

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.542

Jueves 4 de Mayo de 2023

Página 1 de 5

### Normas Generales

CVE 2309110

#### 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 9, ASOCIADA AL SUBTÍTULO 33, DE LA LEY N° 21.516 DE PRESUPUESTOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2023

(Resolución)

Santiago, 10 de abril de 2023.- Hoy se resolvió lo que sigue:  
Núm. 757 exenta.

Visto:

La Ley N° 21.516, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2023; 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; la ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda; el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, Reglamento del Programa de Integración Social y Territorial; 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, la Ley N° 21.516, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2023, en su Glosa 9, asociada al Subtítulo 33, contempla la posibilidad de que los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) puedan destinar hasta el 10% de los recursos de la asignación presupuestaria del Programa de Integración Social y Territorial y del Programa 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, Serviu Conecta, gestionado por el Ministerio de Vivienda, 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.

b) Que la Glosa 9 ya referida, dispone que los criterios para la adquisición de terrenos y los aspectos operativos para su ejecución se regularán por resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que requerirá el visto bueno de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

c) Que la ley N° 21.450 mandata implementar políticas de suelo, estableciendo medidas que tengan por objeto reducir y contener el déficit habitacional y urbano y que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, dicto la siguiente:

Resolución:

1. La ejecución de los estudios preliminares y adquisición de terrenos con cargo al Subtítulo 33, Glosa 9, de la Ley N° 21.516, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2023, estará sujeta a los criterios que se señalan en esta resolución.

2. Los terrenos que podrán adquirirse deberán cumplir con las siguientes condiciones:

CVE 2309110

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

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 con los datos del último censo de población y vivienda disponible.

Excepcionalmente, en el marco de la ley N° 21.450 sobre "Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional", se podrá considerar la adquisición de terrenos en comunas, que, sin cumplir con lo señalado en el párrafo anterior, exista déficit de suelo para el cumplimiento del Plan de Emergencia Habitacional.

b) Contar con factibilidad de agua potable y alcantarillado, acreditado por la empresa sanitaria respectiva o en caso de ubicarse en área en que opera un Comité de Agua Potable Rural, contar con documento que certifique la capacidad para entregar el servicio. 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. Salvo las excepciones establecidas en el resuelvo 4 de la presente resolución.

d) En el caso de terrenos a adquirir para el desarrollo de proyectos del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, 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) En el caso de terrenos a adquirir para el desarrollo de proyectos del Programa Habitacional de Integración Social y Territorial, estar ubicado en alguna de las comunas o zonas de comunas centrales y pericentrales, definidas conforme a lo indicado en el artículo 7°, letra c) del DS N° 19 (V. y U.), de 2016 o cumplir con lo establecido en el artículo 10°, numeral 4, sobre requisitos de localización para los proyectos habitacionales, del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

f) El precio no podrá superar en más de 10% el monto de la tasación comercial que deberá realizar el SERVIU, aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por la resolución N° 347 (V. y U.), de fecha 31 de mayo de 2004.

3. La Mesa Regional de Coordinación de Suelo; señalada en el Ordinario N° 413, de fecha 23 de agosto de 2022; que establece el Protocolo de Trabajo para la gestión de suelo para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelos, será la encargada de sancionar a través de un acta firmada por la mayoría de sus miembros, la presentación de los terrenos que se remitirán al Ministro para la autorización de estudios y/o su adquisición. En el acta señalada se deberán establecer fundadamente las exenciones a que alude el resuelvo siguiente cuando se requieran.

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, 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).

Las solicitudes de autorización para la realización de estudios y/o para la adquisición, aún cuando sean dirigidas en una o más presentaciones, deberán enmarcarse en el 10% del presupuesto regional que señala la Glosa 9 de la Ley N° 21.516, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2023. Sin perjuicio de lo señalado el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá redistribuir regionalmente el uso del 10% de los recursos dispuestos en la Ley de Presupuestos para el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y para el Programa de Integración Social y Territorial, lo que será comunicado a las regiones para los efectos de proponer terrenos para su evaluación.

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 se 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 al 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 con disponibilidad de servicios de salud, educación, transporte, vialidad, áreas verdes, y equipamiento en general.

Además, se podrán solicitar recursos para cierre y resguardo de terrenos adquiridos con mediante los recursos que dispuso la glosa correspondiente a estas materias en leyes de presupuestos de años anteriores, para lo que deberá remitirse junto con la solicitud el presupuesto para la construcción del cierre perimetral del terreno y resguardos considerados, si corresponde, aprobado por el Serviu.

5. Las solicitudes que remita el Serviu, conforme al resuelvo anterior, deberán acompañarse de todos los antecedentes definidos en el párrafo 5.2 denominado como Antecedentes Técnicos de 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.

