
LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 42.915

Viernes 26 de Marzo de 2021

Página 1 de 5

Normas Generales

CVE 1916526

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA CRITERIOS Y ASPECTOS OPERATIVOS PARA LA EJECUCIÓN DE ESTUDIOS PRELIMINARES Y ADQUISICIÓN DE TERRENOS, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA GLOSA 11, ASOCIADA AL SUBTÍTULO 33, DE LA LEY N° 21.289 DE PRESUPUESTOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2021

(Resolución)

Santiago, 19 de marzo de 2021.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 338 exenta.

Visto:

La ley N° 21.289, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2021; la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el DL N° 1.305, de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda; la resolución exenta N° 2.281 (V. y U.), de 2016, que Fija Condiciones y Procedimientos para que los Serviu comprometan terrenos de su propiedad para la postulación o desarrollo de Proyectos Habitacionales, conforme lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 19 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011; la resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017 que Establece Criterios y Procedimientos para la Adquisición, Administración y Enajenación de Inmuebles de Propiedad Serviu; la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, y

Considerando:

a) Que, por resolución exenta N° 260 (V. y U.), de 2020, se aprobaron criterios y aspectos operativos para la ejecución de estudios preliminares y adquisición de terrenos, según lo establecido en la Glosa 11, asociada al subtítulo 33, de la ley N° 21.192 de Presupuestos del Sector Público, correspondiente al año 2020;

b) Que, la ley N° 21.289, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2021, en su Glosa 11, asociada al Subtítulo 33, contempla la posibilidad de que los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) puedan destinar hasta el 5% de los recursos de la asignación presupuestaria Fondo Solidario de Elección de Vivienda, para estudios preliminares y adquisición de terrenos en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda, Mínavu Conecta, gestionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, o aquellas donde se concentre principalmente el déficit habitacional de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible;

c) Que la Glosa 11 ya referida, dispone que los criterios para la adquisición de terrenos y los aspectos operativos para su ejecución se regularán por resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda;

d) Que la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada mediante el DS N° 78 (V. y U.), de 2013, propone, entre otros, establecer una política de suelo para promover la integración social a través de mecanismos normativos y de gestión pública que aseguren la disponibilidad de suelo para la vivienda social, y la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades para proyectos de integración social urbana, valorando su función social, a través de herramientas que permitan disponer de terrenos bien localizados y reducir el déficit habitacional, dicto la siguiente,

CVE 1916526

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: +562 2486 3600 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Resolución:

1. La ejecución de los estudios preliminares y adquisición de terrenos con cargo al Subtítulo 33, Glosa 11, de la ley N° 21.289, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2021, estará sujeta a los criterios que se señalan a continuación:

a) Los terrenos deberán estar localizados en comunas en las que el Sistema de Información Territorial de la Demanda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Minvu Conecta, identifique una demanda habitacional significativa en la región respectiva, de familias pertenecientes al 40% de mayor vulnerabilidad, según el instrumento de caracterización socioeconómica o aquellas donde se concentre principalmente el déficit habitacional de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible.

b) Los terrenos deberán contar con normativa urbanística acorde al desarrollo de proyectos habitacionales, preferentemente de densificación en altura, incluyendo terrenos para proyectos de mediana escala y tipologías de micro radicación.

c) Los terrenos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 35, letra a), del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, sobre requisitos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización.

d) El valor de los terrenos no podrá superar la tasación comercial que deberá realizar el Serviu, aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19, del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

e) Los terrenos deberán contar con factibilidad de agua potable y alcantarillado, acreditando que se localiza, a lo menos, en un 50% al interior del área de concesión de la empresa sanitaria correspondiente o en el área en que opera un Comité de Agua Potable Rural. La disponibilidad de servicio eléctrico se acreditará mediante certificado de la empresa de servicios respectiva.

