DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Normas Generales

CVE 2522004

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA CRITERIOS Y ASPECTOS OPERATIVOS PARA LA EJECUCIÓN DE ESTUDIOS PRELIMINARES Y ADQUISICIÓN DE TERRENOS, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA GLOSA 8 COMÚN A LOS SERVIU DE LA PARTIDA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA LEY N° 21.640 DE PRESUPUESTOS DEL SECTOR PÚBLICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2024

(Resolución)

Santiago, 9 de mayo de 2024.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 662 exenta.

Visto:

La Ley N° 21.640 de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2024; 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 exenta N° 255 (V. y U.), de 2024, que Aprueba Protocolo de Probidad, Transparencia y Control, y sus Formatos Tipo de Anexos, para la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, sus Secretarías Regionales Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, en el Proceso de Gestión de Suelos para la Implementación del Plan de Emergencia Habitacional; El oficio N° 413 (V. y U.), de 2022, que Establece el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo; y la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República.

Considerando:

a) Que la Ley N° 21.640, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2024, en la glosa 8 común a los Serviu de la partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 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, incluyendo sus cierres y resguardos, en comunas en que, conforme al sistema de información territorial de la demanda gestionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Minvu Conecta, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, o aquellas en donde se concentre principalmente el déficit habitacional, de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible.

b) Que la Glosa 8 dispone que los criterios para la adquisición de terrenos y los aspectos operativos para su ejecución se regularán mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que requerirá el visto bueno de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

c) Que la ley N° 21.450 mandata implementar políticas 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.

Resolución:

Apruébanse los siguientes criterios y aspectos operativos para la ejecución de estudios preliminares y adquisición de terrenos, incluyendo sus cierres y resguardos, según lo dispuesto en la glosa 8 del capítulo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, asociada al subtítulo 33, de la Ley N° 21.640 de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2024 (en adelante, la "Glosa 8"):

1. La ejecución de los estudios preliminares y adquisición de terrenos, incluyendo sus cierres y resguardos, con cargo a la Glosa 8, estará sujeta a los criterios y aspectos operativos que se señalan en esta resolución.

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

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, de familias pertenecientes al 40% de vulnerabilidad, según el instrumento de caracterización socioeconómica o en aquellas en donde se concentre el déficit habitacional según 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 en las que, sin cumplir con lo señalado en el párrafo anterior, exista déficit de suelo para el cumplimiento del Plan de Emergencia Habitacional y/o en sectores en los que se han realizado inversiones públicas en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público.

b) Contar con factibilidad de agua potable y alcantarillado, acreditado por la empresa sanitaria respectiva o si opera un Comité de Agua Potable Rural, se deberá contar con un documento que certifique su capacidad para entregar el servicio. 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, de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, 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 numeral 6 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 de dicho reglamento, sobre requisitos de localización para los proyectos habitacionales.

f) El precio no podrá exceder en más de un 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 6 de mayo de 2004.

3. 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 incluirán 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

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

la demanda significativa que sustente las propuestas, de acuerdo a lo indicado en el numeral 2 letra a) de la presente resolución.

4. La Mesa Regional de Coordinación de Suelo referida en el oficio N° 413 (V. y U.), de 2022, que Establece el Protocolo de Trabajo para la Gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelo, será la encargada de aprobar los terrenos para la adquisición, lo que se verificará a través de un acta firmada por el Secretario(a) Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (Seremi) y el Director(a) del Serviu correspondientes. Mediante oficio del Serviu respectivo, dirigido al Ministro de Vivienda y Urbanismo, se remitirá dicha aprobación, así como los antecedentes informados en 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, para la autorización de los estudios y/o la adquisición de los terrenos. En el acta señalada se deberán establecer fundadamente las exenciones a que alude el numeral 6 de esta resolución, cuando se requieran.

5. Las solicitudes de autorización para la realización de estudios preliminares, la adquisición de terrenos y cierres y resguardos, deberán enmarcarse en el 10% del presupuesto regional que señala la Glosa 8, para proyectos destinados al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y al Programa de Integración Social y Territorial. En el caso de estudios preliminares, el monto destinado no podrá superar el 1% de dicho presupuesto regional. 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 dichos programas, lo que será comunicado a las regiones para los efectos de proponer terrenos para su evaluación. Igualmente podrán solicitarse los recursos que dispone esta glosa, para la ejecución de cierres y resguardos de terrenos adquiridos en años anteriores, para lo cual deberá remitirse la solicitud incluyendo el presupuesto a que alude el literal i) del numeral 7 de esta resolución.

