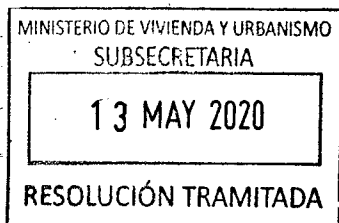


100



- 7 FEB 2020

APRUEBA CRITERIOS Y ASPECTOS OPERATIVOS PARA LA EJECUCION 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 PUBLICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2020.



SANTIAGO, 06 FEB 2020

RESOLUCIÓN EXENTA N° 260  
HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

**VISTO:** La Ley N° 21.192,+ de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2020; la Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.L. N° 1.305, de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.S. 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; 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° 21.192, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2020, 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, 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.

b) Que la Glosa 11 ya referida, dispone que los criterios para la adquisición de terrenos y los aspectos operativos para la ejecución de la Glosa ya referida, se regularán por Resolución Exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

OF DE PARTES DIPRES  
07.02.2020 11:33



c) Que la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada mediante el D.S. 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

### RESOLUCIÓN:

1. La ejecución de los estudios preliminares y adquisición de terrenos con cargo al Subtítulo 33, Glosa 11, de la Ley N° 21.192, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2020, 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.
  - 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 D.S. 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 D.S. 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, en la presentación de la Propuesta de Cartera de Suelos señalada en el resuelvo 3 de esta resolución, podrá solicitar al Ministro de Vivienda y Urbanismo la exención de alguno o algunos de los criterios señalados en el Resuelvo anterior, a excepción del establecido 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 su reconversión normativa se estima favorable para la localización de viviendas para familias vulnerables. Lo anterior, en términos de acceso a equipamiento y servicios, en términos de oportunidades de compra relacionadas con el desarrollo de proyectos urbano-habitacionales o en términos de disponibilidad de suelo al interior de las ciudades, debiendo definirse las estrategias y gestiones a realizar para efectuar dicha reconversión.
  - 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 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 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. El procedimiento operativo para la aplicación de la Glosa 11, contempla las etapas consecutivas que se señalan a continuación:
  - a) Inicio al procedimiento.

Mediante oficio del Ministro de Vivienda y Urbanismo dirigido a los Directores SERVIU, se dará inicio al procedimiento para la adquisición de terrenos y la realización de los estudios preliminares, con el fin de recibir las propuestas de cada región. En dicho oficio se dispondrán los plazos respectivos, los medios para la presentación de las propuestas, los criterios y lineamientos para la cuantificación de la demanda significativa que sustente las propuestas.



b) Propuesta de Cartera de Terrenos.

El Director del SERVIU, mediante oficio, solicitará al Ministro de Vivienda y Urbanismo la evaluación de una Propuesta de Cartera de Terrenos a adquirir dentro del marco 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 2020 y de conformidad a lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 41, de los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Urbanismo, de fecha 09 de enero de 2020, que autoriza llamados a postulación para subsidios habitacionales en Sistemas y Programas Habitacionales que indica, y sus eventuales modificaciones.

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.

c) Contenidos de la Propuesta de Cartera de Terrenos.

Para la evaluación técnica preliminar de cada terreno propuesto, el SERVIU deberá presentar los siguientes antecedentes:

- i. Informe que contenga un análisis que permita comprender los fundamentos considerados para la selección de cada uno de los terrenos incorporados en la Propuesta de Cartera de Terrenos, en relación a la oferta de suelos en la región y la demanda habitacional asociada, en base a MINVU Conecta.
- ii. Informes de fundamentación y/o tasación que sustente las exenciones que correspondan, conforme al resuelto 2 anterior.
- iii. Ubicación del terreno: Terreno creado en el Sistema de Bienes Inmuebles SERVIU, SIBIS, (catastro "En Estudio") con polígono KMZ creado.
- iv. 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 Propuesta de Cartera de Terrenos.
- v. Valor de adquisición: Carta oferta del propietario.
- vi. Avalúo fiscal: Certificado de avalúo fiscal del SII.
- vii. Normativa aplicable: Certificado de informaciones previas otorgado por la DOM.
- viii. Evaluación de restricciones normativas: Ficha de Evaluación Técnica de Terrenos SEREMI. (anexo Res. Ex. N° 14464/2017)
- ix. Evaluación de restricciones técnicas: Ficha de Evaluación Técnica de Terrenos SERVIU. (anexo Res. Ex. N° 14464/2017)



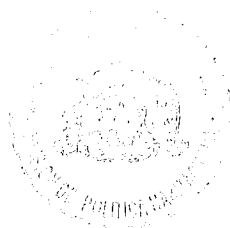
- x. Acceso a servicios básicos: Según lo señalado en la letra e) del resuelvo 1., de la presente Resolución Exenta.
- xi. Factibilidad legal: Certificado de dominio vigente y Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones del inmueble con una antigüedad no superior a 6 meses, y plano del terreno archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, de existir este último.
- xii. 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 D.S. 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 anterior.
- xiii. Indicación de los estudios preliminares que se necesita 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.
- xiv. 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.
- xv. Estudio de cabida máxima de viviendas en el terreno.

De contar con los estudios a los que se refiere el número xiii ya aludido, estos se presentarán como antecedente adicional, permitiendo la inmediata evaluación técnica definitiva por parte de la DITEC, a la que se refiere la letra e).

d) Ministro recibe Propuesta de Cartera de Terrenos y la remite a DPH.

