mi Sueño, todos de la comuna de Valdivia.

VALDIVIA, **06 ABR. 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 los terrenos Lote 1-W de una superficie de 23.019,58 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-21; Lote 1-V de una superficie de 43.999, 32 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-35; y Lote 1-X de una superficie de 18.894,11 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-19, todos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, a los Comités de Vivienda individualizado en la materia de la presente, para la elaboración de Proyecto Habitacional en estas, con la finalidad de realizar postulación colectiva al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones.

Se deja constancia que los Proyectos Habitacionales serán desarrollados por la Entidad Patrocinante Agencia de Servicios Habitacionales VIGO Limitada, como que el proyecto habitacional de los miembros de los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins, Construyendo un Sueño, San Pablo, Mi Futura Casa, San Lorenzo, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Nueva Villa Hermosa, Santo Domingo 2 y los Luz de Esperanza todos de la comuna de Valdivia, será emplazado en los Lote 1-V y 1-W, mientras que el proyecto habitacional del Comité Nuevo Sueño, de la ciudad de Valdivia, será emplazado en el Lote 1-X.

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. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones a 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 las características del Lote 1-X y la calidad del suelo donde se emplaza, al respecto el PRC lo define como uso de suelo Parque, por lo que no es posible destinarlo al uso de suelo residencial en tanto no se desarrolle la modificación del Plan Regulador que habilite el uso de suelo para construcción de viviendas. En este sentido cumpla con informar que según lo expresado por el Director Regional del SERVIU Región de Los Ríos, en este caso se utilizará la excepción contemplada en el artículo 50 de la L.G.U.C. que dispone: "En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe."

2. Se deja constancia que la Carta de Compromiso que se suscriba para comprometer los terrenos, como mínimo debe de contener, lo expresado 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, a saber:

a) Nombre de los Comités de Vivienda que solicitaron los terrenos y que fueron individualizadas en el numeral 2 de la presente, personalidad jurídica y número de familias.

b) Identificación del terreno, nombre del propietario (que según se indicó corresponde al SERVIU Región de Los Ríos), rol de avalúo y superficie.

c) Precio del terreno en este sentido el literal c) del numeral 4.1.2. 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, expresa que este valor deberá ser en el caso de proyectos habitacionales para familias vulnerables, como el de la especie, el valor del avalúo fiscal.

d) Que en el cuerpo de la carta se deberá dejar constancia de la necesidad de realizar acciones para facilitar el desarrollo del proyecto habitacional por el cual se compromete el terreno, en específico lo que se refiere al Lote 1-X y el cambio de uso de suelo de Parque uso residencial, por aplicación de la excepción que da lugar el artículo 50 del L.G.U.C., expresado en el numeral anterior."

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	Terreno	N° FAMILIAS
Bernardo O'Higgins	Valdivia	Registro N° 956 de fecha 25 de agosto de 2004, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	63
Construyendo un Sueño	Valdivia	Registro N° 2865 de fecha 23 de junio de 2014, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	53
San Pablo	Valdivia	Registro N° 2042 de fecha 24 de agosto de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	24
Mi Futura Casa	Valdivia	Registro N° 1993 de fecha 23 de junio de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	19

San Lorenzo	Valdivia	Registro N° 2305 de fecha 17 de noviembre de 2010, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	21
Michelle Bachelet	Valdivia	Registro N° 1982 de fecha 9 de junio de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	39
Nueva Generación	Valdivia	Registro N° 2682 de fecha 12 de abril de 2013, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	42
Nueva Villa Hermosa	Valdivia	Registro N° 2344 de fecha 21 de abril de 2011, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	30
Santo Domingo 2	Valdivia	Registro N° 1067 de fecha 4 de julio de 2005, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	54
Luz de Esperanza	Valdivia	Registro N° 1990 de fecha 17 de junio de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-V y Lote 1-W Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	36
Mi Sueño	Valdivia	Registro N° 1902 de fecha 03 de febrero de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	Lote 1-X Sector Guacamayo, de la comuna de Valdivia.	44

