



ORD. N° 4 8 2 /

ANT.: Oficio N°1677, de 2025 de la Comisión de Vivienda, desarrollo urbano y bienes nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados.

MAT.: Da respuesta a su solicitud de información

SANTIAGO, 19 AGO 2025

A: PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES DE LA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS

**DE: GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Junto con saludar, en relación a la solicitud de información mediante el oficio citado en el ANT., cumpló con informar a usted que este ministerio ha dado respuesta de forma particular, a cada uno de los inmuebles individualizados en el ORD. N° 571, de 06 de mayo de 2024 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de La Araucanía, susceptibles de ser adquiridos a través de Fondos SUBDERE.

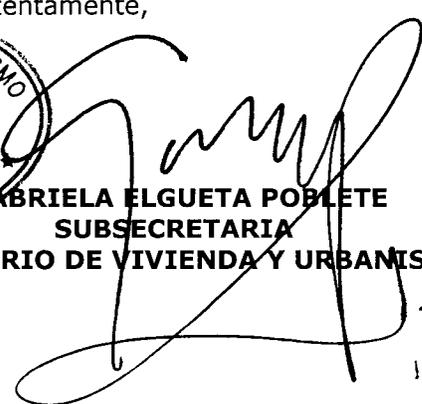
Es importante señalar que dicho proceso es un trabajo en conjunto entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y el Programa de Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), orientado a financiar iniciativas de terrenos con destino habitacional, a través de una Mesa Regional.

Las iniciativas contenidas en el ORD. N° 571, de 2024 cuentan con la recomendación técnica del MINVU, conforme a la normativa vigente del PMB SUBDERE (RES. EX N° 638 de 19.01.2022 y RES. EX N° 8969 de 28.08.2023), sustentada en los siguientes actos administrativos, los cuales se adjuntan al presente oficio:

COMUNA	NOMBRE TERRENO	ID SIBIS	OFICIO RECOMENDACIÓN MINVU
Loncoche	La Hacienda	09-01495	ORD. N° 1205 (25/07/2023)
Temuco	San Mateo	09-01128	ORD. N° 468 (10/03/2023)
Angol	El Trencito	09-01215	ORD. N° 477 (18/08/2025)
Temuco	Hermanas Franciscanas	09-01404	ORD. N° 558 (21/11/2024)
Villarrica	Segunda Faja	09-01658	ORD. N° 372 (20/08/2024)

Finalmente, no existe una respuesta directa al ORD. N° 571, lo anterior obedece a que este Ministerio ha canalizado las recomendaciones y respuestas a través de los actos administrativos indicados, en coordinación con la Mesa Regional y en cumplimiento con las normativas vigentes, garantizando la rigurosidad técnica y administrativa requerida para la aprobación de las iniciativas habitacionales en cuestión.

Sin otro particular, se despide atentamente,



GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

VBS / NGI / TMC / PZP
DISTRIBUCIÓN:

- DESTINATARIO
- GABINETE MINISTRO
- GABINETE SUBSECRETARIA (ggonzalezv@minvu.cl)
- DDU
- SEREMI V. Y U. LA ARAUCANÍA
- SERVIU LA ARAUCANÍA



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 1205
ANT. : Ord. N° 540 de fecha 03-07-2023 del Alcalde Municipalidad de Loncoche, región de La Araucanía, Sr. Alexis Arturo Pineda Ruiz, solicita documento respecto al financiamiento de la iniciativa SUBDERE Adquisición de Terreno Megaproyecto La Hacienda, comuna de Loncoche. Guía Operativa del Programa de Mejoramiento de Barrios, Resolución Exenta N° 638 del 19 de enero de 2022, de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo SUBDERE.
MAT. : Emite certificado de fundamentación para adquisición de terreno con financiamiento SUBDERE iniciativa Adquisición Terreno Megaproyecto La Hacienda, comuna de Loncoche.
ADJ. : Antecedentes.

Santiago, 25 julio 2023

**A : ALEXIS ARTURO PINEDA RUIZ
ALCALDE MUNICIPALIDAD DE LONCOCHE REGION DE LA ARAUCANÍA
DE : RICARDO HORACIO CARVAJAL GONZÁLEZ
JEFE DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Junto con saludar, y en respuesta al oficio citado en el antecedente a través del cual se solicita la emisión del certificado de fundamentación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la adquisición de terreno postulado a través del "Programa de Mejoramiento de Barrios - PMB" de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativa SUBDERE para el proyecto denominado "**Adquisición Terreno Megaproyecto La Hacienda, comuna de Loncoche**", cumpla con señalar a usted lo siguiente:

Se emite el certificado solicitado en razón a las indicaciones que SUBDERE ha impartido respecto a las condiciones normativas y técnicas que los terrenos deben cumplir para permitir su uso para los fines previstos.

Esto, de acuerdo con la revisión de antecedentes realizada por parte de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional DITEC, respecto del terreno ubicado en Camino Lumaco N°760 de la comuna de Loncoche, y en consideración a las exigencias establecidas en la Guía Operativa del Programa de Mejoramiento de Barrios aprobada por Res. Ex. 638 del 19.01.2022.

Saluda atentamente a Ud.

**RICARDO HORACIO CARVAJAL GONZÁLEZ
JEFE DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO**

HCD/SAA/ADA

Distribución

- DESTINATARIO MANUEL BULNES N408 COMUNA DE LONCOCHE REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.
- GABINETE MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO.
- SUBSECRETARÍA DE V. Y U.
- SERVIU REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.
- SEREMI REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.
- EQUIPO GESTIÓN DE SUELOS SERVIU DE LA ARAUCANÍA.
- DEPTO. GESTIÓN DE CALIDAD DITEC.
- ARCHIVO.
- OF. DE PARTES.



