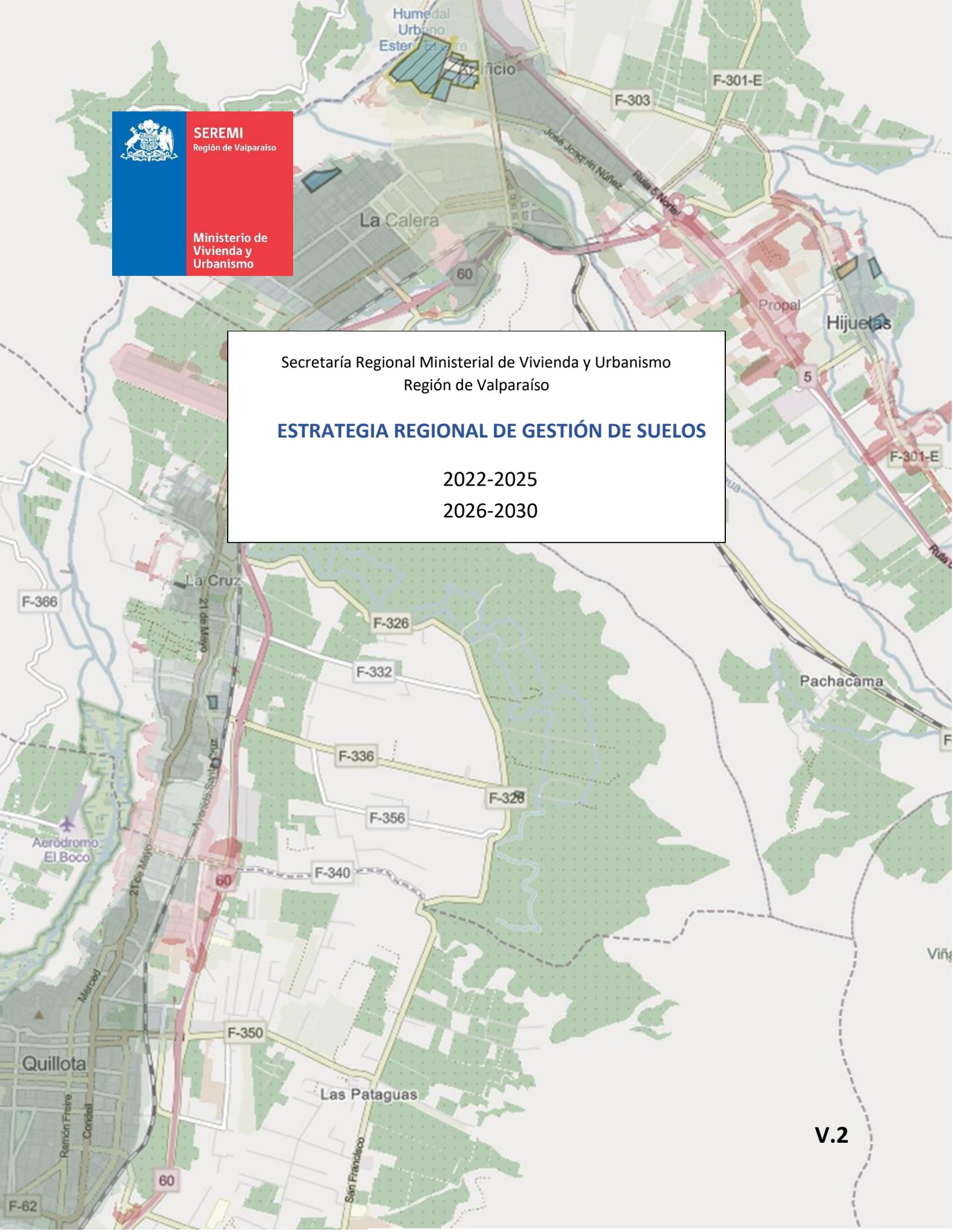




Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región de Valparaíso

**ESTRATEGIA REGIONAL DE GESTIÓN DE SUELOS**

2022-2025  
2026-2030





Región de  
Valparaíso

Elaboración.

**Ignacio Hernández Castillo**

Arquitecto – Depto. Desarrollo Urbano SEREMI

Coordinación Regional Gestión Suelo

[ihernandez@minvu.cl](mailto:ihernandez@minvu.cl)

**Versión 2.** - 08 febrero 2023

SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

Gobierno de Chile



## Contenido

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2. MARCO NORMATIVO Y REGLAMENTARIO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. SIGLAS UTILIZADAS .....</b>	<b>4</b>
<b>4. ANTECEDENTES GENERALES Y PRINCIPIOS RECTORES .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA REGIONAL DE SUELOS.....</b>	<b>5</b>
<b>6. METAS.....</b>	<b>5</b>
<b>7. ESTRATEGIA Y PLANIFICACIÓN REGIONAL GESTIÓN DE SUELOS .....</b>	<b>7</b>
<b>7.1. LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>8</b>
7.1.1. L.1. Búsqueda y habilitación de suelo en función del déficit. ....	8
7.1.2. L.2. Búsqueda y Habilitación terrenos con atributos de localización.....	8
7.1.3. L.3. Habilitación de terrenos de patrimonio de otros Órganos Públicos .....	9
7.1.4. L.4. Priorización de terrenos vinculados a Líneas de Gestión Habitacional y zonas Prioritarias. ....	9
7.1.5. L.5. Priorización de terrenos con compatibilidad Técnica y Normativa .....	29
7.1.6. L.6. Priorización de terrenos a través los cuales se nivele la tasa de colocación Histórica.....	30
7.1.7. L.7. Priorización de terrenos bajo criterios del Ord. 413/2022 Subsecretaría u otros específicos .....	31
7.1.8. L.8. Priorización de terrenos para posicionar equipamientos y PUH.....	32
<b>7.2. MECANISMOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</b>	<b>32</b>
7.2.1. Búsqueda activa y focalizada de terrenos .....	32
7.2.2. Mecanismos de ingreso de ofertas .....	35
7.2.3. Mecanismos para adquisición de Suelos.....	35
7.2.4. Mecanismos de Análisis y Administración de Suelo.....	39
<b>7.3. OPERATORIA DE LA GESTIÓN</b>	<b>40</b>
7.3.1. Mesa Regional de Suelos.....	40
7.3.2. Etapa I. La Búsqueda Activa.....	41
7.3.3. Etapa II. Proceso de Evaluación.....	42
7.3.5. Individualización de roles .....	45
7.3.6. Difusión de la Estrategia Regional de Gestión de Suelos .....	47
7.3.7. Flujograma procedimental y temporal de la gestión .....	48
<b>8. ANEXOS .....</b>	<b>49</b>
8.1. Ficha de Evaluación Normativa para adquisición de terrenos. Etapa de Evaluación.....	49
8.2. Ficha de Evaluación Técnica SERVIU para adquisición de terrenos. Etapa de Evaluación.....	52
8.3. Tabla Evaluación Lineamientos .....	54
8.4. Acta de acuerdo de Adquisición Terrenos SEREMI – SERVIU .....	55



## 1. INTRODUCCIÓN

La elaboración de la presente Estrategia de Gestión de Suelo se elabora al amparo de lo instruido por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo a la SEREMI MINVU, a través de su Oficio Ord. N°413 de fecha 23 de agosto del 2022, mediante el cual se establece el protocolo de trabajo para la gestión de suelos en función del Plan de Emergencia Habitacional y el Banco de Suelo.

Conforme a lo anterior, se ha estimado pertinente elaborar esta estrategia como una herramienta a través de la cual, a nivel regional, se coordinen las acciones relativas a la gestión de suelos, tanto de la SEREMI como de SERVIU Regional, en función de objetivos, metas y optimización de procesos, a fin de que, de manera coordinada, se pueda planificar una búsqueda y habilitación focalizada de suelo que, en lo inmediato, ayude a dar respuesta a los objetivos de Plan de Emergencia habitacional, así como también, en lo posterior, ayude a consolidar una metodología de gestión de suelo alineada con el rol protagónico del Ministerio respecto del desarrollo de ciudad.

## 2. MARCO NORMATIVO Y REGLAMENTARIO

- Ley 21.450 del MINVU, publicada el 27.05.2022, que aprueba Ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.
- Oficio Ord. 32 de fecha 02.09.2022, de Ministro, que informa el modelo de gestión para la implementación del Plan de Emergencia Habitacional, y solicita nombramiento de Coordinadores Regionales SEREMI MINVU y Coordinadores internos SERVIU.
- Oficio Ord. 413 de fecha 23.08.2022, de Subsecretaría MINVU, que establece el Protocolo para la gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelos.
- Res. Ex. 14.464 de fecha 21.12.2017 del Ministra, que establece los criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU.
- Res. Ex. 1233 de fecha 21.09.2022, del Ministro, que modifica de Res. Ex. 14.464/2017.
- Circular Ord. 230 DDU 466 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, que informa sobre la publicación en el diario oficial de la Ley 21.450, y los alcances relativos a la modificación de la Ley general de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza, entre otros.
- Circular Ord. 458 DDU 469 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, que imparte instrucciones para la aplicación del párrafo 2° del capítulo I de la Ley sobre Gestión de Suelos para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, asociada a la “habilitación normativa de terrenos”.
- Res. N° 2478, de SEREMI MINVU Valparaíso, publicada en D.O. con fecha 31.12.2021, Establece criterios regionales para cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal



### 3. SIGLAS UTILIZADAS

BBNN	Bienes Nacionales (Ministerio de)
CBR	Conservador de Bienes Raíces
CNT	Construcción en Nuevos Terrenos
CSP	Construcción en Sitio Propio (Subsidio de)
DDU	División de Desarrollo Urbano, MINVU
DDUI	Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI
DPPH	Departamento de Planes y Programas Habitacionales SEREMI
DGS	Departamento Gestión de Suelos SERVIU
DOOHH	Departamento Operaciones Habitacionales SERVIU
DIFIN	División de Finanzas, MINVU
DITEC	División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, MINVU
DOM	Dirección de Obras Municipales
DPH	División de Política Habitacional, MINVU
FNDR	Fondo Nacional de Desarrollo Regional
GORE	Gobierno Regionales
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MINSAL	Ministerio de Salud
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
MMA	Ministerio del Medio Ambiente
MOP	Ministerio de Obras Públicas
PEGIR	Planes Estratégico de Inversión y Gestión Regional
PEH	Plan de Emergencia Habitacional
PRC	Plan Regulador Comunal
PUH	Planes Urbano Habitacionales
SEREMI	Secretaría Regional Ministerial
SERVIU	Servicio de Vivienda y Urbanización
SIBIS	Sistema Integrado de Bienes Inmuebles SERVIU
SUBDERE	Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo
SII	Servicio de Impuesto Internos
ZIUP	Zonas de Integración Urbana y Social Prioritarias

*Región de Valparaíso*





#### 4. ANTECEDENTES GENERALES Y PRINCIPIOS RECTORES

En relación con los principios rectores establecidos por el PEH, y que, a su vez, rigen la gestión de suelo en la región de Valparaíso, se precisan dentro de la presente estrategia, los siguientes principios.

- **Principio de Equidad Territorial.** Se deberá gestionar una búsqueda y habilitación prioritaria de suelos, que permitan el desarrollo de proyectos habitacionales bien localizados, conectados a equipamientos, áreas verdes y servicios, contribuyendo así a una mayor integración social y urbana.
- **Principio de Diversidad.** Se deberá gestionar la búsqueda y habilitación de suelos en que se puedan emplazar proyectos de diferentes tipologías, tamaños y escalas, en función de la oferta de programas habitacionales y urbanos con que cuenta el MINVU.
- **Principio de Descentralización.** La búsqueda y gestión de suelos deberá considerar las diversas realidades geográficas de los territorios de la región, fomentando las opiniones de gobiernos locales y comunidades, en línea con un desarrollo sostenible de los proyectos habitacionales a ejecutar y coherente con los intereses del territorio.

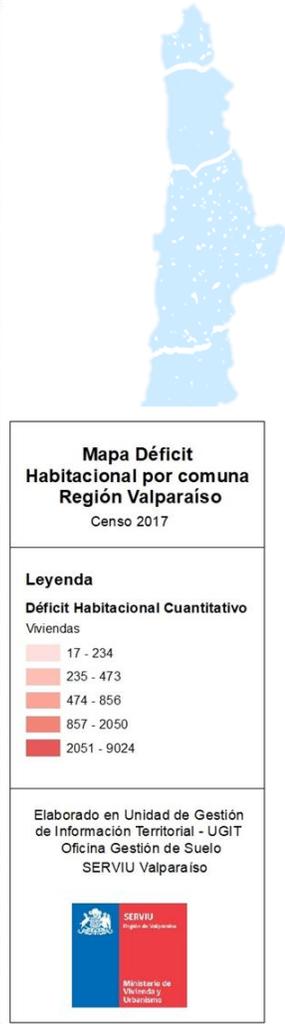
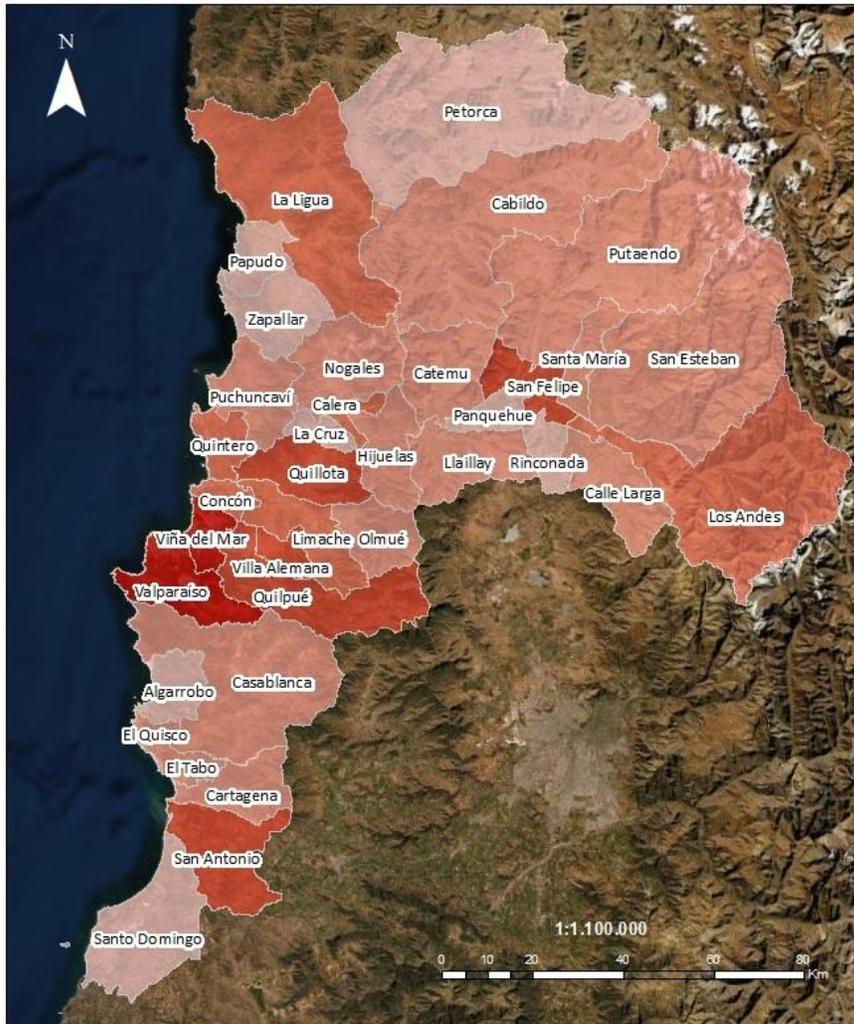
#### 5. OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA REGIONAL DE SUELOS

Objetivo:

- Consolidar una estructura funcional e intersectorial para la gestión de suelo y la optimización de los procesos de búsqueda y selección de suelos en los cuales se puedan desarrollar los proyectos habitacionales y de equipamientos, vinculados al Plan de Emergencia Habitacional.