6. En dichas solicitudes se podrá requerir la exención del cumplimiento de alguno/s de los criterios señalados en las letras c), d) y e) del numeral 2 de esta resolución, siempre que se acredite que con ello no se condiciona el buen desarrollo del futuro proyecto habitacional, debiendo tenerse en cuenta lo siguiente:

a) De proponerse un terreno que no cumpla con los requisitos señalados en la letra c) del numeral 2 de esta resolución, se fundamentará mediante informe del Seremi de Vivienda y Urbanismo, que el cambio de la normativa vigente se estima favorable para localizar 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, así como los plazos estimados para su verificación.

b) De proponerse un terreno que no cumpla con los requisitos señalados en las letras d) y e) del numeral 2 de esta resolución, se fundamentará la adquisición mediante un informe del Seremi de Vivienda y Urbanismo, atendiendo a otros factores de localización favorables para el desarrollo de un proyecto habitacional, en relación con la disponibilidad de servicios de salud, educación, transporte, vialidad, áreas verdes y equipamiento.

7. Las solicitudes que remita el Serviu, conforme lo señalado en los numerales precedentes, deberán acompañarse de todos los antecedentes definidos en el párrafo 5.2, denominado "Antecedentes Técnicos", de la ya referida resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017. Adicionalmente se requerirá la presentación de los siguientes antecedentes:

a) El acta de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo a la que alude el numeral 4 de esta resolución, en que se sancione la aprobación de cada uno de los terrenos que se informarán al Ministro de Vivienda y Urbanismo, así como la solicitud de autorización de estudios y/o adquisición de terrenos.

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, 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, respaldar de acuerdo a los criterios establecidos en la resolución que define la zona conforme a lo dispuesto en la letra c) del artículo 7 del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

c) El Informe favorable Seremi, descrito en letra i) del párrafo 5.2.1 de la citada resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017, que deberá incluir un análisis de las condiciones de localización del terreno, respecto del cumplimiento de los requisitos de acceso a servicios básicos y vialidad, así como la 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 la Jefatura del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

d) 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.

e) El Informe Favorable del Serviu, según lo señalado en la letra h) del párrafo 5.2.1 de la citada resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017, elaborado según la nueva Ficha Técnica Ditec formato 2023, que fue establecida mediante el oficio ordinario N° 1.700, de 2023, del Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional.

f) La declaración jurada del propietario del terreno ofertado, de no tener relación de parentesco con funcionarios del Serviu, Seremi de Vivienda y Urbanismo, del Nivel Central del Ministerio o con alguno de los miembros de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo, en conformidad con lo dispuesto en el anexo 2C del Protocolo de Probidad, Transparencia y Control, aprobado mediante la resolución exenta N° 255 (V. y U.), de 2024. En el caso de tener alguno de los vínculos de parentesco señalados en dicho protocolo, el propietario del terreno ofertado deberá informar oportunamente su conflicto de interés para efectos de que sus parientes involucrados se abstengan de participar en ese proceso de adquisición de terrenos.

g) Suscribir por parte del Seremi de Vivienda y Urbanismo, el Director(a) del Serviu respectivo y los miembros de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo designados mediante resolución, la declaración jurada de vínculo de parentesco señalada en los anexos 2A y 2B, según corresponda, del Protocolo de Probidad, Transparencia y Control, aprobado mediante la resolución exenta N° 255 (V. y U.), de 2024.

h) Si como resultado del Informe de Reconocimiento Geotécnico, realizado en conformidad a lo dispuesto en la letra g) del párrafo 5.2.1 de la citada resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017, y de acuerdo a las instrucciones contenidas en el anexo 3 de dicha resolución, se concluye que se requiere contar con un estudio de mecánica de suelos del terreno, éste deberá ser presentado junto a los antecedentes señalados en el presente numeral, o bien, ser considerado dentro de los estudios preliminares a realizar.

i) El presupuesto para la ejecución del cierre perimetral del terreno y los resguardos considerados, si corresponde, aprobado por el Serviu respectivo.

j) Todos los antecedentes deberán cargarse en el Sistema Integrado de Bienes Inmuebles Serviu (Sibis), siendo éste, el único repositorio de información válido para el proceso de evaluación de las propuestas de terrenos.

8. En el caso de 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 requiere realizar y adjuntar un presupuesto para su ejecución. Los tipos de estudios a financiar podrán ser los siguientes: mecánica de suelos, levantamiento topográfico, estudio de títulos, estudios periciales, 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 antecedentes adicionales, 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, encontrarse estos 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.

9. Las solicitudes de terrenos serán evaluadas por la División de Desarrollo Urbano (DDU), considerando que los terrenos presentados cumplan con las condiciones informadas en la presente resolución. La DDU deberá elaborar un informe de recomendación en el cual se indicará si los antecedentes técnicos provistos por la región son suficientes y sustentan la priorización del terreno a adquirir.