2. El Director del Serviu podrá solicitar al Ministro de Vivienda y Urbanismo la exención de alguno o algunos de los criterios señalados en el Resuelvo anterior, a excepción de los establecidos en las letras a) y e), siempre que acredite que con ello no se condiciona el buen desarrollo del futuro proyecto habitacional, debiendo tener en cuenta lo siguiente:

a) De proponerse un terreno urbano que no cumpla con los requisitos señalados en la letra b) del Resuelvo anterior, deberá fundamentarse mediante Informe del Seremi de Vivienda y Urbanismo que señale que el cambio de la normativa vigente se estima favorable para la localización de viviendas para familias vulnerables. Lo anterior, en términos de acceso a equipamiento y servicios, oportunidades de compra relacionadas con el desarrollo de proyectos urbano habitacionales, o de disponibilidad de suelo al interior de las ciudades, debiendo definirse las estrategias y gestiones a realizar para efectuar los cambios normativos requeridos.

b) De proponerse un terreno que no cumpla con los requisitos a los que se refiere la letra c) del Resuelvo anterior, se deberá fundamentar la adquisición mediante Informe del Seremi de Vivienda y Urbanismo, atendiendo a otros factores de localización que resulten favorables para el desarrollo de un proyecto habitacional, en relación a disponibilidad de servicios de salud, educación, transporte, vialidad, áreas verdes, y equipamiento en general.

c) En caso presentarse un terreno cuyo valor de venta ofertado por el propietario supera la tasación comercial efectuada por el Serviu, y en consecuencia se solicite la exención de lo señalado en la letra d) del Resuelvo anterior, el Serviu deberá acompañar una tasación comercial, realizada por un tercero, con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del Minvu, en la subespecialidad Tasaciones, para consideración de la Mesa de Evaluación Ministerial en el proceso de evaluación. Las tasaciones externas señaladas podrán financiarse con cargo a los recursos que contempla a esta glosa.

3. En virtud de lo establecido en los Artículos 52 y 53 de la ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, relativos a la obligación de cumplir estrictamente el principio de probidad administrativa, no se acogerán proposiciones de adquisición de terrenos en que el o alguno de sus propietarios tenga una relación de parentesco con funcionarios del Serviu o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en los términos consignados en el artículo 62 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

4. Mediante oficio del Ministro de Vivienda y Urbanismo dirigido a los Directores Serviu, se establecerán los plazos para la aplicación del procedimiento operativo dispuesto por esta resolución, que incluirá la recepción de las propuestas por parte de los Serviu de cada región, la evaluación de dichas propuestas, la proposición de la cartera de terrenos y/o estudios

preliminares y los resultados de la propuesta. En dicho oficio se dispondrán además los medios para la presentación de las propuestas, así como los criterios y lineamientos para la cuantificación de la demanda significativa que sustente las propuestas, de acuerdo a lo indicado en el Resuelvo 1 letra a).

5. De esta manera y en los plazos que disponga el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el oficio señalado anteriormente, el Director del SERVIU respectivo, mediante oficio dirigido al Ministro de Vivienda y Urbanismo, solicitará la evaluación de terrenos, ya sea para el financiamiento de estudios y/o para la adquisición de los mismos, con cargo a los recursos que establece la presente glosa, cuya inversión total para el año se enmarque dentro del 5% de la asignación presupuestaria del Fondo Solidario de Elección de Vivienda para cada región, de acuerdo a lo señalado para estos efectos en la Ley de Presupuestos del Sector Público para el año 2021.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá redistribuir regionalmente el uso del 5% de los recursos dispuestos en la Ley de Presupuestos para el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, lo que será comunicado a las regiones para los efectos de proponer la evaluación de terrenos.

6. Para la evaluación de los terrenos el SERVIU deberá presentar los siguientes antecedentes:

a) Informe que contenga un análisis que permita comprender los fundamentos considerados para la selección de cada uno de los terrenos incorporados en la solicitud del SERVIU, en relación a la oferta de suelos en la región y la demanda habitacional asociada, en base a Minvu Conecta y/o a la distribución territorial del déficit habitacional, según datos del último censo de población y vivienda disponible.

b) Informes de fundamentación y/o tasación que sustenten las exenciones que correspondan, conforme al Resuelvo 2 anterior, en los casos que corresponda.

c) Ubicación del terreno: Terreno ingresado en el Sistema de Bienes Inmuebles SERVIU, SIBIS, (catastro "En Estudio") con polígono KMZ creado.

d) Valor de tasación: Tasación comercial del inmueble, efectuada por el SERVIU, con una antigüedad no superior a 6 meses contados desde la fecha de la presentación del terreno, de acuerdo a lo establecido en el Resuelvo anterior.

e) Valor de adquisición: Carta oferta del propietario.

f) Avalúo fiscal: Certificado de avalúo fiscal del SII.

g) Normativa aplicable: Certificado de informaciones previas otorgado por la DOM.

h) Evaluación de restricciones normativas: Ficha de Evaluación Técnica de Terrenos Seremi. (anexo Res. Ex. N° 14.464 (V. y U.), de 2017).

i) Evaluación de restricciones técnicas: Ficha de Evaluación Técnica de Terrenos SERVIU (anexo Res. Ex. N° 14.464 (V. y U.), de 2017).

j) Acceso a servicios básicos: Según lo señalado en la letra e) del Resuelvo 1 de la presente resolución exenta.

k) Factibilidad legal: Certificado de dominio vigente y Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones del inmueble con una antigüedad no superior a 6 meses, y, de existir, plano del terreno archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

l) Condiciones de localización del terreno: Informe de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, respecto del cumplimiento de los requisitos de acceso a servicios básicos y vialidad y distancia a servicios de salud, transporte, equipamiento comercial, deportivo o cultural y a áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35, letra a) del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, o respecto a los argumentos que justifiquen la adquisición de un terreno que no cumpla alguno de los requisitos señalados, atendiendo otros factores de localización que resulten favorables para el desarrollo de un proyecto habitacional, tal como lo indica la letra b) del Resuelvo 2.

m) Indicación de los estudios preliminares que se requiere realizar para dar cuenta de la factibilidad técnica, y legal definitiva para la compra del terreno, tales como: mecánica de suelos, levantamiento topográfico, estudio de títulos, estudios estructurales de edificaciones existentes, tasaciones, estudios arqueológicos, medioambientales y de contaminación de suelos, entre otros, y el presupuesto para su ejecución.

De contar con los estudios a los que se refiere el presente numeral, éstos se presentarán como antecedente adicional, permitiendo la recomendación favorable para la adquisición del terreno en cuestión, por parte de las Divisiones Técnica de Estudio y Fomento Habitacional y de Política Habitacional. En este evento se deberán también adjuntar los antecedentes para la adquisición de terrenos señalados en la resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017.

La ejecución de estos estudios se realizará dando cumplimiento a las normas que rigen las contrataciones para el SERVIU, en cada una de las especialidades requeridas, debiendo en el caso de la contratación de profesionales, estar inscritos en el Registro Nacional de Consultores

regulado por el DS N° 135 (V. y U.), de 1978, en los rubros, especialidades y categorías que corresponda.

n) Plano topográfico que contemple los requisitos establecidos en el Itemizado Técnico de Construcción del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, aprobado por resolución exenta N° 7.713 (V. y U.), de 2017.

o) Estudio de cabida máxima de viviendas en el terreno.

p) Estudio de mecánica de suelos, en el caso que no se considere su ejecución como parte de los estudios preliminares a los que se refiere el literal m), anterior.

q) Informe de Reconocimiento Geotécnico de acuerdo a letra g), Artículo 5.2 Antecedentes Técnicos de la Res. Ex. N° 14.464 (V. y U.), de 2017.

r) Declaración jurada del propietario del terreno ofertado, de no tener relación de parentesco con funcionarios del Serviu o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según lo indicado en el Resuelvo 3 de esta resolución.

Todos los antecedentes deberán cargarse en el Sistema de Bienes Inmuebles Serviu Sibis, siendo el único repositorio de información válido para el proceso de evaluación.

7. En los plazos que establezca el oficio señalado en el Resuelvo 4, le corresponderá a las Divisiones de Política Habitacional y Técnica de Estudios y Fomento Habitacional evaluar que los terrenos presentados cumplan con emplazarse en comunas con demanda significativa o donde se concentre principalmente el déficit habitacional, de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible, y que, en caso de no cumplirse con criterios de localización, valor de tasación o con disponibilidad de norma según se indica en el Resuelvo 2 de esta resolución, se justifique su solicitud, así como las condiciones técnicas y de factibilidad de desarrollar un proyecto en el terreno en cuestión, para lo que deberán elaborar conjuntamente un Informe de Recomendación para consideración de la Mesa de Evaluación Ministerial. En este informe, la División Técnica podrá indicar si los antecedentes técnicos con que se cuenta son suficientes para proceder a la adquisición del terreno, o se requiere la realización de estudios preliminares.

Si los antecedentes presentados resultan insuficientes para la elaboración del informe, se podrán realizar observaciones vía correo electrónico al Serviu respectivo, indicándose un plazo para su respuesta.

Si a juicio de las Divisiones señaladas no se reúnen los antecedentes para la recomendación de los terrenos presentados, los antecedentes serán devueltos al Serviu respectivo, el que podrá volver a presentar las solicitudes o reemplazarlos por otros inmuebles, siempre dentro del marco presupuestario correspondiente.

