SERVIU Región Metropolitana
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

SUBDIRECCIÓN JURÍDICA
Departamento Jurídico
OFPA N°302

APRUEBA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA Y SERVIU METROPOLITANO RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA COMUNA DE MELIPILLA, ROL DE AVALÚO 2000-891.

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 3513 08/09/2026

VISTOS:

a) La Ley N°16.391/1965, que "Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Ley N°1305/1975, que "Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo", y el D.S. N°355, (V. y U.), del año 1976, que "Aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización";

b) El DFL 1/19.653 del año 2000, que "Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado";

c) La Ley N°19.880/2003, que "Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen Los Actos de los Órganos de la Administración del Estado";

d) La Ley N°21.807, que "Modifica Diversos Cuerpos Legales con el Objeto de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País";

e) El Capítulo IX del D.F.L. N°458/1975 que "Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones";

f) El D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que regula el "Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda";

g) La Circular Ord. N°0458, de fecha 14 de octubre de 2022, DDU 469, que "Imparte instrucciones para la aplicación del párrafo 2° del Capítulo I de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, "Habilitación Normativa de Terrenos";

h) La Circular Ord. N°087, de fecha 17 de febrero de 2026, DDU 530 que "Informa publicación y entrada en vigencia de la ley N°21.807 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortaleces y modernizar el sistema de planificación territorial del país";

i) La Circular Ord. 316, de fecha 29 de mayo de 2026, DDU 544, de la Ley 21.807, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país. Habilitación Normativa de Terrenos, Complementa Circulares citadas en las letras g) y h) de estos Vistos;

j) La Resolución Exenta N°195, (V. y U.), de fecha 5 de febrero del año de 2025, que "Llama a Proceso de Selección en Condiciones Especiales para el Otorgamiento de Subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, en la Alternativa de Postulación Colectiva para Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos en las Comunas de las Regiones que indica";

k) La Carta N°2/2026 de la Entidad Patrocinante CONECTA LIMITADA, de fecha 3 de febrero de 2026, dirigida al Director de SERVIU Metropolitano, mediante la que ingresa antecedentes para tramitación de Habilitación Normativa de Terreno (HNT) para el terreno ubicado en Av. Tres Poniente N°687, Lote ML14-A, de la comuna de Melipilla, Rol de Avalúo N°2000-891, Proyecto FSEV CNT "Condominio Amanda Labarca", de la comuna de Melipilla, Código N°194664;

l) La Resolución Exenta N°843, de fecha 25 de febrero de 2026, de la Jefa Departamento Asignación de Subsidios Habitacionales de SERVIU Metropolitano, que otorga un nuevo plazo para la calificación del Proyecto FSEV CNT "Condominio Amanda Labarca", de la comuna de Melipilla, Código N°194664;

m) El Ord. N°2039, de fecha 20 de mayo de 2026, del Director de SERVIU Metropolitano dirigido al SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, que solicita la aplicación de Habilitación Normativa de Terreno, según la Ley N°21.807, en terreno ubicado en Av. Tres Poniente N°687, Lote ML14-A, de la comuna de Melipilla;

n) El Ord. N°2639, de fecha 2 de julio de 2026, del Director de SERVIU Metropolitano dirigido al SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, que complementa el Ord. N°2039, citado en la letra anterior de Vistos;

o) La Inscripción de Dominio Vigente del inmueble inscrito a mayor extensión, a fojas 1467 número 2377 del Registro de Propiedad del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, emitido con fecha 6 de junio de 2025;

p) El Certificado de Informaciones Previas, N°1487, de fecha 2 de diciembre del año 2025, de la Directora de Obras Municipales de la Municipalidad de Melipilla, Rol de Avalúo 2000-891;

q) La escritura pública de promesa de compraventa de fecha 27 de agosto del año 2026, otorgada ante la Notario Público Titular de la 50° Notaria de Santiago, doña Claudia González Lucares, Repertorio N°44.841-2026, suscrita entre AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA y SERVIU Metropolitano, en relación a la propiedad ubicada en Av. Tres Poniente N°687, Lote ML14-A, de la comuna de Melipilla, Rol de Avalúo N°2000-891;

r) Las Resoluciones N°36, N°8 y N°3, de fechas 19 de diciembre de 2024, 24 de marzo de 2025 y 26 de enero de 2026, respectivamente, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, de las materias que se indican;

s) El Decreto Exento RA N°272/84/2023 (V. y U.) de fecha 01 de diciembre de 2023, que me nombra en cargo de alta Dirección pública primer nivel como Director de SERVIU Metropolitano, y las facultades que en tal carácter me competen en conformidad al D.S N°355 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de los SERVIU.

CONSIDERANDO:

a) Que con fecha 8 de octubre de 2025, la EP CONECTA LIMITADA, ingresó al Banco de Postulaciones el Proyecto CNT "Condominio Amanda Labarca", de la comuna de Melipilla, Código N°194664, para efectos de postular al Llamado a Proceso de Selección en Condiciones

Especiales para el Otorgamiento de Subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49/2011, citado en la letra f) de Vistos, en la Alternativa de Postulación Colectiva para Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos en las comunas de las regiones que indica, regulado por la Res. Ex. N°195, (V. y U.), de 2025, citada en la letra j) de Vistos;

b) Que el proyecto habitacional ya referido, ingresó a evaluación técnica-económica, social y legal de los antecedentes propios con fecha 13 de octubre de 2025, encontrándose con observaciones y otorgado un nuevo plazo para su calificación de 90 días corridos, por medio de la Res. Ex. N°843/2026 citada en la letra l) de Vistos;

c) Que conforme al Certificado de Informaciones Previas (CIP) citado en la letra p) de Vistos, el terreno Rol de Avalúo N°2000-891, presenta una densidad máxima de 240 HAB/Há, según artículo 4.3 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), lo que no permite satisfacer la cabida requerida para el desarrollo del proyecto que corresponde a 160 viviendas, en el marco del citado D.S. N°49/2011;

d) Que por Carta fecha 3 de febrero de 2026, citada en la letra k) de Vistos, la Entidad Patrocinante CONECTA LIMITADA ha solicitado a este Servicio, realizar las gestiones tendientes a tramitar la habilitación normativa del terreno en el que se ejecutará el Proyecto FSEV CNT "Condominio Amanda Labarca", Código N°194664, conforme a la Ley N°21.807/2026.

e) Que el terreno en el que se desarrollará el proyecto en cuestión, se encuentra ubicado en Av. Tres Poniente N°687, LT ML14-A resultante de la subdivisión del lote ML-14, conforme al plano de subdivisión aprobado por Res. N°02, de fecha 26 de enero de 2011 de la DOM de Melipilla y archivado bajo los números 918 y 919 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, el que rola inscrito a mayor extensión, a fojas 1467 N°2377 del Registro de Propiedad de 2004, del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, según consta en Inscripción de Dominio Vigente citada en la letra o) de Vistos.

f) Que por el Ord. N°2039 de fecha 20 de mayo de 2026, complementado por el Ord. N°2639 de fecha 2 de julio de 2026, ambos del Director de SERVIU Metropolitano, se ha solicitado al SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, en adelante SEREMI Metropolitana, la Habilitación Normativa de Terreno según Ley N°21.807, en el terreno ubicado en Av. Tres Poniente N°687, LT ML14-A, de la comuna de Melipilla;

g) Que por escritura pública de promesa de compraventa citada en la letra q) de Vistos, la sociedad AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA prometió, vender, ceder y transferir a SERVIU METROPOLITANO, quien promete comprar y adquirir en conformidad al artículo 92 del DFL N°458/1975 citado en la letra e) de Vistos, encontrándose sujeta la celebración del contrato prometido por parte de SERVIU Metropolitano, al cumplimiento de las condiciones suspensivas señaladas en la cláusula cuarta del mismo instrumento.

