

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.200

Viernes 11 de Marzo de 2022

Página 1 de 5

Normas Generales

CVE 2097675

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° 21.395 DE PRESUPUESTOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022

(Resolución)

Santiago, 4 de febrero de 2022.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 144 exenta.

Visto:

La ley N° 21.395, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2022; 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° 388 (V. y U.), de 2021, 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° 21.289 de Presupuestos del Sector Público, correspondiente al año 2021.

b) Que, la ley N° 21.395, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2022, 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, incluyendo sus cierros y resguardos, en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda, Minvu 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.

CVE 2097675

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

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

e) Los correos electrónicos de 13 y 18 de enero de 2022, que dan cuenta de la conformidad del Jefe de la División de Política Habitacional y de la Jefa (S) de la División Jurídica con el tenor del presente acto administrativo, dicto la siguiente,

Resolución:

1. La ejecución de los estudios preliminares y adquisición de terrenos con cargo al Subtítulo 33, Glosa 11, de la ley N° 21.395, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2022, estará sujeta a los criterios que se señalan en esta resolución.

2. Los terrenos que podrán adquirirse deberán cumplir con las condiciones que se indican a continuación:

a) 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) 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. Para el cumplimiento del requisito asociado a la factibilidad de agua potable y alcantarillado se permitirá que se encuentre en trámite, con constancia de la aceptación de la empresa correspondiente, la suscripción del Convenio al que alude el artículo 33 C del DFL N° 382 (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios.

c) 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.

d) 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.

e) El precio no podrá superar la tasación comercial que deberá realizar el Serviú, aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

3. Una Comisión Regional será la encargada de sancionar la presentación de los terrenos que se remitirán al Minvu para la autorización de estudios y/o adquisición. Esta sesionará a lo menos en una oportunidad, y velará por que los terrenos que se proponen cumplan con los lineamientos establecidos en la glosa y en esta resolución, a través de un acta firmada por todos sus miembros, indicando en ella cuando se requieran las exenciones a que alude el resuelvo siguiente. Los integrantes de esta Comisión serán:

a) El Seremi de Vivienda y Urbanismo, o quien este designe en su representación.

b) El Director del Serviú o quien este designe en su representación.

c) El Jefe del Departamento de Planes y Programas de la Seremi de Vivienda y Urbanismo.

d) El Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo.

e) Un profesional del Departamento de Planes y Programas de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, designado por el Secretario Regional Ministerial a sugerencia del Jefe de dicho Depto.

f) El Jefe del Departamento de Operaciones Habitacionales del Serviú respectivo, o el Subdirector de Operaciones Habitacionales en el caso del Serviú de la Región Metropolitana.

g) Jefe del Departamento Técnico del Serviú, o de la Subdirección de Vivienda y Equipamiento en el caso del Serviú de la Región Metropolitana.

h) Dos profesionales de Serviú relacionados con procesos de evaluación de proyectos habitacionales y/o gestión inmobiliaria o de suelos designados por el Director.

4. Mediante oficio del Ministro de Vivienda y Urbanismo dirigido a los Directores Serviú, 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 Serviú de cada región, 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 2., letra a).

El Director del Serviu podrá remitir al Ministro de Vivienda y Urbanismo, hasta la fecha en que este último autorice mediante el oficio al que se refiere el inciso anterior, las solicitudes de autorización de estudios y/o adquisición de terrenos, acompañando los antecedentes que se señalan en esta resolución.

Las solicitudes de autorización para la realización de estudios y/o para la adquisición, aun cuando sean dirigidas en una o más presentaciones, deberán enmarcarse en el 5% del presupuesto regional que señala la Glosa 11 de la Ley N° 21.395, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2022. En dichas solicitudes se podrá solicitar la exención del cumplimiento de alguno o algunos de los criterios señalados en las letras c), d) y e) del resuelvo 2 de esta resolución, 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 c) del resuelvo 2 de esta resolución, se deberá fundamentar, mediante Informe del Seremi de Vivienda y Urbanismo, 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 y los plazos estimados.

b) De proponerse un terreno que no cumpla con los requisitos a los que se refiere la letra d) del resuelvo 2 de esta resolución, se deberá fundamentar mediante Informe del Seremi de Vivienda y Urbanismo, la adquisición, 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 de presentarse un terreno cuyo valor de venta ofertado por el propietario supera en hasta un 10% la tasación comercial efectuada por el Serviu, y en consecuencia se solicite la exención de lo señalado en la letra e) del resuelvo 2 de esta resolución, el Serviu deberá acompañar a lo menos 3 tasaciones comerciales realizadas por terceros, con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del Minvu, en la Subespecialidad Tasaciones. Las tasaciones externas señaladas podrán financiarse con cargo a los recursos que contempla a esta glosa. No se aceptarán terrenos cuyo precio exceda en más de un 10% la tasación efectuada por el Serviu.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso 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.