Firmado por Ricardo Horacio Carvajal González Fecha firma: 25-07-2023 11:14:25

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 1205 Timbre: UALCFECLFAFKPEY En:
<http://vdoc.minvu.cl>



OFICIO ELECTRÓNICO

- ORD. N° : 468
ANT. : Ord. N° 1150 de fecha 22-06-2022 del Alcalde de la comuna de Temuco, región de La Araucanía, Sr. Roberto Neira Aburto, remitiendo antecedentes solicitados proyecto Adquisición Terreno para Familias de los Comités de Vivienda Nova Vida, Antiguo Amanecer, Villa Continente y Señora Marieta. Ord. N° 2271 de fecha 30-12-2021 del Alcalde (S) de la comuna de Temuco, solicitando documento respecto al financiamiento del proyecto compra terreno varios Comités Temuco. Guía Operativa del Programa de Mejoramiento de Barrios, Resolución Exenta N° 638 del 19 de enero de 2022, de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo SUBDERE.
- MAT. : Emite certificado de fundamentación para adquisición de terreno con financiamiento SUBDERE iniciativa Adquisición Terreno Para Proyecto Inmobiliario San Mateo, Temuco.
- ADJ. : Antecedentes.

Santiago, 10 marzo 2023

**A : ROBERTO NEIRA ABURTO
ALCALDE DE LA COMUNA TEMUCO**
**DE : RICARDO HORACIO CARVAJAL GONZÁLEZ
JEFE DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Junto con saludar, y en respuesta al oficio citado en el antecedente a través del cual se solicita la emisión del certificado de fundamentación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la adquisición de terrenos postulados a través del "Programa de Mejoramiento de Barrios - PMB" de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativa SUBDERE para el proyecto denominado **"Adquisición Terreno Para Proyecto Inmobiliario San Mateo, Temuco"**, cumpla con señalar a usted lo siguiente:

Se emite el certificado solicitado en razón a las indicaciones que SUBDERE ha impartido respecto a las condiciones normativas y técnicas que los terrenos deben cumplir para permitir su uso para los fines previstos.

Esto, de acuerdo con la revisión de antecedentes realizada por parte de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional DITEC, respecto del terreno ubicado en calle El Bosque sin número, sector Labranza de la comuna de Temuco, y en consideración a las exigencias establecidas en la Guía Operativa del Programa de Mejoramiento de Barrios aprobada por Res. Ex. 638 del 19.01.2022.

Saluda atentamente a Ud.

RICARDO HORACIO CARVAJAL GONZÁLEZ
JEFE DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO

CNR/HCD/SAA/LRE

Distribución

- DESTINATARIO ARTURO PRAT 650 COMUNA DE TEMUCO REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.
- GABINETE MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO.
- SUBSECRETARÍA DE V. Y U.
- SERVIU REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.
- SEREMI REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.
- EQUIPO GESTIÓN DE SUELOS SERVIU DE LA ARAUCANÍA.
- DEPTO. GESTIÓN DE CALIDAD DITEC.
- ARCHIVO.
- OF. DE PARTES.



Firmado por Ricardo Horacio Carvajal González Fecha firma: 10-03-2023 16:58:01

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 468 Timbre: 9EAYLYLEC3CL En:
<http://vdoc.minvu.cl>



ORD.: N° 477 /

ANT.: -Ord. N° 405 DITEC de 23.02.2022 Emite certificado de fundamentación para adquisición de terreno con financiamiento SUBDERE, comuna de Angol, Región de La Araucanía.
-Ord. N° 1033 (28.05.2024) del alcalde de la Comuna de Angol, región de La Araucanía, Sr. José Enrique Neira Neira, quien solicita pronunciamiento de iniciativa con financiamiento SUBDERE.
-Ord. N° 571 (06.05.2024) Presenta inmuebles de la región de La Araucanía para su adquisición a través de fondos SUBDERE.

MAT.: Informa recomendación y emite certificado MINVU respectivo para concretar por medio de financiamiento PMB-SUBDERE, la iniciativa de adquisición del terreno denominado "El Trencito", comuna de Angol.

ADJ.: Informe de recomendación iniciativa de adquisición terreno denominado "El Trencito", comuna de Angol, región de La Araucanía.

SANTIAGO, 18 AGO 2025

**DE: GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A: JOSÉ ENRIQUE NEIRA NEIRA
ALCALDE DE LA COMUNA DE ANGOL, REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**

Junto con saludar, en el marco del trabajo entre MINVU y Programa de Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo y según la RES. EX N°638 de 19.01.2022 y la Guía Operativa PMB SUBDERE vigente (RES. EX N° 8969 de 28.08.2023), se emite el Certificado de fundamentación MINVU para concretar la iniciativa de adquisición del terreno denominado "El Trencito" en la comuna de Angol, región de La Araucanía.

ID SIBIS	ROL	UBICACION	SUPERFICIE (m ²)	CABIDA	COMITÉ
09-01215	00850-00123	José Tomás Ovalle N°1382 Lote 2	5.872,50	26 viviendas	El Trencito de Angol

Asimismo, de acuerdo con los antecedentes técnicos entregados y actualizados por Serviu y la revisión de la Unidad de Gestión de Suelos de esta División, informo a Ud. nuestra recomendación para adquirir el terreno "El Trencito", dirección José Tomás Ovalle N°1382 Lote 2, comuna de Angol.

Es importante destacar que, aunque el MINVU ha participado en la revisión técnica de esta iniciativa, la asignación de los recursos necesarios para la adquisición del terreno y la ejecución del proyecto no está bajo su competencia. La responsabilidad de gestionar y asignar dichos fondos recae exclusivamente en el Programa de Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE).

No obstante, y dado que el propósito de la adquisición es la ejecución de proyectos habitacionales, se extiende la posibilidad de coordinación a través de Serviu regional, con el fin de avanzar en el proceso bajo las líneas de financiamiento regulares habilitadas por este Ministerio.

Atentamente,


GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO


YBS/MIS/PP

DISTRIBUCIÓN:
-DESTINATARIO

- PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO
- GABINETE MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO.
- GABINETE SUBSECRETARÍA DE V. Y U.
- SERVIU REGIÓN LA ARAUCANÍA
- SEREMI REGIÓN LA ARAUCANÍA
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MINVU LA ARAUCANÍA.
- DEPARTAMENTO DE PROGRAMACIÓN FÍSICA Y CONTROL.
- EQUIPO GESTIÓN DE SUELOS SERVIU REGIÓN LA ARAUCANÍA.
- DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL.
- PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL
- ARCHIVO.
- OFICINA DE PARTES.



**INFORME RECOMENDACIÓN ADQUISICIÓN DE TERRENO
UNIDAD DE GESTIÓN DE SUELO DDU**

Fecha: 05-08-2025

Considerando los criterios de priorización establecidos por la Mesa Regional de Suelo de La Araucanía, que resaltan la relevancia de recomendar el terreno ID SIBIS 09-01215 en la comuna de Angol, y tras la revisión de los antecedentes técnicos, normativos y jurídicos requeridos por la Guía Operativa PMB de la SUBDERE, según Resolución Exenta N°638 del 19 de enero de 2022, vigente para la revisión de esta iniciativa, la Unidad de Gestión de Suelos DDU sugiere la adquisición del siguiente terreno:

Dirección	José Tomás Ovalle N°1382 Lote 2
ID SIBIS	09-01215
Rol SII	00850-00123
Superficie total (m2)	5.872,50
Vía de adquisición	Compraventa
Línea de financiamiento	PMB SUBDERE
Avalúo Fiscal	\$328.900.263
Valor Tasación SERVIU UF	27.923

Por su parte, la Unidad de Gestión de Suelo de la División de Desarrollo Urbano revisó dichos antecedentes, verificando su cumplimiento según las resoluciones mencionadas anteriormente, de acuerdo con el siguiente detalle:

Antecedentes técnicos		
KMZ disponible en Visor y cargado en SIBIS	Sí	
Carta-oferta	Sí	
Tasación comercial elaborada por SERVIU	Sí	
Avalúo Fiscal	Sí	
Certificado de Deuda TGR	Sí	
Levantamiento Topográfico validado por SERVIU	Sí	
Informe de reconocimiento geotécnico validado por SERVIU	Sí	
Informe técnico SERVIU	Sí	Sin condiciones
Informe normativo SEREMI	Sí	Sin condiciones
Informe de Fundamentación	Sí	
Certificado de Informaciones Previas vigente	Sí	
Factibilidad de Servicios domiciliarios	Sí	
Acta Aprobación Mesa Regional	Sí	



Escritura de promesa de compraventa	Sí	
Oficio conductor	Sí	

Vistos los antecedentes anteriores y el valor de priorización ponderado resultante en el informe de Fundamentación regional, la Unidad de Gestión de Suelo de la División de Desarrollo Urbano recomienda al PMB SUBDERE concretar la adquisición del inmueble ID 09-01215, rol 00850-00123 en la comuna de Angol.



Irene Molina Curutchet
Encargada Unidad Gestión Suelo DDU



Paz Zúñiga Pérez
Analista Gestión Suelo DDU



INFORME FUNDAMENTACIÓN ADQUISICIÓN DE TERRENO

Región: La Araucanía

Fecha presentación: 17-07-2025

En el marco del Plan de Emergencia Habitacional y de la construcción de un Banco de Suelo Público, se expone a través del presente Informe de Fundamentación el cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos de adquisición de terrenos según la Res. Ex. 14.464 y sus modificaciones, el cumplimiento en lo establecido en la Res. Ex. 255 en materia de probidad, transparencia y control en la gestión de suelo, así como los criterios de priorización que llevaron a determinar a la Mesa de Suelo regional la significativa importancia de adquirir el siguiente terreno para el cumplimiento de las metas del PEH y/o el fortalecimiento del Banco de Suelo.

1. Identificación terreno			
Región	Araucanía		
Comuna	Angol		
Dirección	José Tomas Ovalle N°1382 Lote 2		
ID SIBIS	09-01215		
Rol SII	00850-00123		
Superficie total (m2)	5.872,50	Superficie útil (m2)	5.872,50
Superficie según CBR	5872,50m2		
Forma de adquisición	Compra directa		
Línea de financiamiento	Subdere		
Tipo de aporte suelo	Banco de Suelo		
2. Normativa			
Uso de suelo, riesgos y afectaciones según IPT			
Zona	% terreno	Descripción	
Urbana	100,00%	Z-3 Residencial Mixta Densidad Media (PRC Angol-2020)	
Afectación a utilidad pública (SIP)	0,00%		
	0,00%		
Total	100%		
Otros riesgos según entidades competentes			
Tipo riesgo	% terreno	Zona en la que se ubica	Comentario
SI	10,00%	AR-2a	Area de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (PRC Angol-2020)
Habilitación normativa			
Requiere habilitación/modificación normativa		No	
Tipo			
3. Costo			
Valores	Valor UF	Fecha	Superficie m2
Valor Avalúo Fiscal UF	8389,45	06-01-2024	5872,50
Valor tasación Serviu UF	27923,00	30-12-2024	5872,50
Valor de compra UF	24413,87	27-06-2024	5872,50
Valor de compra UF/m2	4,16		
Valor de compra UF/UV	939,00		
Valor m2 zona homogénea SII			87705,00
% diferencia Valor Avalúo Fiscal y Valor de compra			-69,96%
% diferencia Valor tasación y Valor de compra			-12,57%
Desglose costo según tasación Serviu			

Zona	% terreno	Riesgo y/o afectación	Valor UF/m2
Urbana	100,00%	Sí	4,59
	0,00%		
	0,00%		
Total	100,00%		