#### 6. METAS

En función de las disposiciones generales establecidas en el Plan de Emergencia habitacional, la Estrategia de Gestión de Suelos de la región de Valparaíso, ha asumido metas a partir de 2 horizontes temporales, en un primer período, correspondiente al año 2023, se contempla la adquisición de suelo necesario para cubrir el Plan de Emergencia Habitacional, es decir, el 40% de la demanda habitacional total de la región. Mientras que para un segundo periodo entre el 2024 y 2030, se contempla la adquisición de suelo necesario para cubrir el restante 60% de la demanda proyectada para el año 2030, esta segunda meta se precisará en la primera actualización que se realice a la presente Estrategia Regional de Suelos, ya que a la fecha se están realizando las proyecciones de la demanda habitacional para dicho período.



Específicamente se establecen las siguientes metas, por comuna, las cuales se pueden considerar a nivel de conurbación urbana, para los efectos de compensar el suelo que pudiese no estar disponible en algunas comunas:

Período 2023

- Adquisición suelo en función del déficit comunal considerado en el PEH.

Comuna	Conurbación (Agrupaciones Res. Ex. 781. 2021)	Cifras Plan de Emergencia Habitacional				Cifras Planilla Seguimiento PEH		Cifras E. Gestión Suelos	
		Proyección Demanda DPH (2025)	Meta Final PEH (A + B)	Total Viviendas En Ejecución (A)	Viviendas por Proveer (Meta) (B)	Viviendas en Proceso de gestión, asociadas a proyectos con terreno (C)	Brecha - N° Viviendas por Proveer Sin Suelo (C - B)	Factor de Dens. DDU (Hab/Ha) (D)	Total Por Gestionar Sin Suelo (Ha) (E)
Viña del Mar	C. Gran Valparaíso	11.051	6.534	2.358	4.176	3.362	-814	500	<b>6,51</b>
Quilpué	C. Marga Marga	4.359	1.795	807	988	318	-670	500	<b>5,36</b>
Olmué	C. Marga Marga	663	478	300	178	0	-178	160	<b>4,45</b>



El Quisco	C. San Antonio	992	292	114	178	5	-173	160	<b>4,33</b>
San Esteban	C. Los Andes	803	437	259	178	60	-118	160	<b>2,95</b>
El Tabo	C. San Antonio	911	188	0	188	82	-106	160	<b>2,65</b>
Cartagena	C. San Antonio	1.325	784	524	260	0	-260	500	<b>2,08</b>
Catemu	-	434	144	63	81	0	-81	160	<b>2,03</b>
Zapallar	-	305	82	1	81	0	-81	160	<b>2,03</b>
La Cruz	C. Quillota	810	533	374	159	2	-157	500	<b>1,26</b>
Concón	C. Gran Valparaíso	1.280	379	80	299	150	-149	500	<b>1,19</b>
Hijuelas	C. Quillota	604	316	197	119	9	-110	500	<b>0,88</b>
Panquehue	C. San Felipe	252	89	65	24	0	-24	160	<b>0,60</b>
Petorca	-	204	37	13	24	0	-24	160	<b>0,60</b>
Puchuncaví	-	946	180	2	178	154	-24	160	<b>0,60</b>
Quintero	-	1.114	986	808	178	156	-22	160	<b>0,55</b>
Santa María	C. San Felipe	287	154	73	81	84	3	160	<b>-0,08</b>
Casablanca		914	815	637	178	192	14	160	<b>-0,35</b>
Sto. Domingo	C. San Antonio	449	81	0	81	108	27	160	<b>-0,68</b>
Cabildo	-	400	93	12	81	110	29	160	<b>-0,73</b>
Nogales	-	414	128	47	81	114	33	160	<b>-0,83</b>
Putendo	C. San Felipe	642	185	7	178	211	33	160	<b>-0,83</b>
Algarrobo	C. San Antonio	948	178	0	178	300	122	160	<b>-3,05</b>
Llay Llay	-	772	318	140	178	317	139	160	<b>-3,48</b>
San Felipe	C. San Felipe	2.673	1.267	743	524	856	332	350	<b>-3,79</b>
La Calera	C. Quillota	440	474	388	86	580	494	500	<b>-3,95</b>
Rinconada	-	185	473	449	24	203	179	160	<b>-4,48</b>
Quillota	C. Quillota	2.240	1.826	1.369	457	1.103	646	500	<b>-5,17</b>
V. Alemana	C. Marga Marga	4.223	2.916	1.777	1.139	1.828	689	500	<b>-5,51</b>
Papudo	-	218	26	2	24	276	252	160	<b>-6,30</b>
Calle Larga	C. Los Andes	491	81	0	81	351	270	160	<b>-6,75</b>
San Antonio	C. San Antonio	1.851	859	416	443	1.299	856	500	<b>-6,85</b>
Los Andes	C. Los Andes	727	1.495	1.317	178	632	454	160	<b>-11,35</b>
Limache	C. Marga Marga	961	1.755	1.577	178	640	462	160	<b>-11,55</b>
La Ligua	-	798	352	153	199	713	514	160	<b>-12,85</b>
Valparaíso	C. Gran Valparaíso	10.329	4.403	1.796	2.607	5.412	2.805	500	<b>-22,44</b>
I. de Pascua		365	89	8	81	0	-81	160	<b>2,03</b>
J. Fernández		52	24	0	24	0	-24	160	<b>0,60</b>
		<b>56.432</b>	<b>31.246</b>	<b>16.876</b>	<b>14.265</b>	<b>19.627</b>	<b>-2991</b>		<b>38,05 ha</b>

\*Isla de Pascua y Juan Fernández, corresponden a Comunas en que no es posible adquirir suelo a nombre de SERVIU

## 7. ESTRATEGIA Y PLANIFICACIÓN REGIONAL GESTIÓN DE SUELOS

Para el cumplimiento de las metas propuestas en el numeral precedente se establece un modelo de gestión basado en la búsqueda activa y evaluación de terrenos en función de lineamientos estratégicos, a través de los cuales se focalice la búsqueda y se priorice la selección de estos, para los procesos de gestión de las habilitaciones normativa, las transferencias, las compras y/o expropiaciones según proceda. Incorporando, además, dentro del proceso de evaluación, una propuesta de la línea de financiamiento y la estrategia de desarrollo vinculada al programa o plan habitacional que proceda.



Los presentes lineamientos estratégicos, constituirán el marco sobre el cual, se encausará la búsqueda de terrenos y a través del cual se evaluarán, asignándole un puntaje mediante el cual se definirá su priorización en el proceso de adquisición. La ponderación definida para evaluar el cumplimiento de cada uno de los lineamientos no podrá sobrepasar en ningún caso el 30%, lo que deberá quedar registrado en la tabla de Evaluación referida en el numeral 8.1.1.3. del presente documento.

## 7.1. LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

### 7.1.1. L.1. Búsqueda y habilitación de suelo en función del déficit.

*“Prioricemos donde nos hace falta”.*

Se deberá priorizar la habilitación y búsqueda de terrenos a través de los cuales se atienda el déficit de suelo a nivel comunal, y alcanzar la meta establecida en el numeral 6 de la presente estrategia de gestión de suelos para cada comuna.

Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 25%.

### 7.1.2. L.2. Búsqueda y Habilidadación terrenos con atributos de localización.

*“Prioricemos terrenos bien localizados”.*

Se deberá priorizar la adquisición de terrenos bien localizados, conectados a equipamientos educacionales, comerciales, áreas verdes y servicios de transporte público, contribuyendo así a que los proyectos que ahí se desarrollen, contribuyan a la integración social y urbana en el territorio.

Para ello, se deberá priorizar la adquisición de terrenos que se emplacen dentro de las áreas con cobertura de equipamientos contenidas en el Geoportal Minvu:

<https://minvu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fdbcce613e0843aa84a2c0adfd054289>

Se deberá evitar la selección de terrenos emplazados en áreas rurales o sectores alejados de las áreas de cobertura de los equipamientos y servicios urbanos, de manera de evitar situaciones de segregación socio espacial, así como también se deberá evitar la selección de terrenos, que no tengan una adecuada cobertura de infraestructura vial, sanitaria asociada a sistemas de agua potable y alcantarillado, energética, de telecomunicaciones, y protección ante riesgos naturales y/o antrópicos. Para lo anterior, se deberá tener en consideración los criterios establecidos a través de la Res. 2478 de fecha 21.12.2022. de SEREMI MINVU Valparaíso.

Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en



que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 20%.

7.1.3. L.3. Habilitación de terrenos de patrimonio de otros Órganos Públicos

*“Prioricemos nuestro patrimonio”*

Se deberá priorizar la habilitación de terrenos de propiedad de SERVIU Regional, de manera de optimizar el uso de recursos institucionales., a su vez e deberá priorizar la transferencia y habilitación de terrenos de propiedad de Órganos Públicos, sobre todo aquellos que se gestionen con Seremi de Bienes Nacionales, de manera de optimizar el uso de recursos públicos.

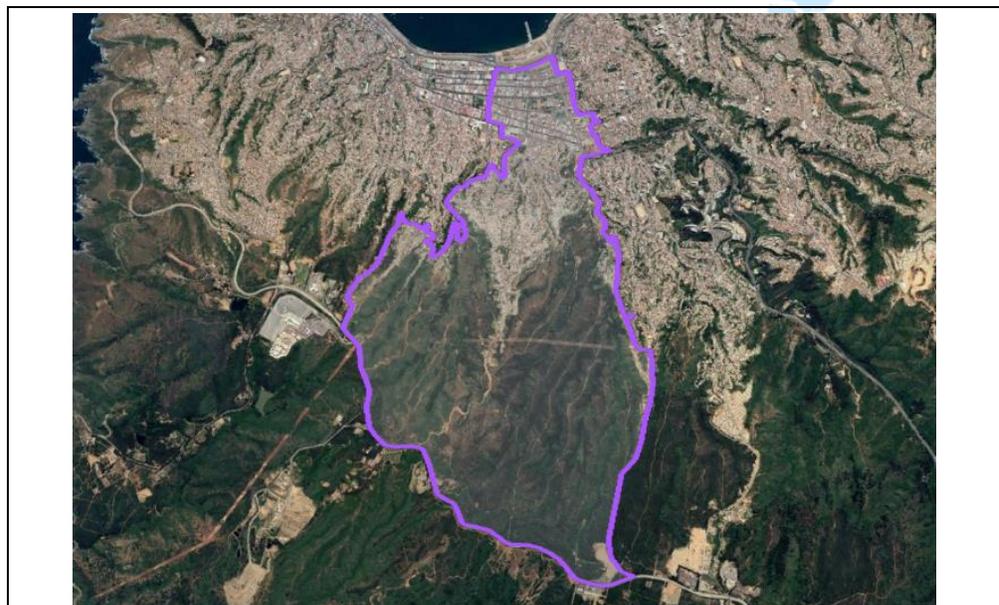
Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 15%.

7.1.4. L.4. Priorización de terrenos vinculados a Líneas de Gestión Habitacional y zonas Prioritarias.

*“Reconozcamos nuestras zonas de interés”*

Se deberá priorizar la adquisición, transferencia y/o habilitación de terrenos que estén dentro de los polígonos asociados a zonas de interés público y líneas de gestión habitacional y urbana del MINVU, dentro de los cuales se encuentran:

- Terrenos emplazados dentro de **Zonas de Interés Público de la región de Valparaíso**, actualmente definidas a través de la Res. Ex. 863 de fecha 14.02.2018 de la Subsecretaría del MINVU.

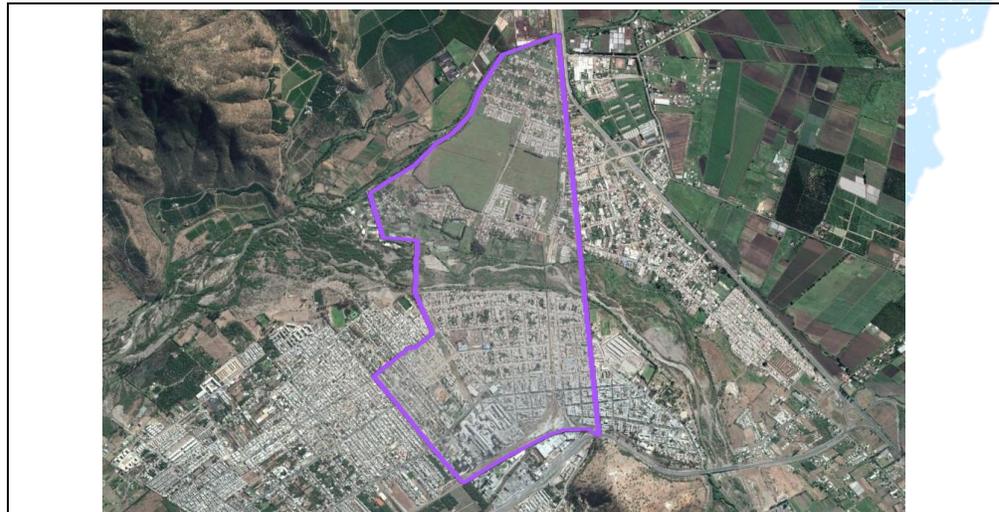


ZIP “El Almendral – Valparaíso”, Comuna de Valparaíso

Puntos	Ref. Geo.	Limites Operativos
--------	-----------	--------------------

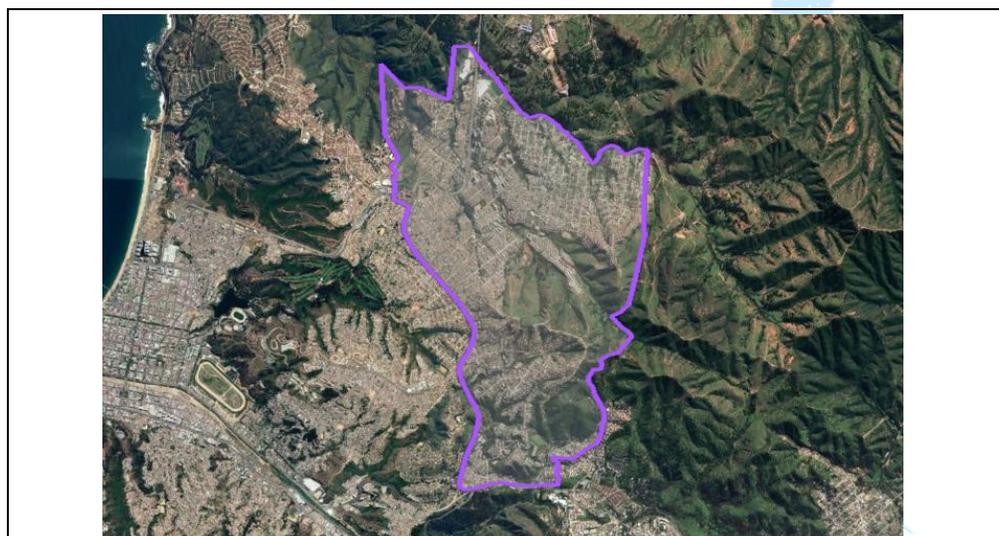


A-B	Oriente	Av. Argentina, Quillota, Eusebio Lillo, Progreso, Sarmiento, Ureta, Recreo, Santos Ossa, Santa Elena, La Cantera, Nueva, Ramadillas, Camino Las Torres
B-C	Sur	Camino La Polvora
C-D-E	Poniente	Calle Manzano, Trinquete, John Kennedy, Pedro Aguirre Cerda, Pedro de Ona, René Lagos, Francia, Alemania, Las Quintas, El Litre, Hontaneda, San Ignacio, Colón, Francia
EA	Norte	Errázuriz



ZIP "Artificio", Comuna de La Calera.