h) La necesidad de aprobar la promesa de compraventa singularizada en el considerando precedente, para efectos de continuar en la SEREMI Metropolitana, con la tramitación de la habilitación normativa del terreno en el que se ejecutará el Proyecto FSEV CNT "Condominio Amanda Labarca", Código N°194664, conforme a la Ley N°21.807/2026, y así viabilizar la construcción de viviendas a beneficiarios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda,

regulado por el D.S. N°49/2011, en la comuna de Melipilla, estableciendo normas urbanísticas especiales aplicables al polígono del inmueble ya referido, dicto la siguiente,

RESOLUCIÓN:

1. **APRUÉBASE** promesa de compraventa de fecha 27 de agosto del año 2026, otorgada por escritura pública ante la Notario Público Titular de la 50° Notaria de Santiago, doña Claudia González Lucares, Repertorio N°44.841-2026, suscrita entre AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA y SERVIU Metropolitano, en relación a la propiedad ubicada en Av. Tres Poniente N°687, Lote ML14-A, de la comuna de Melipilla, Rol de Avalúo N°2000-891, y cuyo texto que fija términos y condiciones para las partes a continuación, se transcribe:

2.

REPERTORIO N°44.841.-

nbj

OT. N°416661 **PROTOCOLIZADO N°44.841**

PROMESA DE COMPRAVENTA

AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA

A

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO

EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintisiete de Agosto del año dos mil veintiséis, ante mí, **CLAUDIA MARCELA GÓMEZ LUCARES,** Abogado, Notario Público Titular de la Quincuagésima Notaría de Santiago, con oficio en Teatinos número trescientos setenta y uno, oficina ciento trece, Comuna de Santiago, **comparecen: AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA,** Rol Único Tributario número ochenta y nueve millones quinientos siete mil seiscientos guión siete, debidamente representada por don **Juan José Pellegrini Vial,** chileno, casado, Abogado, cédula nacional de identidad número trece millones doscientos cuarenta mil novecientos noventa y cuatro guión tres, y por doña **Camila Ana María Vial**

Pellegrini, chilena, casada, Ingeniera Comercial, cédula nacional de identidad número dieciséis millones trescientos sesenta y siete mil novecientos treinta y uno guión cero, todos domiciliados para estos efectos, en Fundo La Palma sin número, Comuna de Melipilla, Región Metropolitana, de paso en ésta, en adelante también denominada indistintamente como "**el PROMITENTE VENDEDOR**"; y por la otra, don **ROBERTO ANDRÉS ACOSTA KERUM,** chileno, conviviente civil, Ingeniero en Construcción, cédula nacional de identidad número trece millones novecientos treinta y un mil doscientos cincuenta y cinco guión cuatro, en su calidad de Director y en representación, según se acreditará, del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO,** que en adelante se denominará **"SERVIU METROPOLITANO"**, persona jurídica derecho público, Rol Único Tributario número sesenta y un millones ochocientos doce mil guión siete, ambos con domicilio en calle Serrano cuarenta y cinco, piso seis, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante indistintamente también, **"el PROMITENTE COMPRADOR"**; los comparecientes mayores de edad, quienes me acreditaron su identidad mediante la exhibición de las referidas cédulas de identidad, cuyas copias se protocolizan en este acto y exponen que convienen en celebrar el siguiente contrato de Promesa de Compraventa: **PRIMERO: Singularización del Inmueble. AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA,** es dueña del lote ML- catorce A resultante de la subdivisión del lote ML - catorce, conforme al plano de subdivisión aprobado por Res. DOM Melipilla número cero dos de fecha veintiséis de enero de dos mil once y archivado bajo los números novecientos dieciocho y novecientos diecinueve en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla se encuentra enmarcado en el polígono El referido lote tiene los siguientes deslindes: **Al Nororiente**: en tramo E-B en noventa y ocho coma setenta y cuatro metros con lote ML- catorce B de la misma subdivisión y en tramo C - veinticinco en sesenta y nueve coma treinta metros con conjunto habitacional Los Silos; **Al Surponiente**: en tramo D – veintisiete en doscientos coma cincuenta y tres metros con macrolote ML- quince; **al Suroriente**: en tramo veinticinco – veintisiete en noventa y ocho coma catorce metros con otros propietarios del conjunto habitacional doña Florencia II etapa; y **al Norponiente**: en tramo B-C en veinte coma