4. Información del Proyecto			
Programa	DS49		
Línea programática	Vivienda para Organizaciones de trabajadoras y trabajadores		
Cabida estimada UV	26		
Comité asociado	Sí	Comité Habitacional "El Trencito"	
EP asociada	No	Nombre N/A	
Programación estimada			
Ingreso a Banco de Proyectos	01-09-2025		
Inicio de obras	01-03-2026		
Entrega de viviendas	01-03-2028		
Otros			
Demanda significativa comunal (Glosa 9)	Sí		
Excepción demanda significativa (Glosa 9)	No aplica		
Cumple requisitos Subsidio Localización DS49	Sí		

5. Probidad y transparencia			
Origen de la oferta	SIBIS		
Corredora	No		
Propietario declara vínculo de parentesco	No		
Nombres últimos 2 propietarios	S/A		
Manifestación abstención miembro Mesa de Suelo	No		

6. Criterios de priorización DDU			
Criterio	Valor ponderado (1-3)	% nota priorización	
Zona de Interés Prioritario (20%)	2	13%	
Aporte al Plan de Emergencia Habitacional (20%)	2	13%	
Factibilidad del terreno (20%)	2	13%	
Costo terreno (20%)	1	7%	
Integración (socioeconómica) (20%)	2	7%	
Integración (accesibilidad) (20%)	3	10%	
Total		63%	

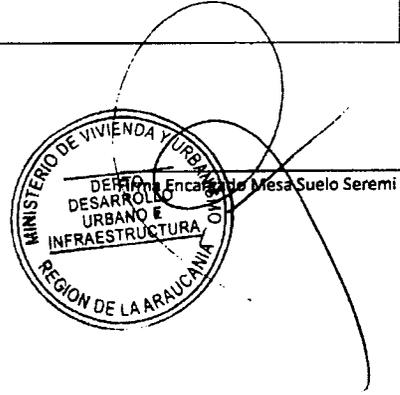
7. Cumplimiento documentación en SIBIS			
Estudio de Título (n/a para expropiación)			
Documento	Presentado en SIBIS	Comentario	
Copia autorizada ante notario de la escritura pública	Sí	12-07-2024	
Certificado de dominio vigente	Sí	14-06-2024	
Certificado de Hipotecas y Gravámenes	Sí	17-06-2024	
Certificado de Interdicciones y Prohibiciones	Sí	17-06-2024	
Certificado de litigios de 20 años a la fecha	Sí	22-11-2024	
Certificado Avalúo Fiscal semestre en curso	Sí	06-02-2025	
Certificado de deuda de contribuciones	Sí	07-05-2025	
Certificado municipal de no expropiación	Sí	01-08-2024	
Para terrenos de mayor cabida: planos con número del CBR	No		
Zona fronteriza por decreto de DIFROL	N/A		
Estudio de Título	No		
Plano expropiatorio (en caso de expropiación)	N/A		
Informe favorable expropiación (en caso de expropiación)	N/A		
Antecedentes técnicos			
KMZ disponible en Visor y cargado en Sibus	Sí	06-01-2025	
Carta-oferta formato DDU	Sí	27-08-2024	
Tasación comercial elaborada por Serviu	Sí	30-12-2024	
Levantamiento Topográfico validado por SERVIU	No		
Informe de reconocimiento geotécnico validado por SERVIU	No		
Informe técnico SERVIU	Sí	30-08-2024	
Informe normativo SEREMI	Sí	30-01-2025	

8. Síntesis de fundamentación de terreno			

El terreno se emplaza en zona urbana con buena conexión y trama vial, se encuentra cercano a servicios y equipamiento, establecimiento educacional, siendo un área que presenta a futuro un crecimiento urbano importante en el sector. El predio se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria Aguas Araucanía y posee factibilidad eléctrica para su conexión al alumbrado público. El terreno se emplaza dentro del área urbana de la ciudad de Angol, en un barrio residencial consolidado, próximo a vías estructurantes de la ciudad, como Av. O'Higgins, cuenta con cercanía a servicios. Es de propiedad de Inmobiliaria Angol, conforme antecedentes del CBR, Rol 00850-00123. Para acceso al loteo existe una servidumbre de 553,84m², que es parte de los 5872,50m² que conforman el lote 2, servidumbre que debe ser ejecutada por el proyecto para prolongar Calle José Tomás Valle. Se debe tener en cuenta que un porcentaje muy bajo de terreno (un máximo de un 10%) se encuentra en área de riesgo, según el PRC de Angol vigente en Zona AR-2a Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable, con lo cual se deberá cumplir con lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC y la Ordenanza Local del PRC. El terreno cumple con las características para el desarrollo de un proyecto habitacional y presenta condiciones normativas favorables para el desarrollo del conjunto habitacional.



Firma Encargado Mesa Suelo Seremi



Firma Encargado Mesa Suelo Seremi



ORD.: N° 0558 /

ANT.: -Ord. N° 553 (26.03.2024) Alcalde I. Municipalidad de Temuco solicita a SERVIU La Araucanía actualización de Informe Técnico favorable.

Ord. N° 571 (06.05.2024) Seremi La Araucanía solicita recomendación MINVU para adquisición de terreno a través de fondos SUBDERE.

MAT.: Informa recomendación para concretar por medio de financiamiento PMB-SUBDERE, la iniciativa de adquisición del terreno ID 09-01404, comuna de Temuco, región de La Araucanía.

ADJ.: -Informe recomendación adquisición de terreno ID SIBIS 09-01404 (22.10.2024)
-Informe fundamentación adquisición de terreno ID SIBIS 09-01404, región de La Araucanía (25.07.2024)

SANTIAGO, 21 NOV 2024

DE: **GABRIELA ELGUETA POBLETE**
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: **ROBERTO NEIRA ABURTO**
ALCALDE DE LA COMUNA DE TEMUCO, REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.