Puntos	Ref. Geo.	Limites Operativos
A-B	Oriente	Calle Adrian
B-C	Sur	Línea ferrea
C-D-E-F-G-H	Poniente	Calle San Diego, Chañaral, Marathon, Olimpiadas, Pedro de Valdivia y su extensión, Bandera
I-A	Norte	Canal El Litre



ZIP "Viña Oriente", Comuna de Viña del Mar

Puntos	Ref. Geo.	Limites Operativos
A-B	Oriente	Calle Diecinueve, cerros, calle nueva Zelanda, Inglaterra, Bulgaria, Italia, Irlanda, Birmania, Burundí, límite predial viviendas
B-C	Sur	Camino Troncal

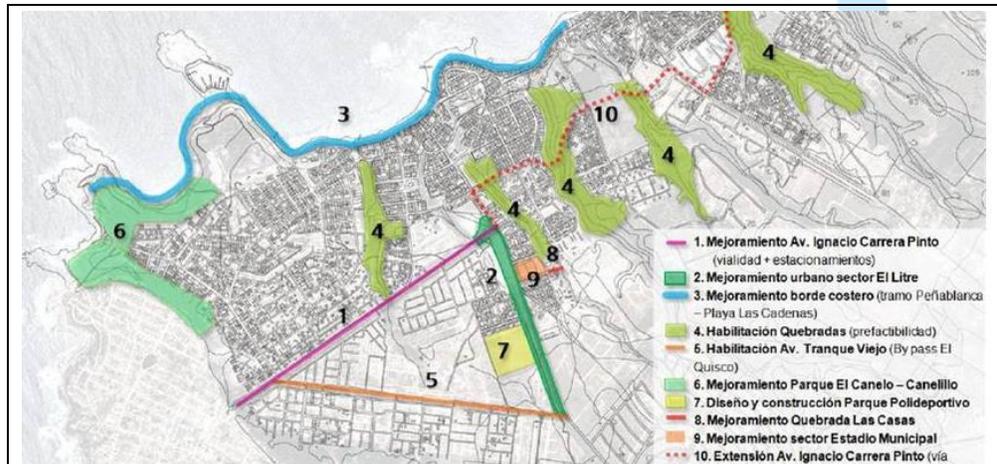


C-D	Poniente	Camino Internacional, Alessandri, Diagonal Sur, Manuel de Salas, José Orrego, Escuela, límite de predios, límite zonificación PRC Viña del Mar V7
D-E-A	Norte	límite zonificación PRC Viña del Mar V7

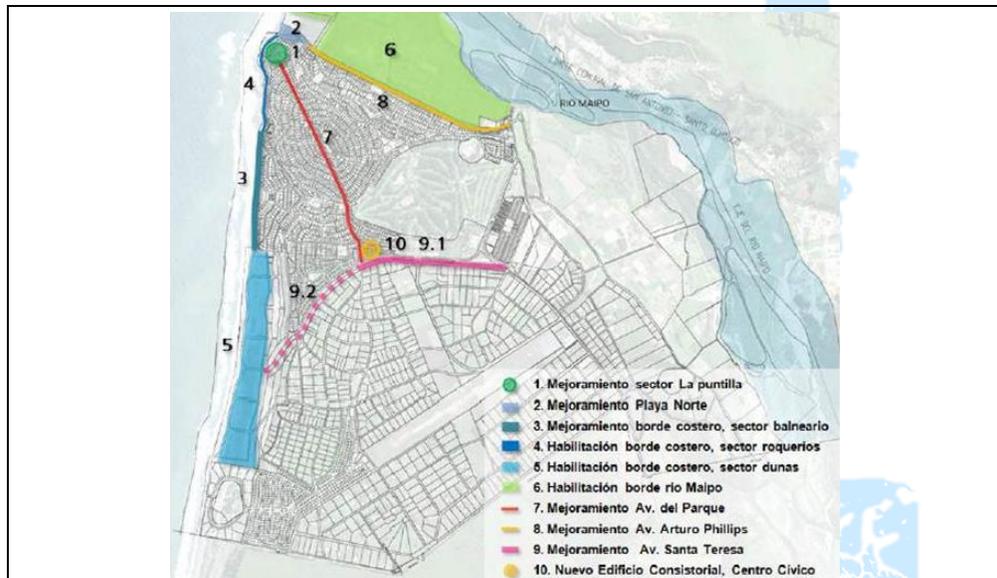
- Terrenos emplazados en el área urbana de las 13 comunas en que se impulsaron los **Planes Urbanos Estratégicos (PUE)**.

En la región de Valparaíso se registran 13 comunas con desarrollo de Planes Urbanos Estratégicos, y corresponden a las siguientes: Algarrobo, Santo Domingo, Olmué, Concón, Casablanca, Los Andes, San Felipe, Panquehue, La calera, La Cruz, La Ligua, Viña del Mar, Valparaíso

Comunas en que se impulsaron Planes Urbanos Estratégicos (PUE).



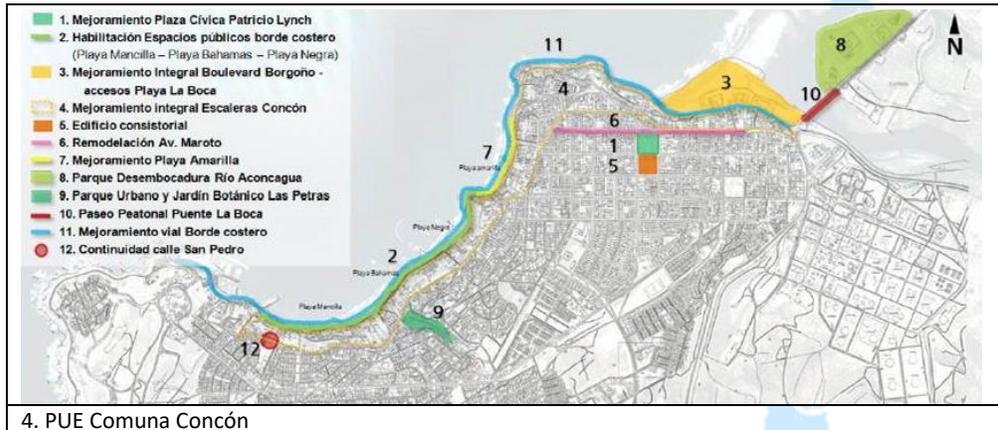
1. PUE Comuna Algarrobo



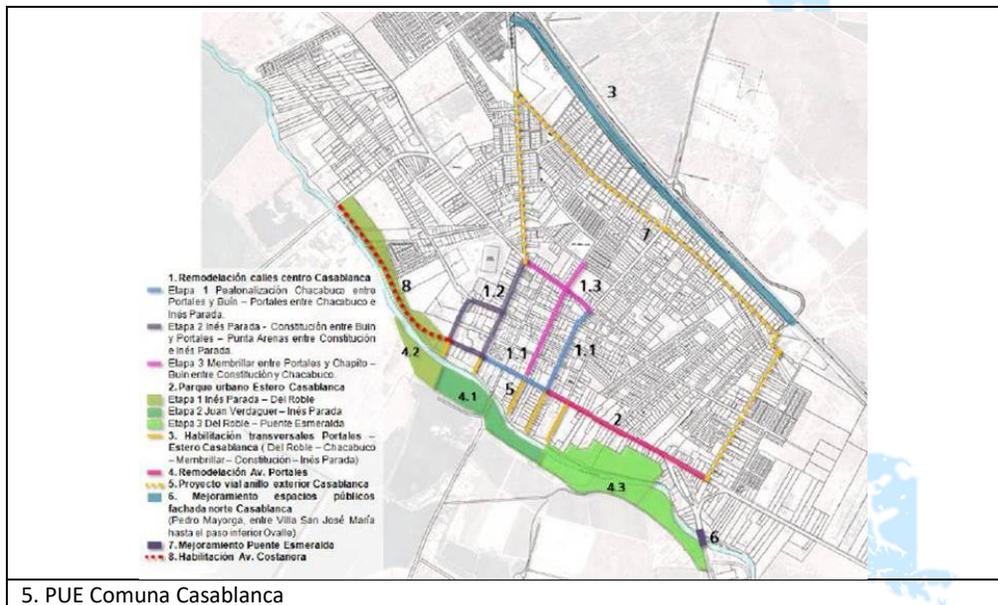
2. PUE Comuna Santo Domingo



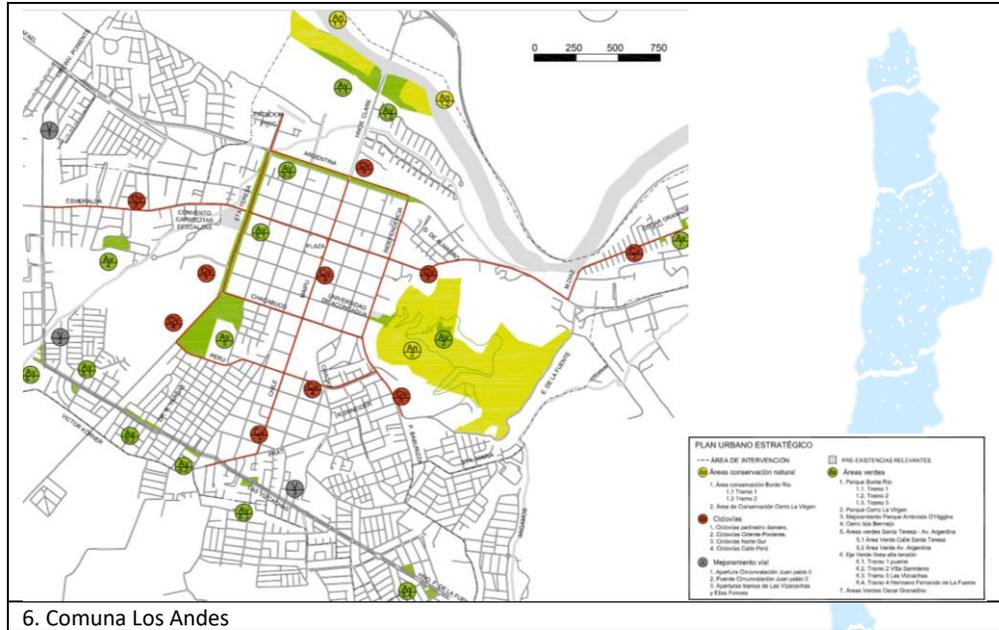
### 3. PUE Comuna Olmué



### 4. PUE Comuna Concón



### 5. PUE Comuna Casablanca



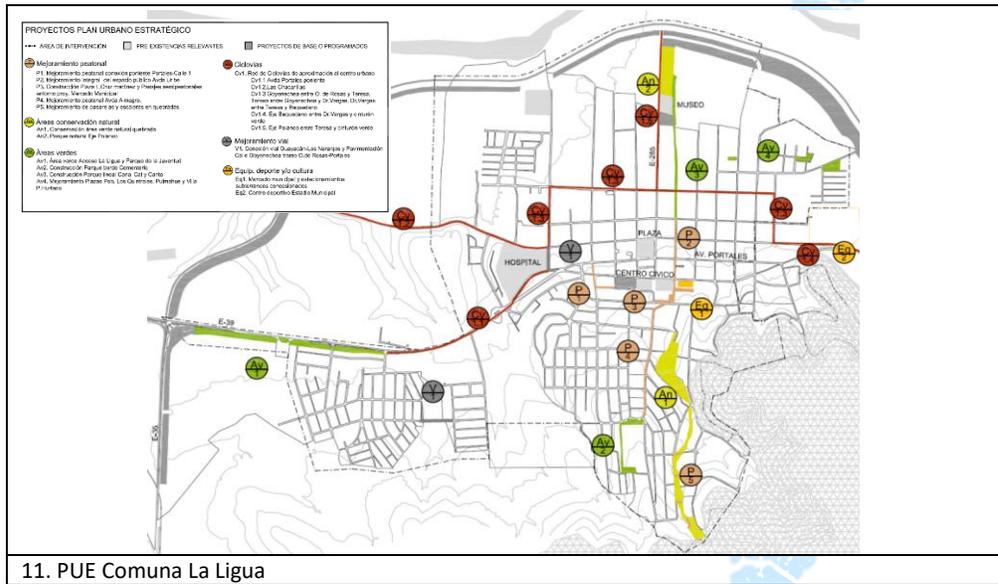
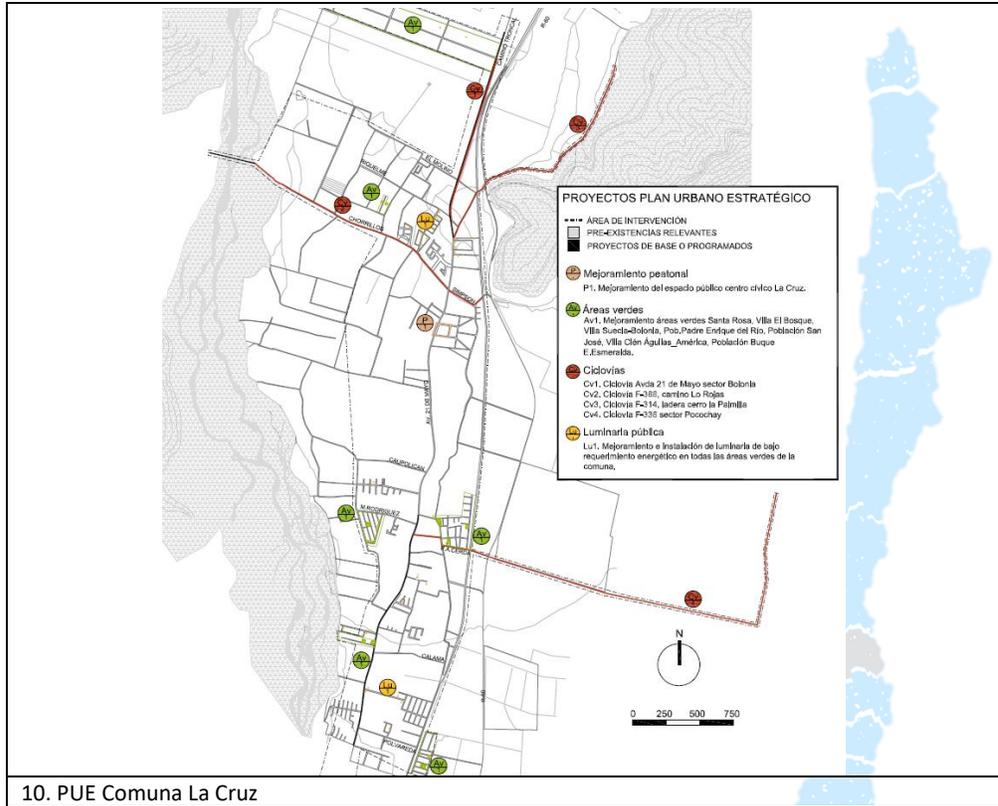
6. Comuna Los Andes