Una vez recibida la Propuesta de Cartera de Terrenos, el Ministro la remitirá a la División de Política Habitacional - DPH, para su consideración inicial y revisión de la entrega de todos los antecedentes que componen las Propuestas según lo establecido en la letra c), del Resuelvo 3 de la presente Resolución, para posteriormente solicitar la evaluación técnica preliminar de la admisibilidad de los terrenos a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional - DITEC.

En caso de no presentar todos los antecedentes requeridos, la División de Política Habitacional en un plazo de 5 días hábiles podrá requerir al SERVIU los antecedentes



faltantes, los que deberán ser presentados en un plazo máximo de 10 días hábiles. De no cumplir con lo señalado la propuesta de Cartera de Terrenos quedará fuera del proceso y todos los antecedentes devueltos al SERVIU.

e) Informe de Fundamentación de Adquisición de Terrenos.

La DITEC evaluará el cumplimiento de los requisitos que permitan determinar la factibilidad técnica preliminar de adquisición de los terrenos presentados, y emitirá un Informe de Fundamentación de Adquisición de Terrenos, en un plazo máximo de 10 días hábiles, fundado en los antecedentes señalados en el literal c) anterior. El incumplimiento de alguno o algunos de los criterios que podrían eximirse de acuerdo a lo señalado en el Resuelvo 2), será debidamente analizado en este informe, para la consideración de la Mesa de Evaluación Ministerial.

f) Evaluación de la Mesa de Evaluación Ministerial.

La DITEC enviará a la DPH los Informes de Fundamentación de Adquisición de Terrenos, dentro del plazo señalado en la letra anterior, quien convocará a la Mesa de Evaluación Ministerial, compuesta por un representante del Ministro de Vivienda y Urbanismo, un representante del Subsecretario de la cartera, y un representante de cada una de la 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. 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.

La Mesa, teniendo en vista el Informe de Fundamentación de Adquisición de Terrenos, elaborado según lo dispuesto en la letra e) precedente y los criterios enunciados en el resuelvo 1, de la presente Resolución, podrá observar, aprobar o rechazar la adquisición de cada uno de los terrenos propuestos.

De existir observaciones, la División de Política Habitacional las remitirá al SERVIU en un plazo máximo de 5 días, contados desde la fecha de la sesión de la Mesa de Evaluación Ministerial, quienes deberán dar respuesta en un plazo máximo de 10 días hábiles. Si las observaciones no son subsanadas en el plazo señalado, la compra del respectivo terreno será rechazada.

g) Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo que aprueba selección e instruye estudios preliminares.

El resultado de la evaluación de la Mesa de Evaluación Ministerial será aprobado mediante Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo; en el mismo instrumento instruirá al respectivo SERVIU la realización de los estudios preliminares cuya ejecución se autoriza mediante la Glosa presupuestaria a la que se refiere la presente Resolución.

h) Promesa de compraventa.



Habiéndose dictado la resolución que selecciona los terrenos, se procederá por 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 siguiente letra i). Con todo, las respectivas compraventas deberán devengarse dentro del año correspondiente a la asignación de recursos con cargo a esta glosa.

i) Estudios Preliminares.

Una vez definidos los terrenos a adquirir por la Mesa de Evaluación Ministerial, SERVIU deberá iniciar el proceso de elaboración de los estudios identificados en la propuesta de cartera de terrenos, según lo señalado en letra c), número xiii., del presente resuelto, que determinarán la factibilidad técnica, económica y legal de la compra, asegurando el cumplimiento de las condiciones necesarias para el desarrollo posterior de uno o varios proyectos del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Su ejecución 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 D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978, en los rubros, especialidades y categorías que corresponda.

j) Evaluación y propuesta de adquisición por DITEC.

Una vez terminados los estudios preliminares, el SERVIU deberá remitir a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional sus resultados, junto con los antecedentes requeridos para la adquisición de inmuebles, establecidos en el resuelto 5. de la Resolución Exenta N° 14.464, (V. y U.), de 2017, para la adquisición de inmuebles por los SERVIU. La DITEC propondrá a la División de Política Habitacional el rechazo o aprobación de la adquisición correspondiente, teniendo en cuenta los resultados de los estudios remitidos por SERVIU.

k) Propuesta de adquisición por DPH.

La División de Política Habitacional, según la disponibilidad de recursos dispuestos para la adquisición de terrenos según la Glosa presupuestaria a la que se refiere la presente resolución, propondrá al Ministro de Vivienda y Urbanismo la autorización de la adquisición de los terrenos recomendada de acuerdo al procedimiento descrito.

l) Resolución Ministro de Vivienda y Urbanismo que autoriza la compra.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo autorizará la compra de los terrenos propuestos y recomendados por la DITEC y la DPH, a través de una resolución fundada. La adquisición deberá devengarse durante el año calendario correspondiente.





4. 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.
5. El financiamiento destinado a la realización de estudios preliminares y a la adquisición de terrenos se imputará al Subtítulo 33, ítem 01.133.009, de la Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2020, siendo la referida asignación independiente del año que posteriormente podrá ser asociado al gasto derivado de la asignación del subsidio habitacional.

ANÓTESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.






**LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO**  


**PAZ ALEJANDRA SERRA FREIRE**  
 SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)

**V°B° DIPRES**  
 SENS/CAS/JGS/CBM/AVG  
 N° Int. 01/2020

**TRANSCRIPCIONES:**

- Ministerio de Hacienda
- Diario Oficial
- Gabinete Sr. Ministro
- Gabinete Sr. Subsecretario
- División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional
- División Jurídica
- División de Finanzas
- División Política Habitacional
- SIAC
- Ley De Transparencia Art. 7/g
- Oficina de Partes