Junto con saludar, en el marco del trabajo entre MINVU y Programa de Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo y según lo dispuestos por RES. EX N°638 de 19.01.2022 Guía Operativa PMB SUBDERE. Informo a Ud., que, la División de Desarrollo Urbano habiendo revisado los antecedentes técnicos entregados y actualizados por ServiU y la Seremi la Región de la Araucanía, informo la recomendación técnica MINVU, para la adquisición del terreno ID 09-01404, rol 3251-423, comuna de Temuco, según el siguiente detalle:

ID SIBIS	ROL	UBICACION	SUPERFICIE (m ²)	CABIDA APROXIMADA	NOMBRE DE LA INICIATIVA
09-01404	3251-423	Av. 1 Norte N°1530	31.784,00	272 viviendas	Adquisición terrena para familias de los comités de vivienda Aires del Sur y Condominio Labranza, Temuco

Es importante destacar que, aunque el MINVU ha participado en la revisión técnica de esta iniciativa, la asignación de los recursos necesarios para la adquisición del terreno y la ejecución del proyecto no está bajo su competencia. La responsabilidad de gestionar y asignar dichos fondos recae exclusivamente en el Programa de Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE).

No obstante, y dado que el propósito de la adquisición es la ejecución de proyectos habitacionales, se extiende la posibilidad de coordinación a través de Serviu regional, con el fin de avanzar en el proceso bajo las líneas de financiamiento regulares habilitadas por este Ministerio.

Se despide atentamente,

VBS/HMC/RZP
924
DISTRIBUCIÓN:
-DESTINATARIO

- PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO
- GABINETE MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO.
- SUBSECRETARÍA DE V. Y U. - SERVIU REGIÓN LA ARAUCANÍA
- SEREMI REGIÓN LA ARAUCANÍA.
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MINVU LA ARAUCANÍA.
- DEPARTAMENTO DE PROGRAMACIÓN FÍSICA Y CONTROL.
- EQUIPO GESTIÓN DE SUELOS SERVIU REGIÓN LA RAUCANÍA.
- DIVISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL.
- PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL
- ARCHIVO.
- OFICINA DE PARTES.



**INFORME RECOMENDACIÓN ADQUISICIÓN DE TERRENO
UNIDAD DE GESTIÓN DE SUELO DDU**

Fecha: 22-10-2024

Considerando los criterios de priorización establecidos por la Mesa Regional de Suelo de La Araucanía, que resaltan la relevancia de recomendar el terreno ID SIBIS 09-1404 en la comuna de Temuco, y tras la revisión de los antecedentes técnicos, normativos y jurídicos requeridos por la Guía Operativa PMB de la SUBDERE, según Resolución Exenta N°638 del 19 de enero de 2022, vigente para la revisión de esta iniciativa, la Unidad de Gestión de Suelos DDU sugiere la adquisición del siguiente terreno:

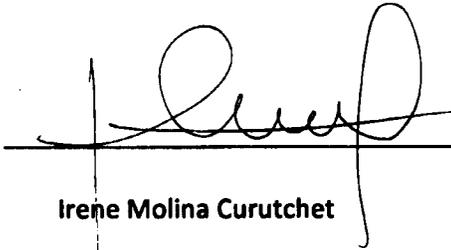
Dirección	Av. 1 Norte N°1530
ID SIBIS	09-01404
Rol SII	03251-00423
Superficie total (m2)	31.784,00
Vía de adquisición	Compraventa
Línea de financiamiento	PMB SUBDERE
Valor Tasación SERVIU UF	60.072

Por su parte, la Unidad de Gestión de Suelo de la División de Desarrollo Urbano revisó dichos antecedentes, verificando su cumplimiento según las resoluciones mencionadas anteriormente, de acuerdo con el siguiente detalle:

Antecedentes técnicos		
KMZ disponible en Visor y cargado en SIBIS	Sí	
		Valor uf/m2= 1,89 y Total UF= 60.072
Tasación comercial elaborada por SERVIU	Sí	
Levantamiento Topográfico validado por SERVIU	Sí	
Informe de reconocimiento geotécnico validado por SERVIU	Sí	
Informe técnico SERVIU	Sí	
Informe normativo SEREMI	Sí	Sin condiciones
Informe de Fundamentación	Sí	
Certificado de Informaciones Previas vigente	Sí	
Factibilidad de Servicios domiciliarios	Sí	
Acta Aprobación Mesa Regional	Sí	
Oficio conductor	Sí	



Vistos los antecedentes anteriores y el valor de priorización ponderado resultante en el Informe de Fundamentación regional, la Unidad de Gestión de Suelo de la División de Desarrollo Urbano recomienda al PMB SUBDERE concretar la adquisición del inmueble ID 09-01404, rol 3251-423 en la comuna de Temuco.



Irene Molina Curutchet

Encargada Unidad Gestión Suelo DDU



Paz Zúñiga Pérez

Analista Gestión Suelo DDU

**INFORME FUNDAMENTACIÓN ADQUISICIÓN DE TERRENO**Región: La Araucanía
Fecha presentación: 25.07.2024

En el marco del Plan de Emergencia Habitacional y de la construcción de un Banco de Suelo Público, se expone a través del presente Informe de Fundamentación el cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos de adquisición de terrenos según la Res. Ex. 14.464 y sus modificaciones, el cumplimiento en lo establecido en la Res. Ex. 255 en materia de probidad, transparencia y control en la gestión de suelo, así como los criterios de priorización que llevaron a determinar a la Mesa de Suelo regional la significativa importancia de adquirir el siguiente terreno para el cumplimiento de las metas del PEH y/o el fortalecimiento del Banco de Suelo.