Adicionalmente se requerirán la presentación de los siguientes antecedentes:

a) El Acta de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo 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) Un 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 con 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 y al programa habitacional al que se destinará. En caso de corresponder, resolución que define la zona conforme a lo establecido en la letra c) del artículo 7° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

c) El Informe favorable Seremi, descrito en letra i) del párrafo 5.2.1 de la Res. Ex. N° 14.464 (V. y U.), de 2017, se deberá incluir un análisis de las condiciones de localización del terreno, 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 en el artículo 10, numeral 4, del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, según corresponda, suscrito además por el o la DDUI.

Si el terreno no cumple con lo señalado, se deberán indicar los argumentos que justifiquen su adquisición, atendiendo otros factores de localización que resulten favorables para el desarrollo de un proyecto habitacional, conforme la letra b) del Resuelvo 4.

Asimismo, debe incluir un análisis de las amenazas y riesgos y que pudieran afectar al terreno, que permita definir que no existen peligros para el desarrollo de un proyecto habitacional, o que los que existan sean mitigables, según los contenidos definidos por la Comisión Asesora para la Reducción de Riesgos y Desastres y Reconstrucción.

d) El Informe Favorable Serviu, descrito en letra h) del párrafo 5.2.1 de la resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017, debe incluir un estudio de cabida máxima de viviendas en el terreno y un estudio de factibilidad económica en caso de tratarse de un terreno destinado al Programa de Integración Social y Territorial, más un análisis que indique mitigaciones de riesgo de desastre.

e) La 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.

f) El presupuesto para la construcción del cierre perimetral del terreno y resguardos considerados, si corresponde, aprobado por Serviu.

g) Si como resultado del Informe de Reconocimiento Geotécnico; de acuerdo con los Antecedentes Técnicos establecidos en la letra g), del párrafo 5.2.1 de la resolución exenta N°

14.464 (V. y U.), de 2017; se concluye que se requiere contar con un estudio de mecánica de suelos del terreno, esta deberá ser presentada junto a los antecedentes señalados en el presente Resuelvo o bien, indicada dentro de los estudios preliminares a realizar.

h) En el caso de que el terreno se pretenda adquirir por mediante expropiación se solicita un informe pericial que defina el monto provisional de indemnización a pagar por dicha expropiación.

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. 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. En el caso que se requiera la elaboración de los estudios preliminares para dar cuenta de la factibilidad técnica, y legal definitiva para la adquisición de un terreno, se debe indicar el tipo de estudio que se busca realizar y adjuntar un presupuesto para su ejecución. Los tipos de estudios a financiar son los siguientes: mecánica de suelos, levantamiento topográfico, estudio de títulos, estudios estructurales de edificaciones existentes, tasaciones, estudios arqueológicos, medioambientales y de contaminación de suelos, entre otros. De contar con los estudios señalados, éstos se presentarán como antecedente adicional, permitiendo la recomendación favorable para la adquisición del terreno en cuestión.

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.

8. Las solicitudes serán evaluadas por la División de Desarrollo Urbano, 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 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 un Informe de Recomendación. En este informe, la División de Desarrollo Urbano 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, indicándose un plazo para su respuesta. Del mismo modo, como parte del proceso de evaluación, se podrá citar al o a Seremi de Vivienda y Urbanismo y/o al o la directora/a del Serviu, a fin de complementar los fundamentos de sus propuestas.

Si a juicio de la División señalada no se reúnen los antecedentes para la recomendación de los terrenos presentados, los antecedentes serán devueltos al Serviu, el que podrá volver a presentar las solicitudes de los terrenos rechazados o reemplazarlos por otros inmuebles.

9. La División de Desarrollo Urbano informará a la División de Política Habitacional aquellos terrenos que obtengan el Informe de Recomendación señalado. La División de Política Habitacional analizará la disponibilidad presupuestaria y propondrá la adquisición de los terrenos y/o realización de estudios preliminares al Ministro de Vivienda y Urbanismo, si corresponde.

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

En el caso de requerir realizar estudios preliminares de un terreno, conforme lo señalado en el Informe de Recomendación, las respectivas adquisiciones deberán devengarse dentro del año correspondiente a la asignación de recursos con cargo a esta glosa, de manera posterior a la validación de aquellos.

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 de Desarrollo Urbano para su validación mediante oficio. Dependiendo de las características del estudio, la División de Desarrollo Urbano podrá remitir los documentos con los resultados, para revisión y visto bueno de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, en especial aquellos relacionados con mecánicas de suelo, estudios estructurales o topográficos, entre otros.

11. Para dar continuidad a los procesos de adquisición de los terrenos autorizados el año 2022, que no fueron materializados en dicho 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. Con el Oficio deberá acompañarse la declaración jurada a la que se refiere la letra e), del Resuelvo 5 de la presente resolución. En estos casos, la autorización para la adquisición se ratificará mediante resolución exenta del Ministro si procede, y se pagará con cargo al 10% de los recursos dispuestos para el año 2023 para la adquisición de terrenos.

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 2023, 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.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Carlos Araya Salazar, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo (S).

