

ORD: **7.3**

- ADJ:** a) Informe Jurídico N° 3 de 18 de enero de 2016, elaborado por Asesor Jurídico Gustavo González Sierra.
b) Memorando N° 03-2016 de fecha 08 de enero de 2016 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° 01-2016.
- ANT:** Ordinario N° 3225, de 04 de diciembre de 2015, de Director Regional 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 "Condominio Social Los Jazmines" de la comuna de Valdivia.
- MAT:** Autoriza comprometer terreno SERVIU Región de Los Ríos, para el desarrollo de Proyecto Habitacional Condominio Social Los Jazmines, para los Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia.

VALDIVIA, **21 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, referente a la autorización para la suscripción de carta de compromiso de un predio ubicado en calle Las Zinnias s/n de la comuna de Valdivia, denominado Lote X de una superficie 25.033,46 metros cuadrados aproximadamente, originado de proyección de subdivisión de un lote de mayor cabida denominado Lote A-2 de una superficie aproximada de 56.876,38 metros cuadrados, definido en plano de proyección de subdivisión, a los Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia, para la elaboración y desarrollo de Proyecto Habitacional en esta, 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 primero 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

85

reemplazado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 105 de V. y U. de 2014, a propósito de las postulaciones colectivas con terreno de propiedad SERVIU.)

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

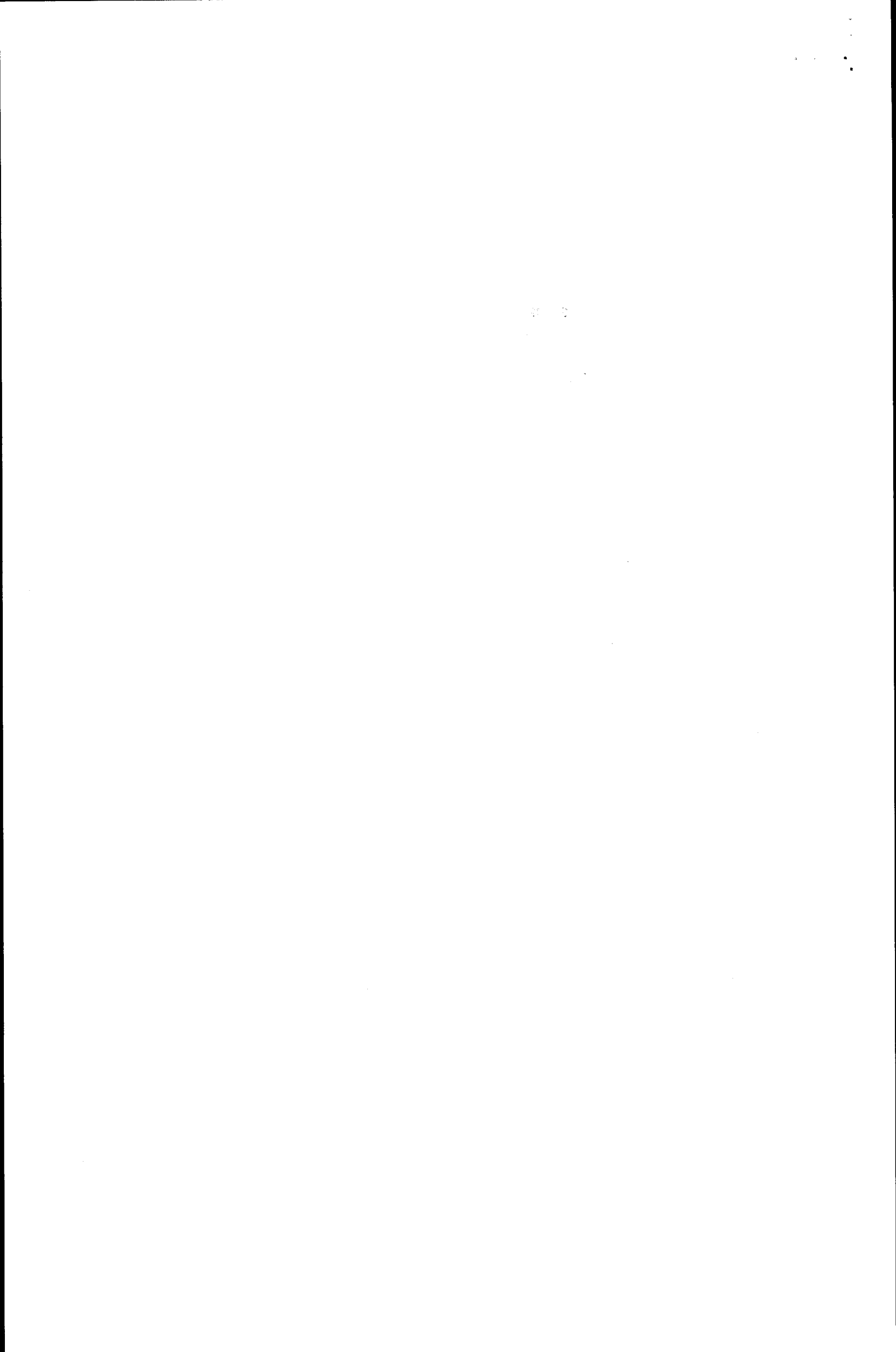
a) Se incorpore a la Carta de Compromiso, lo expresado en el numeral 5 letra g) del informe Jurídico identificado en el literal a) de los adjuntos, en relación a la identificación del terreno, en específico en lo que respecta a su superficie; lo mencionado en relación al precio del terreno y que este dé cuenta del valor de avalúo fiscal del terreno que se compromete, puesto que las familias que integran el proyecto son de aquellas vulnerables, según los antecedentes solicitados; y a propósito de las acciones para factibilizar el terreno para el desarrollo del Proyecto, incorporar las menciones realizadas por el Encargado de la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Los Ríos, en informe individualizado en el literal b) de los adjuntos, respecto de la ubicación del terreno y sus limitaciones por el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en específico a la zona ZR - 1 donde se emplaza parte del terreno, la cual no es apta para la construcción, debiendo tener en cuenta esta condición en el diseño del proyecto y el emplazamiento de sus componentes.