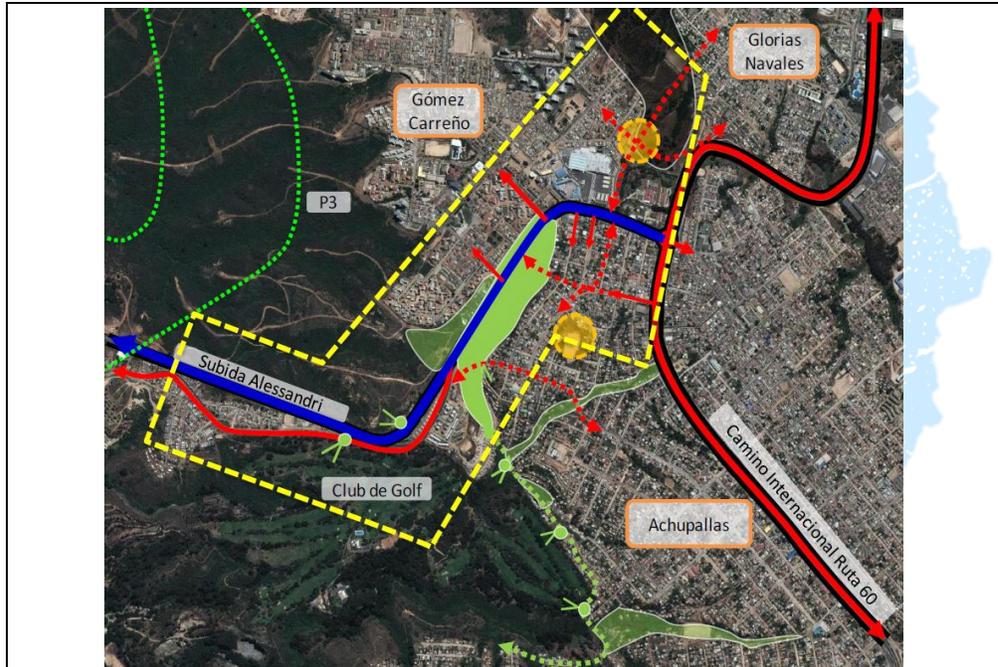
Región de



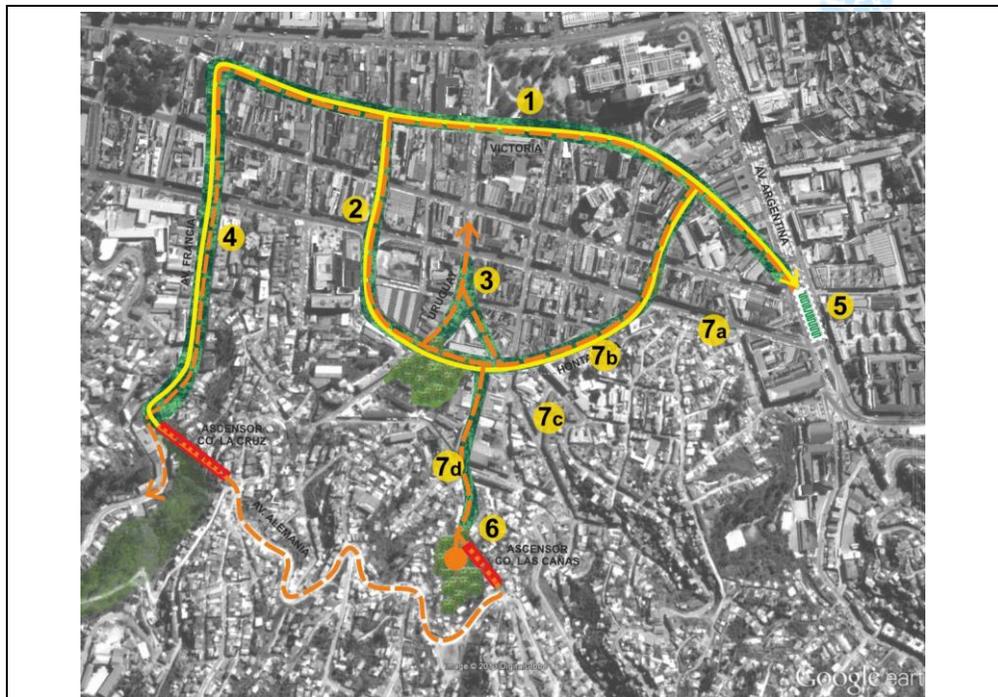
7. Comuna San Felipe







12. PUE Comuna Viña del Mar



13. PUE Comuna Valparaíso

- Terrenos emplazados en áreas vinculadas a zonas de **Regeneración Urbana y/o Habitacional**, específicamente las que están al menos a 500 metros del polígono definido por el **Plan de Regeneración de Áreas Centrales (RAC)** del año 2020 y sucesivos, así como aquellos que están al menos a 500 metros de los polígonos definidos por el **Programa Regeneración de Barrios** entre el 2018 y sucesivos. Y



finalmente aquellos que están al menos a 500 metros de los polígonos definidos por el **Programa Regeneración de Conjuntos habitacionales** entre el 2013 y sucesivos.

Cabe señalar que el criterio asociado a la ampliación de 500m de los polígonos definidos por RAC, Programa Regeneración de barrios y Programa Regeneración de Conjuntos Habitacionales, obedece a la intención de encontrar terrenos cercanos a estas áreas que ya intervenidas a través de iniciativas tanto habitacionales como urbanas, y de esta forma garantizar que los nuevos proyectos habitacionales, tengan accesibilidad a estas intervenciones.

En la región de Valparaíso se registra 1 Zona asociada a **Planes de Regeneración de Áreas Centrales (RAC)**, la cual está definidas a través de la Res. Ex. 160 de fecha 23.01.2020 emitida por la Subsecretaría del MINVU, y define el sector del Almendral, en la comuna de Valparaíso.



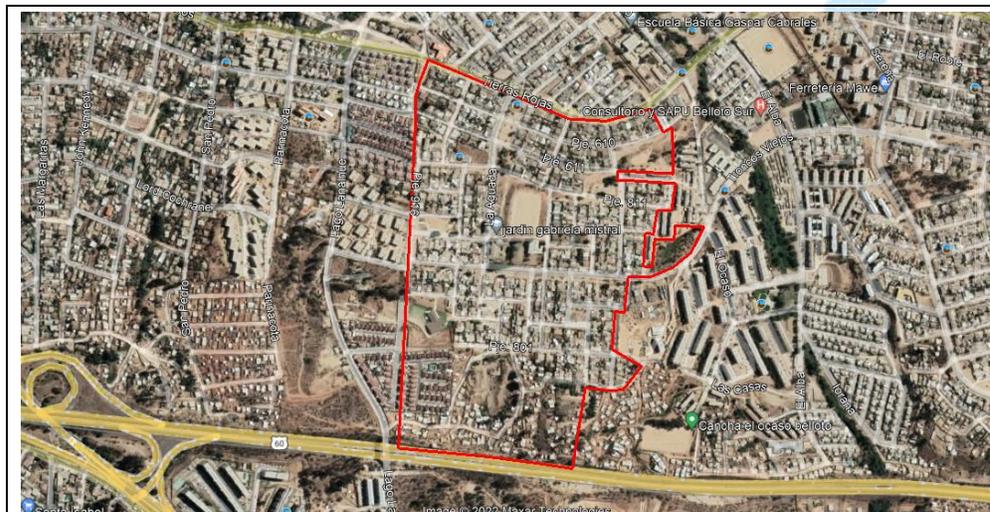
Polígono RAC El Almendral, Valparaíso.

En la región de Valparaíso se registra 27 sectores asociados al **Programa Desarrollo de Barrios** entre el año 2018 al año 2022, las cuales está definidas a través de la Res. N°383 de fecha 08.02.2018 correspondiente al año 2018, 6 Barrios, la Res. N° 257 de fecha 30.01.2019 correspondiente al año 2019, con 3 sectores, la Res. N° 2038 de fecha 30.09.2019 correspondiente al año 2020, con 8 barrios, la Res. 2032 de fecha 29.10.2021 correspondiente al año 2021 con 5 barrios, y finalmente el Ord. 2968 de fecha 24.11.2022 que informa selección de 6 barrios.





Año 2018. Polígono Barrio Los Copihues, Comuna Los Andes.



Año 2018. Polígono Barrio Cantera, Comuna Quilpué.



Año 2018. Polígono Barrio Villa Tralcamahuida, Comuna El Quisco



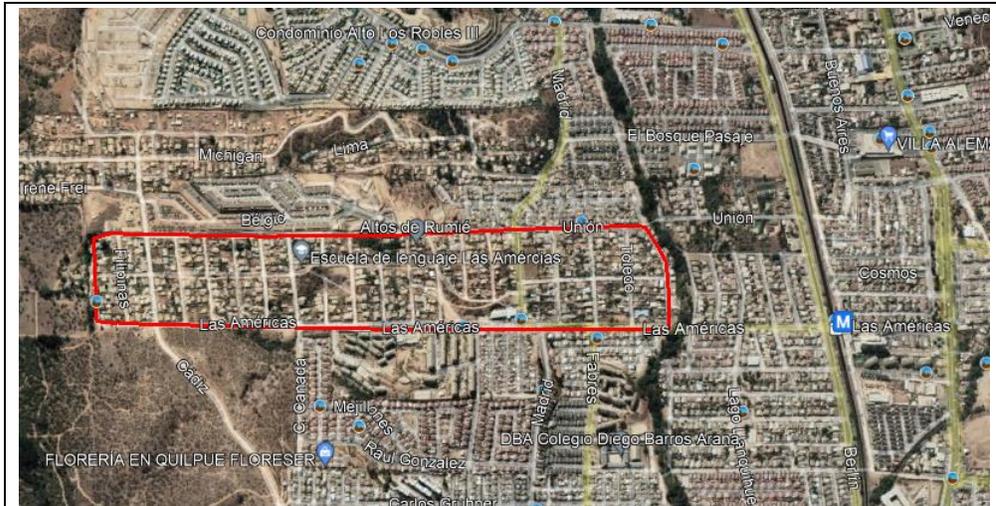
Año 2019. Polígono Barrio Las Lagunas, Comuna Casablanca



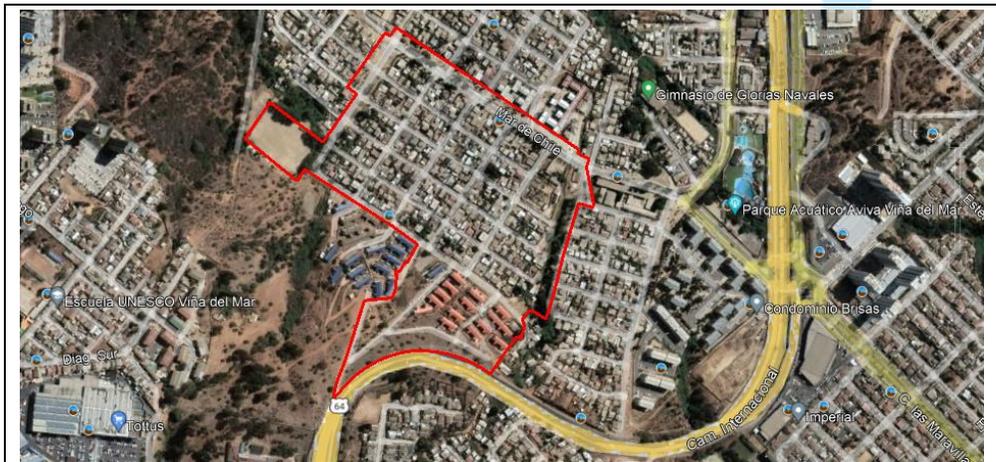
Año 2019. Polígono Barrio Interes Regional (BIR) Almendral Pie de Cerro, Comuna Valparaíso.



Año 2020. Polígono Barrio El Polígono, Comuna Nogales



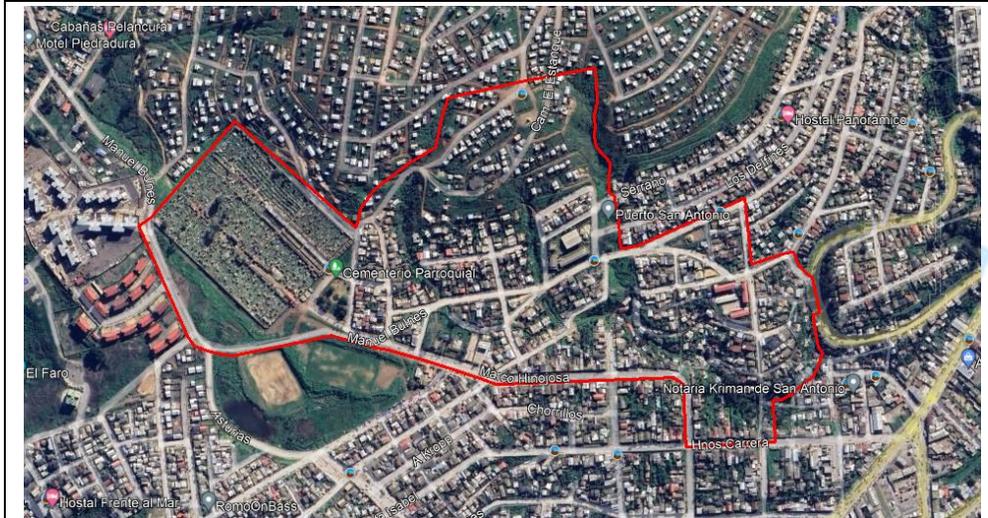
Año 2020. Polígono Barrio Las Vegas, Comuna Villa Alemana.



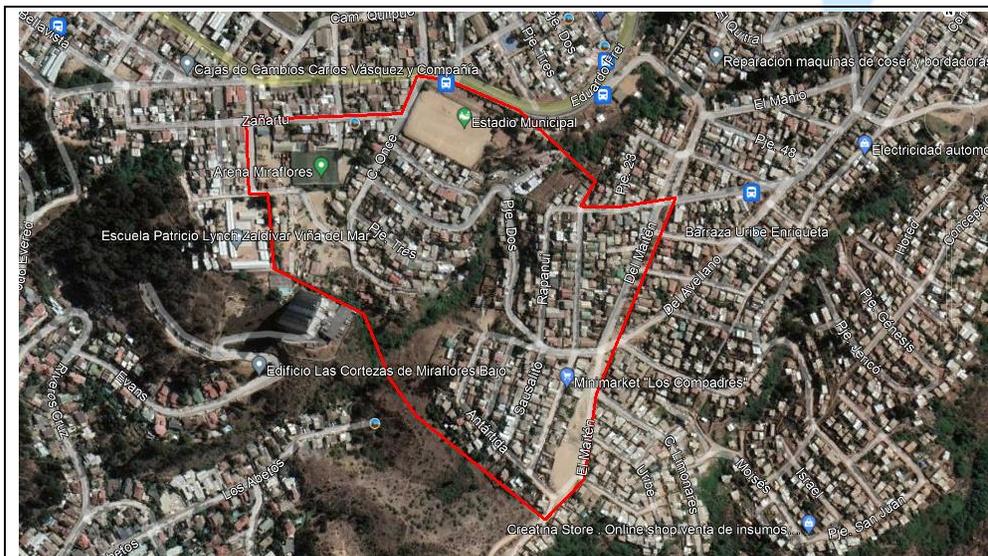
Año 2020. Polígono Barrio Glorias Navales 4° Sector, Comuna Viña del Mar



Año 2020. Polígono Barrio René Schneider, Comuna Los Andes.



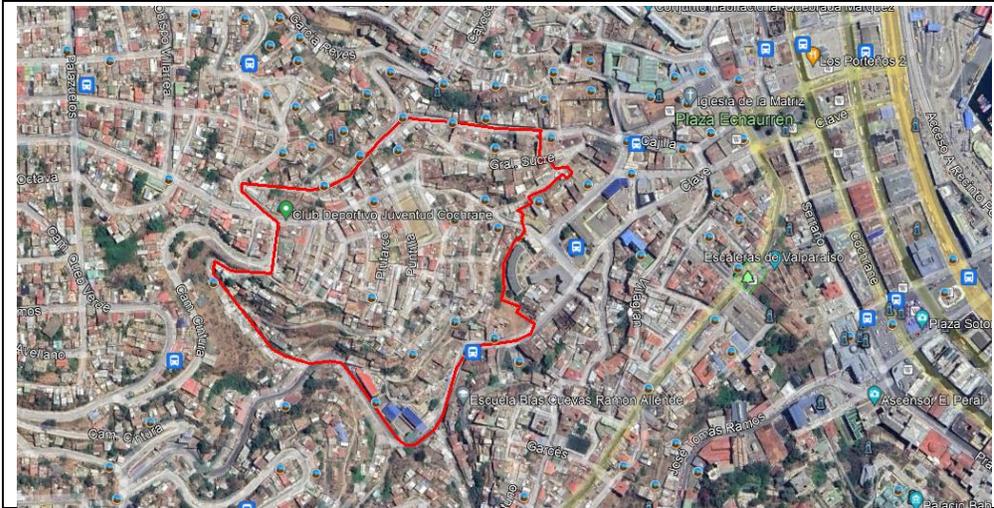
Año 2020. Polígono Barrio O'Higgins El Carmen, Comuna San Antonio.