8. De esta forma y conforme a lo que se señale en el oficio del Resuelvo 4, contando con el Informe de Recomendación señalado en el Resuelvo anterior, la División de Política Habitacional convocará a una Mesa de Evaluación Ministerial, compuesta por un representante del Ministro de Vivienda y Urbanismo, un representante del Subsecretario de la cartera, un representante de cada una de las Divisiones Ministeriales de Política Habitacional, de Desarrollo Urbano y Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, y un representante de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, la que tendrá por función recomendar al Ministro de Vivienda y Urbanismo la autorización de los recursos para estudios y/o adquisición de terrenos de acuerdo a la presente glosa, velando por que se cumpla con los lineamientos establecidos en ella, en la presente resolución y en el oficio señalado en el Resuelvo 4 de esta resolución.

Como parte de la evaluación, la Mesa podrá requerir la concurrencia del Seremi de Vivienda y Urbanismo y/o del Director del Serviu correspondiente, o de quienes éstos designen para dicho efecto.

La Mesa, teniendo en vista el Informe de Recomendación y los criterios enunciados en el Resuelvo 1 de la presente resolución, podrá observar, aprobar o rechazar las solicitudes presentadas por los Serviu.

De existir observaciones, la División de Política Habitacional las remitirá al Serviu, el que deberá dar respuesta en el plazo que se indique. La Mesa podrá sesionar nuevamente para evaluar la respuesta a las observaciones o, cuando sus integrantes consideren que se trata de objeciones menores, que no afecten la decisión de compra, delegar a las Divisiones de Política Habitacional y de Estudio y Fomento Habitacional su evaluación.

9. Del resultado de la evaluación de la Mesa de Evaluación Ministerial se levantará Acta, suscrita por sus integrantes, pudiendo elaborarse por vía electrónica.

10. Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo se aprobará el Acta indicada en el Resuelvo anterior y se autorizará la adquisición y/o la realización de los estudios preliminares, según corresponda, para los terrenos aprobados por la Mesa.

Cuando corresponda, en estas resoluciones se autorizará a los Serviu a la suscripción de las respectivas promesas de compraventa. Estas promesas deberán quedar condicionadas al resultado favorable de los estudios preliminares a los que se refiere la letra m), del Resuelvo 6 de la presente Resolución. Con todo, las respectivas compraventas deberán devengarse dentro del año correspondiente a la asignación de recursos con cargo a esta glosa.

Para la adquisición de los terrenos en que el Informe de Recomendación señaló la necesidad de la realización de estudios preliminares, se requerirá que el resultado de estos sea remitido a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, para su validación mediante oficio del Jefe de esa División, quien, junto con ello, recomendará al Ministro de Vivienda y Urbanismo, su compra mediante resolución.

11. La adquisición de los terrenos autorizados mediante resolución exenta del Ministro de Vivienda y Urbanismo se realizará de acuerdo al procedimiento establecido para la adquisición de inmuebles en la resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017, o la que la reemplace.

12. Para dar continuidad a los procesos de adquisición de los terrenos autorizados el año 2020, que no fueron materializados en ese período presupuestario, mediante oficio dirigido al Ministro de Vivienda y Urbanismo los Serviu deberán informar que la adquisición autorizada se ejecutará en el presente período, confirmando que se mantienen las condiciones del terreno bajo las cuales la compra fue autorizada. Al oficio deberá acompañarse la declaración jurada a la que se refiere la letra r), del Resuelvo 6 de la presente resolución.

Si las condiciones bajo las cuales se aprobó la adquisición hubieren cambiado, ésta se deberá someter a una nueva evaluación cumpliendo con lo establecido en el Resuelvo 4 de la presente resolución.

En estos casos, la autorización para la adquisición se ratificará mediante resolución exenta del Ministro, y se hará con cargo a los recursos dispuestos para el año 2021 para la adquisición de terrenos mediante el procedimiento establecido por la presente resolución.

13. El financiamiento destinado a la realización de estudios preliminares se imputará al Subtítulo 33, ítem 01.133.010, y la adquisición de terrenos al Subtítulo 33, ítem 01.133.009 de la Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2021, siendo la referida asignación presupuestaria independiente del año que posteriormente será asociado al gasto derivado de la asignación del subsidio habitacional.

Anótese, publíquese y archívese.- Felipe Ward Edwards, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Guillermo Rolando Vicente, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.