



# ENTIDAD PATROCINANTE

MUNICIPALIDAD DE PADRE LAS CASAS



# COMUNA DE PADRE LAS CASAS

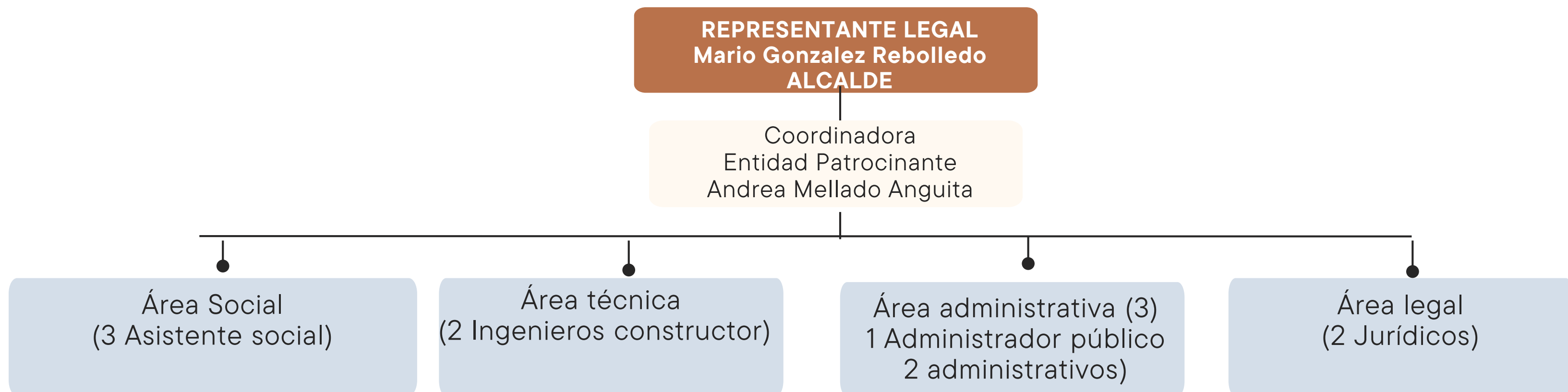
Padre las Casas, situada de forma aledaña a Temuco, es una ciudad de la región de la Araucanía, en la zona sur de Chile, perteneciente a la provincia de Cautín. Catalogada por nuestra Municipalidad como Capital Intercultural de Chile ya que existe la mayor cantidad de comunidades indígenas, número que asciende a 222 registradas en el último Censo de 2017.

POBLACIÓN DE LA COMUNA			
Unidad Territorial	Censo 2017	Proyección 2023	Variación (%)
Comuna de Padre las Casas	76.126	84.619	11,2
Región de La Araucanía	957.224	1.028.201	7,4
País	17.574.003	19.960.889	13,6

# ENTIDAD PATROCINANTE

La Entidad Patrocinante de la Municipalidad de Padre las Casas, tiene como fin principal, ser un intermediario activo entre las familias, el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), MINVU y en alianzas estratégicas con constructoras para el diseño, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios que beneficien a los habitantes de nuestra comuna.

- Nuestra estructura se conforma de la siguiente manera:







# PROYECTO GLOSA 12

## DS N° 49

---

PADRE LAS CASAS



# GLOSA 12

DS N°49

## CARACTERISTICAS

Su principal característica es entregar mayores recursos para poder comprar un terreno, que se encuentre en un sector bien ubicado y que esté dentro de los estándares de desarrollo urbano, permitiendo así un mejor acceso a bienes y servicios públicos.

En esta glosa los recursos en la región de la Araucanía son para las comunas de Temuco y Padre las Casas.





# REQUISITOS DE POSTULACIÓN GLOSA 12

1.

- Antecedentes de las familias y grupos

2.

- Contrato de promesa de compraventa

3.

- Plano de emplazamiento del loteo

4.

- Certificado de factibilidad de dación de servicios

5.

- Plano de levantamiento topográfico

6.

- Certificado de No Expropiación Municipal y del Serviu

7.

- Certificado de Avalúo Fiscal detallado

8.

- Certificado de Número, y Certificado de Informes Previos

9.

- Estudio de Cabida

10.

- Comprobante de Ingreso de Solicitud de Anteproyecto a la Dirección de Obras Municipales

11.

- Informe de compra de el o los terrenos

12.