Año 2020. Polígono Barrio Eleonor Roosevelt, Miraflores, Comuna Viña del Mar.



Año 2020. Polígono Barrio Los Aromos, Comuna Santa María.



Año 2020. Polígono Barrio La Campana, Comuna Valparaíso.



Año 2021. Polígono Barrio Artificio – Las Americas, Comuna La Calera.



Año 2021. Polígono Barrio Sector Oriente. Comuna Algarrobo.



Año 2021. Polígono Barrio casco Histórico Oriente, Comuna Los Andes



Año 2021. Polígono Barrio Las Quebradas, Comuna La Ligua.



Año 2021. Polígono Barrio de Interés Regional (BIR) Las Villas N°1, Comuna Santo Domingo.



Año 2022. Polígono Barrio Bellavista, Comuna de Cabildo



Año 2022. Polígono Barrio Dos Quebradas, Comuna Quilpué

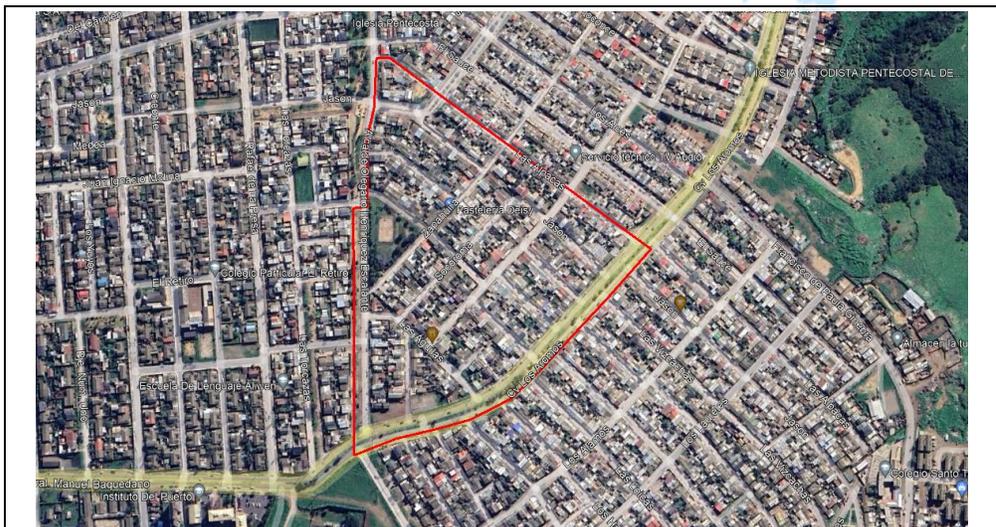
Región de



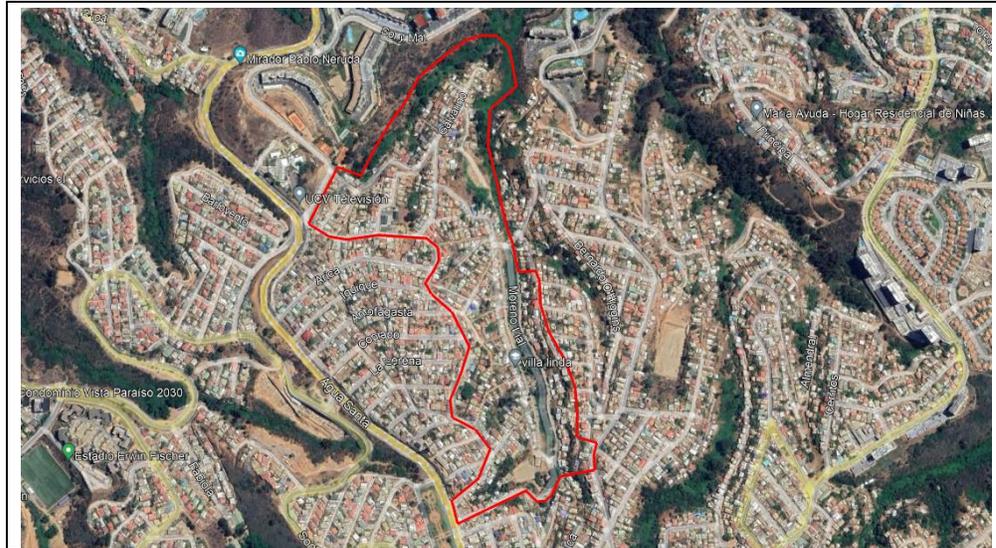
Año 2022. Barrio Villa Departamental, Comuna San Felipe



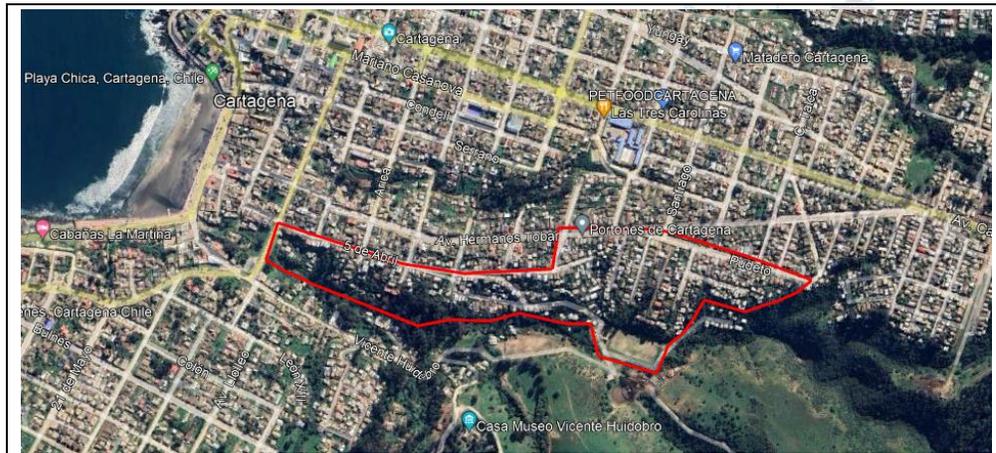
Año 2022. Polígono Barrio Mayaca Alto. Comuna Quillota



Año 2022. Barrio Los Claveles, Comuna San Antonio



Año 2022. Polígono Barrio Las Palmas, Comuna Viña del Mar

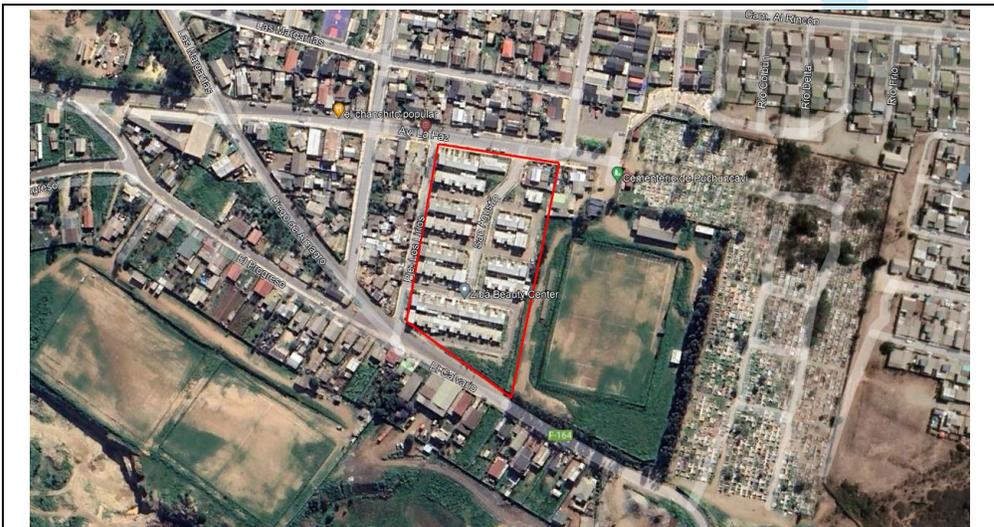


Año 2022. Polígono Barrio BIR Pudepart, Comuna Cartagena

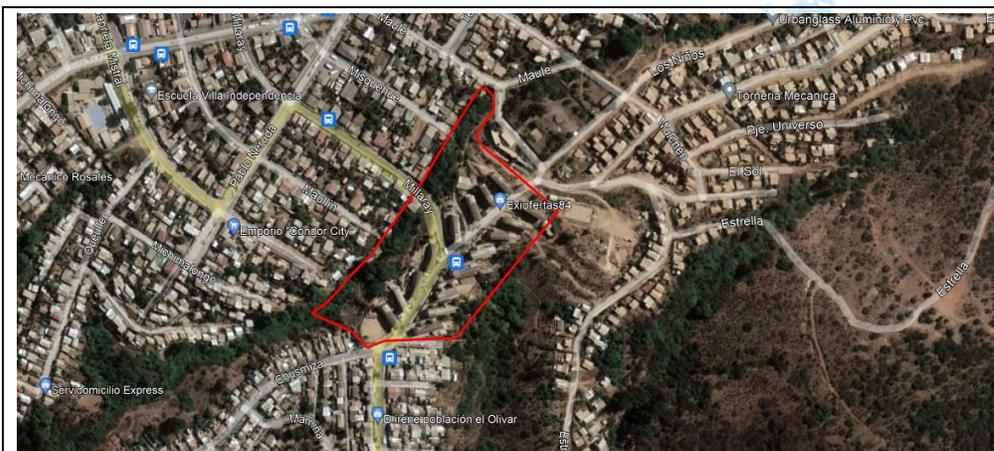
En la región de Valparaíso se registra 3 polígonos asociados al **Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales**, los cual está definidas a través de la Res Ex. N° 1932 de fecha 08.10.2012 emitido por la Seremi MINVU Valparaíso, y define áreas asociadas a los Condominios Brisas del Mar y Nuevo Horizonte II, en sector Glorias Navales, Comuna de Viña del Mar, la Res. Ex. 1420 de fecha 03.03.2016 emitida por la Subsecretaría del MINVU, y define el sector del Condominio San Agustín de la comuna de Puchuncaví, y la Res. Ex. N° 9519 de fecha 22.11.2018, emitida por la Subsecretaría del MINVU, y define el sector de Villa Arauco, comuna de Viña del Mar.



Año 2012. Polígono Condominios Brisas del Mar y Nuevo Horizonte II, Glorias navales, Comuna Viña del Mar.



Año 2016. Polígono Condominio San Agustín, Comuna Puchuncaví.



Año 2018. Polígono Sector Villa Arauco, Comuna Viña del Mar



Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 15%.

#### 7.1.5. L.5. Priorización de terrenos con compatibilidad Técnica y Normativa

Se deberá priorizar la adquisición de terrenos que se encuentren condicionados por normas urbanísticas compatibles con el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento según corresponda, evitando que estén afectos a áreas no edificables o que tengan una afectación a áreas de riesgos o utilidad pública, superior al 40% de la superficie que los compone.

Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 10%.

Región de  
Valparaíso



7.1.6. L.6. Priorización de terrenos a través los cuales se nivele la tasa de colocación Histórica.

Se deberá priorizar la adquisición de terrenos en las comunas que presenten menos porcentaje de asignación de subsidios durante los últimos 10 años (2002-2021), en función de su población total (censo 2017). Para ello se elaboró la siguiente tabla de priorización.

Comuna	Colocación Histórica de subsidios (Todas líneas programáticas)																				Total general	N. Hab. censo 2017	% Cober. Urb.	Priorización	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021					
Cartagena				22		22															44	22.738	0,2%		
Con Con	42			23	42											65					172	42.152	0,4%		
Viña del Mar			179	253	40			288		766	97				112	486	128			62	2411	334.248	0,7%		
El Quisco												144									144	15.955	0,9%		
Petorca	46				28			23													97	9.826	1,0%		
El Tabo																60					76	136	13.286	1,0%	
La Cruz				30				20			13					87	86				236	22.098	1,1%		
San Felipe				384	138				179	99		92				100					992	76.844	1,3%		
Santo Domingo	150																				150	10.900	1,4%		
Hijuelas			19					150				104									273	17.988	1,5%		
Puchuncaví		30			30	170													63		293	18.546	1,6%		
Olmué																300					300	17.516	1,7%		
Quilpué					72	140	70	884	40	732	447	18	14						220	128	2765	151.708	1,8%		
Quillota		129				312	450	150		288	114		31			249				9	1732	90.517	1,9%		
Limache				294							20							600			914	46.121	2,0%		
Putendo	46				128							159									333	16.754	2,0%		
Valparaíso		555	150		30	1292	624	445	298	758	217	271	10	455	599	503	8	252	3	6470	296.655	2,2%			
Los Andes				290	128					150		150		160				600			1478	66.708	2,2%		
La Ligua				236		426	128														790	35.390	2,2%		
Villa Alemana			200			150	294	512	46	418	24	237	67		670	242		120		2980	126.548	2,4%			
Cabildo				380								90									470	19.388	2,4%		
Nogales					246					203								140	49		638	22.120	2,9%		
Zapallar			14	138		65															217	7.339	3,0%		
San Antonio					264	460			506		504	46			300		344		316		2740	91.350	3,0%		
Casablanca			348				103	284	21		56										812	26.867	3,0%		
La Calera		28							450		391	195			150	160	180		240		1794	50.554	3,5%		
Algarrobo					119	400															519	13.817	3,8%		
Papudo			21			224															245	6.356	3,9%		
San Esteban	48		126				83	119		93	125									158	752	18.855	4,0%		
Quintero	234	96	20					528											420		1298	31.923	4,1%		
Panquehue		61										159					82				302	7.273	4,2%		
Catemu			118	145	130	56			80							54					583	13.998	4,2%		
J. Fernández						10				22		17									49	926	5,3%		
Llay - Llay		300		85	452	177	116	180						120							1430	24.608	5,8%		
Calle Larga				307	252		144									352				10	1065	14.832	7,2%		
Santa María	86				208		130	340		39				32	84	153				68	1140	15.241	7,5%		
Rinconada	14	38	49	200	80	148		65						98				279			971	10.207	9,5%		
Isla de Pascua																					*Pend.	7.750			
<b>Total general</b>	<b>666</b>	<b>1258</b>	<b>1246</b>	<b>2806</b>	<b>2099</b>	<b>4298</b>	<b>2329</b>	<b>3945</b>	<b>1620</b>	<b>3529</b>	<b>2137</b>	<b>1289</b>	<b>281</b>	<b>615</b>	<b>1519</b>	<b>1776</b>	<b>1771</b>	<b>1940</b>	<b>1541</b>	<b>1070</b>	<b>37735</b>	<b>1.815.902</b>	<b>2,8%</b>		



Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 5%.