Igualmente podrán solicitarse recursos para cierre y resguardo de terrenos adquiridos con anterioridad, mediante los recursos que dispone esta glosa, incluso en años anteriores, para lo que deberá remitirse la solicitud incluyendo el presupuesto a que alude el literal t) del resuelvo siguiente.

5. Las solicitudes que remita el Serviu al Ministro de Vivienda y Urbanismo, conforme al resuelvo anterior, deberán acompañarse con los siguientes antecedentes:

a) Acta de la Comisión Regional a que alude el resuelvo 3. de esta resolución en que se sancione la aprobación de los terrenos para solicitar al Ministro de Vivienda y Urbanismo la autorización de estudios y/o adquisición.

b) 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.

c) Informes de fundamentación y/o tasaciones que sustenten las exenciones que correspondan, conforme al resuelvo 4 de esta resolución, en los casos que corresponda.

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

e) 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 de la solicitud.

f) Valor de adquisición: Carta oferta del propietario.

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

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

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

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

k) Acceso a servicios básicos: Según lo señalado en la letra b) del resuelvo 2 de la presente resolución exenta.

l) 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.

m) Condiciones de localización del terreno: Informe elaborado por 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 4.

n) 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.

o) 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° 6.624 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

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

q) Informe de Reconocimiento Geotécnico de acuerdo a los Antecedentes Técnicos establecidos en la letra g), del resuelvo 5.2.1 de la Res. Ex. N° 14.464 (V. y U.), de 2017.

Si como resultado de este Informe se establece la necesidad de contar con una mecánica de suelos del terreno, ésta deberá ser presentada junto a los antecedentes indicados en el presente resuelvo o bien indicada dentro de los estudios preliminares a realizar, según lo indicado en la letra n) precedente.

r) Declaración jurada del propietario del terreno ofertado, de no tener relación de parentesco con funcionarios del Serviu, Seremi de Vivienda y Urbanismo y/o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según lo indicado en el resuelvo 6 de esta resolución.

s) Informe de la Comisión de Reducción de Riesgos de Desastres y Reconstrucción en que conste que no existen peligros para el desarrollo de un proyecto habitacional, o que los que existan sean mitigables.

t) Presupuesto para la construcción del cierre perimetral del terreno y resguardos considerados, si corresponde, aprobado por Serviu.

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.

6. 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 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, del Serviu y/o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en los términos consignados en el artículo 62 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

7. Las solicitudes serán evaluadas por una Comisión integrada por las Divisiones de Política Habitacional y Técnica de Estudios y Fomento Habitacional, que sesionará la última semana de cada mes, de haber recibido propuestas en el período, considerando 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. 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. Del mismo modo, como parte del proceso de evaluación, la Comisión podrá citar al Seremi de Vivienda y Urbanismo y/o al Director del SERVIU, o a quienes estos designen, para los efectos de complementar la presentación de los fundamentos de sus propuestas.

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, contando con el Informe de Recomendación señalado en el resuelvo anterior, la División de Política Habitacional propondrá la adquisición de los terrenos y/o realización de estudios preliminares al Ministro de Vivienda y Urbanismo.

9. Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo se autorizará la adquisición y/o la realización de los estudios preliminares, según corresponda, para los terrenos recomendados.

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 n), del resuelvo 5 de la presente resolución. Con todo, las respectivas adquisiciones 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 señale 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 dirigido a la División de Política Habitacional, la que propondrá a su vez al Ministro de Vivienda y Urbanismo autorizar la adquisición según lo indicado en el resuelvo anterior, siempre que se cuente con recursos disponibles en el marco del 5%.

10. 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.

11. Para dar continuidad a los procesos de adquisición de los terrenos autorizados el año 2021, 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 5 de la presente resolución. En estos casos, la autorización para la adquisición se ratificará mediante resolución exenta del Ministro, y se hará con cargo al 5% de los recursos dispuestos para el año 2022 para la adquisición de terrenos mediante el procedimiento establecido por 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 la presente resolución.

12. El financiamiento destinado a la realización de estudios preliminares se imputará al Subtítulo 33, ítem 01.133.010, y la adquisición de terrenos incluyendo sus cierres y resguardos, al Subtítulo 33, ítem 01.133.009 de la Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2022, 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.- Guillermo Rolando Vicente, Ministro de Vivienda y Urbanismo (S).

Lo que transcribo para su conocimiento.- Erwin Navarrete Saldivia, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo (S).