- Informe técnico relativo a las condiciones del terreno

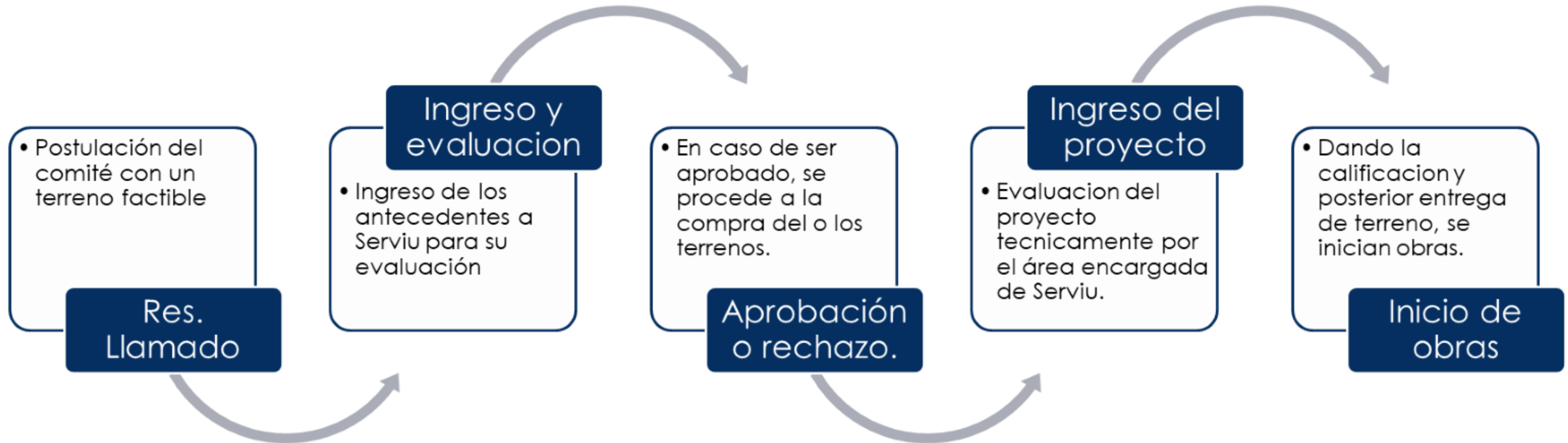


# CALENDARIO DE POSTULACIÓN





# PROCESO DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y DESARROLLO DE PROYECTOS (CNT)





# LLAMADOS GLOSA 12

DS N° 49

## Características principales

- Permite la postulación y el desarrollo del proyecto en un menor tiempo.
- Proyectos emplazados en el radio urbano de la ciudad, lo que permite cercanía con los servicios por ej: centros médicos, colegios, liceos, áreas verdes, locomoción, centros culturales, etc.
- El monto del valor de suelo es cubierto con subsidio y el ahorro aportado por las familias.







# PROYECTO GLOSA 12 EN EJECUCIÓN

---

COMITE LA VIDA ES BELLA



# LA PROPUESTA

Se propone un condominio de 120 departamentos, en lote urbano de 5,780 m<sup>2</sup>, en la ciudad de Padre Las Casas, con equipamiento privado quincho, vías interiores, estacionamientos, áreas verdes e infraestructura comercial de propiedad de la comunidad, destinada a ser una herramienta para amortizar gastos comunes.





# EL TERRENO



SUPERFICIE DE TERRENO	5.780,00 m <sup>2</sup>
VALOR TERRENO UF/m <sup>2</sup>	6,00 UF
VALOT TOTAL TERRENO	34.680,00 UF





## PROGRAMA

### CONDOMINIO

#### DEPARTAMENTOS:

- 120 DEPARTAMENTOS
- 62 ESTACIONAMIENTOS PARA COPROPIEDAD
- 33 ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
- EQUIPAMIENTO SALA DE USO MULTIPLE
- AREAS VERDES CONFORMADAS, CON JUEGOS INFANTILES, MOBILIARIO URBANO
- CONSERJERIA
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL























# EJECUCIÓN GLOSA 12

15% AVANCE







# GLOSA 10

---

DS N° 49

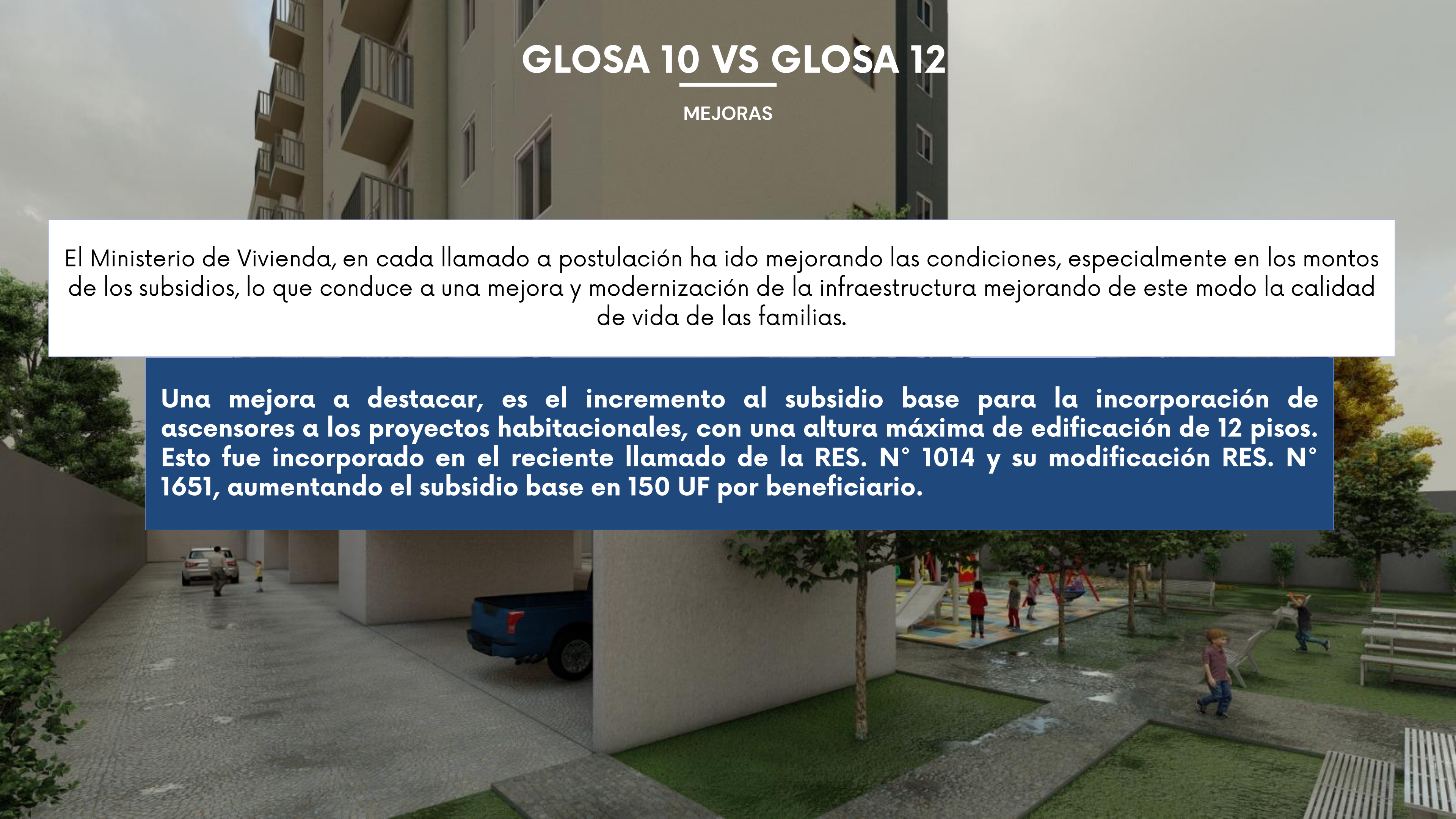


# GLOSA 10 VS GLOSA 12

## MEJORAS

El Ministerio de Vivienda, en cada llamado a postulación ha ido mejorando las condiciones, especialmente en los montos de los subsidios, lo que conduce a una mejora y modernización de la infraestructura mejorando de este modo la calidad de vida de las familias.

**Una mejora a destacar, es el incremento al subsidio base para la incorporación de ascensores a los proyectos habitacionales, con una altura máxima de edificación de 12 pisos. Esto fue incorporado en el reciente llamado de la RES. N° 1014 y su modificación RES. N° 1651, aumentando el subsidio base en 150 UF por beneficiario.**





# GLOSA 10 VS GLOSA 12

## COMPARACIÓN DE SUBSIDIOS

TIPO DE SUBSIDIO	MONTO SUBSIDIO
Base	1.250 UF
Base (adicional ascensores)	150 UF
PDA	100 UF
Complementario de habilitacion	300 UF
Obras especiales de habilitacion	100 UF
Equipamiento y espacio publico	50 UF
<b>TOTAL SUBSIDIO</b>	<b>1.950 UF</b>

Glosa 10 Res. N°1014 – fecha 29-05-2023.

TIPO DE SUBSIDIO	MONTO SUBSIDIO
Base	935 UF
PDA	110 UF
Incremento alza de materiales Res. Ex. N°1576.	125 UF
Areas Verdes	50 UF
IMIV	4 UF
Habilitacion	380 UF
Pago aporte E. Publico y Permiso	5 UF
<b>TOTAL SUBSIDIO</b>	<b>1.609 UF</b>

Glosa 12 Res. N°305 – fecha 11-03-2021.

