

Anexo I
Programa de Construcción Proyecto Inmobiliario Villa Galilea Valdivia II

ANEXO N° 1

PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO SMA

PROYECTO: VILLA GALILEA VALDIVIA II

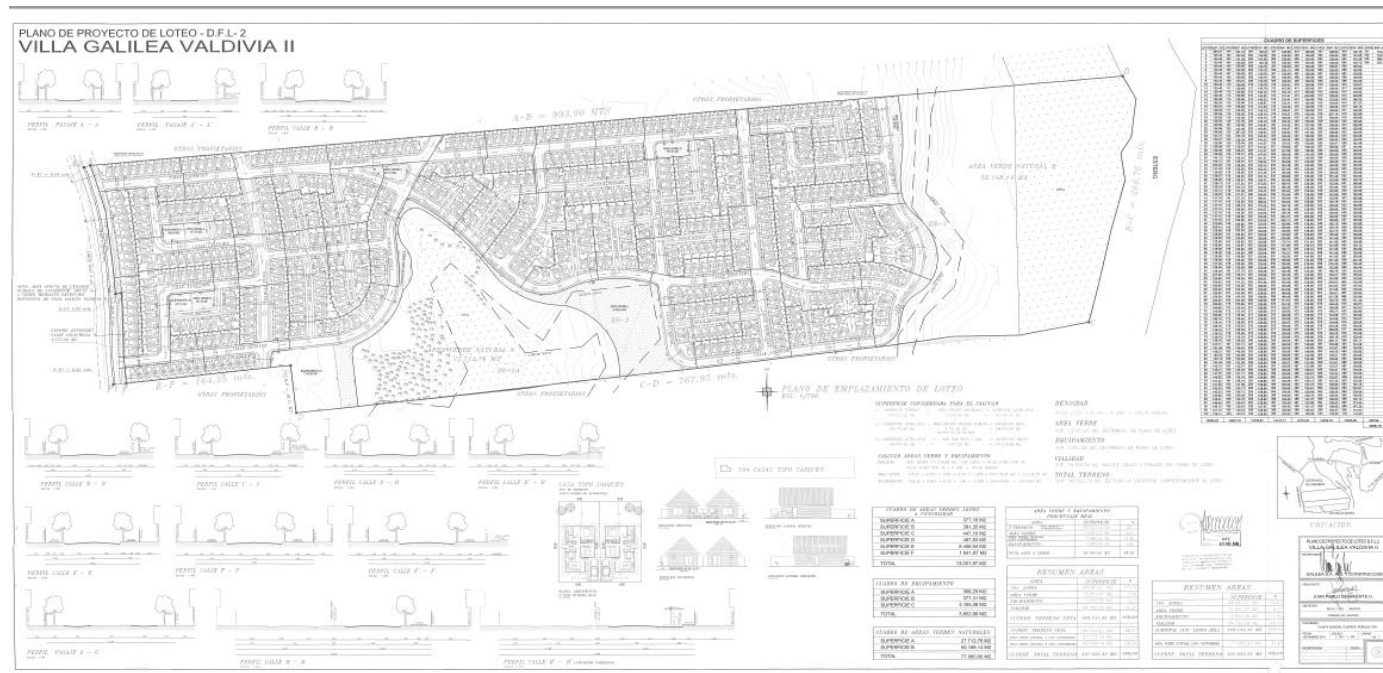


1.- Antecedentes:

GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN es dueña del inmueble denominado **Lote Uno**, ubicado a un costado de la Ruta T-424 (Camino Público a Angachilla) de la ciudad de Valdivia.

El inmueble está compuesto por los polígonos A-B-C-D-E-F-G1-G-A, de una superficie de 247.622,32 m². El dominio rola inscrito fojas tres mil novecientos cincuenta y siete, número tres mil novecientos treinta y cinco, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año dos mil quince.

Sobre sobre el Lote Uno ya individualizado, se proyectó un loteo DFL 2 de construcción simultánea, de 704 viviendas denominadas "VILLA GALILEA VALDIVIA II", dividido en 45 etapas, de acuerdo al plano de loteo debidamente aprobado que se muestra a continuación.



El Proyecto de Loteo se encuentra aprobado mediante la Resolución N°009, de 12 de Febrero de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia. Una modificación de proyecto de loteo, consta en Resolución N°054, de fecha 27 de diciembre de 2016, emitido por la misma Dirección de Obras.

El Permiso de Edificación consta de Permiso N°104, de fecha 16 de Febrero de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia. Una modificación de dicho permiso, consta en Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°76, de fecha 07 de febrero de 2016, emitido por la misma Dirección de Obras.