7.1.7. L.7. Priorización de terrenos bajo criterios del Ord. 413/2022 Subsecretaría u otros específicos

Se deberá priorizar la adquisición de terrenos que cumplan condiciones convenientes para el desarrollo de proyectos habitacionales, para lo cual estos deben cumplir los siguientes requisitos, establecidos en función de los definidos en el numeral 2 del Ord. 413 de fecha 23.08.2022 de la Subsecretaría del MINVU, y en base a la legislación intersectorial:

- Estar localizados al interior del límite urbano definido por los Instrumentos de Planificación Territorial. Pudiendo ubicarse en área rural cuando el IPT no se haya actualizado al menos en 10 años, o cuando el terreno esté asociado al desarrollo de un proyecto amparado bajo el Subsidio de Habitabilidad Rural, DS-10.
- Estar localizados en zonas fuera de áreas de riesgo o en un porcentaje no mayor al 50% de la superficie total del terreno.
- No registrar especies xerofíticas u otras protegidas al amparo de la Ley 20.283 del Ministerio de Agricultura, en áreas mayores al 20% del terreno.
- Tener condiciones topográficas adecuadas, evitando terrenos con pendientes elevadas 40%, suelos salidos, y vegas entre otros.
- Tener condiciones ambientales adecuadas, evitando aquellos terrenos que presenten problemáticas asociadas a contaminación u otras posibles amenazas.
- Estar localizados dentro del área operacional de alguna empresa sanitaria o a lo menos un 50% del terreno debe estar dentro de esta, o que se cuente con algún convenio amparado en el art. 52° Bis del DFL N°382/88, o entrega de servicios por APR, en caso de que el terreno se emplace en área rural.

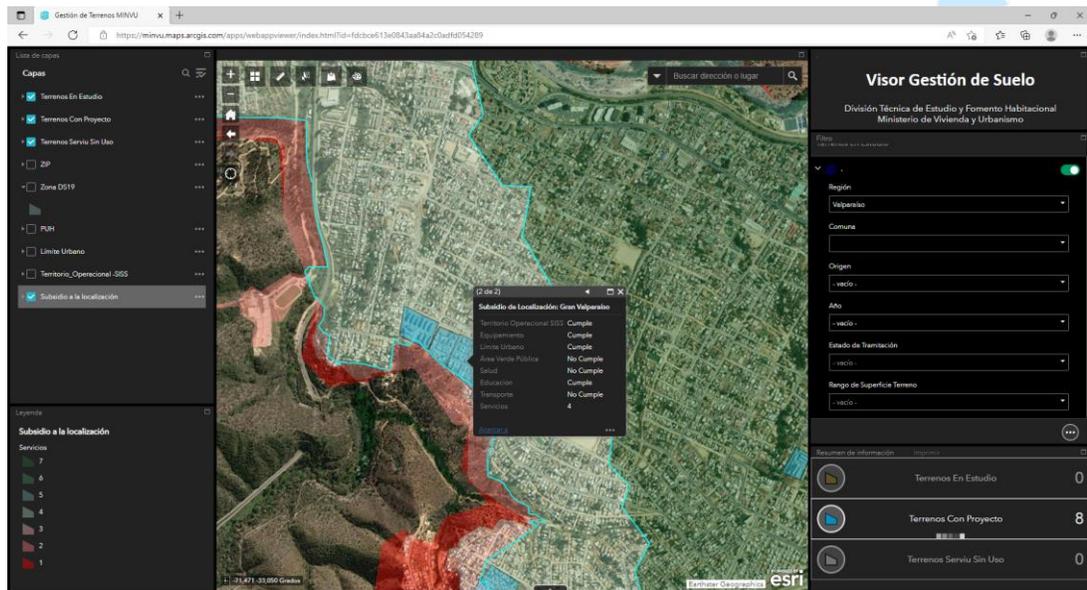
Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 5%.



### 7.1.8. L.8. Priorización de terrenos para posicionar equipamientos y PUH

Se deberá priorizar la adquisición de terrenos en sectores y barrios distantes a centros urbanos consolidados, en los que se registren significativos déficits de equipamientos, a fin de gestionar la incorporación de estos al interior de la estructura urbana y mejorar las condiciones de equidad territorial, mediante el desarrollo de Planes Urbanos Habitacionales. Para lo anterior se identificarán las áreas con cobertura de equipamientos contenidas en el Geoportal Minvu:

<https://minvu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fdcfce613e0843aa84a2c0adf054289>



Para los efectos de ponderar la relevancia de este lineamiento dentro del proceso de selección de terrenos que postularán a financiamiento a través de Glosa 11, u otra que en que consideren múltiples terrenos, el cumplimiento de este lineamiento se ponderará en un 5%.

## 7.2. MECANISMOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

### 7.2.1. Búsqueda activa y focalizada de terrenos

La presente estrategia contempla una fase inicial de búsqueda activa y focalizada de terrenos, mediante la cual se presente identificar los terrenos que podrían ser de interés del Ministerio, para el desarrollo de proyectos habitacionales, a partir de sus características, atributos de localización y potencialidades.



Para desarrollar esta búsqueda, se ha estimado pertinente prescindir de la definición de polígonos en los diferentes núcleos urbanos de la región, toda vez que lo anterior podría implicar consecuencias asociadas a variaciones significativas en los valores del mercado de suelo. En consecuencia, se analizarán los predios en función de los lineamientos estratégicos definidos en el numeral 7.1. de este documento, al menos hasta que dentro de la política pública se incorporen instrumentos de estabilización del mercado de suelo y/o recuperación de plusvalía.

Esta búsqueda activa se divide en tres segmentos de temporalidad y contempla las siguientes acciones:

Búsqueda activa y habitación de terrenos en el Corto Plazo (1 a 6 meses):

▪ **Predios Propiedad de SERVIU.**

- ✓ Se realizará una revisión y levantamiento inmediato de los predios propiedad de SERVIU Valparaíso que se ajusten a los lineamientos establecidos en la presente estrategia, y que puedan requerir de habilitación normativa, para los efectos de iniciar con la gestión correspondiente.

Para dar cumplimiento a la presente gestión, el Departamento de Gestión de Suelos de SERVIU, remitirá a SEREMI MINVU, el listado con los terrenos de su propiedad, señalado en cuales se estima necesario gestionar la habilitación normativa.

Posteriormente, el Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU, definirá si corresponde dicha habilitación normativa, en conformidad con lo dispuesto en el art. 3° de la Ley sobre Gestión de suelos para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia habitacional, aprobada por el art. 4° de la Ley 21.450, y realizará la coordinación y gestión respectiva con los municipios, de acuerdo a los dispuesto en el protocolo de trabajo de gestión de suelos, remitido por la Subsecretaría del MINVU a través del Ord. 413 de fecha 23.08.2022.

▪ **Predio Propiedad de Órganos Públicos.**

- ✓ Se coordinará reuniones con **Seremi BBNN** y **Seremi MOP**, al menos una vez cada semestre, a fin de informar sobre la necesidad de contar con suelo útil para el desarrollo de proyectos habitacionales asociados al PEH, solicitando además el listado de predios propiedad de estos y otros órganos públicos, y coordinando la transferencia de aquellos que se ajusten a los lineamientos establecidos en la presente estrategia.
- ✓ Se deberá coordinar con los **Municipios de la región de Valparaíso** reuniones con objeto de informar sobre la necesidad de encontrar suelo para el desarrollo de proyectos habitacionales asociados al PEH, y se evaluará la posibilidad de proyectar iniciativas habitacionales en los predios de propiedad Municipal, asociándolos a



una línea programática y apoyando el proceso. De preferencia se deberá incentivar el desarrollo de los proyectos bajo la tutela de alguna entidad patrocinante del municipio, sin que exista la necesidad de transferir el dominio del predio, ahora bien, en caso que no existiese interés del municipio en desarrollar el proyecto, y ante la ausencia de alguna entidad patrocinante externa que lo/s desarrolle, se deberá evaluar la posibilidad de transferir el dominio del terreno a SERVIU Valparaíso. Para ello se priorizará reuniones de coordinación con aquellos municipios de las comunas que presenten mayor definir y menos cumplimiento de las metas establecidas en el numeral 6 de la presente Estrategia Regional de Suelos.

#### Búsqueda activa y habitación de terrenos en el Mediano Plazo (3 meses a 1 años):

- **Levantamiento Sitios Eriazos**
  - ✓ Se coordinará con Servicio de Impuestos Internos (SII) la identificación del listado de sitios eriazos circunscritos dentro de áreas urbanas que puedan ser de interés a partir de los lineamientos estratégicos, y en los cuales podrían desarrollarse algún proyecto al amparo de las líneas programáticas del MINVU, tanto de la línea habitacional como programas de proyectos urbanos.
- **Predios abandonados, en condición de obsolescencia o con Orden de demolición.**
  - ✓ Se coordinarán inspecciones en las diferentes áreas de centros urbanos, que se circunscriban a los lineamientos estratégicos establecidos en el presente documentos, a fin de identificar aquellos que podrían ser susceptibles de gestionar la compra. Para ello se deberá considerar tanto las inspecciones a diferentes sectores de las ciudades, como la coordinación con las Direcciones de Obras Municipales, así como con el SII a fin de identificar la propiedad del inmueble.
- **Terrenos deuda contribuciones**
  - ✓ Se deberá evaluar con Tesorería General de la República (TGR), y previa coordinación con MINVU nivel Central, la posibilidad de iniciar proceso de transferencia o adquisición de aquellos terrenos que registren el inicio de un proceso de remate en mérito del no pago de contribuciones u otro que disponga TGR.

#### Búsqueda activa y habitación de terrenos en el Largo Plazo (1 año a 8 años):

- A su vez, se procurará identificar y alinear acciones relativas a la gestión de suelos, en mérito de los criterios de planificación que los municipios tengan respecto del crecimiento y desarrollo de la ciudad y su territorio, así como las iniciativas interministeriales de infraestructura o transporte, como por ejemplo las



extensiones de líneas de metro, tranvías, etc, a fin de iniciar gestiones que procuren adquirir suelo que se integre al tejido urbano de la ciudad, a través de la materialización coordinada de proyectos de urbanización, ejecutados al amparo de financiamiento multisectorial, en el largo plazo y coherente con las actualizaciones de los instrumentos de planificación territorial de estaca intercomunal y comunal respectivos.

### 7.2.2. Mecanismos de ingreso de ofertas

Para los efectos de generar condiciones adecuadas de trazabilidad del proceso de gestión de suelos, se han establecido tres canales de ingresos de ofertas, los cuales constituyen los únicos mecanismos a través de los cuales se podrá iniciar el proceso de evaluación de los terrenos susceptibles de adquirir y gestionar la adquisición, excepto para aquellos que son de propiedad de SERVIU u otros organismos públicos gestionados a través de la búsqueda activa contemplada en el numeral 7.2.1. del presente documento. Asimismo, se deberá canalizar el apoyo a los comités de Vivienda que requieran de asesoría del MINVU, respecto de la situación de terrenos que pretenden adquirir de manera particular, para los efectos de postular a los programas habitacionales del Ministerio, exceptuando para esto la visita a terreno contemplada en la fase de evaluación.

Los canales de ingreso de ofertas son los siguientes:

- 1) A través de Oficina de Partes de SERVIU Regional.
- 2) A través de casilla digital de la Página de SERVIU Regional.
- 3) A través de la Plataforma del Sistema Integrado de Bienes Inmuebles SERVIU(SIBIS).

Ahora bien, la admisibilidad del ingreso de la oferta respectiva se cursará cuando en dicha oferta se presenten al menos los siguientes antecedentes:

- a) Carta Oferta en la que se individualice el predio, el propietario y se indique el interés de este de poner a disposición la venta de su terreno.
- b) Certificado de Informaciones Previas (CIP) del predio respectivo.
- c) Certificado de factibilidad sanitaria.
- d) Plano inscrito en el CBR, si tuviese.

En caso que la oferta ingresada no contuviese los antecedentes señalados anteriormente no podrá entenderse como formalmente ingresada, por cuando no podrá pasar a la etapa de evaluación correspondiente, debiendo por tanto remitirse un rechazo de la admisibilidad, que será notificado vía oficio por SERVIU al recurrente.

### 7.2.3. Mecanismos para adquisición de Suelos

A partir de la naturaleza del dominio de los terrenos, la gestión de suelos considerará las siguientes fuentes y mecanismo de adquisición:



### 7.2.3.1. Glosas MINVU para Suelos Privados

#### a) Glosa 11.

A partir de lo Establecido en la Ley N°21.395, de Presupuesto del Sector Público correspondiente al año 2022, y sucesivos, en su glosa 11, asociada al subtítulo 33, contempla la posibilidad de que los Servicios de Vivienda y Urbanización puedan destinar hasta el 5% de los recursos de la asignación presupuestaria del 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 concrete principalmente el déficit habitacional de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible.

Por su parte, conforme a lo contemplado en la Res. Ex. N° 144 de fecha 04.02.22 de la subsecretaría del MINVU, establece que, para la adquisición de terrenos con cargo al subtítulo 33, glosa 11 de la Ley 21.395 de presupuesto del año 2022 y sucesivos, estos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar localizados en comunas en las que el Sistema de información territorial de la demanda del MINVU CONECTA, identifique una demanda habitacional significativa en la región, respectiva, de familias del 40% del RSH.
- 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. La disponibilidad de servicio eléctrico se acreditará mediante certificado de la empresa respectiva.
- Contar con normativa urbanística acorde al desarrollo de proyectos habitacionales.
- Cumplir con lo establecido en el art. 35 letra a) del D.S. N°49, (V. y U.) del 2011 sobre requisitos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización.
- El precio no podrá superar la tasación comercial que deberá realizar el SERVIU.

En complemento, la mencionada Res. Ex. N° 144 de fecha 04.02.22 de la subsecretaría del MINVU, establece, además, el procedimiento administrativo aplicable a las adquisiciones a través de glosa 11.

#### b) Glosa 12

Las consideraciones contenidas en la glosa 12 asociadas a la partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2022 aprobado por la Ley 21.395, y sucesivos, refieren a la facultad para permitir la selección y asignación de subsidios por montos superiores a los establecidos en el D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, con objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos, y para los efectos de mejorar las



condiciones de equidad urbana y habitacional, promoviendo la inclusión socio espacial y facilitando el acceso a los grupos más vulnerables de la población a áreas centrales bien localizadas.

Actualmente, a través de la Res. Ex. 504 de fecha 13.04.2022 se realizó el llamado a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en la alternativa postulación colectiva, para la adquisición de terrenos y el posterior desarrollo de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos terrenos. En particular para el año 2022, se asignaron 100.000 UF para los grupos postulantes en las siguientes áreas de las comunas de Valparaíso, Viña del Mar y Quilpué y Villa Alemana.

Valparaíso	Valparaíso	Zona de Conservación Histórica definida en el Plan Regulador Comunal vigente	100.000
	Viña del Mar	Terrenos urbanos emplazados a 1.000 metros, medidos en línea recta desde su punto más cercano hasta el acceso a una estación del sistema de transporte "Metro de Valparaíso".	
	Quilpué y Villa Alemana	Terrenos urbanos emplazados a 800 metros, medidos en línea recta desde su punto más cercano hasta el acceso a una estación del sistema de transporte "Metro de Valparaíso".	
Extracto tabla contenida en el numeral 3 de la Res. Ex. 504 de fecha 13.04.2022 [Llamado 2022]			

c) Subtítulo 29.

Comprende los gastos para formación de capital y compra de activos físicos, según dispone la Ley de presupuesto.

Los terrenos que se pretendan financiar a través del subtítulo 29 de la ley de presupuesto, deberán incorporarse al PEGIR correspondiente a financiamiento del año 2024 y sucesivos. En consideración de lo anterior, se deberá registrar el listado de terrenos susceptibles de adquirir, en el mes de mayo de cada año.

d) GORE

Se deberá considerar la elaboración semestral de un listado de terrenos para presentar a Gobierno Regional, a fin de que se evalúe su financiamiento. Este listado se deberá ordenar por prioridad partir de los puntajes registrados en el Acta de Acuerdo SEREMI-SERVIU de adquisición según cumplimiento de lineamientos estratégicos.