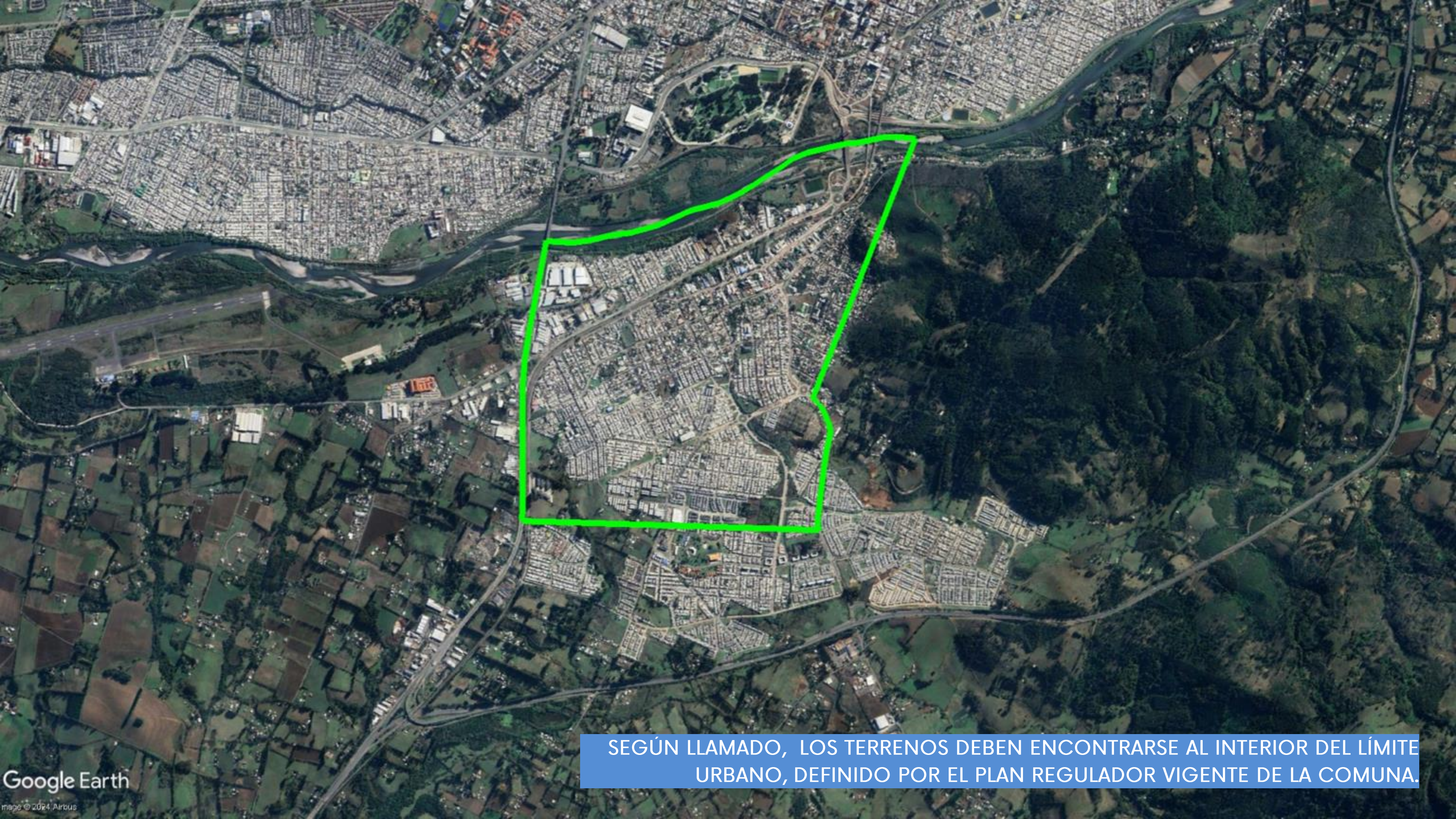


# LLAMADO GLOSA 10

## RESOLUCIÓN N° 1014

LLAMA A GRUPOS ORGANIZADOS 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 LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS.





SEGÚN LLAMADO, LOS TERRENOS DEBEN ENCONTRARSE AL INTERIOR DEL LÍMITE URBANO, DEFINIDO POR EL PLAN REGULADOR VIGENTE DE LA COMUNA.



# PROYECTO ALTA VISTA

PROPUESTA INGRESADA EN ÚLTIMO LLAMADO RES. N°1014

UBICADO EN AVENIDA VILLA ALEGRE, (CASCO ANTIGUO Y UNA DE LAS ARTERIAS PRINCIPALES DE LA COMUNA) SE EMPLAZA UN CONDOMINIO DE 8 PISOS CON ASCENSOR.

- DEPARTAMENTOS DE 56 M2.
- 3DORMITORIOS
- COCINA,
- ESTAR,
- LOGIA, 3 ,
- 1 BAÑO
- BALCÓN.