veinticuatro metros con lote ML - catorce B de la misma subdivisión, y en tramo D-E en treinta y uno coma catorce metros con Av. Tres Poniente. El lote ML-catorce A presenta una superficie de trece mil treinta y cinco coma cincuenta metros cuadraros; lo anterior, acorde a la Resolución Exenta de Modificación de Deslindes número trecientos veinticinco de fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintiséis de la Dirección de Obras de Melipilla, archivada bajo el número ochocientos doce de fecha veintiocho de Abril del año dos mil veintiséis y el plano correspondiente, archivado bajo el número ochocientos trece de fecha veintiocho de Abril del año dos mil veintiséis.- **Lo adquirió por escritura pública de compraventa de un lote a mayor extensión celebrada entre Fundo Los Jazmines Limitada y Agrícola Las Heras S.A. y Cía. Fundo Los Jazmines con fecha treinta y uno de Diciembre de mil novecientos ochenta y seis, en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Repertorio número seis mil ciento treinta y ocho.** El inmueble rola inscrito a mayor extensión a su nombre a **fojas mil cuatrocientas sesenta y siete, número dos mil trescientos setenta y siete** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al **año dos mil cuatro.** El Rol de la propiedad corresponde al número dos mil guión ochocientos noventa y uno.- **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, **AGRÍCOLA FUNDO LOS JAZMINES LIMITADA,** representada en la forma indicada en la comparecencia, promete vender ceder y transferir al **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO,** por quien promete comprar y adquirir, debidamente representado por su Director don **ROBERTO ANDRÉS ACOSTA KERUM,** en conformidad a lo previsto en el artículo noventa y dos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el inmueble singularizado en la cláusula precedente, a fin de desarrollar y ejecutar en él un proyecto habitacional denominado CONDOMINIO AMANDA LABARCA (Código número uno nueve cuatro seis seis cuatro) cuyas viviendas se destinarán a beneficiarios del subsidio habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. número cuarenta y nueve, (V. y U.), de dos mil once, que adscriban al proyecto. **TERCERO:** El precio de la compraventa prometida será el equivalente a **trece mil treinta y cinco coma cincuenta Unidades de Fomento,** que

SERVIU Metropolitano pagará en su equivalente en pesos al día del pago efectivo, con cargo al: al subsidio señalado en el D.S. número cuarenta y nueve, (V. y U.), de dos mil once, y sus modificaciones, y la Res. Ex. número mil ochocientos nueve de fecha veintisiete de Agosto de dos mil veinticinco, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, que declara cumplidos los requisitos del subsidio diferenciado a la localización, establecidos en la letra a) del artículo treinta y cinco del citado Decreto. **CUARTO:** La celebración del contrato prometido queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas: **a)** Que el proyecto habitacional al que se ha hecho referencia en este contrato resulte aprobado en todas sus factibilidades por SERVIU Metropolitano y sea seleccionado por el MINVU; **b)** Que el proyecto habitacional cuente con Permiso de Edificación y con factibilidad eléctrica y sanitaria; **c)** Que el proyecto cuente con número suficiente de familias adscritas, que permitan enterar el precio del terreno de acuerdo al presupuesto presentado; **d)** Que los títulos de la propiedad se encuentren ajustados a derecho, debidamente aprobados por el SERVIU METROPOLITANO; **e)** Que la propiedad se encuentre libre de todo gravamen, prohibición, interdicciones o prohibiciones y litigios pendientes, salvo aquellas prohibiciones o gravámenes que pudieren extinguirse con ocasión de la aplicación del subsidio habitacional, (en esta última situación, el contrato deberá establecer la forma prevista para ello y considerar la concurrencia de terceros, cuando ello sea necesario, (consultar previamente en la Unidad Jurídica de SERVIU); **f) Que se resuelva favorablemente la habilitación normativa de terreno (HNT), ingresada por SERVIU Metropolitano a la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme a la Ley número veintiún mil ochocientos siete, y sea aprobado por el correspondiente Decreto Alcaldicio.-** El contrato de compraventa prometido se perfeccionará mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública por las partes, en la Notaría que al efecto designe la Entidad Patrocinante, dentro del plazo de treinta días hábiles contados desde la fecha en que se dé cumplimiento a las condiciones establecidas precedentemente. No obstante lo anterior, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones suspensivas antes señaladas, el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse en todo caso dentro del plazo máximo de trescientos