1. Identificación terreno			
Región	Araucanía		
Comuna	Temuco		
Dirección	Avenida 1 Norte N°1530		
ID SIBIS	09-01404		
Rol SH	3251-423		
Superficie total (m2)	31.784,00	Superficie útil (m2)	31.784,00
Superficie según CBR	3,35 Ha		
Forma de adquisición	Compra directa		
Línea de financiamiento	Subdere		
Tipo de aporte suelo	Banco de Suelo		

2. Normativa			
Uso de suelo, riesgos y afectaciones según IPT			
Zona	% terreno	Descripción	
ZM1	23,00%	Uso Habitacional Permitido	
ZHE4	77,00%	Uso Habitacional Permitido	
	0,00%		
Total	100%		
Otros riesgos según entidades competentes			
Tipo riesgo	% terreno	Zona en la que se ubica	Comentario
Zonas inundables o potencialmente inundables, debidos a causas a la aproximación de ríos y esteros	100,00%	Zona ARRI: Área de Restricción por Riesgo de Inundación o Anegamiento	Debe dar cumplimiento al art. 2.1.17 de la OGUC
	0,00%		
Habilitación normativa			
Requiere habilitación/modificación normativa	No		
Tipo			

3. Costo			
Valores	Valor UF	Fecha	Superficie m2
Valor Avalúo Fiscal UF	346,44	10,05,2023	31784,00
Valor tasación Serviu UF	60072,00	07,03,2024	31784,00
Valor de compra UF	38140,80	28,08,2022	31784,00
Valor de compra UF/m2	1,20	28,08,2022	
Valor de compra UF/UV	130,62		38195,00
Valor m2 zona homogénea SH			-99,42%
% diferencia Valor Avalúo Fiscal y Valor de compra			-36,51%
Desglose costo según tasación Serviu			
Zona	% terreno	Riesgo y/o afectación	Valor UF/m2
ZM1	23,00%		1,89
ZHE4	77,00%		1,89
	0,00%		
Total	100,00%		

4. Información del Proyecto			
Programa	DS49		
Línea programática	Fondo Solidario de Elección de Vivienda		
Cobertura estimada UV	292		
Comité asociado	SI	Comité Nuevos Aires	
EP asociada	SI	E.P. Plan Social	

Programación estimada	
Ingreso a Banco de Proyectos	05-01-2025
Inicio de obras	01-07-2025
Entrega de viviendas	01-12-2026
Otros	
Demanda significativa comunal (Glosa 9)	
Excepción demanda significativa (Glosa 9)	
Cumple requisitos Subsidio Localización D549	Sí

5. Probidad y transparencia			
Origen de la oferta	Otro	Ingresó solicitud vía oficina la E.P	
Corredora	No	Nombre	
Propietario declara vínculo de parentesco	No	Comentario si aplica	
Nombres últimos 2 propietarios			
Manifestación abstención miembro Mesa de Suelo	No	Comentario si aplica	

6. Criterios de priorización DDU			
Criterio	Valor ponderado (1-3)	% nota priorización	
Zona de Interés Prioritario (20%)	3	20%	
Aporte al Plan de Emergencia Habitacional (20%)	2	13%	
Factibilidad del terreno (20%)	2	13%	
Costo terreno (20%)	2	13%	
Integración (socioeconómica) (20%)	3	10%	
Integración (accesibilidad) (20%)	1	3%	
Total		73%	

7. Cumplimiento documentación en SIBIS		
Estudio de Título (n/a para expropiación)		
Documento	Presentado en SIBIS	Comentario
Copia autorizada ante notario de la escritura pública	Sí	
Certificado de dominio vigente	Sí	Sin vigencia 23,07,2021
Certificado de Hipotecas y Gravámenes	Sí	Sin vigencia 10,08,2021
Certificado de Interdicciones y Prohibiciones	No	
Certificado de litigios de 20 años a la fecha	No	
Certificado Avalúo Fiscal semestre en curso	No	
Certificado de deuda de contribuciones	No	
Certificado municipal de no expropiación	No	
Para terrenos de mayor cabida: planos con número del CBR	No	
Zona fronteriza por decreto de DIFROL	No	
Estudio de Título	No	
Plano expropiatorio (en caso de expropiación)	No	
Informe favorable expropiación (en caso de expropiación)	No	
Antecedentes técnicos		
KMZ disponible en Visor y cargado en Sibus	Sí	
Carta-oferta formato DDU	No	Oferta anterior a nuevos formatos
Tasación comercial elaborada por Serviu	Sí	07,03,2024
Levantamiento Topográfico validado por SERVIU	No	
Informe de reconocimiento geotécnico validado por SERVIU	No	
Informe técnico SERVIU	Sí	18,03,2024
Informe normativo SEREMI	Sí	26,06,2024

8. Síntesis de fundamentación de terreno
 El sector donde se emplaza el terreno, corresponde a un área urbana al poniente de la ciudad de Temuco, localidad de Labranza, posee accesibilidad por calle Avenida 1 Norte, catalogada por PRC como Colectora, perfil de 20m. Se encuentra cercano a servicios, establecimientos educacionales, áreas verdes y equipamientos. El terreno presenta condiciones normativas favorable para el desarrollo del conjunto habitacional, sin embargo según el CIP, posee un ARRI, que deberá considerar la solución presentada por la EP y que se basa en los datos obtenidos de expediente VP-0902-267 que aprobó las medidas de mitigación para el predio colindante COMITÉ SAN PABLO., se deberá revisar en las obras de habilitación estimadas que esté considerado el volumen de relleno.



Firma Encargado Mesa Suelo Serviu

ag.

Firma Encargado Mesa Suelo Seremi



ORD. N° 372 /

- ANT.:** - Ord. N°84 (16.11.2023) Alcalde I. Municipalidad de Villarrica solicita a SERVIU La Araucanía actualización de Informe Técnico favorable.
- Ord. N°571 (06.05.2024) Seremi La Araucanía solicita recomendación MINVU para adquisición de terreno a través de fondos SUBDERE.

MAT.: Informa recomendación y emite el Certificado de fundamentación MINVU para concretar por medio de financiamiento PMB-SUBDERE, la iniciativa de adquisición del terreno 09-01658, comuna de Villarrica.