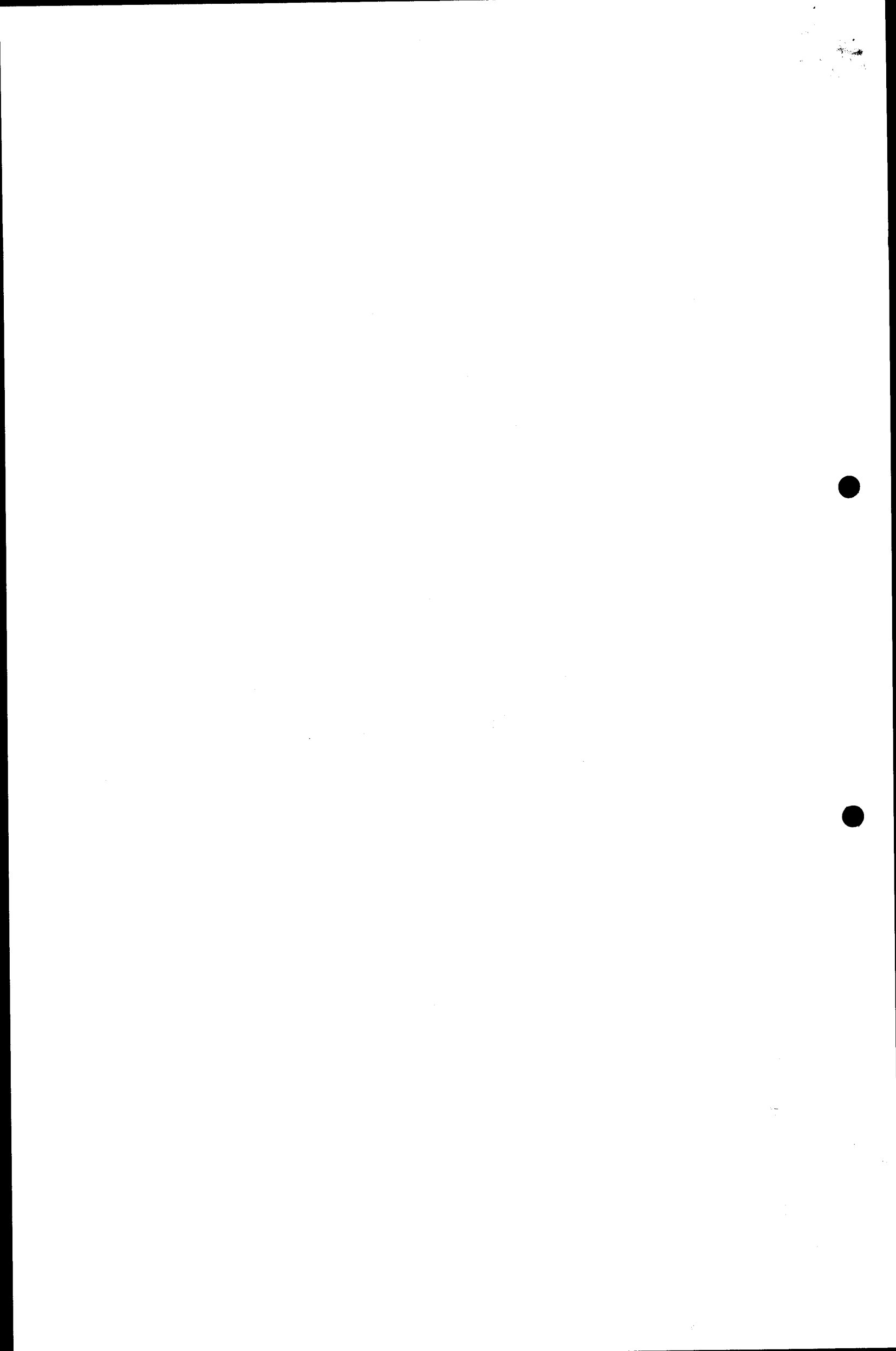
5. La suscripción de la respectiva Carta de Compromiso, deberá realizarse teniendo a la vista las consideraciones indicadas, correspondiendo remitir una copia informativa a esta Secretaría Regional Ministerial, una vez suscrito por las partes esta.

Sin otro particular, saluda atentamente
CMG/SES

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

DISTRIBUCION:

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





INFORME JURIDICO Nº 04	1º SEMESTRE/2015
-------------------------------	-------------------------

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	DIRECTOR REGIONAL P. y T. SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	31 DE MARZO 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 de los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins, San Pablo, San Lorenzo, Mi Futura Casa, Nueva Villa Hermosa, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Construyendo Un Sueño, Santo Domingo, Luz de Esperanza y Mi Sueño (asociado a 2º etapa) de la comuna de Valdivia, al Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. Nº 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones, 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 472, de Director Regional (P. y T.) de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 25 de febrero de 2015, que solicita autorizar compromiso de terreno en el sector de Guacamayo para postulación de los comités de Vivienda: Bernardo O'Higgins, San Pablo, San Lorenzo, Mi Futura Casa, Nueva Villa Hermosa, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Construyendo Un Sueño, Santo Domingo y Luz de Esperanza, de la comuna de Valdivia, del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D. S. Nº 49, para postulación con proyecto.

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

- a) Carta Nº 77/A/2015, de fecha 24 de febrero de 2015 de Consultora VIGO Limitada a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita, con el fin de desarrollar Proyecto Habitacional en terreno de propiedad SERVIU Región de Los Ríos en favor a los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins, San Pablo, San

- Lorenzo, Mi Futura Casa, Nueva Villa Hermosa, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Construyendo Un Sueño, Santo Domingo y Luz de Esperanza, de la comuna de Valdivia, la disponibilidad de estos terrenos.
- b) Ficha de Información Detallada del Inmueble de fecha 05 de febrero de 2015, N° de inmueble 1410179.
 - c) Ficha de Información Detallada del Inmueble de fecha 05 de febrero de 2015, N° de inmueble 1410178.
 - d) Resolución Exenta N° 28 de fecha 29 de enero de 2015, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que sanciona cambio de categoría a la Entidad Patrocinante "Agencia de Servicios Habitacionales VIGO Limitada."
 - e) Resolución Exenta N° 426 de fecha 23 de octubre de 2013, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que Renueva Convenio Marco Único Regional y Addendum, celebrado entre la SEREMI de V. y U. Región de Los Ríos y la Entidad "Agencia de Servicios Habitacionales VIGO Limitada."
 - f) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente (A) del Comité de Vivienda Bernardo O'Higgins de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.
 - g) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente (A) del Comité de Vivienda Construyendo un Sueño de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.
 - h) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente (A) del Comité de Vivienda San Pablo de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.
 - i) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente (A) del Comité de Vivienda Mi Futura Casa de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.
 - j) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente del Comité de Vivienda San Lorenzo de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.
 - k) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente del Comité de Vivienda Michelle Bachelet de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.
 - l) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente del Comité de Vivienda Nueva Generación de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la

avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.

m) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente del Comité de Vivienda Nueva Villa Hermosa de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.

n) Carta de fecha 28 de enero de 2015, de Presidente del Comité de Vivienda Santo Domingo 2 de la ciudad de Valdivia a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.

o) Ficha de Información Detallada del Inmueble de fecha 25 de febrero de 2015, N° de inmueble No asignado.

p) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.155 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Bernardo O'Higgins de la ciudad de Valdivia.

q) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.162 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Construyendo Un Sueño de la ciudad de Valdivia.

r) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.156 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda San Pablo de la ciudad de Valdivia.

s) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.158 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Mi Futura Casa de la ciudad de Valdivia.

t) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.157 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda San Lorenzo de la ciudad de Valdivia.

u) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.160 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Presidenta Michelle Bachelet de la ciudad de Valdivia.

v) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.161 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Nueva Generación de la ciudad de Valdivia.

w) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.159 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Nueva Villa Hermosa de la ciudad de Valdivia.

x) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.163 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Santo Domingo Dos de la ciudad de Valdivia.

y) Certificado Personalidad Jurídica N° 1.164 de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por el Secretario Municipal Ilustre Municipalidad de Valdivia, de Comité de Vivienda Luz de Esperanza de la ciudad de Valdivia.

