



ORD. N° 377 /

ANT.: - Carta ingresada con fecha 31/03/2016 de la Agrupación de Comités de Allegados de Valdivia.-

MAT.: - Responde solicitud y adjunta Informe Técnico Terreno DDUI N° 12 - 2016

ADJ.: - Informe de Terreno DDUI N° 12 - 2016

Valdivia, **12 ABR. 2016**

**DE: CARLOS MEJIAS GONZALES
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGION DE LOS RIOS**

**A: AGRUPACIÓN DE COMITÉS DE ALLEGADOS DE VALDIVIA
acav.valdivia@gmail.com**

Junto con saludarle, me dirijo a Ud. con el fin de dar respuesta a su consulta en relación al terreno Ubicado en Sector Paillao, Comuna de Valdivia, perteneciente a "Kuriñanco Ltda.", con el fin de encontrar una solución a sus requerimientos. Para esto, se adjunta Informe de Terreno DDUI N° 12 - 2016, en formato "Ficha Técnica de Terrenos" Acciones Concurrentes SUBDERE, para los fines que estime pertinente.

Complementario a lo anterior, a continuación se individualiza la documentación necesaria para la compra de terrenos tanto vía SUBDERE como vía MINVU respectivamente:

DOCUMENTACIÓN COMPRA VÍA SUBDERE:

- a) Oficio Conductor a Subsecretario SUBDERE
- b) Ficha de Identificación de Proyecto
- c) Tasación Fiscal
- d) Tasación Comercial
- e) Escritura de Compraventa
- f) Informe Legal
- g) Informe Técnico de Director De Obras Municipales
- h) Presupuesto detallado
- i) Certificación de Informaciones Previas
- j) Certificado de afectación de utilidad pública
- k) Factibilidad Agua Potable
- l) Factibilidad Alcantarillado
- m) Factibilidad Electricidad
- n) Informe Favorable SEREMI MINVU

DOCUMENTACIÓN COMPRA TERRENO VÍA MINVU

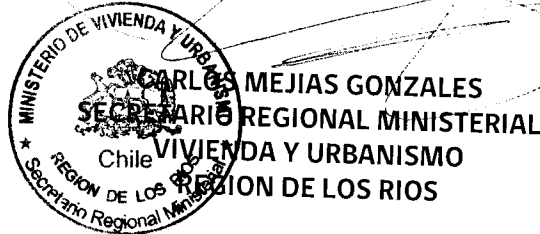
Antecedentes Legales

- a) Copia autorizada ante notario de la escritura pública donde conste la adquisición del inmueble por el propietario actual y, de no ser el primer propietario, copias autorizadas ante notario de las escrituras públicas anteriores y de las inscripciones de títulos traslativos de dominio en el Conservador de Bienes Raíces hasta enterar el plazo de 10 años.
- b) Certificado de dominio vigente a nombre del actual propietario.
- c) Certificado de Hipoteca y Gravámenes
- d) Certificado de Interdicciones y Prohibiciones
- e) Certificado de litigios de 30 años a la fecha del estudio de títulos.
- f) Certificado de Avalúo fiscal del semestre en curso.
- g) Certificado de deuda de contribuciones de bienes raíces emitido por la Tesorería General de la República
- h) Certificado municipal que acredite que el inmueble no está sujeto a expropiación
- i) Tratándose de terrenos de mayor cabida, Planos identificados con su número de inscripción del conservador de bienes raíces.

Antecedentes Técnicos

- a) Ficha de Consulta Adquisición, fundamentado debidamente v/a conveniencia de adquirir ese inmueble, firmada por el Propio Director.
- b) Certificado de Informaciones Previas, actualizado.
- c) Factibilidades de servicios de electricidad y agua potable, actualizados.
- d) Informe de visita al terreno, efectuada para verificar situación actual de éste, tales como: accesos, calles pavimentadas, presencia de campamentos, pozos negros, vertederos, etc. El informe deberá consignar:
 - i. Si el terreno se emplaza en una zona de riesgos y
 - ii. Si existen situaciones de restricción que afecten al terreno, tales como: torres de alta tensión, quebradas, canales, acequias y/u otros, precisando la superficie afecta a restricción y la superficie útil. Del mismo modo, si el terreno se encuentre afecto a expropiación deberá precisarse la superficie afecta y la superficie útil.
- e) Levantamiento topográfico que incluya curvas de nivel y verifique que la topografía no impida la evacuación de las aguas lluvias o represente otro tipo de riesgo. El levantamiento topográfico deberá entregar información de la infraestructura vial existente más próxima al terreno, (cotas de solera, cotas de ejes de calzada y cotas de veredas).
- f) Informe suscrito por un Ingeniero Civil, con descripción estratigráfica del suelo con calicatas de hasta 1,5 metros de profundidad, según NCH 1508.
- g) Justificación, si es el caso, de la necesidad de ejecutar obras de habilitación, señalando su magnitud, costo y plazos estimados de ejecución de éstas.
- h) Carta-oferta, indicando a lo menos: ubicación, comuna, superficie y precio UF/m².
- i) Tasación comercial, elaborada por SERVIU.

Esperando poder aportar a su objetivo, le saluda atentamente.




PCR/FBA/fba

Distribución:

- Destinatario. ACAV.Valdivia@gmail.com 91552124 /61098914
- Egon Montecinos. Intendente Región de Los Rios
- Archivo Unidad de Desarrollo Urbano, Seremi Minvu Región de Los Rios
- Archivo Of. Partes

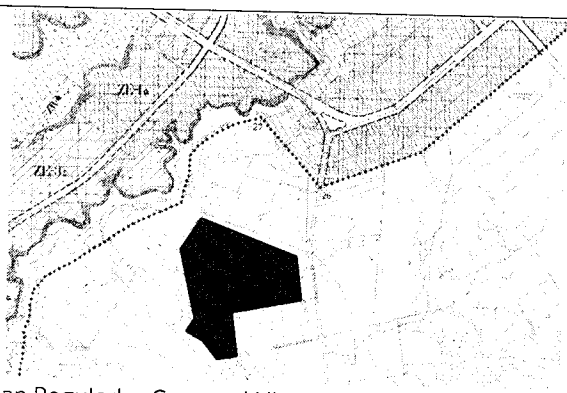
FICHA TECNICA DE TERRENOS
ACCIONES CONCURRENTES SUBDERE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE V. Y U.

A. ANTECEDENTES GENERALES	
Región	De Los Rios
Comuna	VALDIVIA
Ubicación	Paillao s/n
Superficie total (m ²)	19 Ha (aprox)
Uso de suelo	Urbano
Propietario	Kuriñanco Ltda.
Rol SII	s/i
N° Inscripción de dominio vigente	s/i

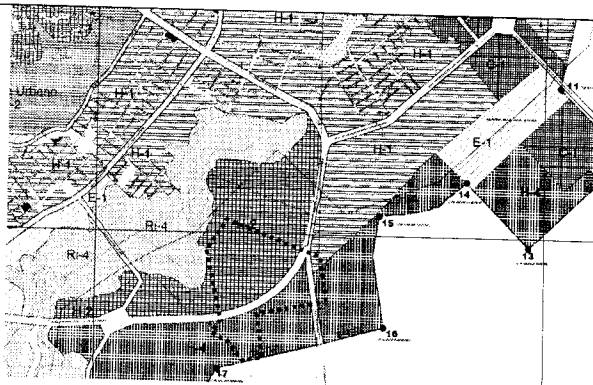


B. DESCRIPCIÓN			
1.- Accesibilidad existente (vías)			
Nombre	Tipo	Distancia en metros	
Camino a Paillao	Camino Vecinal	0	
2.- Transporte público existente			
Tipo	Distancia en metros		
Taxi Colectivo	800		
Buses Urbanos	600		
Buses Interurbanos	1500		
Buses Interregional	1500		
3.- Equipamiento (Salud, Educación, Seguridad, Comercio, Servicios, Culto, Cultura, Deporte, Esparcimiento, etc.)			
Categoría	Establecimiento	Tipo	Distancia en metros
Educación		Educación Basica	1560
Educación	Escuela El Laurel	Educación Prebasica y Basica	2200
Educación	Colegio Gandhi	Educación Prebasica y Básica	2040
Salud	Centro de Salud Familiar	Atención Primaria	2000
Seguridad	Carabineros	Tenencia	2200
Seguridad	Bomberos	Recinto	3230
Comercio	Supermercado	Mayorista	2500
Comercio	Ferretería	Mayorista	2100
Deporte	Complejo ANFA	Cancha Futbol	2600