Se debe confeccionar el expediente de los terrenos a partir de lo que señala la Res. 14.464 de la Subsecretaría MINVU.

Una vez aprobados los recursos por parte del Gobierno Regional, se transfieren a cuenta SERVIU, para que este organismo confeccione la escritura de compraventa, tramite las firmas en notaría, consigna cheque y realice el pago contra inscripción en CBR.

Cabe señalar que si el monto es mayor a 15 UTM, deberá considerarse la va a toma de razón por parte de Contraloría general de la República, desde donde se deberá aprobar el contrato.



e) Acciones concurrentes SUBDERE (Glosa 15)

Se deberá considerar la elaboración semestral de un listado de terrenos para gestionar recursos a través de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE). Se gestionará la aprobación de DITEC para los terrenos seleccionados, en función de la información contenida en las fichas técnicas y normativas de SERVIU y SEREMI respectivamente, adjuntando, además, la recomendación correspondiente del Departamento de Operaciones Habitacionales de SERVIU, para los efectos que, DITEC remita el requerimiento de la priorización para la adquisición de los terrenos, directamente a SUBDERE.

f) Adquisición por expropiaciones.

El art. 51 de la Ley N°16.391 faculta a los SERVIU para efectuar expropiaciones. En este contexto, el numeral 4.2. de la Res. Ex. 14.464 de fecha 21.12.2017, dispone que para ello se debe contar con programas de expropiación aprobados por Decreto Supremo del MINVU, los que deberán ser publicados en el Diario Oficial y en un periódico de cada una de las provincias en que dichos programas se pondrán en ejecución.

El procedimiento que deberán seguir el SERVIU para concretar la expropiación está contemplado en el D.L. N°2.186, de 1978, ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, debiendo en todo caso tenerse presente lo dispuesto en el título IV, DE las Expropiaciones y adquisiciones de inmuebles, del D.S. N°355.

En este contexto cabe señalar que la misma Res. Ex. 14.464/2017 señala expresamente que: *“Cuando los SERVIU requieran aprobar un programa de expropiaciones, y deberán adjuntar un informe con los siguientes antecedentes:*

- a) *Singularización del Inmueble o los inmuebles a expropiar indicando al menos la superficie, rol de avalúo fiscal, dirección señalando la comuna y región, y nombre del propietario aparente.*
- b) *Informe técnico del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de V. y U., respecto de las normas urbanísticas aplicables al terreno objeto de la expropiación.*
- c) *En caso de expropiación de terrenos, deberá especificar los proyectos que requieren de dicho terreno, con su nombre, código BIP (si procede), comuna y período estimado de ejecución del proyecto.*
- d) *Tratándose de expropiaciones de terrenos para programas habitacional, se indicará la normativa aplicable al terreno a expropiar conforme a los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes y, en su caso, la necesidad de aplicar el art. 55° de la Ley general de Urbanismo y Construcciones”*



### 7.2.3.2. Cesiones y Transferencias para Suelos Públicos

#### g) BBNN y Municipios.

Se deberá propender realizar coordinaciones con BBNN y Municipios, para los efectos de evaluar la posibilidad de gestionar las transferencias de terrenos que se ajustan a los lineamientos establecidos en la presente estrategia.

Para ello, se deberá coordinar reuniones semestrales con Seremi de BBNN, a fin de identificar los aquellos susceptibles y convenientes de transferir.

Para el caso de los terrenos Municipales, solo se deberá gestionar la transferencia de los terrenos bajo su dominio, únicamente cuando estos no cuenten con equipos municipales que desarrollen los proyectos habitacionales y tampoco se registren entidades patrocinantes interesadas en desarrollarlos, y los terrenos de ajusten a los lineamientos establecidos en la estrategia regional de suelos.

#### h) Otros (Armada, Codelco, etc)

Se deberá propender realizar coordinaciones con diferentes organismos públicos para los efectos de evaluar la posibilidad de gestionar las transferencias de terrenos de su propiedad y que se ajusten a los lineamientos establecidos en la presente estrategia.

Región de  
Valparaíso

### 7.2.3.3. Promesas de compraventa.

Se deberán considerar la gestión de promesas de compraventa, para los efectos de mantener el valor de los terrenos prioritarios de adquirir en el marco de la adquisición de inmuebles por Glosa 11.

El formato de compraventa se deberá validar desde el Departamento de Gestión de Duelo de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

## 7.2.4. Mecanismos de Análisis y Administración de Suelo

### 7.2.4.1. Banco Suelos – Plataforma SIBIS (SERVIU)

En conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 de la Res. Ex. 14.464 de fecha 21.12.2017 de la Subsecretaría del MINVU, la cual establece los criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles propiedad de SERVIU, *“todas las operaciones que se realicen respecto de los inmuebles propiedad de SERVIU, deberán ser registradas en la plataforma informática de Sistema Integrado de Bienes Inmuebles SERVIU (SIBIS) (...).*

*(...) Tratándose de adquisición de inmuebles, se deberá registrar en la base de catastro denominada “En estudio” todos los terrenos ofertados por terceros a SERVIU, que sirvan para el desarrollo de distintas iniciativas y/o programas ministeriales y/o urbanos*



*Una vez que la tramitación de adquisición de un inmueble finalice y cuente con la inscripción de dominio a favor de SERVIU, este deberá registrarlo en su catastro y solicitar a la División Técnica de Estudio y Fomento habitacional su migración a la base de catastro denominada “Activo”. Por el contrario, cuando el inmueble o parte de él, deje de ser propiedad de SERVIU, se deberá solicitar a la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional su migración a la Base de catastro denominada Histórica”.*

#### 7.2.4.2. Catastro de Terrenos informados para adquisición, transferencia, y/o habilitación (SEREMI)

En conformidad con lo dispuesto en la letra A del apartado I del Oficio Ord. 413 de fecha 23.08.2022, de Subsecretaría MINVU, que establece el Protocolo para la gestión de Suelos para el Plan de Emergencia Habitacional y Banco de Suelos, la SEREMI MINVU, deberá llevar un catastro de los terrenos susceptibles de adquirir, y en particular aquellos que resultan de la búsqueda activa, aquellos que son preliminarmente aceptados a partir de del informe consolidado emitido por el departamento de gestión de suelos de SERVIU y aquellos sobre los cuales ya se ha firmado el acta de adquisición y/o transferencia por parte de la SEREMI y la Directora SERVIU, lo anterior para los efectos de ir monitoreando el cumplimiento de las metas contempladas en la presente estrategia.

Región de Valparaíso

### 7.3. OPERATORIA DE LA GESTIÓN

La gestión de suelo vinculada a la presente estrategia regional, contempla la realización de una Mesa Regional de Suelos y 3 etapas integradas de gestión de suelo, coordinadas entre equipos SERVIU y SEREMI.

#### 7.3.1. Mesa Regional de Suelos.

La mesa regional de suelo, será convocada quincenalmente por la SEREMI Minvu, y en ella se abordarán las siguientes materias:

- a) Lineamientos generales y específicos para búsqueda de terrenos.
  - La SEREMI impartirá las indicaciones asociadas a los lineamientos que condicionen la búsqueda activa de terrenos, a nivel regional.
- b) Información sobre terrenos y gestión de ficha e informes.
  - El SERVIU (DGS) informará cuando corresponda, el listado de terrenos hallados a través de la búsqueda activa (gestiones de corto y mediano plazo contempladas en el numeral 7.3.2. del presente documento).
  - LA SEREMI (DDUI) informará cuando corresponda, las áreas halladas a través de la búsqueda activa (gestiones de largo plazo contempladas en el numeral 7.3.2. del presente documento).
  - SERVIU (DGS) informará el listado de los terrenos que registran ingreso de oferta y que cuentan con una pre evaluación favorable a partir del informe consolidado elaborado por el Departamento de Gestión de Suelos, y solicita a SEREMI evaluación de Lineamientos y Puntaje de estos.
- c) Catastro de terrenos y cumplimiento de metas.



- SEREMI llevará el catastro de los terrenos susceptibles a adquirir en función del listado de terrenos informados, registrando la sugerencia programática expuesta por el Departamento de Operaciones Habitacionales de SERVIU e indicada en el informe consolidado del Departamento de Gestión de Suelos.
- d) Evaluación de terrenos en función de Lineamientos.
  - SEREMI informará la evaluación correspondiente del cumplimiento de los lineamientos estratégicos contemplados en el numeral 7.1 del presente documento.
- e) Información sobre gestión de adquisiciones.
  - SERVIU reportará a mesa de suelos el estatus relativo al proceso de adquisición de suelos a partir de los mecanismos contemplados en el numeral 7.2.3. del presente documento.
- f) Revisión de puntos críticos.
  - SEREMI Y SERVIU deberán exponer si procediera, los puntos críticos que pudiesen existir asociados a la gestión de suelo y la implementación de los procesos contemplados en la presente estrategia, así como las posibilidades de mejoras de estos.

### 7.3.2. Etapa I. La Búsqueda Activa.

La **Etapa I**, está asociada a la **Búsqueda Activa de terrenos**, a través de la cual, se pretende realizar una búsqueda focalizada de los terrenos, en los diferentes territorios, que cumplan con los lineamientos estratégicos contemplados en el numeral 7.1. del este documento.

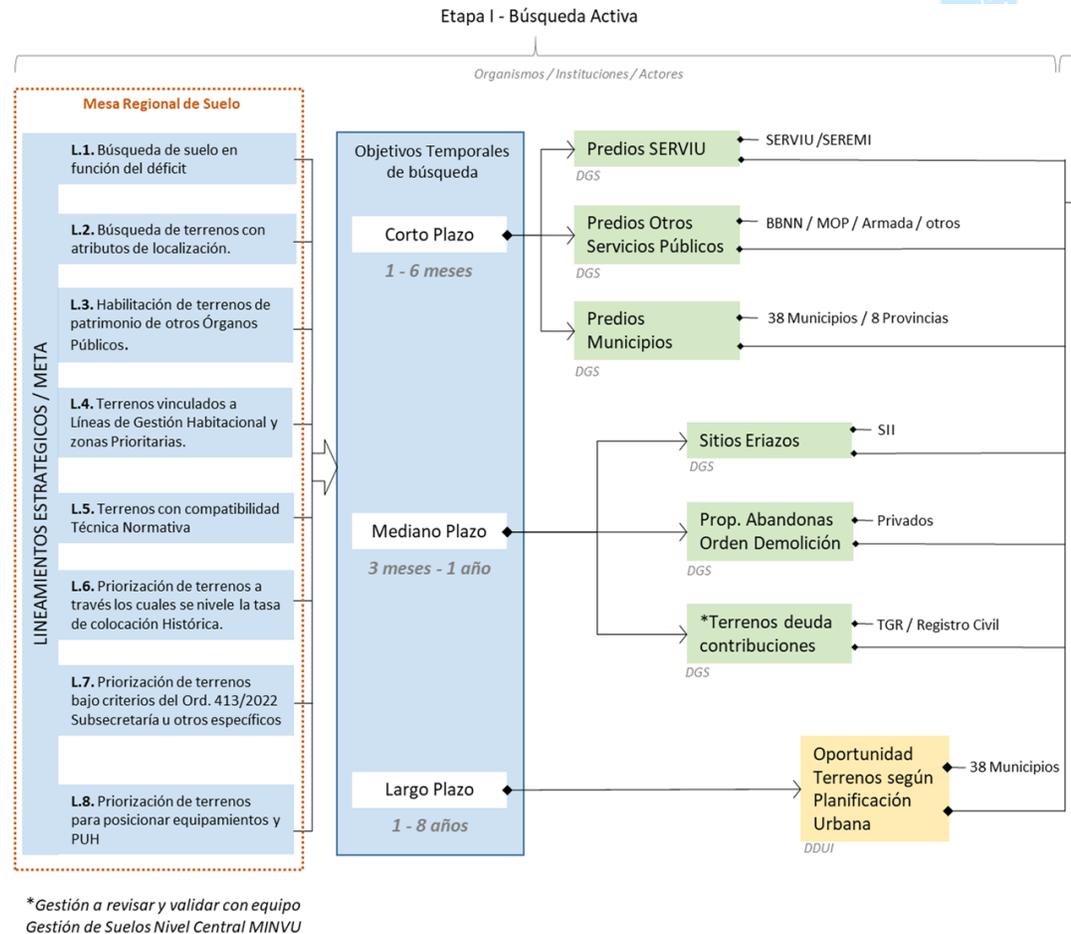
Esta búsqueda activa está circunscrita en gestiones que contemplan acciones en el corto plazo (de 1 a 6 meses), y en el mediano plazo (3 meses a 1 año), a cargo del Departamento de Gestión de Suelos de SERVIU, así como también acciones en el largo plazo (1 a 8 años) a cargo del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI) de la SEREMI.

En el corto plazo el Departamento de Gestión de Suelos de SERVIU deberá confeccionar el listado de los predios de su propiedad a nivel regional, y los antecedentes necesarios para iniciar la etapa de su evaluación (Etapa II). Por otra parte, deberá contemplar la gestión con otros servicios públicos, entre ellos, Seremi BBNN, MOP, Armada y otros, a fin de identificar los terrenos de propiedad de estos servicios, que puedan ser del interés de SERVIU en virtud de cumplimientos de los lineamientos estratégicos, y que puedan ser susceptibles de transferir para el desarrollo de proyectos habitacionales y/o iniciativas urbanas y de equipamiento.

En el mediano plazo, el Departamento de Gestión de Suelo de SERVIU deberá coordinar reuniones con los Servicio que corresponda, entre ellos el de Impuestos Internos (SII) y las DOM, a fin de poder identificar los sitios eriazos y aquellos que, teniendo edificaciones, registran orden de demolición, con objeto de tomar contacto con los propietarios y verificar el interés que estos puedan tener respecto de la venta de dichos terrenos.



En el largo plazo, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de SEREMI, coordinar reuniones con los diferentes Municipios, a fin de poder identificar los criterios de planificación a través de los cuales se piensa el desarrollo y crecimiento de la ciudad, con objeto de identificar áreas propicias para posiciones proyectos habitacionales y urbanos, acordes con las actualizaciones de los instrumentos de planificación territorial tanto de escala comunal como de escala intercomunal.



### 7.3.3. Etapa II. Proceso de Evaluación.

La **Etapa II**, relativa al **proceso de evaluación**, recoge la metodología que se ha venido trabajando estos últimos meses, he inicia a través del ingreso de las ofertas a través de los 3 canales individualizados en el numeral 7.2.2. del presente documento, contempla un análisis preliminar y una evaluación con puntaje en función del cumplimiento de los lineamientos estratégicos, finalizando con un acta de acuerdo para la adquisición suscrita por la SEREMI y Directora SERVIU. Para ello contempla la realización de reuniones de evaluación de terrenos integradas entre equipos SERVIU (DGS y DOOHH) y SEREMI (DPPH Y DDUI), para los efectos de optimizar procesos de análisis de los terrenos, las que se



realizarán de manera semanal, y serán convocadas por el Departamento de Gestión de Suelos de SERVIU.

Una vez ingresada la oferta de terrenos a SERVIU, el Departamento de Gestión de Suelos los presenta en las reuniones semanales de evaluación, para lo cual en la misma reunión se deberá realizar un chequeo para ver si estos terrenos se ajustan al lineamiento N°1, asociado a la búsqueda y habilitación de terrenos en función del déficit. Habiendo realizado lo anterior, se deberá gestionar con los equipos asistentes la realización de informes pre eliminatorios de carácter Normativo (DDUI), de Localización (DPPH) de sugerencia programática definido por equipo de gestión de oferta habitacional del Depto. de Operaciones habitacionales de SERVIU (DOOHH) y de Visita a terreno (DGS), respectivamente, los cuales se remitirán durante los 7 días sucesivos al Departamento de Gestión de Suelos, quienes en función de estos informes elaborarán en informe consolidado preliminar, el cual deberá señalar expresamente si el terreno es o no del interés del MINVU.