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° 07 de fecha 30 de marzo de 2015, dirigido al Asesor Jurídico del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: **"a. Tomando en consideración los antecedentes que forman parte del expediente, se adjunta Ficha de Información Detallada del Inmueble que para el caso de los Lotes 1-V y 1-W ambos se emplazan en zona ZE-4b según plan Regulador Vigente cuyo uso de suelo residencial permitiría el desarrollo de los proyectos de viviendas considerando una densidad de 210 hab/há. ; sin embargo el Lote 1-X cuenta con normativa que define el uso de suelo como Parque, por lo tanto no es posible destinarlo al uso residencial en tanto no se desarrolle la modificación del Plan Regulador que habilite el uso de suelo para construcción de viviendas. 2. Finalmente, tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la unidad jurídica, se da cuenta que los Lote 1-V y 1-W cumplen con la normativa."**

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins (63 familias), Construyendo un Sueño (53 familias), San Pablo (24 familias), Mi Futura Casa (19 familias), San Lorenzo (21 familias), Michelle Bachelet (39 familias), Nueva Generación (42 familias), Nueva Villa Hermosa (30 familias) y Santo Domingo 2 (54 familias), todos de la ciudad de Valdivia, según dan cuenta carta mencionadas en los literales f), g), h), i), j), k), l), m) y n), del numeral 1 de la presente, respectivamente, a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, los terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional.

De ordinario mencionado en el numeral anterior, se expresa: *"1. En una primer etapa se busca desarrollar proyecto habitacional en los terrenos ubicados en calle Luis Aguirre Pinto s/n, denominados Lote 1-V y 1-W en el sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, bajo los roles N° 341-35 y N° 341-21, de superficies de 43.999,32 y 23.019,58 metros cuadrados aproximados. Ambos inmuebles presentan condiciones urbanísticas favorables, de acuerdo al PRC de Valdivia, para el desarrollo de un conjunto Habitacional, la factibilidad sanitaria se encuentra condicionada al trámite del convenio con Aguas Décimas lo que permitirá subsanar la dotación de alcantarillado y agua potable de ambos predios."* Agrega a continuación: *"2. Mientras que para dar solución de viviendas al comité mi sueño de 44 familias, se solicita preliminarmente comprometer el predio denominado Parque Norte-Sur, Lote 1-X de acuerdo a Plano DSV t354, superficie de 18.894,11 metros cuadrados, de propiedad SERVIU, que deberá solicitar la aplicación de la norma de excepción contenida en el artículo 50° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), para obtener un cambio de uso de suelo que permita generar un proyecto habitacional."*

Termina por agregar, que para la concreción de lo expresado es fundamental contar con los terrenos solicitados, por lo que se solicitó la autorización a esta Secretaría Regional Ministerial.

Que los Proyectos Habitacionales serán desarrollados por la Entidad Patrocinante Agencia de Servicios Habitacionales VIGO Limitada, lo anterior según lo expresado en el ordinario individualizado en el numeral 1 de la presente. Al respecto el proyecto habitacional de los miembros de los Comités de Vivienda mencionados al inicio de la presente y los del Comité de Vivienda Luz de Esperanza (36 familias) de la ciudad de Valdivia, será emplazado en los Lote 1-V y 1-W, mientras que el proyecto habitacional del Comité Nuevo Sueño (44 familias) de la ciudad de Valdivia, será emplazado en el Lote 1-X, predio el cual será individualizado en los siguientes numerales.

3. ANTECEDENTES DE LOS INMUEBLES SOLICITADOS.

La solicitud contempla el compromiso, para postular al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, de los siguientes terrenos:

- a) Lote 1-W de una superficie de 23.019,58 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-21; Lote 1-V de una superficie de 43.999, 32 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-35, identificados en las Fichas de Información de los Inmuebles mencionadas en los literales b), c) del numeral 1 de la presente, respectivamente, para el desarrollo de Proyecto Habitacional en favor de los siguientes Comités de Vivienda:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	N° FAMILIAS
Bernardo O'Higgins	Valdivia	Registro N° 956 de fecha 25 de agosto de 2004, Ilustre Municipalidad de Valdivia	63
Construyendo un Sueño	Valdivia	Registro N° 2865 de fecha 23 de junio de 2014, Ilustre Municipalidad de Valdivia	53
San Pablo	Valdivia	Registro N° 2042 de fecha 24 de agosto de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	24
Mi Futura Casa	Valdivia	Registro N° 1993 de fecha 23 de junio de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	19
San Lorenzo	Valdivia	Registro N° 2305 de fecha 17 de noviembre de 2010, Ilustre Municipalidad de Valdivia	21
Michelle Bachelet	Valdivia	Registro N° 1982 de fecha 9 de junio de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	39
Nueva Generación	Valdivia	Registro N° 2682 de fecha 12 de abril de 2013, Ilustre Municipalidad de Valdivia	42
Nueva Villa Hermosa	Valdivia	Registro N° 2344 de fecha 21 de abril de 2011, Ilustre Municipalidad de Valdivia	30
Santo Domingo 2	Valdivia	Registro N° 1067 de fecha 4 de julio de 2005, Ilustre Municipalidad de Valdivia	54
Luz de Esperanza	Valdivia	Registro N° 1990 de fecha 17 de junio de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	36

- b) Por su parte, la solicitud contempla, también, el compromiso para la entrega del Lote 1-X de una superficie de 18.894,11 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-19, ubicado al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, identificado en la Ficha de Información de Inmueble mencionada en el literal o) del numeral 1 de la presente, para el desarrollo de Proyecto Habitacional en favor del siguiente Comité de Vivienda:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	Nº FAMILIAS
Mi Sueño	Valdivia	Registro Nº 1902 de fecha 03 de febrero de 2009, Ilustre Municipalidad de Valdivia	44

4. PROPIETARIO DE LOS LOTES SOLICITADO.

Según lo expresado por los documentos entregados por Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, los lotes Lote 1-W, Lote 1-V y Lote 1-X, son de propiedad de la referida repartición pública, en específico lo mencionado en los Informes Detallada del Inmuebles, individualizados en los literales b), c) y o) del numeral 1 de la presente.

Al respecto mencionan que la inscripción que da origen al dominio en su favor rola a fojas 1312, Nº 1720 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente del año 2002, siendo archivado el plano Nº DSV T354, con el Nº 283 con fecha 13 de diciembre de 1999.

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 Nº 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. Nº 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 Nº 49 de V. y U. de 2011, fue reemplazado su texto por lo mencionado en el único artículo del D.S. Nº 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. Nº 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, según lo expresado 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, según se expresó en el numeral 4 del presente informe, que los lotes Lote 1-W, Lote 1-V y Lote 1-X todos de la comuna de Valdivia, son de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos; y que la solicitud autorización de carta de compromisos de los terrenos, en una primera etapa respecto de los lotes Lote 1-W y Lote 1-V, se realiza en el contexto del desarrollo del Proyecto Habitacionales de los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins, San Pablo, San Lorenzo, Mi Futura Casa, Nueva Villa Hermosa, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Construyendo Un Sueño, Santo Domingo y Luz de Esperanza, de la comuna de Valdivia, según lo expresado en el numeral 3 de la presente. Mientras que el Lote 1-X, previamente individualizado, será utilizado para el emplazamiento de Proyecto Habitacional del Comité de Vivienda Mi Sueño de la ciudad de Valdivia, según lo expresado en el numeral 3 de la presente, predio en el cual se hará uso de excepción establecida en el artículo 50 de la L.G.U.C., a fin de cambiar el uso de suelo de este, toda vez que según lo expresado por Encargado de Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Región de Los Ríos, el uso del suelo que le asigna el Plan Regulador Comunal corresponde al de Parque.

b) Personalidad Jurídica de los grupos organizados:

Que de los certificados individualizados desde el literal p) a y) del numeral 1 de la presente, se acreditó la vigencia de la personalidad jurídica de los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins, San Pablo, San Lorenzo, Mi Futura Casa, Nueva Villa Hermosa, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Construyendo Un Sueño, Santo Domingo y Luz de Esperanza, todos de la comuna de Valdivia.

Por su parte, consta de certificado N° 1165 de fecha 25 de marzo de 2015, de Secretaria Municipal de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, que la personalidad jurídica del Comité de Vivienda Mi Sueño se encuentra vigente.

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

Que revisados los antecedentes los Comité de Vivienda Bernardo O'Higgins, Construyendo un Sueño, San Pablo, Mi Futura Casa, San Lorenzo, Michelle Bachelet, Nueva Generación, Nueva Villa Hermosa y Santo Domingo 2 todos de la comuna de Valdivia, según dan cuenta carta mencionadas en los literales f), g), h), i), j), k), l), m) y n), del

numeral 1 de la presente, respectivamente, a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, los terrenos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, para postular y ser beneficiario con Subsidio Habitacional, siendo establecida la disponibilidad del mismo, puesto que de lo contrario no se hubiera solicitado la autorización a esta Secretaria Regional Ministerial, en relación a la suscripción de la Carta de Compromiso, respecto de estos grupos organizados.

Sin perjuicio de lo anterior, se adjuntó Resolución Exenta individualizada en el literal e) del numeral 1 de la presente, por el cual el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos tuvo por aprobado el Convenio Marco Único Regional, y Resolución Exenta individualizada en el literal d) de la presente, por el cambio se sancionó el cambio de categoría de esta, para el desarrollo de las funciones de Entidad Patrocinante en la Región de Los Ríos. Que revisados los registros con los que cuenta la Unidad de Planes y Programas de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, según lo expresado en certificado de vigencia de fecha 31 de marzo de 2015, esta se encuentra vigente para el desarrollo de sus actividades. Que según se expresó en el numeral 2 de la presente, la Entidad Patrocinante referida, será quien tenga a su cargo la elaboración de Proyecto Habitacional y posterior postulación de este al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS. N° 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones, que dé solución a las familias de los Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins (63 familias), Construyendo un Sueño (53 familias), San Pablo (24 familias), Mi Futura Casa (19 familias), San Lorenzo (21 familias), Michelle Bachelet (39 familias), Nueva Generación (42 familias), Nueva Villa Hermosa (30 familias), Santo Domingo 2 (54 familias) y Luz de Esperanza (36 familias) todos de la ciudad de Valdivia, en los predios denominados Lote 1-V y 1-W, debidamente individualizados; y al Comité de Vivienda Mi Sueño (44 familias) de la comuna de Valdivia, en el Lote 1-X, debidamente individualizado, debiendo realizar las gestiones tendientes al cambio de uso de suelo del terreno.

d) Identificación del terreno:

De la solicitud realizada, se solicitó la entrega de los predios, Lote 1-W de una superficie de 23.019,58 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-21; Lote 1-V de una superficie de 43.999,32 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-35; y Lote 1-X de una superficie de 18.894,11 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-19, todos ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, identificados en la Ficha de Información del Inmueble mencionada en los literales b), c) y o) del numeral 1 de la presente, respectivamente.

e) Carta de Compromiso: No se acompañó modelo de carta de compromiso.

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 y sus modificaciones, de los Comités de Vivienda que a continuación se detallan:

a) Comités de Vivienda Bernardo O'Higgins (63 familias), Construyendo un Sueño (53 familias), San Pablo (24 familias), Mi Futura Casa (19 familias), San Lorenzo (21 familias), Michelle Bachelet (39 familias), Nueva Generación (42 familias), Nueva Villa Hermosa (30 familias), Santo Domingo 2 (54 familias) y Luz de Esperanza (36 familias) todos de la ciudad de Valdivia, en relación a los terrenos individualizado como Lote 1-W de una superficie de 23.019,58 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-21 y Lote 1-V de una superficie de 43.999, 32 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-35, ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia.

b) Comités de Vivienda Mi Sueño (44 familias) de la ciudad de Valdivia, en relación al terreno individualizado como Lote 1-X de una superficie de 18.894,11 metros cuadrados, rol de avalúo N° 341-19, ubicado al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia, ubicados al final de la avenida Luís Damann Asenjo con calle Luis Aguirre Pinto, Sector Guacamayo de la comuna de Valdivia.

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 las características del Lote 1-X y la calidad del suelo donde se emplaza, al respecto el PRC lo define como uso de suelo Parque, por lo que no es posible destinarlo al uso de suelo residencial en tanto no se desarrolle la modificación del Plan Regulador que habilite el uso de suelo para construcción de viviendas. En este sentido cumpla con informar que según lo expresado por el Director Regional del SERVIU Región de Los Ríos, en este caso se utilizará la excepción contemplada en el artículo 50 de la L.G.U.C. que dispone: *"En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe."*
2. Se deja constancia que la Carta de Compromiso que se suscriba para comprometer los terrenos, como mínimo debe de contener, lo expresado 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, a saber:
 - a) Nombre de los Comités de Vivienda que solicitaron los terrenos y que fueron individualizadas en el numeral 3 de la presente, personalidad jurídica y número de familias.
 - b) Identificación del terreno, nombre del propietario (que según se indicó corresponde al SERVIU Región de Los Ríos), rol de avalúo y superficie.
 - c) Precio del terreno en este sentido el literal c) del numeral 4.1.2. 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, expresa que este valor deberá ser en el caso de proyectos habitacionales para familias vulnerables, como el de la especie, el valor del avalúo fiscal.

- d) Que en el cuerpo de la carta se deberá dejar constancia de la necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional por el cual se compromete el terreno, en específico lo que se refiere al Lote 1-X y el cambio de uso de suelo de Parque uso residencial, por aplicación de la excepción que da lugar el artículo 50 del L.G.U.C., expresado en el numeral anterior.

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

Es todo cuanto puedo informar.

GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RIOS



MEMORANDUM N°07

Valdivia, 30 marzo 2015

DE : PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO UNIDAD DESARROLLO URBANO
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

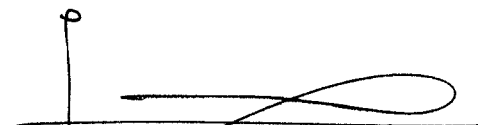
A : GUSTAVO GONZALEZ SIERRA
ASESORIA JURIDICA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS


1. En relación a lo solicitado en el ORD. N° 000472 del 25.02.2015 de Director Serviu que solicita aprobación para suscribir Carta Compromiso de Terrenos que serán otorgados a los Comités de viviendas: Bernardo O" Higgins; San Pablo; San Lorenzo; Mi Futura Casa; Nueva Villa Hermosa; Michelle Bachelet; Nueva Generación; Construyendo Un Sueño; Santo Domingo; Luz de esperanza y Mi Sueño asociado para Etapa 2, emplazados en el Sector Alto Guacamayo de la ciudad de Valdivia; cuyos Roles SII corresponden a Rol 00341-00035 para Lote 1-V de una superficie de 43.530,58 m²; Rol 00341-00021 para Lote 1-W de una superficie de 23.019,11 m² y Rol 341-19 para Lote 1-X de una superficie de 18.894,11 m², calificados como imprescindibles. se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas de estos terrenos de propiedad SERVIU, denominados anteriormente informando a Usted lo siguiente:

a. Tomando en consideración los antecedentes que forman parte del expediente, se adjunta Ficha de Información Detallada del Inmueble que para el caso de los Lotes 1-V y 1-W ambos se emplazan en una Zona ZE-4b según Plan Regulador Vigente cuyo uso de suelo residencial permitiría el desarrollo de los proyectos de viviendas considerando una densidad de 210 hab/há.; sin embargo el Lote 1- X cuenta con una normativa que define el uso de suelo como Parque, por lo tanto no es posible destinarlo al uso residencial en tanto no se desarrolle la modificación del Plan Regulador que habilite su uso de suelo para construcción de viviendas.

2. Finalmente, tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la unidad jurídica, se da cuenta que los Lote 1-V y 1-W cumplen con la normativa vigente.

Saluda atentamente a Ud.,


PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO UNIDAD DESARROLLO URBANO
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS



PCR/MAM/mam
30.03.2015

*longitud
Cruce de caminos*