C. ANTECEDENTES NORMATIVOS
1.- Uso del suelo según IPT
<p>El Terreno se encuentra emplazado fuera de los límites urbanos actuales del Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Valdivia, por lo tanto aplican las normas del artículo N° 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a la autorización que debe otorgar el Ministerio de Agricultura previo Informe Favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para subdividir, urbanizar y construir en áreas rurales.</p> <p>El proyecto que modifica el Plan Regulador Comunal incorpora en un 100% la superficie total del terreno dentro del área urbana con dos zonas urbanas con destino habitación, una con densidad alta y otra de densidad baja.</p>



Plan Regulador Comunal Vigente



Proyecto Modificación Plan Regulador Comunal

2.- Norma específica según zona IPT

Zona	Densidad máxima (Hab/hã)	Cabida máxima (viviendas)	Coef. Ocupación de suelo	Coef. Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

3.- Existencia de Riesgos que figuran - no figuran en plano regulador

Riesgo	Descripción	Superficie Afectada (%)
n/a	n/a	n/a

4.- Modificaciones Normativas

Normativa	Plazo estimado	Responsable
Modificación Plan Regulador Comunal Valdivia	Indefinido	Municipalidad de Valdivia

D. FACTIBILIDADES

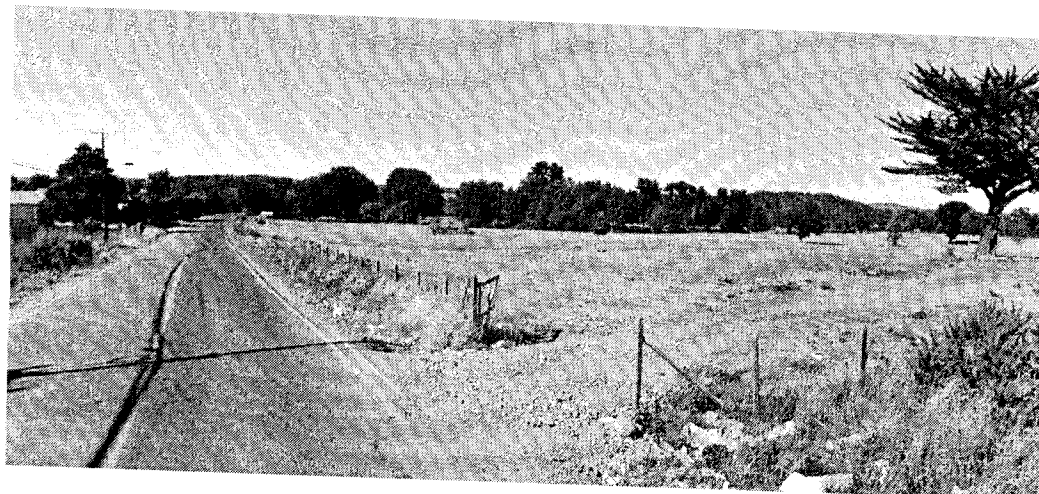
Servicio	Nº Certificado	Condiciones
1.- Agua Potable	Sin Información	Sin Información
2.- Alcantarillado	Sin Información	Sin Información
3.- Electricidad	Sin Información	Sin Información

E.

Se recomienda la adquisición (Sí/No)	SI. Condicionado	Justificación

ACCESIBILIDAD

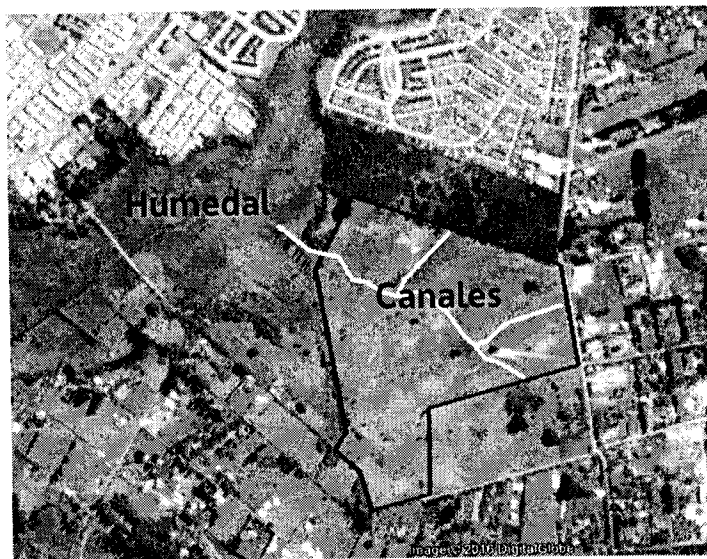
El predio presenta posibilidad de acceso por Camino a Paillaco (7 mts) PAVIMENTADA. Esto permitiría dar cumplimiento a lo establecido en el inciso 5 del artículo 2.3.3 de la O.G.U.C. en relación al acceso al equipamiento del futuro loteo.



CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS

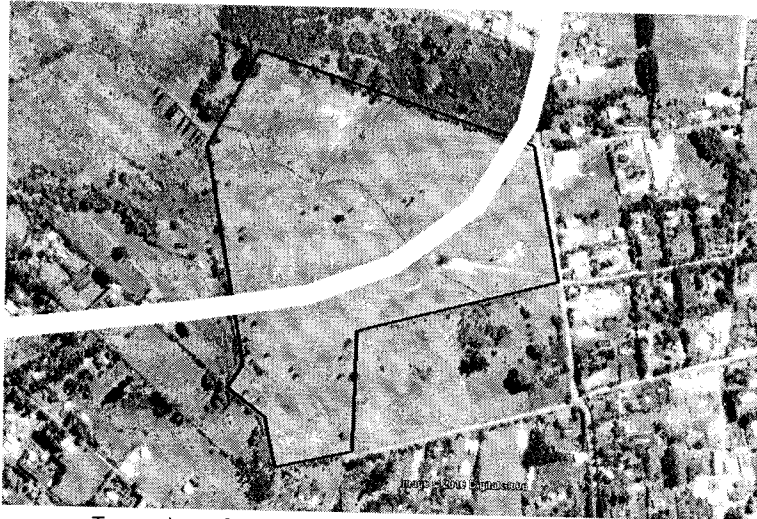
No se tuvo a la vista estudios de suelo.

Según lo que pudo constatarse en visita inspectiva, el terreno se presenta limpio, en algunos sectores pequeñas diferencias topográficas que no dificultar mayormente el emplazamiento de viviendas, sin mayores porciones de vegetación que revistan impedimento para su utilización. Se aprecia también la presencia de canales que presumiblemente cumplen la función de drenar el terreno, hacia el sector norponiente del terreno, el cual limita con humedal. Así mismo, no se observa infraestructura que cruce el terreno o que impida el desarrollo de su trama urbana.



PROYECTO CIRCUNVALACION SUR

Debe Consultarse el proyecto Circunvalación Sur, el cual será ejecutado por SERVIU Región de Los Ríos, con el fin de conocer antecedentes técnicos de la vialidad proyectada.



Trazado referencial Proyecto Circunvalación Sur

CONCLUSION

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y tratándose el presente informe de una opinión sobre habitabilidad con el fin de conocer las características adecuadas del terreno para un conjunto habitacional, esta Secretaría Regional Ministerial 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, en términos generales, posee características restringidas para llevar a cabo un proyecto habitacional, debido a su condición de ruralidad actual.

No obstante lo anterior, la situación descrita, mejorará ostensiblemente con la entrada en vigencia del proyecto de Plan Regulador Comunal actualmente en proceso de aprobación, ya que un 100% del terreno queda circunscrito dentro del límite urbano con destino habitacional, pero con distintas zonas cuyas normas deben analizarse en detalle para establecer las condiciones que entregan para la materialización de proyectos habitacionales.

Adicionalmente desde el punto de vista de la morfología del terreno, la accesibilidad que presenta, y la posibilidad de continuidad de la traza urbana debido a su ubicación adyacente a un sector urbanizado, le otorga buenas condiciones para su utilización para los fines previstos (habitacional).

Se deja constancia que la revisión técnica que se otorga mediante el presente, posee un carácter de preliminar y de pre-revisión en relación a la factibilidad técnica del terreno en el marco de la Etapa de Pre-inversión en la cual se evalúan los proyectos de conjuntos habitacionales, ya que no se ha tenido a la vista el Informe de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Valdivia y de Serviu Región de los Ríos. Debiendo continuar en una etapa posterior, su estudio conforme exigencias establecidas en los programas respectivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Firma Secretario Regional Ministerial de V. y U.

Fecha 08 Abril 2016

PCR/FBA/fba