2.- Situación actual

a.- Tipos de viviendas:

El proyecto VILLA GALILEA VALDIVIA II contempla la ejecución de viviendas de un valor promedio de **1.298 Unidades de Fomento**, de una superficie municipal de 48,46 hasta 82 metros cuadrados, **susceptibles de subsidios de acuerdo al DS 01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año 2011.**

A la fecha se encuentran comprometidas las ventas de 199 viviendas del proyecto, las cuales, en virtud del respectivo contrato de promesa de compraventa, cuentan con un plazo de entrega a clientes de 24 meses desde su suscripción. A continuación, se muestra el cuadro total de ventas comprometidas en el proyecto.

Cuadro 1: Total ventas a la fecha.

Cuenta de LOTE Etiquetas de fila	Etiquetas de columna		
	SUBSIDIO	CREDITO DIRECTO	Total
Etapas	140	59	199
1	6	3	9
2	9	2	11
3	9	1	10
4	10	2	12

5	11	3	14
6	13	2	15
7	10	5	15
8	10	2	12
9	3	9	12
10	9	2	11
11	13	1	14
12	5	4	9
13	9	3	12
14	8	7	15
15	5	4	9
16	10	9	19
Total	140	59	199
	70%	30%	100%

b.- Subsidios

Del total de las viviendas señaladas en el cuadro anterior, 140 de ellas son referentes a clientes que cuentan cartones de subsidio del Programa contemplado en el DS 01 (Min. V y Urb), ya citado.

Cabe señalar que algunos subsidios ya se encuentran vencidos, motivo por el cual, su plazo se prorrogó automáticamente, por una vez, por 18 meses. de acuerdo al cuadro de vencimiento de subsidios que se detalla a continuación:

Cuadro Vencimiento subsidios

Etapa	2016	2017	2018	2019	Total
1	2	3		1	6
2		9			9
3		9			9
4		8	2		10
5		4	6	1	11
6	1	3	9		13
7		7	2	1	10
8		5	4	1	10
9		3			3
10	1		8		9
11		1	12		13
12			5		5
13		4	5		9
14		1	6	1	8
15			5		5
16			4	6	10
Total	4	57	68	11	140

Sobre esta materia, en relación a la etapa 1 y 2 del Proyecto, del total de 21 viviendas comprendidas en estas etapas, hay 15 viviendas prometidas vender con subsidios ya otorgados. Ello se muestra en detalle en el cuadro siguiente:

PROYECTO	ETAPA	LOTE	NOMBRE	PRECIO	F CAMBIO	TIPO CREDITO	VENCIMIENTO PROMESA	VENCIMIENTO SUBSIDIO
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	83	LESLIE MAKARENA BERROCAL VALENZUELA	1.100	30-11-2015	SUBSIDIO	19-11-2017	12-04-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	84	CAROLINA ANDREA SOTOMAYOR MONGE	1380	16-12-2015	CREDITO DIRECTO	05-12-2017	
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	86	JESSICA JOHANNA CARO PINILLA	1.370	22-12-2015	SUBSIDIO	11-12-2017	05-08-2019

VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	87	TERESA DEL CARMEN CARRASCO REYES	1374	28-12-2015	CREDITO DIRECTO	17-12-2017	
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	88	ORIANA JENIFER SCHEIHING AGUILA	1.372	21-12-2015	SUBSIDIO	10-12-2017	12-04-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	89	IGNACIO ANDRES VELASQUEZ GIRALDO	1372	23-12-2015	CREDITO DIRECTO	12-12-2017	
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	85	XIMENA ANDREA SANHUEZA VALDEBENITO	1.378	26-04-2016	SUBSIDIO	16-04-2018	21-06-2016
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	91	RODRIGO ANDRES FUENTES ARIAS	1.092	22-01-2016	SUBSIDIO	11-01-2018	12-04-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	1	82	MARCELO ALEJANDRO LEPE MARTINEZ	1.472	10-03-2017	SUBSIDIO	28-02-2019	21-06-2016
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	92	NICOLE ANDREA CONTRERAS HERRERA	1.093	28-04-2016	SUBSIDIO	18-04-2018	12-04-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	93	CRISTIAN ANDRES NUÑEZ ARANEDA	1.094	26-04-2016	SUBSIDIO	16-04-2018	19-10-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	94	JENIFER MARCELA NUÑEZ BUSTAMANTE	1.094	26-04-2016	SUBSIDIO	16-04-2018	19-10-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	95	YENY PAMELA CHAVEZ VALDERRAMA	1.096	26-04-2016	SUBSIDIO	16-04-2018	19-10-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	96	JAIME ESTEBAN CLEMENT JARAMILLO	1.380	25-04-2016	SUBSIDIO	15-04-2018	19-10-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	97	CARLOS ALEXIS SOTO NUNEZ	1522	27-04-2016	CREDITO DIRECTO	17-04-2018	
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	98	LIDIA LUISA OETTINGER HOHMANN	1.108	26-04-2016	SUBSIDIO	16-04-2018	19-10-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	99	KARIN PAMELA VEGA VEGA	1.112	27-04-2016	SUBSIDIO	17-04-2018	19-10-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	100	PAULA DEL CARMEN MUNOZ TRAFIAN	1.122	27-04-2016	SUBSIDIO	17-04-2018	12-04-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	101	ALEX GACITUA AMPUERO	1.132	27-04-2016	SUBSIDIO	17-04-2018	19-10-2017
VILLA GALILEA II VALDIVIA	2	102	ROSA HERMINDA JORQUERA ALBORNOZ	1294	27-04-2016	CREDITO DIRECTO	17-04-2018	

De la información señalada en los cuadros anteriores, en particular respecto de las ventas comprometidas en la etapa 1 y 2, podemos señalar lo siguiente:

- Del total de ventas con subsidio, hay 13 de ellos están vencidos (etapa de prórroga automática) y 2 respecto de los cuales se tiene que solicitar una prórroga a la autoridad, a fin de que el cliente no pierda el beneficio.
- En relación a las promesas suscritas con los clientes, hay 6 de ellas vencidas, lo cual puede generar multas y el resto, en su mayoría, se encuentra próximo a vencer en Abril de 2018.
- Se debe considerar que para poder cumplir con el compromiso comercial con los clientes, esto es, que la propiedad se entregue y quede inscrita a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces respectivo **y para además hacer efectivos los respectivos subsidios**, se requieren los siguientes actuaciones adicionales a la total ejecución de las obras:

- i. Proceso de recepción municipal de las viviendas, que desde que se encuentren totalmente ejecutadas las obras y recibidas por los servicios respectivos (serviu, sanitaria, etc) demora no menos de 60 días.
- ii. Escrituración de la vivienda. Firma de la escritura pública de compraventa por todas las partes, no menos de 45 días
- iii. Inscripción de la Propiedad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, no menos de 30 días.

Es decir, el proceso desde la terminación de la vivienda y hasta su inscripción demora en promedio **135 días**.

- d. Tal como se verá más adelante, las viviendas de la etapa 1 y 2 se encuentran totalmente ejecutadas en su obra gruesa, faltando solo terminaciones menores, y encontrándose solamente pendiente la ejecución de la pavimentación de la Ruta 424 (camino Angachilla) al cual acceden dichas viviendas.

c.- Avance de obra.

A la fecha, en relación a la ejecución de las obras, las viviendas de la etapa 1 a la 8 se encuentran prácticamente totalmente ejecutadas. **En particular, las viviendas de la etapa 1 y 2 en que sólo faltan terminaciones menores.**

Respecto de las obras de urbanización de la etapa 1 y 2, se encuentran totalmente ejecutadas las obras de agua potable, aguas lluvias y aguas servidas, encontrándose solo pendiente la ejecución de la pavimentación de dichas etapas.

			Ejecutado a la Fecha	Por Ejecutar	
ETAPA 01	Agua Potable	M1	72,53	0	0%
	Aguas Servidas	M1	82,03	0	0%
	Aguas Lluvia	M1	NO APLICA		
	Pavimentación	M2	0	770,46	100%
	Areas Verde	M2	NO APLICA		
ET AP	Agua Potable	M1	106,5	0	0%

	Aguas Servidas	MI	100,51	0	0%
	Aguas Lluvia	MI	NO APLICA		
	Pavimentación	M2	0	667,42	100%
	Areas Verde	M2	NO APLICA		

Es decir, respecto de la etapa 1 y 2 del Proyecto, las obras de urbanización que se deben ejecutar corresponden a la pavimentación de la Ruta T 424 (Camino Angachilla), en virtud a la cual se accede al proyecto y que es bien nacional de uso público. Se debe considerar, que dicha ruta al no encontrarse pavimentada puede generar en los meses de verano material particulado y a la vez en los días de lluvia representar un peligro para el tránsito en la zona.

Se debe considerar además que la ejecución del pavimento de dichas etapas no sería superior a 50 días hábiles. El tramo a pavimentar corresponde a 350 metros de largo y comprende lo siguiente:

- Calzada de 7 mts de ancho con sus respectivas soleras y una acera de 2 mts de ancho.
- Red de Alcantarillado y Aguas Lluvia en un largo de 141 metros, correspondiente al tramo desde la calle Yanequen hasta el pavimento existente del Proyecto Villa Galilea Valdivia I (la cual ya se encuentra ejecutada)





Imágenes de la Ruta 424 Camino a Angachilla, frente a la etapa 1 y 2.

3.- Solicitud.