SE CONSIDERAN DOS PROPIEDADES, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 2.394,60



# PROGRAMA 56M2

COCINA

ESTAR

DORMITORIO 1

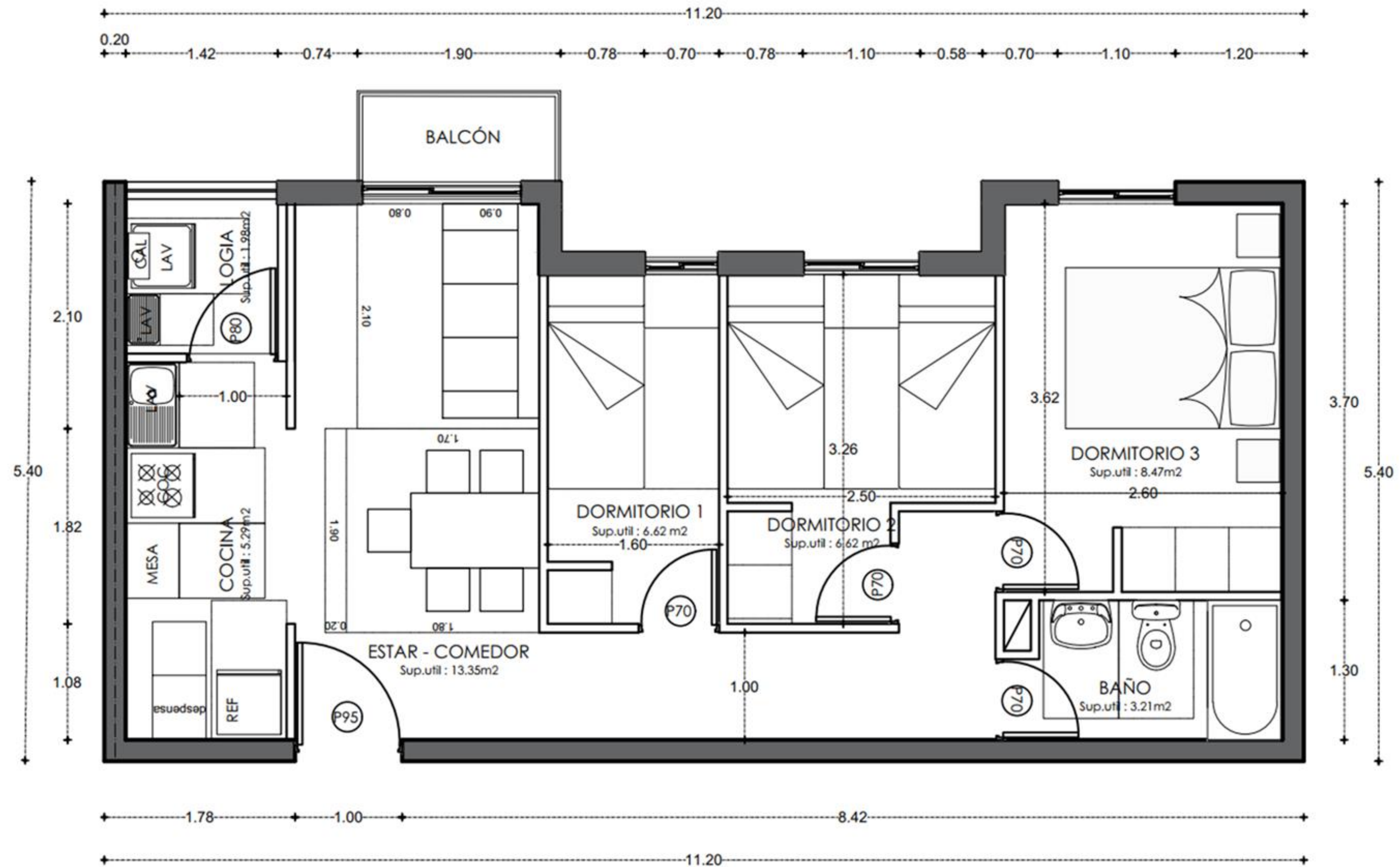
DORMITORIO 2

DORMITORIO 3

BAÑO

LOGIA

BALCON































# GLOSA 3

---

DS N° 49 – DS N° 52



# PROGRAMA ARRIENDO A PRECIO JUSTO

## CONDOMINIO NUEVA PADRE LAS CASAS

Programa **ARRIENDO A PRECIO JUSTO**. Resolución de llamado N°855 de 14 de julio 2022. Este programa busca generar un parque masivo de viviendas públicas para arrendar a familias de menores ingresos que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.

Nuestro proyecto se emplaza en la zona urbana, con una ubicación privilegiada dentro de la comuna, pensando en las necesidades de las personas, ya que cuenta con movilización a la Puerta. El terreno se encuentra cercano a lugares de interés, dentro de la comuna, tales como:

- Comisaría de carabineros,
- Bomberos.
- Centros de salud
- Colegios de educación básica y complejos educacionales, evitando gastos por movilización.
- Cercano a centros comerciales, supermercados y servicios como Registro Civil, SII, Municipalidad.
- Parques y plazas, los cuales ayudan a la recreación familiar.



# PROGRAMA ARRIENDO A PRECIO JUSTO

## CONDOMINIO NUEVA PADRE LAS CASAS

Proyecto para personas que cuenten con el subsidio de arriendo DS N°52 adjudicado. Este condominio dispondrá de 76 departamentos, los cuales se separan en dos tipologías.