Si los antecedentes presentados resultan insuficientes para la elaboración del informe de la DDU, se podrán realizar observaciones vía correo electrónico al Serviu correspondiente, indicándose un plazo para su respuesta. Como parte de la evaluación, se podrá citar al o a la

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Seremi de Vivienda y Urbanismo y al Director(a) del Serviu respectivo, para complementar los fundamentos de sus propuestas. Si cumplido el plazo otorgado, a juicio de la DDU las observaciones no resultaren subsanadas en su totalidad, los antecedentes serán devueltos por dicha División al Serviu respectivo mediante oficio remisor, en el cual se explicitarán las razones del rechazo de la solicitud. Sin embargo, mediante solicitud conjunta del Seremi y del Director Serviu, los antecedentes podrán ser reevaluados, en una sola oportunidad, en la Mesa Nacional de Suelos, conforme lo señalado en el numeral 11. de esta resolución.

10. La División de Desarrollo Urbano informará a la División de Política Habitacional (DPH) sobre aquellos terrenos que obtengan el informe de recomendación señalado. A continuación, la DPH analizará la disponibilidad presupuestaria de las solicitudes que sean informadas favorablemente.

11. Verificado lo anterior, los terrenos serán informados a la Mesa Nacional de Coordinación de Suelo, integrada por profesionales de la División de Desarrollo Urbano, División de Política Habitacional, División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional y División de Finanzas, así como por el equipo del Plan de Emergencia Habitacional, teniendo como objetivo analizar los terrenos cuyos antecedentes hayan sido previamente revisados por la División de Desarrollo Urbano y aprobar aquellos terrenos que serán propuestos al Ministro de Vivienda y Urbanismo para su decisión final. La Mesa Nacional de Coordinación de Suelo aprobará, observará o rechazará la adquisición de cada terreno propuesto, de lo cual deberá dejarse constancia en las actas de las respectivas sesiones, las que servirán de base para la dictación de la resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo. En caso de existir observaciones, o de rechazo de solicitudes, se aplicarán las reglas señaladas en el numeral 9. para la prosecución o el término del procedimiento.

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

13. Para la adquisición de los terrenos en que se señale la necesidad de la realización de estudios preliminares, se requerirá que el resultado de estos sea remitido mediante oficio por cada Serviu a la División de Desarrollo Urbano para su validación. Estas adquisiciones sólo podrán materializarse previa aprobación de los estudios respectivos. Así también, cuando corresponda, en las resoluciones del Ministro referidas en el numeral 12 precedente, se autorizará a los Serviu para la suscripción de promesas de compraventa, las que deberán quedar condicionadas al resultado favorable de los estudios preliminares a los que se refiere el numeral 8 de la presente resolución. Todas las adquisiciones deberán devengarse dentro del año correspondiente a la asignación de recursos con cargo a esta glosa.

14. Para dar continuidad a los procesos de adquisición de los terrenos autorizados en el año 2023, 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 año presupuestario, confirmando que se mantienen las condiciones del terreno bajo las cuales la compra fue autorizada. Al oficio señalado deberán acompañarse las declaraciones juradas de vínculos de parentesco a las que se refieren las letras f) y g) del numeral 7 de la presente resolución. En estos casos, la autorización para la adquisición se ratificará mediante resolución del Ministro y se pagará con cargo al 10% de los recursos dispuestos en el año 2024 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.

15. En el caso del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, el financiamiento destinado a la adquisición de terrenos, se imputará al subtítulo 33, ítem 01, asignación 133, subasignación 009; el financiamiento destinado a la realización de estudios preliminares, se imputará subtítulo 33, ítem 01, asignación 133, subasignación 010; y el financiamiento destinado a la ejecución de cierres y resguardos, se imputará subtítulo 33, ítem 01, asignación 133, subasignación 011.

Asimismo, en el caso del Programa de Integración Social y Territorial, el financiamiento destinado a la adquisición de terrenos, se imputará al subtítulo 33, ítem 01, asignación 138, subasignación 003; el financiamiento destinado a la realización de estudios preliminares se imputará subtítulo 33, ítem 01, asignación 138, subasignación 004; y el financiamiento destinado a la ejecución de cierres y resguardos, se imputará subtítulo 33, ítem 01, asignación 138, subasignación 005.

Todas las asignaciones presupuestarias referidas en este numeral corresponden a la partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley N° 21.640, de Presupuestos del Sector

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Público del año 2024. Estas asignaciones serán independientes del año en que posteriormente se asocien al gasto derivado de la asignación de los subsidios habitacionales correspondientes.

Anótese, publíquese y archívese.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Gabriela Elgueta Poblete, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl