



SERVIU REGION DE LOS LAGOS  
Unidad Contraloría Interna  
Int N° 54 / 24 de abril del 2019

ORD.: N° 1451 /

ANT.: Oficio N° 21.576 del 13 de marzo del 2019 remitido al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo y Oficio 21.577 del 13 de marzo del 2019 remitido al señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo

MAT.: Informa



PUERTO MONTT, **30 ABR. 2019**

DE : **SR. FERNANDO GUNCKEL BORQUEZ**  
**DIRECTOR SERVIU REGION DE LOS LAGOS**

A : **SR. LUIS ROJAS GALLARDO**  
**PROSECRETARIO DE LA CAMARA DE DIPUTADOS**

En relación con los ORD del ANT. mediante el cual se solicita informe sobre la situación que afectaría a más de 50 comités de vivienda en la Comuna de Osorno, debido al actual déficit habitacional en la Región de los Lagos y por encargo del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, informo a usted lo siguiente:

El desarrollo del Plan Urbano habitacional "Baquedano" en la Comuna de Osorno se divide en 2 etapas:

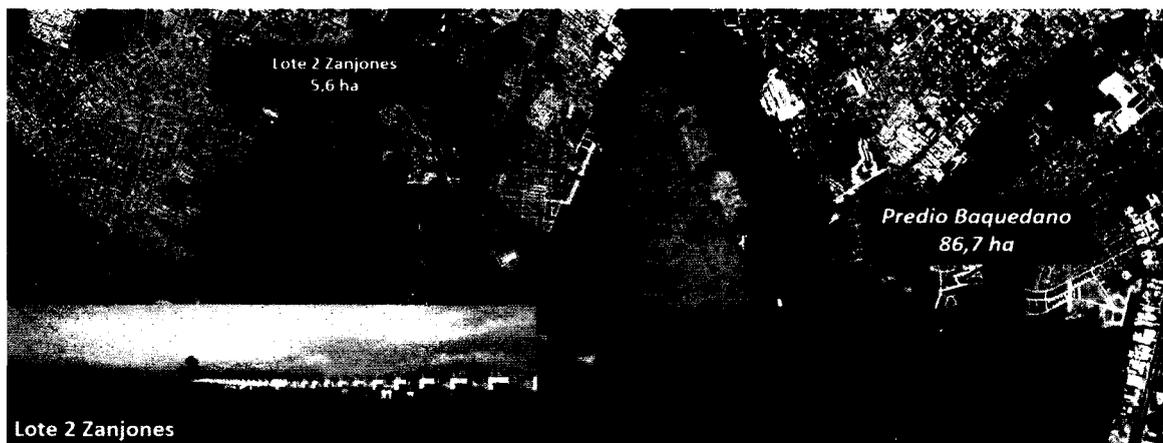
**ETAPA 1 LOTE 2, Zanjones Ex - Siracusa** de 5,6 Ha, con factibilidad sanitaria y con uso habitacional según Plan Regulador Comunal Vigente.

**ETAPA 2 PREDIO BAQUEDANO** de 86,7 hectáreas, propiedad de SERVIU Región de Los Lagos, el predio tiene una parte urbana, pero con uso restrictivo solo permite "recinto militar", y otra que se encuentra fuera del límite urbano por lo que es Rural, se requiere realizar una Modificación del PRC para poder desarrollar proyectos de vivienda. El predio se encuentra fuera del Territorio Operacional de la Empresa Sanitaria ESSAL, por lo que debe tramitarse ampliación de su territorio.

***"PUH Baquedano - ambos terrenos propiedad SERVIU"***



Predio Baquedano



Desarrollo de las etapas:

**1.- ETAPA 1 LOTE 2, Zanjones Ex – Siracusa:**

**1.1. En el LOTE 2, Zanjones Ex – Siracusa,** se han considerado los siguientes procesos, algunos ya desarrollados y otros en proceso:

**Julio – septiembre 2018** Concurso Oferta para el Diseño proyecto Habitacional: Licitación, Evaluación ofertas, Adjudicación y carta compromiso.

**2018 – 2019 Desarrollo del Proyecto Habitacional y obtención de la Calificación Definitiva en SERVIU** y postulación a llamado nacional DS 49. Actividades en desarrollo por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INSOC LTDA., Empresa Adjudicada por Licitación, cuyo entregable final considera:

- **Proyecto Técnico - Administrativo:** Desarrollo loteo, Viviendas, Especialidades, Ingeniería, Habilidadación, presupuestos, EETT.
- **Proyecto Social - legal:** Organización de la Demanda 400 familias, Desarrollo Plan de Habilidadación Social, Documentación legal de los terrenos.
- **Designación de las familias:** Cada Comité seleccionó independientemente a 6 familias prioritarias + 2 familias de reemplazo para completar un total de 320 familias las que sumadas a las 80 familias de Campamentos completarían el total de 400 familias para integrar proyecto habitacional en desarrollo.

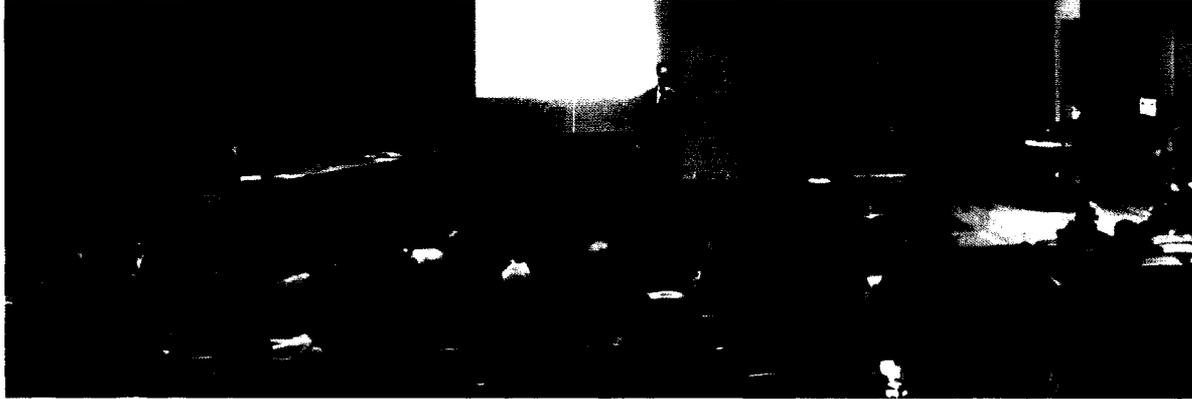
**Agosto – septiembre 2019:** Proceso Selección MINVU del llamado efectuado.

**Ejecución del proyecto:** Inicio de obras 90 días contados desde la fecha de publicación en el diario oficial de la selección del proyecto.

Todas estas actividades han sido presentadas a las familias y directivas de los 50 Comités que participan en esta iniciativa a través de mesas de trabajo, reuniones y presentaciones efectuadas por Autoridades y Profesionales de **SEREMI + SERVIU** Los Lagos, durante el año 2018 y 2019.



SERVIU REGION DE LOS LAGOS  
Unidad Contraloría Interna  
Int N° 54 / 24 de abril del 2019



### 1.2. Proyecto habitacional:

El proyecto habitacional en desarrollo cuenta con 400 Soluciones habitacionales, 60 Viviendas y 340 Departamentos con una superficie de 61m<sup>2</sup> y 64m<sup>2</sup>, cuenta con Estándar PDAO 2019 y Eficiencia energética.

### CARACTERISTICAS DEL PROYECTO:

**ESTRATEGIAS DE DISEÑO Y FUNCIONALIDAD C A S A**

1. ESPACIO ESTACIONAMIENTO CUBIERTO FUTURA AMPLIACIÓN SE UBICA EN 1º PISO CON OPCIÓN DE AMPLIAR RECINTO DE VIVIENDA O EQUIPAMIENTO DE NEGOCIOS
2. ANTEJARDIN DE 5.2 M<sup>2</sup> EQUIPADO DE ESTACIONAMIENTO
3. VENTANAS Y SISTEMAS SOLARES ORIENTADAS AL NORTE

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INSOC LTDA.**

## EQUIPAMIENTO Y AREAS VERDES

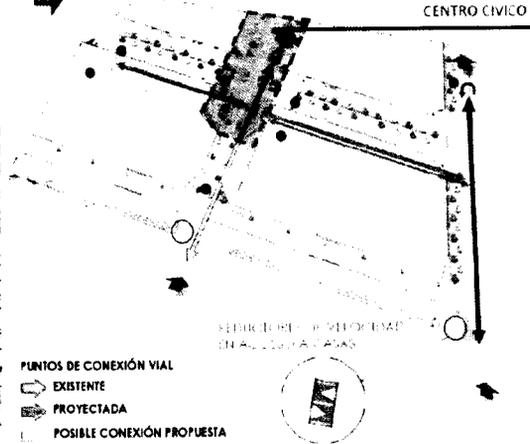
Mixtura de usos, deporte, ocio, permanencia, enfocado a distintas edades, niños, jóvenes y adultos mayores y juegos inclusivos

- Salas Multiuso(3)
- Locales comerciales
- Áreas verdes/juegos infantiles
- Equipamiento Recreacional
- Multicancha
- Pista de Patinaje
- Anfiteatro
- Senderos de trote
- Ciclopaseo
- Bancas Publicas
- Paisajismo
- Accesibilidad Universal



## 1 ESTRATEGIAS DE EMPLAZAMIENTO Y LOTEO

### A VIALIDAD - CONECTIVIDAD Y CONTINUIDAD



## ATRIBUTOS VIVIENDAS

• **Incremento de superficie:** Superficies mayores a los 45 m<sup>2</sup> mínimos normativos, las viviendas consultan superficies promedio de 64,50 m<sup>2</sup>.

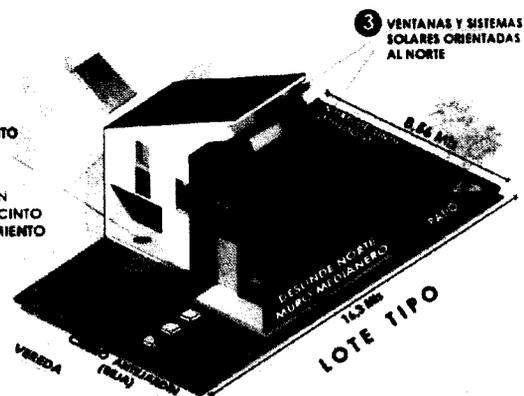
• **Espacio habilitado para Baño adicional:** Espacio y conexiones habilitadas para ejecutar un Baño adicional, bajo escalera, en dormitorio 3. En caso de viviendas con subsidio de Grupo Familiar, dicho recinto se entrega terminado.

• **Zona de Secado:** Se consulta solución de área de secado – terraza cubierta, como parte remate de la zona de estar comedor de la vivienda y extensión de las áreas comunes.

### A ESTRATEGIAS DE DISEÑO Y FUNCIONALIDAD C A S A

1 **ESPACIO ESTACIONAMIENTO CUBIERTO FUTURA AMPLIACIÓN**  
SE UBICA EN 1° PISO CON OPCIÓN DE AMPLIAR RECINTO DE VIVIENDA O EQUIPAMIENTO DE NEGOCIOS

2 **ANTEJARDÍN DE 5,2 Mts.**  
FUTURA ZONA DE ESTACIONAMIENTO



• **Área de Ampliación contenido:** Se consulta área de estacionamiento bajo dormitorios de 2° piso, la cual consulta cerramiento en Tabiquería. Solución de Antejardín Permite Estacionamiento.



SERVIU REGION DE LOS LAGOS  
Unidad Contraloría Interna  
Int N° 54 / 24 de abril del 2019

## ATRIBUTOS DEPARTAMENTOS

- **Incremento de superficie:** Superficies mayores a los 55 m<sup>2</sup> mínimos normativos. Los departamentos consultan una superficie promedio de 61,25 m<sup>2</sup>.

- **Zona de Secado:** Se consulta solución de secado en que comunica solución de Loggia y Balcón, el cual considera solución e celosías pivotantes (postigos) como cerramiento.

- **Solución de Balcón:** Las unidades consultan solución de balcón en Estar Comedor, incrementando el control visual, sobre las áreas circundantes, que comunica con Logia.

- **Baños con ventilación natural:** Todos los baños del proyecto consideran ventilación natural con el objetivo de minimizar el aporte de humedad al interior.

- **Dormitorio Habilitado:** Se consulta tercer dormitorio con solución e Puerta de 1 mts. y Radio de Giro interior, este además permite la ampliación de la zona de estar comedor de la solución, dividiendo zonas publica de privada mediante el recinto de baño.

### ESTRATEGIAS DE DISEÑO Y FUNCIONALIDAD DEPARTAMENTOS

#### ESPACIOS COMUNES

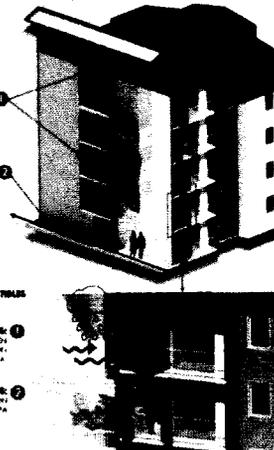
**CERRAMIENTO REGIONADO**  
CONSIDERA CERRAMIENTO TRILUCIDO PARA RESGUARDO Y CONTROL VISUAL

**PUNTEROS PARA AMBIENTES**  
PERMITE TRASPASAR EL TORCEDO Y CONTROLAR LOS ESPACIOS COMUNES DE LOS DEPARTAMENTOS

**ZONA DE SECADO**  
SE PROPONEN CIELOSAS ABATIBLES EN LA LOGIA

**DIAS LUBRIFICADOR**  
PERMITE REGULANDO QUANTIDAD DE DIAS LUBRIFICADOR Y LA VENTILACION PARA SECADO DE PISO

**DIAS SOLERADOR**  
ABERTURA DE CELOSIAS Y VENTILACION PARA SECADO DE ROPA



**2.- PREDIO BAQUEDANO:** El desarrollo de esta etapa se subdivide en dos etapas de trabajo:

Mediante Ord. N°168 de fecha 01.02.2019, se recibió desde la Oficina Provincial de BBNN de Osorno, todos los antecedentes oficiales, que dan cuenta de la transferencia del terreno, a nombre del SERVIU. Lo cual, recién en dicho momento, faculta a este servicio para hacer una serie de gestiones en calidad de titulares o propietarios, ya sea, modificaciones al PRC, tramitaciones ante la SISS, entre otros; Por tanto, del punto de vista de las atribuciones formales tenemos titularidad desde esa fecha en adelante.

### 2.1. LOTE URBANO Etapa a:

**Enero 2019 – mayo 2020: Diseño Plan Maestro y Macro Infraestructura:** RS – MIDESO, Identificación presupuestaria, Diseño Plan maestro, Diseño Macro Infraestructura, Modelo de Gestión. Actores involucrados: SEREMI Desarrollo Social, MINVU-Seremi+Serviu, Consultora, Comunidad.

**Febrero 2019 – mayo 2020: Modificación PRC vía regular:** Evaluación Ambiental Estratégica, Estudios Complementarios, Plano, Memoria y Ordenanza. Actores involucrados: Municipalidad de Osorno, Organismos del estado, SEREMI Medio Ambiente, MINVU-Seremi+Serviu, Comunidad.

**Mayo 2020 – octubre 2020: Subsidios de Integración DS.19 y D.S. 49, Desarrollo proyectos. Actores involucrados:** MINVU-Seremi+Serviu, Entidades Desarrolladoras, Constructoras, Comités.

**2020 – 2022: Ejecución Proyecto: Actores involucrados:** MINVU-Seremi+Serviu, Entidades Desarrolladoras, Constructoras, Comités.

### 2.2. LOTE RURAL Etapa b:

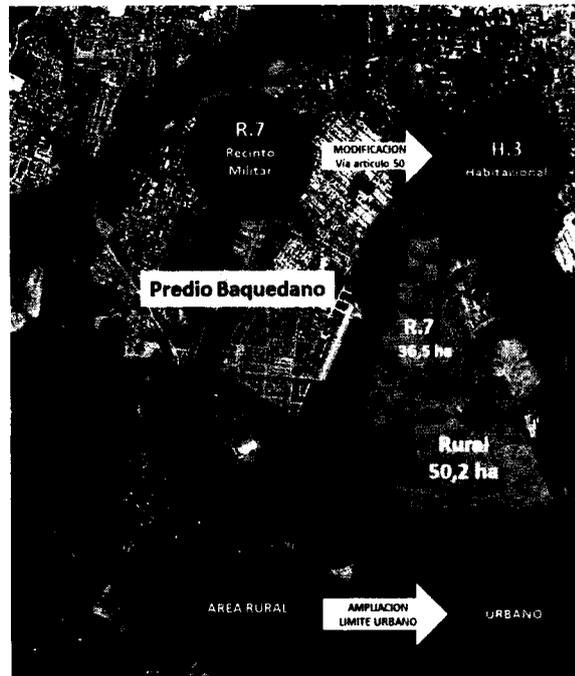
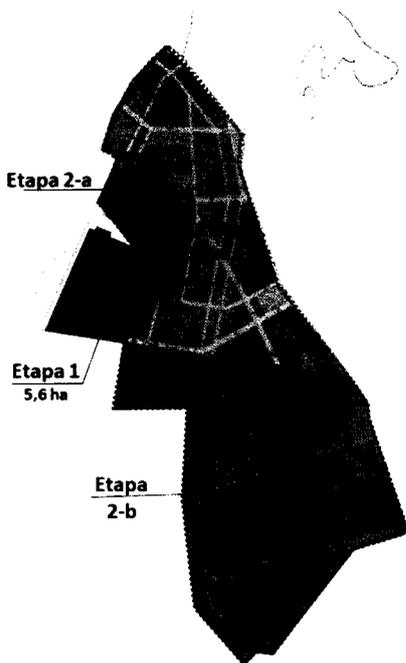
**Enero 2019 – mayo 2020: Diseño Plan Maestro y Macro Infraestructura:** RS – MIDESO, Identificación presupuestaria, Diseño Plan maestro, Diseño Macro Infraestructura, Modelo de Gestión. Actores involucrados: SEREMI Desarrollo Social, MINVU-Seremi+Serviu, Consultora, Comunidad.

**Febrero 2019 – febrero 2021: Modificación PRC vía regular:** Evaluación Ambiental Estratégica, Estudios Complementarios, Plano, Memoria y Ordenanza. Actores involucrados: Municipalidad de Osorno, Organismos del estado, SEREMI Medio Ambiente, MINVU-Seremi+Serviu, Comunidad.

**Febrero 2021 – agosto 2022: Subsidios de Integración DS.19 y D.S. 49, Desarrollo proyectos. Actores involucrados:** MINVU-Seremi+Serviu, Entidades Desarrolladoras, Constructoras, Comités.

**2022 – 2024: Ejecución Proyecto: Actores involucrados:** MINVU-Seremi+Serviu, Entidades Desarrolladoras, Constructoras, Comités.

**PREDIO BAQUEDANO**



Saluda muy atte.



**FERNANDO GUNCKEL BORQUEZ**  
**ARQUITECTO**  
**DIRECTOR**  
**SERVIU REGION DE LOS LAGOS**



**FGB/R/L**  
**DISTRIBUCION:**

1. DESTINATARIO
2. GABINETE MINISTRO
3. DIRECCION REGIONAL
4. CONTRALORIA INTERNA
5. OFICINA DE PARTES