- 2 dormitorios, superficie de 45 m<sup>2</sup>
- 3 dormitorios, superficie de 55 m<sup>2</sup>
- Vivienda pública para casos sociales.

Proyecto cuenta con un subsidio aprobado con fecha 07 de enero de 2023, y según la programación inicial, se esperaba iniciar obras a finales del 2023. pero se vio retrasado ya que, al ser un proyecto financiado por SERVIU pero administrado por la municipalidad, esta última debió realizar una Propuesta Pública para la adjudicación del diseño y posterior construcción de este condominio.



# PROGRAMA ARRIENDO A PRECIO JUSTO

## CONDOMINIO NUEVA PADRE LAS CASAS

El proceso de propuesta pública terminó en enero 2024. gracias a esto ya se dispone de un arquitecto a cargo del diseño y una empresa constructora definitivas, gracias a esto nos encontramos trabajando para poder ingresar el proyecto a SERVIU y continuar con los procesos pausados.



# PROGRAMA ARRIENDO A PRECIO JUSTO

CONDominio EN ARRIENDO PADRE LAS CASAS





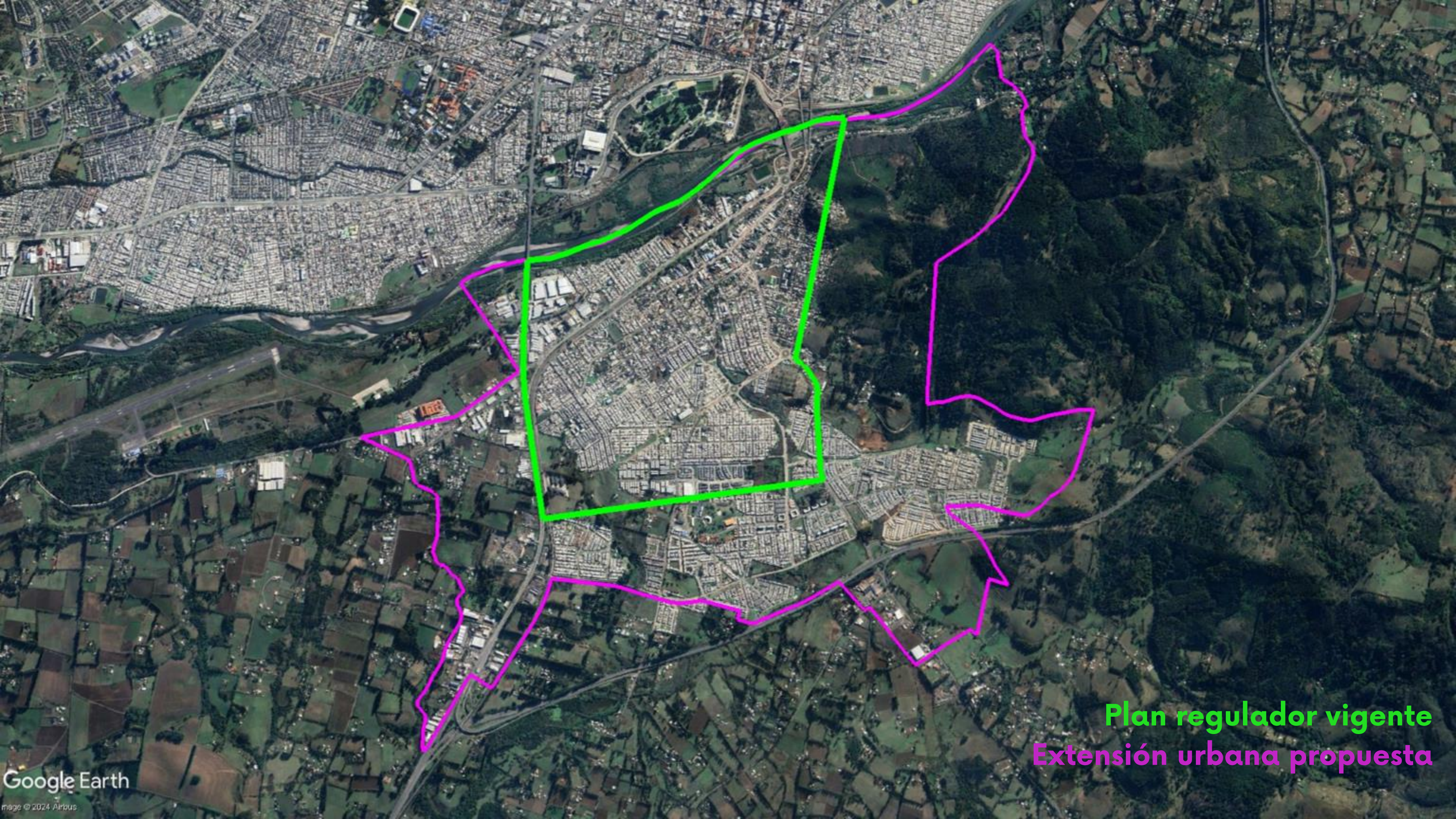


# PLAN REGULADOR

---

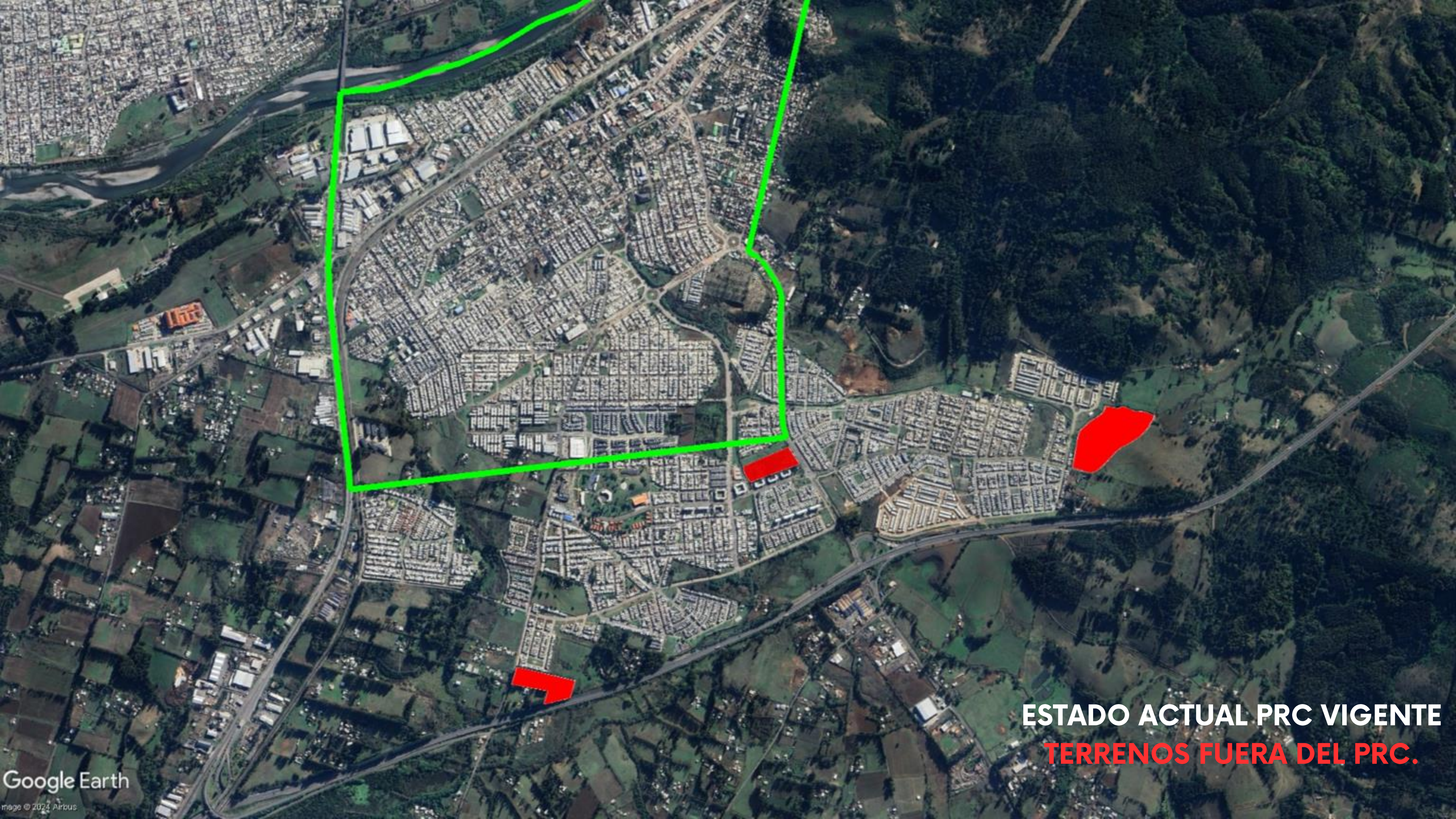
PADRE LAS CASAS





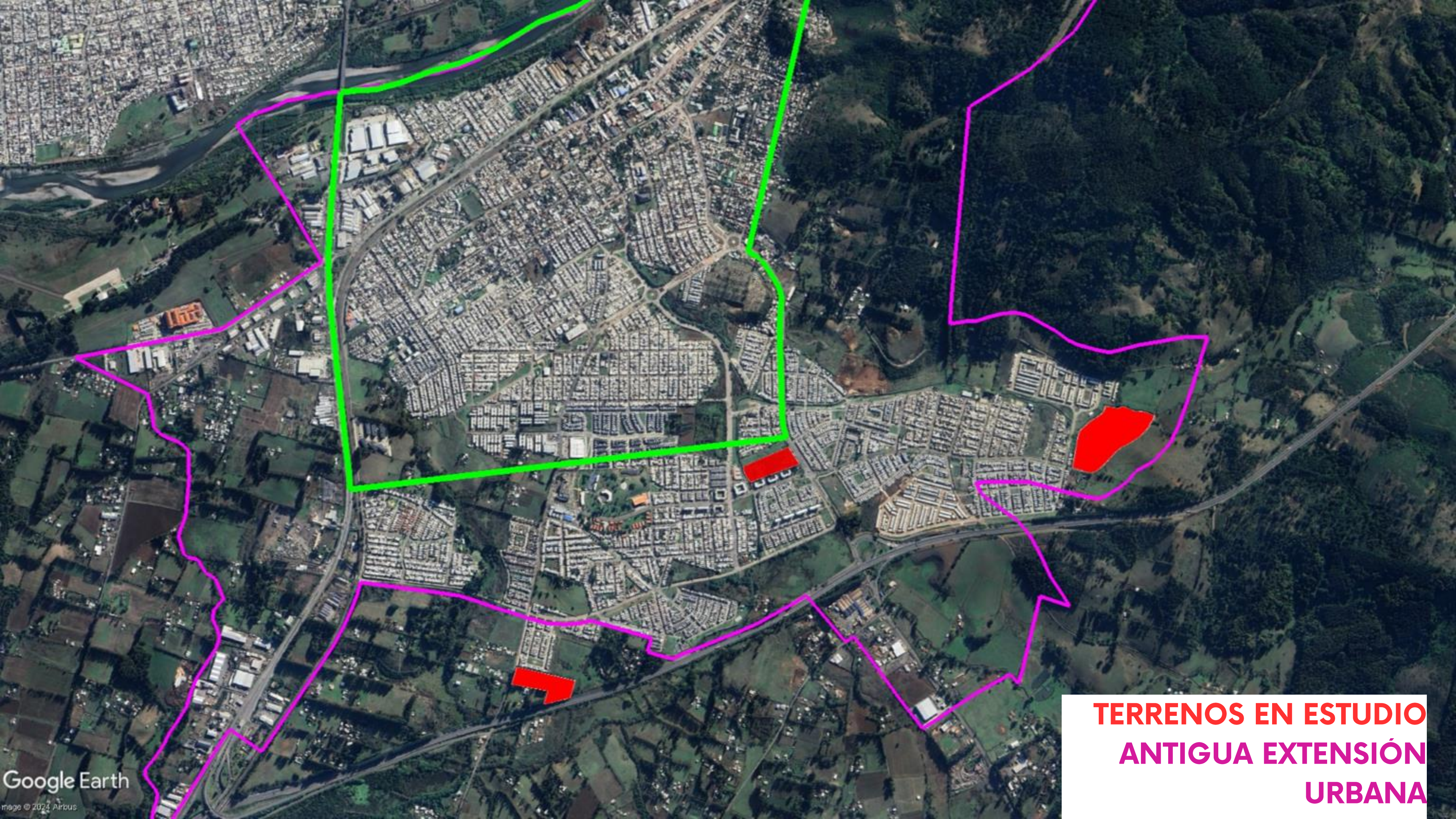
**Plan regulador vigente**  
**Extensión urbana propuesta**





**ESTADO ACTUAL PRC VIGENTE**  
**TERRENOS FUERA DEL PRC.**





**TERRENOS EN ESTUDIO**  
**ANTIGUA EXTENSIÓN**  
**URBANA**



# COMPLEJIDADES

1. En la ausencia de un plan regulador actualizado, nos vemos limitados al momento de buscar nuevos terrenos.
  2. Las pocas posibilidades existentes, se encuentran en el casco antiguo de la comuna, donde existen terrenos disponibles a la venta pero, con una superficie insuficiente para desarrollar proyectos inmobiliarios.
  3. El alto costo de los terrenos, reflejado en los valores de m<sup>2</sup>.
  4. Desactualización del registro de tasaciones SERVIU.
  5. Terrenos ubicados fuera del radio urbano, nos obligan a buscar vías de expropiación u opción de compra a través de SUBDERE.
- Esto último se basa en una nueva guía operativa SUBDERE año 2023, para la adquisición de terrenos. según el checklist donde las mayores complejidades son las siguientes:
    - Imecánica de suelos
    - Informe de factibilidad de construcción (IFC) en los terrenos rurales y
    - Informes favorables de SERVIU y MINVU
  - Estos requisitos entre otros, son necesarios solo para presentar el terreno, sin mencionar el tiempo y costo que todo este proceso conlleva.





**ENTIDAD PATROCINANTE**  
MUNICIPALIDAD DE PADRE LAS CASAS



**PADRE  
LAS  
CASAS**

CAPITAL  
INTERCULTURAL  
DE CHILE