De acuerdo a lo expuesto, la presente minuta tiene por objeto entregar los antecedentes que permitan solicitar eximir de la paralización total de obras **únicamente las actividades menores tendientes a la ejecución de terminaciones en**

las 21 viviendas, que corresponden a las etapas 1 y 2 del proyecto del Proyecto Villa Galilea Valdivia II. Lo anterior debido a:

- i. Que los compromisos comerciales relativos a los clientes de las etapa 1 y 2 (promesas de compraventa) están vencidos o próximos a vencer.
- ii. Que los subsidios de los clientes de las etapas 1 y 2 ya se encuentran vencidos y prorrogados y en algunos casos, vencida la prórroga automática, por lo que se debe solicitar una nueva ampliación de plazo a la Autoridad, con el riesgo que el cliente pierda el beneficio.
- iii. Que las obras de construcción de las viviendas de las etapas 1 a 8 se encuentran mayormente ejecutadas, y **en particular que respecto de la etapa 1 y 2 en las que solo faltan terminaciones menores.**
- iv. Que estas 21 casas **corresponden a un 2,98%** de las viviendas sometidas a evaluación ambiental en el SEIA en el marco de este proyecto (cabe señalar que con fecha 12 de enero de 2018 fue presentada la Adenda y ya considera 7 pronunciamientos “conforme”, incluida la Corporación Nacional Forestal).
- v. Que se encuentran totalmente ejecutadas, respecto de las etapas 1 a las 6, las obras de agua potable, aguas lluvias y aguas servidas, encontrándose solo pendiente la ejecución de la pavimentación de dichas etapas. Dicha pavimentación respecto de la etapa 1 y 2 no tomarían más de 50 días y se encuentran acotadas a un bien nacional de uso público, correspondiente a la Ruta T 424 (Camino Angachilla).

A lo anterior, podemos agregar que la superficie total correspondiente a las etapas 1 y 2 del proyecto, incluyendo tanto las viviendas como las obras de urbanización, representan un **2,22% del total del Proyecto**, tal como se muestra en el cuadro e imágenes (las etapas a recibir van destacadas en verde) siguientes:

Descripción Área	Proyectado	% (proyectado)	Unidad	Etapas a repcionar (1 y 2)	%
Lotes Viviendas	98.087,07	13,8	m2	3.098	1,25
Área Verde	13.051	5,3	m2	0	0
Área Verde Sin Conformar	77.880	31,5	m2	0	0
Equipamiento	3.852	1,6	m2	0	0
Vialidad	54.750	22,1	m2	2.401	0,97
TOTAL	247.622	100	m2	5.499	2,22

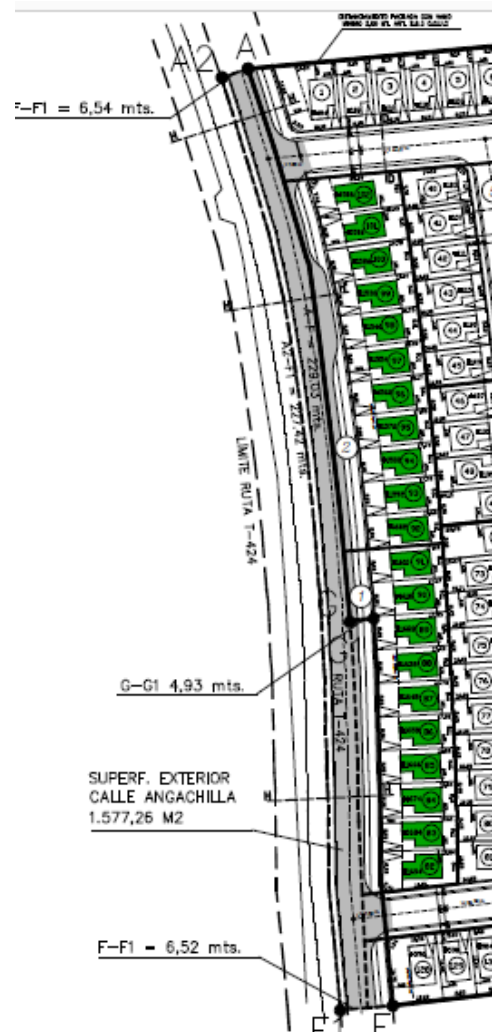


Imagen ampliada de la Ruta T424 y las viviendas de la etapa 1 y 2 a recibir.

Por ello, se solicita exceptuar de la paralización del proyecto:

- a. La ejecución de las obras de terminación de las viviendas de la etapa 1 y 2 del Proyecto Villa Galilea Valdivia II (21 viviendas) y
- b. Las obras de urbanización que consisten en la pavimentación de la Ruta T-424 (camino Angachilla) en un tramo de 350 metros

Todo ello, con la finalidad de que sea posible iniciar los trámites para obtener la recepción municipal de las viviendas de dichas etapas del proyecto, y con ello permitirnos proceder a llevar a cabo las respectivas escritura de compraventa e inscripciones sin afectar a las personas a las que se ha comprometido su venta, muchas de las cuales han comprado por la vía del subsidio estatal.