ADJ.: Certificado de fundamentación y recomendación iniciativa de adquisición terreno.

SANTIAGO, 20 AGO 2024

DE : GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : GERMÁN VERGARA LAGOS
ALCALDE DE LA COMUNA DE VILLARRICA, REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.

Junto con saludar, en el marco del trabajo entre MINVU y Programa de Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo y según la RES. EX N°638 de 19.01.2022 y la Guía Operativa PMB SUBDERE vigente (RES. EX N° 8969 de 28.08.2023), se emite el Certificado de fundamentación MINVU para concretar la iniciativa de adquisición del terreno Camino Segunda Faja, comuna Villarrica, región de La Araucanía.

ID SIBIS	ROL	UBICACION	SUPERFICIE (m ²)	CABIDA	COMITÉ
09-01658	305-00002	Camino Segunda Faja al Volcán km 2,4 Lote A-1	172.339	1.235	Sí

Asimismo, de acuerdo con los antecedentes técnicos entregados y actualizados por SERVIU y la revisión de la Unidad de Gestión de Suelos de esta División, informo a Ud. nuestra recomendación para adquirir el terreno en comento.

Se despide atentamente,



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARÍA


VRS/INC
(924)

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Programa de Mejoramiento de Barrios Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo.
3. Gabinete Ministro de Vivienda y Urbanismo.
4. Subsecretaría de V. Y U. - SERVIU Región La Araucanía.
5. SEREMI Región La Araucanía.
6. Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU La Araucanía.
7. Departamento de Programación Física y Control.
8. Equipo Gestión de Suelos SERVIU Región La Araucanía.
9. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional.
10. Plan de Emergencia Habitacional.
11. Archivo.
12. División de Desarrollo Urbano.
13. Oficina de Partes.



**INFORME RECOMENDACIÓN ADQUISICIÓN DE TERRENO
UNIDAD DE GESTIÓN DE SUELO DDU**

Fecha: 29-07-2024

Vistos los antecedentes técnicos, normativos y jurídicos exigidos por la Guía Operativa PMB SUBDERE vigente (RES. EX N° 8969 de 28.08.2023) y sus modificaciones, así como los criterios de priorización que llevaron a determinar a la Mesa de Suelo regional la significativa importancia de recomendar el siguiente terreno para el cumplimiento de las metas del PEH, y los antecedentes técnicos que fueron presentados por la región de Valparaíso, la Unidad de Gestión de Suelos DDU recomienda la adquisición del siguiente terreno:

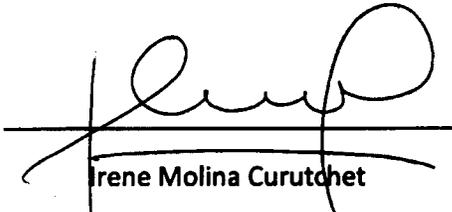
Dirección	Camino Segunda Faja al Volcán km 2,4 Lote A-1
ID SIBIS	09-01658
Rol SII	305-00002
Superficie total (m2)	172.339
Vía de adquisición	Compra directa
Línea de financiamiento	Subdere
Avalúo Fiscal	\$93.228.705
Valor Tasación SERVIU UF	172.339

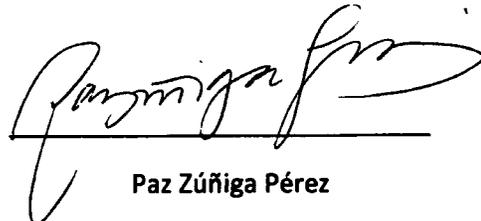
Por su parte, la Unidad de Gestión de Suelo de la División de Desarrollo Urbano revisó dichos antecedentes, verificando su cumplimiento según las resoluciones mencionadas anteriormente, de acuerdo con el siguiente detalle:

Antecedentes técnicos		
KMZ disponible en Visor y cargado en SIBIS	N/A	
Carta-oferta	Sí	
Tasación comercial elaborada por SERVIU	Sí	
Levantamiento Topográfico validado por SERVIU	Sí	
Informe de reconocimiento geotécnico validado por SERVIU	Sí	
Informe técnico SERVIU	Sí	Ok respecto a las observaciones DITEC
Informe normativo SEREMI	Sí	Sin condiciones
Informe de Fundamentación	Sí	
Certificado de Informaciones Previas vigente	Sí	
Factibilidad de Servicios domiciliarios	Sí	
Acta Aprobación Mesa Regional	Sí	



Vistos los antecedentes anteriores y el valor de priorización ponderado resultante en el Informe de Fundamentación regional, la Unidad de Gestión de Suelo de la División de Desarrollo Urbano recomienda al PMB SUBDERE concretar la adquisición del inmueble rol 305-00002 en la comuna de Villarrica.


Irene Molina Curutchet
Encargada Unidad Gestión Suelo DDU


Paz Zúñiga Pérez
Analista Gestión Suelo DDU

**INFORME FUNDAMENTACIÓN ADQUISICIÓN DE TERRENO**Región: La Araucanía
Fecha presentación: 25.07.2024

En el marco del Plan de Emergencia Habitacional y de la construcción de un Banco de Suelo Público, se expone a través del presente Informe de Fundamentación el cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos de adquisición de terrenos según la Res. Ex. 14.464 y sus modificaciones, el cumplimiento en lo establecido en la Res. Ex. 255 en materia de probidad, transparencia y control en la gestión de suelo, así como los criterios de priorización que llevaron a determinar a la Mesa de Suelo regional la significativa importancia de adquirir el siguiente terreno para el cumplimiento de las metas del PEH y/o el fortalecimiento del Banco de Suelo.