b) De los antecedentes aportados, no consta la existencia de una subdivisión predial autorizada por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, respecto del Lote A-2 de una superficie de 56.876,38 metros cuadrados, que dé cuenta de la creación del Lote X de una superficie de 25.033,46 metros cuadrados. Sólo consta plano informativo con situación proyectada, de la subdivisión del lote mencionado anteriormente en 3 Lotes X, Lote Y y Lote Z. Al respecto la subdivisión deberá ser realizada en su oportunidad a fin de no tener complicaciones en relación a la postulación y ejecución del Proyectos, respecto a las autorizaciones municipales del mismo, en específico permiso de loteo y de edificación.

c) Por su parte, se deja constancia que el SERVIU deberá solicitar fundadamente la autorización para actuar como Entidad Patrocinante en el Proyecto Habitacional Condominio Social Los Jazmines de la ciudad de Valdivia, a la luz de lo expresado en el inciso final del artículo 52 del D.S. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el D.S. N° 105 de V. y U. de 2014.

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	N° FAMILIAS
Comité de Vivienda Nuevo Uruguay	Valdivia	Inscripción N° 99794 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	55
Comité de Vivienda Familias Unidas	Valdivia	Inscripción N° 100976 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	57
Comité de Vivienda Futuro Hogar	Valdivia	Inscripción N° 101276 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	17
Comité de Vivienda Brisas del Sur	Valdivia	Inscripción N° 99554 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	31
Comité de Vivienda Las Begonias	Valdivia	Inscripción N° 99509 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	20



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

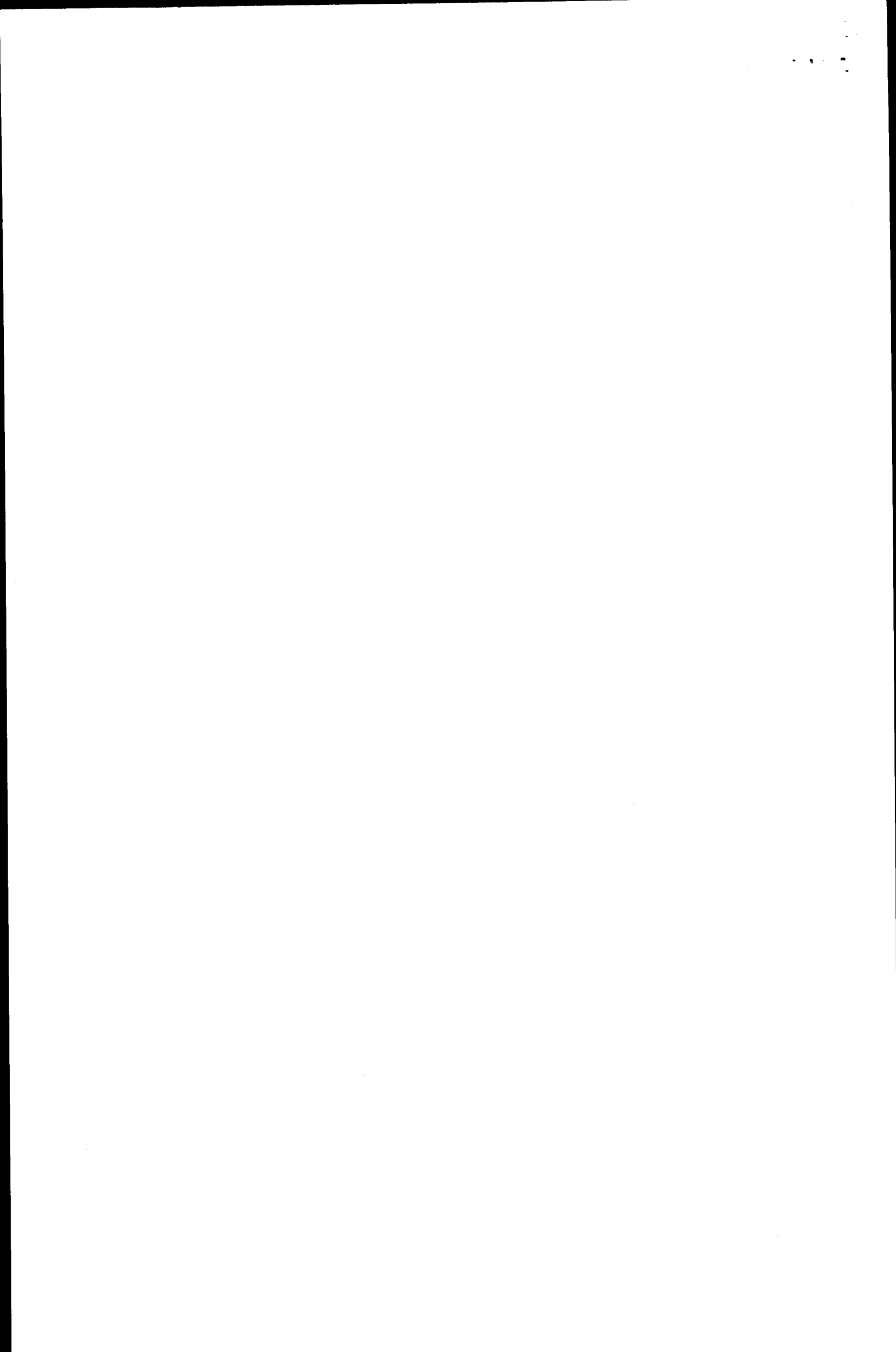
CMG/GGS/MAM/ggs

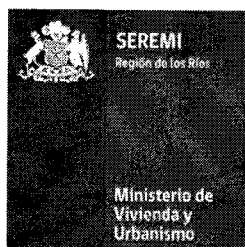


CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS

DISTRIBUCION:

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





INFORME JURIDICO Nº 3	1º SEMESTRE/2016
-----------------------	------------------

MATERIA	AUTORIZACIÓN SUSCRIPCIÓN CARTA DE COMPROMISO
SOLICITANTE	COMITÉ DE VIVIENDA FAMILIAS UNIDAD, BRISAS DEL SUR, LAS BEGONIAS, NUEVO URUGUAY Y FUTURO HOGAR TODOS DE LA COMUNA DE VALDIVIA.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	18 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 de los Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia, 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 3.225, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 04 de diciembre de 2015, que solicita aprobación de carta de compromiso del proyectos habitacional "**Condominio Social Los Jazmines**" de la comuna de Valdivia.

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

- a) Minuta Carta de Compromiso Proyecto Habitacional Nueva Esperanza, a suscribir entre Serviu Región de Los Ríos y Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia.
- b) 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 al terreno donde se emplaza el Proyecto Habitacional Los Jazmines.
- c) Informe Terreno Propiedad Serviu Nº 64/2015, de fecha 26 de octubre de 2015, suscrito por profesional arquitecto, Sr. Pablo Barrientos Wells, Sección Gestión de Suelos, Serviu Región de Los Ríos.
- d) Certificado de Avalúo Fiscal, segundo semestre de 2015 respecto a terreno rol 13-21.
- e) Listado de beneficiarios Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia.
- f) Certificado de Vigencia Persona Jurídica Sin Fines de Lucro, naturaleza Comunitaria/vecinal, de fecha 19 de noviembre de 2015, emitido por el Registro Civil e Identificación, respecto a Comité de Vivienda Familias Unidas.
- g) Certificado de Vigencia Persona Jurídica Sin Fines de Lucro, naturaleza Comunitaria/vecinal, de fecha 19 de noviembre de 2015, emitido por el Registro Civil e Identificación, respecto a Comité de Vivienda Brisas del Sur.
- h) Certificado de Vigencia Persona Jurídica Sin Fines de Lucro, naturaleza Comunitaria/vecinal, de fecha 19 de noviembre de 2015, emitido por el Registro Civil e Identificación, respecto a Comité de Vivienda Las Begonias.

- i) Certificado de Vigencia Persona Jurídica Sin Fines de Lucro, naturaleza Comunitaria/vecinal, de fecha 19 de noviembre de 2015, emitido por el Registro Civil e Identificación, respecto a Comité de Vivienda Nuevo Uruguay.
- j) Comprobante de solicitud del Registro de Personas Jurídicas, de fecha 10 de noviembre de 2015 emitido por el Registro Civil e Identificación, Región de Los Ríos.
- k) Certificado de Directorio de Persona Jurídica Sin Fines de Lucro, naturaleza comunitaria/vecinal, de fecha 18 de noviembre de 2015, respecto de Comité de Vivienda Nuevo Uruguay.
- l) Certificado de Vigencia Persona Jurídica Sin Fines de Lucro, naturaleza Comunitaria/vecinal, de fecha 19 de noviembre de 2015, emitido por el Registro Civil e Identificación, respecto a Comité de Vivienda Futuro Hogar.
- m) Certificado N° 1.383 de fecha 01 de abril de 2015, emitido por el Secretario Municipal de Ilustre Municipalidad de Valdivia, respecto del Comité de Vivienda Futuro Hogar.
- n) Inscripción de dominio vigente, fojas 899 vuelta, número 850 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, del año 1961, de fecha 25 de noviembre de 2015.

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 por intermedio de Memorando N° 70 de fecha 14 de diciembre de 2015, lo que sigue: "1.- En relación al Ordinario del Antecedente y al expediente adjunto derivado a esta Unidad, mediante el cual se solicita informe para autorizar compromiso de terreno en la comuna de Valdivia para postulación de diversos Comités de Vivienda, informo a Usted que con los antecedentes adjunto no es posible entregar un informe de habitabilidad que dé cuenta de las condiciones urbanísticas del terreno ya que no se adjunta el plano de subdivisión mencionado en el informe N° 64/2015 referido a la Lámina 01 de 04.02.1998 sin aprobación municipal." Agrega el referido Memorando lo que sigue: "Agradeceré a Usted, remitir los antecedentes completos lo antes posible, con el fin de emitir nuestro informe correspondiente con el fin de permitir la continuación de la tramitación de esta solicitud."

En virtud de lo expuesto la Abogada de la Entidad Patrocinante SERVIU Región de Los Ríos, por intermedio de correo electrónico de fecha 17 de diciembre de 2015, remitió plano de subdivisión donde se contempla el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional "Condominio Social Los Jazmines" de la comuna de Valdivia. Agrego en la referida misiva, lo que sigue: "Cabe señalar, que el proyecto se desarrollará en una superficie aproximada de 15.500 metros cuadrados, que es parte integrante del denominado Lote X, cuya superficie total es de 25.033,46 metros cuadrados."

Con estos antecedentes, el Encargado de Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Los Ríos, procedió a emitir el informe de habitabilidad DDUI N° 01 - 2016, del terreno ubicado en Sector Oriente de Valdivia, al costado norte de calle Las Zinnias, entre camino Calle Panamá y Las Nueces, para emplazar Proyecto Habitacional Condominio Social Los Jazmines, en términos generales concluye: "De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y del análisis de la información existente, como así también de la visita inspectiva realizada al terreno, se concluye que este reúne, en términos generales, las características básicas apropiadas para el desarrollo de un proyecto de conjunto habitacional de viviendas sociales para él que solicita autorización de compromiso." Lo anterior en virtud de: "...las características morfológicas y de la normativa imperante en el sector, y en especialmente por constituir un terreno urbano en una zona destinada al uso residencial, además de la adecuada accesibilidad que presenta." Ahora bien, en relación al análisis normativo respecto a lo mencionado en el Plan Regulador Comunal, menciona: "No obstante lo anterior, cabe señalar que del total de la superficie del predio, apropiadamente un 70% se emplaza en ZU - 4, por tanto apto para la construcción de viviendas, el 30% restante se ubica en zona ZR-1, lo cual no permitirá la construcción de estas."

Con fecha 15 de enero de 2016, la Abogada Entidad Patrocinante SERVIU Región de Los Ríos, hizo ingreso de informe Proyecto Habitacional "Condominio Social Los Jazmines" de la comuna de Valdivia e informe Terreno Propiedad SERVIU N° 64/2015.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por el SERVIU Región de Los Ríos, a través de su Entidad Patrocinante, al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, aprobara la suscripción de carta de Compromisos de terreno propiedad SERVIU Región de Los Ríos, con los grupos organizados Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia, para el desarrollo de Proyecto Condominio Social Los Jazmines que contemple un total de 180 viviendas sociales.

Al respecto según lo expresado en el informe Terreno de Propiedad SERVIU N° 64/2015, mencionado en la parte final del numeral anterior, el predio denominado Lote X, se encuentra ubicado en calle Las Zinnias s/n de la ciudad de Valdivia, con una superficie de 25.033,46 metros cuadrados aproximadamente, cuyo plano corresponde a Subdivisión lámina 01 de 04 de febrero de 1998, sin aprobación Municipal, cuyo dominio rola inscrito, a mayor cabida, a fojas 889 vuelta, N° 850 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1961, 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 de los Comités que se identifican a continuación:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	P.JURÍDICA	N° FAMILIAS
Comité de Vivienda Nuevo Uruguay	Valdivia	Inscripción N° 99794 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	55
Comité de Vivienda Familias Unidas	Valdivia	Inscripción N° 100976 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	57
Comité de Vivienda Futuro Hogar	Valdivia	Inscripción N° 101276 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	17
Comité de Vivienda Brisas del Sur	Valdivia	Inscripción N° 99554 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	31
Comité de Vivienda Las Begonias	Valdivia	Inscripción N° 99509 de fecha 30 de mayo de 2013, Comunitaria /Vecinal, Registro de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro, Registro Civil e Identificación.	20

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

En virtud de lo antecedentes aportados en solicitud de autorización, en especial lo expresado en Informe Terreno N° 64/2015 de fecha 26 de octubre de 2015, mencionado al final del numeral 1 de la presente e informe suscrito por la Abogada Entidad Patrocinante del mes de enero de 2016, el inmueble solicitado corresponde al Lote X, de una superficie de 25.033,46 metros cuadrados según da cuenta Plano adjunto a los antecedentes.

4. PROPIETARIO DE LOS LOTES SOLICITADO.

De los antecedentes aportados por la Entidad Patrocinante, aparece inscripción de fojas 899 vuelta, N° 850, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente del año 1961, la cual cuenta con certificación de vigencia, parcial, respecto del resto no transferido a favor del SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 25 de noviembre de 2015.

Que de lo expuesto en informe de terreno mencionado al final del numeral 1 de la presente, el dominio del Lote X, de una superficie de 25.033,46 metros cuadrados ubicado en calle Las Zinnias s/n de la ciudad de Valdivia, rola en favor del SERVIU Región de Los Ríos, a mayor cabida a fojas 899 vuelta, N° 850 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, del año 1961.

En efecto, la Abogada de la Entidad Patrocinante SERVIU Región de Los Ríos, en informe individualizado al final del numeral primero de la presente, expresa que el servicio referido, es dueño del denominado lote A-2, de una superficie aproximada de 56.876,38 metros cuadrados, ubicado en calle Las Zinnias s/n de la comuna de Valdivia. Dicho Lote se encuentra inscrito a mayor cabida a Fojas 899 vuelta, N° 850 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1961. Agrega, que se proyecta la subdivisión del Lote A-2 en 3 nuevos lotes, a saber: **Lote X** de una superficie de 25.033,46 metros cuadrados; **Lote Y** de una superficie de 16.618,56 metros cuadrados; y **Lote Z** de una superficie de 15.244,36 metros cuadrados. Se acompañó Lámina de situación propuesta que da cuenta de la proyección de subdivisión del Lote A-2.

No se tuvo a la vista certificado de Conservador de Bienes Raíces que diera cuenta de la existencia de Gravámenes, Hipotecas, Prohibiciones, Interdicciones o litigios en relación al predio.

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 X, ubicado en calle Las Zinnias s/n de la ciudad de Valdivia, perteneciente a otro de mayor cabida denominado Lote A-2, es de propiedad del SERVIU Región de Los Ríos y será utilizado para el desarrollo, por parte de la Entidad Patrocinante del referido servicio, de un Proyecto Habitacional en favor del Comité de Vivienda Nuevo Uruguay, Familias Unidas, Futuro Hogar, Brisas del Sur y Las

Begonias de la comuna de Valdivia, integrado en total por 180 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 ordinario citado al inicio del numeral primero de la presente, el SERVIU Región de Los Ríos, solicitó la aprobación para suscribir carta de compromiso de terreno para la elaboración y desarrollo de proyecto habitacional de los grupos organizados Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia, en terreno ubicado en calle Las Zinnias s/n de la ciudad de Valdivia.

En efecto de lo expuesto se desprende que la motivación del ordinario presentado, tuvo su origen en solicitud realizada por los grupos organizados, en atención a la postulación de su proyecto habitacional 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 primero del DS. N° 105 de V. y U. de 2014. No se adjuntó carta formal con la petición respectiva.

c) Acreditación Convenio Marco Entidad Patrocinante:

Que de los antecedentes aportados aparece que será el SERVIU Región de Los Ríos, en su calidad de Entidad Patrocinante, la cual desarrollará las gestiones tendientes a la postulación al subsidio y su posterior aplicación.

En este sentido, no requiere la suscripción de Convenio Marco Único Regional para el desarrollo de sus actuaciones de Entidad Patrocinante. Sin perjuicio de lo anterior, cumpro con hacer notar que para que el SERVIU Región de Los Ríos, pueda actuar como Entidad Patrocinante, requiere previa autorización del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos según lo mencionado en el artículo 52 del Decreto Supremo N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo primero del DS. N° 105 de V. y U. de 2014.

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

Que de los antecedentes aportados aparece que la razón social de los grupos organizados corresponden a los siguientes:

NOMBRE COMITÉ	COMUNA	Nº FAMILIAS
Comité de Vivienda Nuevo Uruguay	Valdivia	55
Comité de Vivienda Familias Unidas	Valdivia	57
Comité de Vivienda Futuro Hogar	Valdivia	17
Comité de Vivienda Brisas del Sur	Valdivia	31
Comité de Vivienda Las Begonias	Valdivia	20

Por su parte, se acompañó listado de los beneficiarios de cada uno de los grupos organizados mencionados, con su nombre completo y Rol Único Tributario.

e) Identificación del terreno:

De la solicitud realizada, se solicitó autorizar comprometer, para el desarrollo de Proyecto Habitacional Condominio Social Los Jazmines, en favor de los Grupos Organizados denominados Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia, un inmueble denominado Lote X, de una superficie de 25.033,46 metros cuadrados, en calle Las Zinnias s/n de la ciudad de Valdivia. El Lote referido es parte de una de mayor cabida denominado Lote A-2, de una superficie aproximada de 56.876, 38 metros cuadrados, cuyo dominio rola inscrito a favor del SERVIU Región de Los Ríos, a fojas 899 vuelta, N° 850 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1961.

Se deja constancia que el Lote X referido es consecuencia de una subdivisión proyectada, sin que esta cuenta con aprobación Municipal.

f) Determinación de Terreno disponible:

Que de lo antecedentes acompañados en ordinario N° 3.225, de fecha 04 de diciembre de 2015, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y de los adjuntos enviados con fecha 15 de enero de 2016, por la Abogada de la Entidad Patrocinante de SERVIU Región de Los Ríos, se desprende que existe disponibilidad de terreno denominado Lote X, de una superficie 25.033,46 metros cuadrados, ubicado calle Las Zinnias s/n de la ciudad de Valdivia, para la ejecución del Proyecto Habitacional Condominio Social Los Jazmines, pues este presenta condiciones favorables para la materialización de este.

g) 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 Condominio Social Los Jazmines, la cual en el cuerpo del escrito da cuenta de las menciones mínimas del punto i, ii, iii y iv 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; y iv) Constancia de la Necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del Proyecto.

En este sentido si bien se da cumplimiento a las indicaciones, se realizan ciertas precisiones en relación a estas:

- a) En el caso de la identificación del terreno, se solicita se corrija en atención a los nuevos antecedentes aportados y que dan cuenta de un predio de una superficie de 25.033,46 metros cuadrados y no 15.550 metros cuadrados mencionados, indicando el Rol de Avalúo e inscripción de dominio.
- b) Respecto del Precio del Terreno y teniendo a la vista lo expresado en el punto 4.1.2. del 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, es menester señalar que este debe ser concordante con el del avalúo fiscal del predio que se pretende comprometer, toda vez que el Proyecto mencionado da cuenta de familias vulnerables, a la luz de lo expresado en los antecedentes aportados a la solicitud.
- c) Por último en relación a la necesidad de realizar acciones para factibilizar el desarrollo del proyecto habitacional para el cual se compromete el terreno, aparte de las mencionadas por el Encargado de la Entidad Patrocinante SERVIU Región de Los Ríos, se deberán incorporar las mencionadas con ocasión del informe DDUI N° 01 - 2016 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura reproducidas en el numeral primero de la presente, respecto a la ubicación del terreno y las limitaciones que presenta respecto de lo mencionado en Plan Regulador Comunal de Valdivia.

6. CONCLUSIÓN

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 la suscripción de la Carta de Compromiso por parte del SERVIU Región de Los Ríos y los Comités de Vivienda Familia Unidas, Brisas del Sur, Las Begonias, Nuevo Uruguay Futuro Hogar todos de la Comuna de Valdivia, en relación al Lote X, se encuentra ubicado en calle Las Zinnias s/n de la ciudad de Valdivia, con una superficie de 25.033,46 metros cuadrados aproximadamente, 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, con las siguientes consideraciones:

1. Se incorpore a la Carta de Compromiso, lo expresado en el numeral 5 letra g) del presente informe en relación a la identificación del terreno, en específico en lo que respecta a su superficie; lo mencionado en relación al precio del terreno y que este dé cuenta del valor de avalúo fiscal del terreno que se compromete, puesto que las familias que integran el proyecto son de aquellas vulnerables, según los antecedentes solicitados; y a propósito de las acciones para factibilizar el desarrollo del Proyecto, incorporar las menciones realizadas por el Encargado de la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Los Ríos, en el sentido de la ubicación del terreno y sus limitaciones por el Plan Regulador Comunal de Valdivia
2. Se menciona que de los antecedentes aportados, no consta la existencia de una subdivisión predial autorizada por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, respecto del Lote A-2 de una superficie de 56.876,38 metros

cuadrados, que dé cuenta de la creación del Lote X de una superficie de 25.033,46 metros cuadrados. Lo anterior deberá ser realizado en su oportunidad a fin de no tener complicaciones en relación a la postulación y ejecución del Proyecto, respecto a las autorizaciones municipales del mismo, en específico permiso de loteo y de edificación.

3. Por su parte, se deja constancia que el SERVIU deberá, solicitar fundadamente la autorización para actuar como Entidad Patrocinante en el Proyecto Habitacional Condominio Social Los Jazmines de la ciudad de Valdivia, a la luz de lo expresado en el inciso final del artículo 52 del D.S. N° 49 de V. y U. de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el D.S. N° 105 de V. y U. de 2014.

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° 03 - 2016


Valdivia, 8 enero 2016


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

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

En 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° 3225** el cual remite antecedentes correspondientes del terreno ubicado en Sector Los Jazmines, comuna de Valdivia, con el fin de suscribir carta de compromiso de terreno para los comités de vivienda "Nuevo Uruguay", "Familias Unidas", "Brisas del Sur", "Las Begonias" y "Futuro Hogar", el cual posee una superficie de 25.033,46 m², este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura desarrolló el **INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 01-2016**, de fecha 06 de Enero de 2016, el cual se adjunta para los fines respectivos.

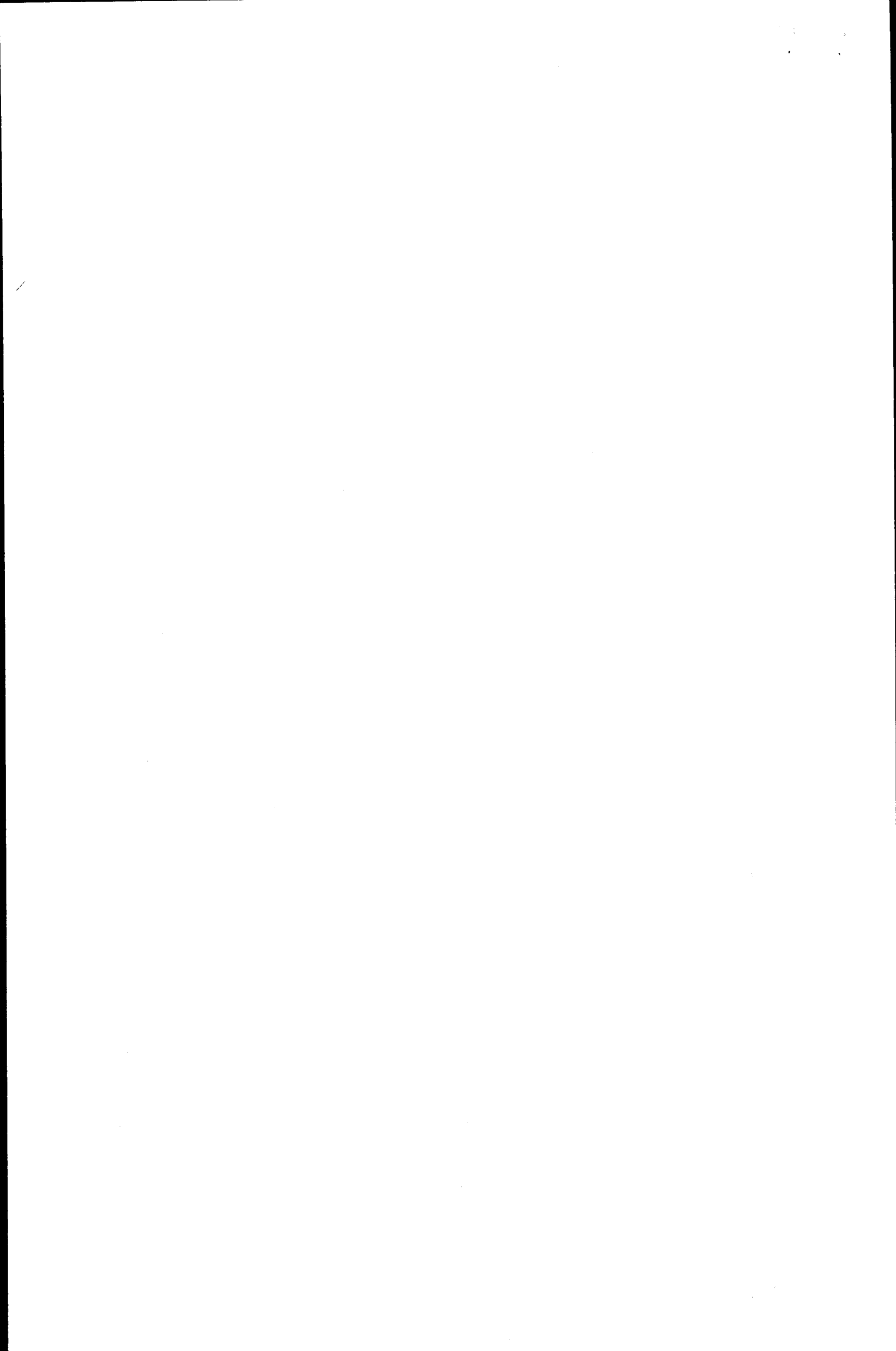
Sin otro particular, saluda atentamente,



PATRICIO CONTRERAS ROJAS
ENCARGADO DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA



PCR/FBA/fba
Adj.

- ORD. N° 3225 de 04 de diciembre del 2015, y expediente completo.
- INFORME DE HABITABILIDAD DDUI N° 01-2016



INFORME DE HABITABILIDAD DDUI Nº 01- 2016	
OBJETIVO DEL INFORME	Establecer habitabilidad de terreno para autorizar su compromiso en postulación de distintos Comités de vivienda de Valdivia.
INSTITUCION SOLICITANTE	SERVIU REGION DE LOS RIOS
UBICACIÓN DEL TERRENO	Calle Las Zinnias S/N, Valdivia
FECHA INFORME DDUI	06.01.2016
<p>1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD</p> <p>Terreno : Ubicado en sector oriente de Valdivia, al costado norte de calle Las Zinnias, entre camino Calle Panamá y Las Nueces. Cercano a Salida Camino a Antilhue.</p> <p>Superficie del Lote : 25.033,46 Mts²</p> <p>Condiciones Generales: Terreno plano ubicado en el sector oriente de la ciudad de Valdivia, al interior del Límite urbano del Plan Regulador Comuna vigente.</p> <p>Tipo de Terreno : Urbano</p> <p>Rol S.I.I. 13 - 21 (Matriz)</p> <p>La ubicación del predio, según antecedentes de Informe de Tasación aportado por Serviu Región de Los Ríos, se muestra en la imagen a continuación:</p> <div style="text-align: center;">  </div>	



2.- ANTECEDENTES PLAN REGULADOR VIGENTE

El Terreno se encuentra emplazado en tres zonas del Plan Regulador Vigente, cuyas normas son:

Normas para la zona ZU - 4

- a) Usos de suelo permitidos
- Vivienda.
 - Equipamiento de todo tipo y escala.
 - Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.
 - Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos de suelo no citados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Superficie predial mínima : Vivienda y Equipamiento : 200 m2.
Industria y Almacenamiento : 1.000 m2.
Talleres : 500 m2.
- 2.-Frente predial mínimo : Vivienda y Equipamiento : 8 m.
Industria, almacenamiento y talleres : 15 m.
- 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 60%
- 4.-Sistemas de agrupamiento : Aislado y pareado.
- 5.-Altura máxima de edificación : Respetando rasantes.
- 6.-Antejardín mínimo : Propiedades que enfrentan calles de menos de 20 m.: 2 m
Propiedades que enfrentan calles de 20 m. o más : 5 m.

Norma Especial (Mod. 96-3 Res. N° 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997):

En el área correspondiente a la plataforma sur-oriental del ex-fundo Huachocopihue, prohíbanse los usos de suelos permitidos de industria y almacenamiento de todo tipo.

Los proyectos que se ejecuten dentro de los terrenos delimitados por el polígono A-B-C-D-A graficados en el plano denominado "Modificación Plan Regulador Comunal de Valdivia-Sector Las Animas, calle Sedeño " Código PRC-VAL-M50-01-01, deberán dar cumplimiento a lo señalado en el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y al compromiso ambiental voluntario consignado en el considerando N° 7 de la resolución exenta N° 190, de 2 de abril de 2001, modificada por resolución exenta N° 755, de 20 de septiembre de 2001, ambas con la comisión regional del medio ambiente X Región de Los Lagos.

Normas para la zona ZR-1 ZONAS DE PARQUES

- a) Usos de suelo permitidos : - Equipamiento de los tipos de escala regional e interurbana:
- Cultura
- Areas Verdes
- Esparcimiento
- Turismo
- Deportes.
- b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.
- c) Normas Específicas:
- 1.-Superficie predial mínima : 20.000 m2.
2.-Frente predial mínimo : 100 m.
3.-Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo : 1%
4.-Sistema de agrupamiento : Aislado.
5.-Altura máxima de edificación : Según rasantes.

Normas para la zona ZR-4

ZONA DE PROTECCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

(Líneas de alta tensión; vías férreas; obras portuarias)

- a) Usos de suelo permitidos : Equipamiento :
- Areas Verdes de escala comunal, además de las instalaciones propias de cada Servicio.

b) Usos de suelo prohibidos : Todos los usos no mencionados precedentemente.

c) Normas Específicas:

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1.- Superficie predial mínima | : | 5.000 m ² . |
| 2.- Frente predial mínimo | : | 50 m. |
| 3.- Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 15% |
| 4.- Sistema de agrupamiento | : | Aislado. |
| 5.- Altura máxima de edificación | : | Según rasante. |

Norma especial :

El porcentaje máximo de ocupación de suelo establecido para esta zona se refiere a edificaciones correspondientes a las instalaciones propias de cada Servicio.

4. - ANALISIS DE TERRENO

De acuerdo a visita inspectiva de terreno, corresponde a un predio eriazo, con ocupaciones probablemente ilegales en su perímetro, con una topografía abrupta e irregular, producto de la extracción de terreno al cerro existente, no hay presencia aparente de cursos de agua, sin embargo se identifican sectores de mayor saturación hídrica, pero sin llegar a constituir problemas de drenaje importantes. Se observan trazados de infraestructura de tendidos eléctricos que lo atraviesan de norte a sur y el mayor obstáculo que limita su utilización, es el cerro existente y desprendimiento de terreno producto de la extracción antes mencionada.

El acceso al sector se realiza por la prolongación de la calle Lynch, sin embargo esta se reconoce como calle Las Zinnias. Vialidad que le otorgan buena accesibilidad y conectividad con el resto de la ciudad, sin embargo no se encuentra con pavimentación. El predio se sitúa colindante a sectores urbanizados.

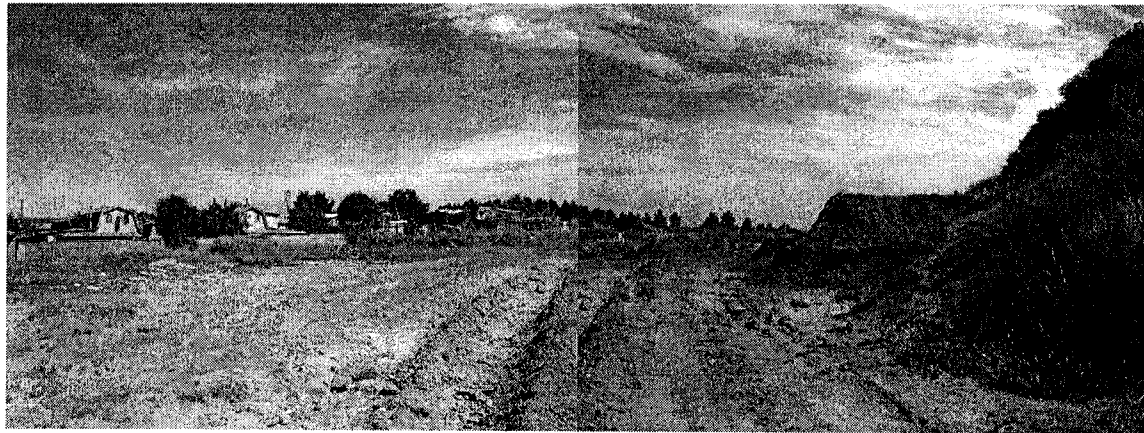
No se tuvo a la vista certificados de factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado ni electricidad.

No se tuvo a la vista análisis de suelo.

Es posible encontrar, desperdicios, escombros y basura al interior del predio.

A continuación algunas vistas tomadas en la visita efectuada al sector:

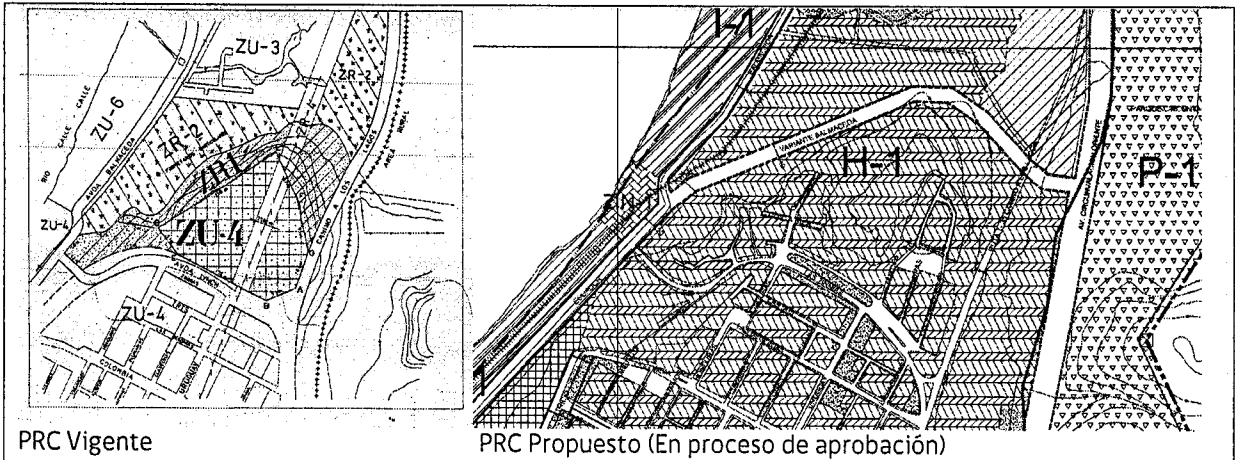




5.- ANÁLISIS NORMATIVO

En relación a las condiciones urbanísticas de las zonas del Plan Regulador Comunal vigente presentes en el predio, estas permiten la construcción de viviendas en la zona Z - 4, sin embargo existen dos zonas que restringen el destino Vivienda (ZR - 1 y ZR - 4).

Destaca particularmente la zona de restricción ZR- 4, generada por el Tendido Eléctrico que atraviesa el predio. Esta, según el PRC Vigente, posee un ancho de 30 mts, sin embargo, en el Estudio de modificación del PRC, el cual actualmente se encuentra en el proceso de aprobación en Contraloría General de La Republica, elimina esta última zona, dejando toda el área como Zona Habitacional. Sin embargo la restricción para la edificación se mantendrá mientras esté operativa la Red Eléctrica mencionada.



6.- CONCLUSION

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y del análisis de la información existente, como así también de la visita inspectiva realizada al terreno, se concluye que este reúne, en términos generales, las características básicas apropiadas para el desarrollo de un proyecto de conjunto habitacional de viviendas sociales para él que solicita autorización de compromiso.

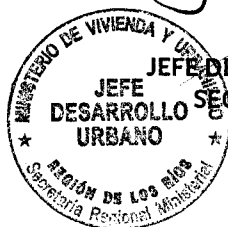
Lo anterior, considerando las características morfológicas y de la normativa imperante en el sector, y en especialmente por constituir un terreno urbano en una zona destinada al uso residencial, además de la adecuada accesibilidad que presenta. En consecuencia el predio, se ubica en una zona de vocación residencial consolidada del sector oriente de la ciudad de Valdivia.

No obstante lo anterior, cabe señalar que del total de la superficie del predio, apropiadamente un 70% se emplaza en ZU - 4, por tanto apto para la construcción de viviendas, el 30% restante se ubica en zona de ZR-1, lo cual no permitirá la construcción en estas.

Por último, deberá contarse con los estudios especializados, a fin de abordar la contención del cerro existente, para evitar desmoronamientos por erosión.

Se deja constancia que la recomendación técnica que se otorga mediante el presente, posee un carácter de pre-revisión en relación a la factibilidad técnica del terreno en el marco de la Etapa de Preinversión en la cual se encuentra el proyecto de conjunto habitacional que se estudia. Debiendo continuar en una etapa posterior, su estudio conforme exigencias establecidas en los programas respectivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

[Handwritten signature]



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

PCR/FBA/fba