días corridos contados desde esta fecha. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere celebrado el contrato prometido, la presente promesa quedará resuelta de pleno derecho, sin responsabilidad para ninguna de las partes, sin necesidad de declaración judicial alguna, salvo que las partes acuerden expresamente prorrogar dicho plazo.- **QUINTO:** La venta del terreno se efectuará considerando el inmueble como especie o cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentra, con todo lo edificado e incorporado a él, libre de toda clase de hipotecas, prohibiciones, gravámenes, litigios, embargos y cualquier otra limitación, con todas sus servidumbres, activas y pasivas, usos y costumbres, respondiendo la Vendedora de la obligación de saneamiento en conformidad a la Ley.- **SEXTO:** En caso que el proyecto sea rechazado por el SERVIU o si dentro del plazo de vigencia de la calificación del proyecto o de su prórroga, éste no obtiene las adscripciones necesarias para alcanzar el porcentaje de factibilidad, el presente contrato se reputará resuelto sin más trámite, sin cargo alguno para las partes otorgándose recíprocamente desde luego el más amplio y completo finiquito. **En lo que respecta a la habilitación normativa del terreno singularizado en la cláusula PRIMERA, ésta sólo podrá ser aplicada para la construcción del proyecto que justificó el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto. SÉPTIMO:** La entrega material del inmueble se efectuará al momento de celebrar el contrato de compraventa.- **OCTAVO:** Para todos los efectos de este contrato, los comparecientes constituyen su domicilio en la Comuna de Santiago, prorrogando expresamente la competencia para ante los Tribunales Ordinarios de Justicia con jurisdicción sobre dicha comuna.- **NOVENO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, o de quien corresponda, todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueran procedentes. **DÉCIMO:** Se hace presente que en atención a que el proyecto a desarrollarse en el inmueble objeto de este contrato requiere la aplicación de normas urbanísticas especiales que viabilicen su ejecución y en conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo noventa y dos de la LGUC que autoriza el mecanismo excepcional antes señalado en el caso que exista una promesa en favor de SERVIU el presente instrumento se otorga

para efectos de cumplir dicho requisito y siendo sólo aplicable a este proyecto.- **DÉCIMO PRIMERO: Personería.** La personería de los representantes de la Sociedad **Agrícola Fundo Los Jazmines Limitada,** consta en escritura pública de fecha cuatro de Diciembre del año dos mil veinticinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo; y la de don ROBERTO ANDRÉS ACOSTA KERUM, en representación del promitente comprador, consta en el Decreto Exento RA número doscientos setenta y dos / ochenta y cuatro / dos mil veintitrés (V. y U.) de fecha uno de Diciembre de dos mil veintitrés, que lo nombra Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, y las facultades que en tal carácter le competen en conformidad al D.S número trescientos cincuenta y cinco (V. y U.) del año mil novecientos setenta y seis, Reglamento Orgánico de los SERVIU; documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y de la Notario que autoriza.-

3. Se deja constancia que la presente resolución no afecta el presupuesto del Servicio,

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN METROPOLITANA DIRECTOR

ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR
SERVIU METROPOLITANO

V° B° Contraloría Interna

Fernando Bravo Carmona

FBC / DBP / MTAZ

NO AFECTA PRESUPUESTO
M. Trinidad Díaz V.
08-09-2026
Subdepartamento de Presupuesto
Subdirección de Adm. Y Finanzas

DISTRIBUCIÓN:
- Dirección SERVIU Metropolitano
- Subdirección Juridica
- Departamento Juridico
- Sección Secretaría General Ministro de Fe SERVIU Metropolitano
- Contraloría Interna SERVIU Metropolitano
- Sección Partes y Archivos

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN METROPOLITANA MINISTRO DE FE

NURYS RAMIREZ TAPIA
Ministro de Fe