1. Identificación terreno			
Región	Araucanía		
Comuna	Villarrica		
Dirección	Camino segunda faja al volcán Km2, lote A-1		
ID SIBIS	09-01658		
Rol SII	305-2		
Superficie total (m2)	172.339,00	Superficie útil (m2)	172.339,00
Superficie según CBR			
Forma de adquisición	Compra directa		
Línea de financiamiento	Subdere		
Tipo de aporte suelo	Banco de Suelo		
2. Normativa			
Uso de suelo, riesgos y afectaciones según IPT			
Zona	% terreno	Descripción	
Z-4E	100,00%	Uso Habitacional Permitido	
Total	100%		
Otros riesgos según entidades competentes			
Tipo riesgo	% terreno	Zona en la que se ubica	Comentario
Mapa Peligros Riesgo Volcánico SERNAGEOMIN. Afectada por Coladas Lava y/o Lahares.	100,00%	BLI (Zona bajo peligro Lava y Lahares)	Debe dar cumplimiento al art. 2.1.17 de la OGUC
	100,00%		
Habilitación normativa			
Requiere habilitación/modificación normativa	No		
Tipo			
3. Costo			
Valores	Valor UF	Fecha	Superficie m2
Valor Avalúo Fiscal UF	3515,15	23,04,2024	172339,00
Valor tasación Serviu UF	172339,00	14,12,2023	172339,00
Valor de compra UF	169331,07	13,02,2024	172339,00
Valor de compra UF/m2	0,98	28,08,2022	
Valor de compra UF/UV	137,11		38195,00
Valor m2 zona homogénea SII			-97,96%
% diferencia Valor Avalúo Fiscal y Valor de compra			-1,75%
% diferencia Valor tasación y Valor de compra			
Desglose costo según tasación Serviu			
Zona	% terreno	Riesgo y/o afectación	Valor UF/m2
Z-4E	100,00%		1
Total	100,00%		
4. Información del Proyecto			
Programa	DS49		
Línea programática	Fondo Solidario de Elección de Vivienda		
Cabida estimada UV	1235		
Comité asociado	Sí	Terreno destinado a 12 comités habitacional "Peuma Tami Ruka, Nevados del Volcán, Ruka Sayen, Kom Newen Lof, Nueva Familia, Nehuen Antu, Futuro Hogar, Unidos por la Casa Propia, Ruka Suyai 2, Brisas del Sur, Aedo Casa Nueva y Nag Faja".	
EP asociada	Sí	E.P. Municipal	

Programación estimada	
Ingreso a Banco de Proyectos	05-01-2025
Inicio de obras	01-07-2025
Entrega de viviendas	01-12-2026
Otros	
Demanda significativa comunal (Glosa 9)	
Excepción demanda significativa (Glosa 9)	
Cumple requisitos Subsidio Localización DS49	Sí

5. Probidad y transparencia		
Origen de la oferta	Otro	Ingresó solicitud vía oficio la E.P
Corredora	No	
Propietario declara vínculo de parentesco	No	
Nombres últimos 2 propietarios		
Manifestación abstención miembro Mesa de Suelo	No	

6. Criterios de priorización DDU			
Criterio	Valor ponderado (1-3)	% nota priorización	
Zona de Interés Prioritario (20%)	1	7%	
Aporte al Plan de Emergencia Habitacional (20%)	2	13%	
Factibilidad del terreno (20%)	2	13%	
Costo terreno (20%)	2	13%	
Integración (socioeconómica) (20%)	1	3%	
Integración (accesibilidad) (20%)	2	7%	
Total		57%	

7. Cumplimiento documentación en SIBIS		
Estudio de Título (n/a para expropiación)		
Documento	Presentado en SIBIS	Comentario
Copia autorizada ante notario de la escritura pública	Sí	02,05,2022
Certificado de dominio vigente	Sí	21,07,2023
Certificado de Hipotecas y Gravámenes	Sí	19,07,2023
Certificado de Interdicciones y Prohibiciones	Sí	20,07,2023
Certificado de litigios de 20 años a la fecha	No	
Certificado Avalúo Fiscal semestre en curso	Sí	24,07,2024
Certificado de deuda de contribuciones	No	
Certificado municipal de no expropiación	Sí	28,04,2022
Para terrenos de mayor cabida: planos con número del CBR	No	
Zona fronteriza por decreto de DIFROL	No	
Estudio de Título	No	
Plano expropiatorio (en caso de expropiación)	No	
Informe favorable expropiación (en caso de expropiación)	No	
Antecedentes técnicos		
KMZ disponible en Visor y cargado en Sibus	Sí	14,07,2023
Carta-oferta formato DDU	Sí	13,02,2024
Tasación comercial elaborada por Serviu	Sí	14,12,2023
Lavamiento Topográfico validado por SERVIU	No	
Informe de reconocimiento geotécnico validado por SERVIU	No	
Informe técnico SERVIU	Sí	18,03,2024
Informe normativo SEREMI	Sí	26,06,2024

8. Síntesis de fundamentación de terreno
 El terreno está emplazado dentro del Área Urbana de la ciudad de Villarrica según el PRC vigente, cuenta con las condiciones idóneas para desarrollar proyectos habitacionales. Dentro del desarrollo de cabida se consideran 1.235 soluciones habitacionales, con 1.024 departamentos distribuidos en 32 bloques de 4 pisos y 211 viviendas, ambos con 55m2 aprox. de construcción. El terreno tiene buena localización, lo que le permite cumplir con 5 de los 5 requisitos establecidos en el Art. 35 del DS N° 49, es la continuidad de loteos ya ejecutados, posee acceso principal por camino Segunda Faja al Volcán KM 2,4, actualmente en ejecución como doble vía, categoría Colectora-Distribuidora. La adquisición podría albergar al 90% de los comités organizados de la comuna, que en la actualidad son 12 los vinculados a este. El emplazamiento dentro del área urbana de Villarrica y su valor por m2 lo hace interesante para el mercado inmobiliario en la zona.



Firma Encargado Mesa Suelo Serviu

Firma Encargado Mesa Suelo Seremi