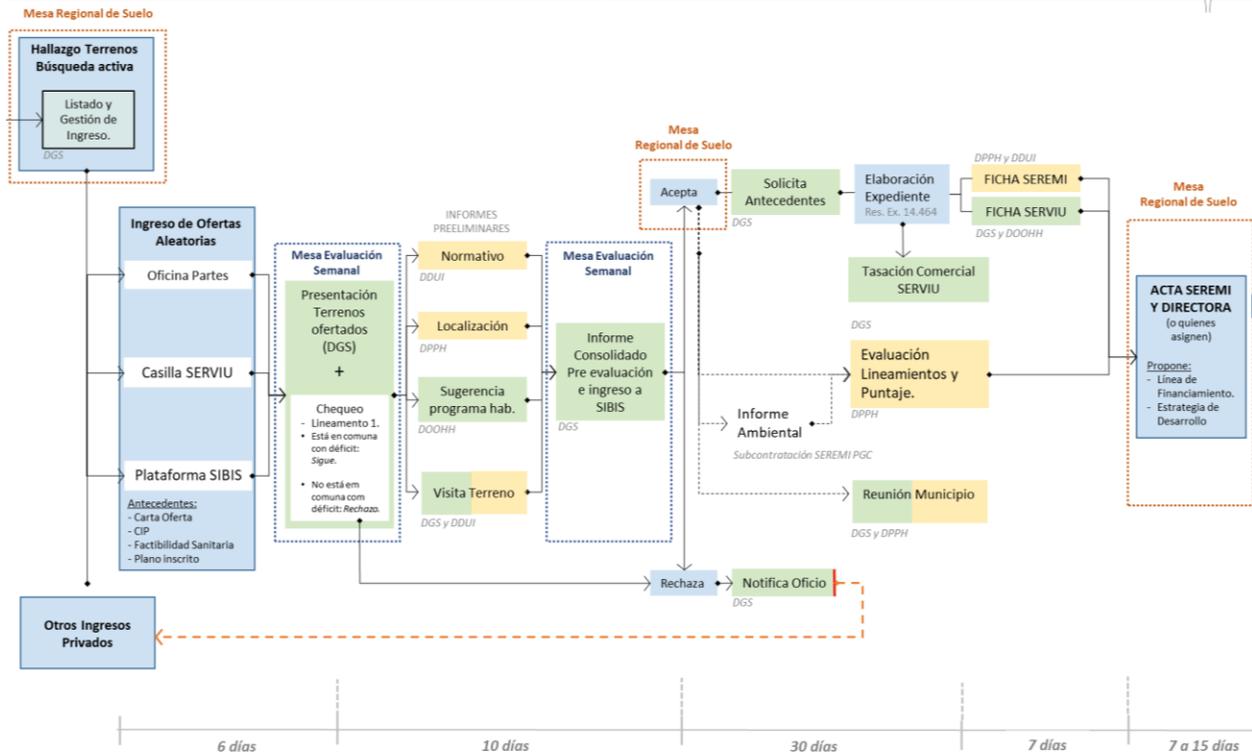
Al respecto cabe señalar que los informes normativos deberán identificar las condiciones normativas aplicables al predio, vinculadas al menos a las normas urbanísticas, condiciones de riesgo, afectaciones de utilidad pública, compatibilidad de uso de suelo, aplicabilidad de habitación normativa u otras recomendaciones relevantes.

A su vez, el informe de Localización deberá contener detalles de los atributos de localización requeridos por los programas habitacionales, mientras que el informe de sugerencia programática deberá indicar la línea programática que de preferencia a través de la cual se pueda desarrollar la iniciativa vinculada al terreno, lo anterior en función de las características de los programas habitacionales, y en coordinación con las mesas programáticas asociadas al plan de emergencia habitacional. Por último, el informe de visita a terreno, deberá abordar todas aquellas situaciones o hallazgos advertidos en terreno y que puedan implicar impactos al desarrollo de una iniciativa ministerial, como por ejemplo asentamientos irregulares, condiciones topográficas especiales, o presencia de contaminantes o especies vegetales protegidas.



## Etapa II - Proceso de Evaluación [Búsqueda Activa y ofertas aleatorias]

Etapa III



Rev

En caso que el terreno sea de interés ministerial, el DGS solicitará al recurrente que se completen los antecedentes en función de que los contemplados en la Res Ex. 14.464/2017, realizará la tasación comercial respectiva del terreno, e informará al Departamento de Planes y Programas habitacionales, a fin de que este realice la Evaluación del cumplimiento de los lineamientos y asigne el puntaje correspondiente del terreno, y se coordine la reunión con el Municipio respecto a fin de informarle sobre la posibilidad de desarrollar una iniciativa al amparo de un programa ministerial en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

Finalmente, una vez que el expediente del terreno esté completo, se cuente con la tasación comercial SERVIU y se haya realizado la evaluación con puntaje respecto del cumplimiento de los lineamientos, se confeccionarán las Fichas SEREMI y SERVIU a cargo de DPPH-DDUI y DGS-DOOHH respectivamente y se informará de lo anterior a la Mesa Regional de Gestión de Suelos, a fin de que en esta se suscriba el Acta para gestionar la adquisición del predio, proponiendo en la misma la Línea de financiamiento, y la estrategia de desarrollo en virtud de la línea programática a seguir.



#### 7.3.4. Etapa III. Proceso de adquisición

La **Etapa III**, corresponde a la fase vinculada a la **identificación y selección de los mecanismos de adquisición de terrenos**, contemplados en el numeral 7.2.3. de la presente estrategia de suelos. Esta etapa se deberá gestionar en conformidad con los procedimientos administrativos asociados a cada uno de los mecanismos referidos en el punto 7.2.3., lo cual estará bajo el seguimiento y gestión del Departamento de Gestión de Suelos y bajo los procedimientos regulares llevados a cabo tanto por la SEREMI como por el SERVIU.

El flujo asociado a la presente etapa se desarrollará en la actualización correspondiente de la presente estrategia regional de suelos.

#### 7.3.5. Individualización de roles

En Línea con lo dispuesto en el Protocolo de Gestión de Suelos<sup>1</sup> y en el marco de los procesos contemplados en la presente Estrategia Regional de Suelos, tanto la Secretaría Regional Ministerial, como el Servicio de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, le corresponderán las siguientes funciones y roles:

##### a) SEREMI MINVU

- Dirigir, organizar y convocar la Mesa de Regional de Gestión de Suelo.
- Participar de las reuniones de evaluación de suelos que convoque SERVIU.
- Sistematizar la información de terrenos susceptibles de adquirir, transferir y habilitar para el Plan de Emergencia Habitacional para cada comuna y en la región.
- Aprobar las adquisiciones y/o transferencias de terrenos en relación con las metas del PEH, el déficit habitacional, y el desarrollo urbano de la región, elaborando para ello una Estrategia Regional de Suelos.
- Definir las necesidades de suelo a escala regional y comunal y procurar que las adquisiciones y/o transferencias sean coherentes, con la normativa de planificación territorial vigente, con los cambios normativos de instrumentos de planificación en curso, los procesos de ampliaciones de límite urbano, construcción de nueva infraestructura pública o privada, instrumentos de planificación desactualizados a su contexto urbano, dotación de equipamiento, presencia de riesgos naturales o antrópicos, conectividad, variables ambientales relevantes, entre otros.

---

<sup>1</sup> Protocolo de Gestión de Suelos corresponde al establecido a través del Oficio Ord. 413 de fecha 23.08.2022 de la Subsecretaría del MINVU.



- Llevar un catastro y priorización el acceso a suelos, para proyectos de vivienda.
- Derivar a SERVIU las oportunidades de adquisición y/o transferencia de terrenos que sean informadas por Comités de Vivienda, municipios o privados.
- Evaluar normativamente todos los terrenos, elaborando los informes técnicos correspondientes, definiendo si corresponde la aplicación del Art. 3° de la ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional aprobada por el artículo 4° de la ley 21.450
- Coordinar y gestionar la aprobación con los municipios de las habilitaciones/modificaciones normativas de terrenos.
- Tramitar los procesos de Evaluación Ambiental Estratégica, cuando corresponda.
- Gestionar la búsqueda activa de terrenos contemplada en el numeral 7.3.2. de la presente Estrategia Regional de Suelos, y en particular aquellas contempladas para el largo plazo

Región de  
Valparaíso

b) SERVIU Regional.

- La adquisición y/o transferencia de terrenos para la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional, y de la gestión para la obtención de los antecedentes técnicos, normativos y jurídicos necesarios para su evaluación.
- Proporcionar un mecanismo<sup>2</sup> para la recepción de oportunidades de terrenos de interés habitacional y del Plan de Emergencia Habitacional en la región, en páginas WEB, oficinas de atención ciudadana, y/o formularios en oficina de Partes, entre otros que se estimen pertinentes.
- Poner a disposición de la Mesa Regional de Coordinación de Suelo los antecedentes de evaluación y gestionar la autorización de compra a la SEREMI en dicha instancia la adquisición y/o transferencia de nuevos suelos.
- Establecer la comunicación necesaria para la adquisición y transferencia de terrenos con los propietarios de terrenos de interés habitacional.
- Incorporar oportunamente los antecedentes de evaluación de terrenos en el Sistema Integrado de Bienes Inmuebles Serviu — SIBIS.
- Estimar la factibilidad técnica de las oportunidades de compras y/o oportunidades externas de suelos públicos y privados, e informar a la SEREMI, para integrar al seguimiento del proceso de adquisición y/o transferencia.
- Elaborar informes y estudios técnicos correspondientes, que fundamenten la adquisición y/o transferencia de suelo.

---

<sup>2</sup> Mecanismo de Ingreso de Ofertas contemplados en el numeral 7.2.2. de la presente Estrategia Regional de Suelos.



- Adquirir suelo y realizar los trámites asociados, de acuerdo con las distintas vías disponibles, y criterios establecidos para esta operatoria.
- Celebrar condicionalmente las promesas de compraventa de terrenos que sean necesarias para iniciar el trámite de habilitación normativa.
- Gestionar la transferencia de terrenos desde otros organismos del Estado.
- Gestionar la búsqueda activa de terrenos contemplada en el numeral 7.3.2. de la presente Estrategia Regional de Suelos, y en particular aquellas contempladas para el Corto y Mediano Plazo

### 7.3.6. Difusión de la Estrategia Regional de Gestión de Suelos

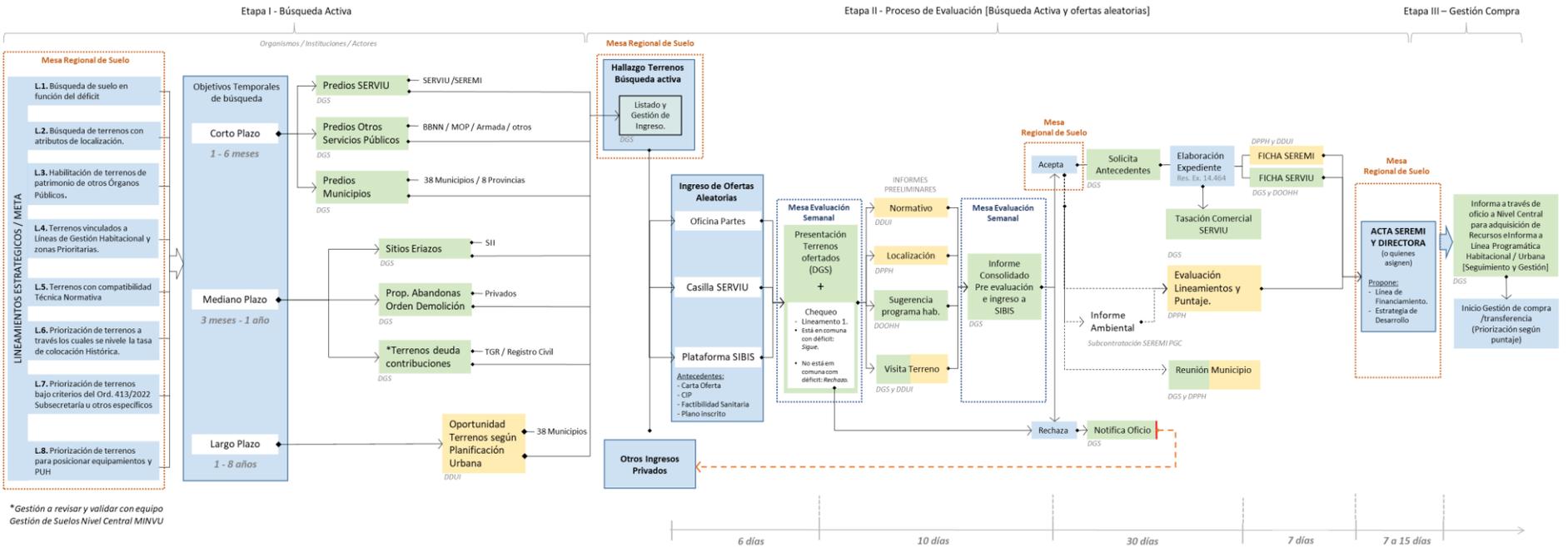
La difusión de la presente estrategia estará a cargo de la SEREMI de Valparaíso, y contempla, en primera instancia, informar a todos los órganos públicos que puedan estar asociados a los procesos contemplados en este documento, solicitando en particular la asignación de alguna contraparte con quien se pueda establecer el contacto vinculados a la gestión de suelos, en caso que no *Región de Valparaíso* hubiere sido considerado en el marco de la difusión del Plan de Emergencia Habitacional.

Contempla, además, una segunda instancia en donde se informará de manera particular a todos los gobiernos locales sobre los objetivos de gestión de suelo establecidos en la presente estrategia, tanto para el año 2025 como para el año 2030. Debiendo notificar los objetivos, en caso de realizar alguna actualización de las metas contempladas en la estrategia.



## 7.3.7. Flujo de gestión procedimental y temporal de la gestión

### Flujo de gestión procedimental Estrategia Regional de Gestión de Suelo



Rev. 6 [08.02.2023]

## 8. ANEXOS

Se deberá considerar el uso de los siguientes formatos.

### 8.1. Ficha de Evaluación Normativa para adquisición de terrenos. Etapa de Evaluación.



**FICHA DE EVALUACIÓN NORMATIVA  
PARA ADQUISICIÓN DE TERRENOS**  
**SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE V. Y U. REGIÓN  
de VALPARAÍSO.**

A. ANTECEDENTES GENERALES		
Región		PLANO DE UBICACIÓN
Comuna		
Ubicación		
Superficie total (m <sup>2</sup> )		
Área de emplazamiento (urbano/rural)		
Propietario		
Rol SII		
Avalúo fiscal		
Precio UF/m2		
Nombre del Proyecto (en caso de existir)		
Tasaciones SERVIU		
N° Inscripción de dominio vigente		
¿Terreno forma parte de un proyecto mayor que incluye otros predios? (si / no - nombre del proyecto y rol SII predios asociados)		

B. DESCRIPCIÓN ENTORNO			
1.- Accesibilidad existente (vías en calidad de bien nacional de uso público y materializadas )			
Nombre	Clasificación (artículo 2.3.2. OGUC)	Distancia en metros entre L.O.	
Detalle ubicación			
2.- Accesibilidad no ejecutada (circulaciones por las que se accede al predio pero que no son bienes nacionales de uso público y/o no se encuentran materializadas, o sólo se encuentran proyectadas en el IPT vigente)			
Nombre	Clasificación (artículo 2.3.2. OGUC)	Ancho	
3.- Bienes públicos urbanos relevantes: Existentes o en la etapa de ejecución de obras o que estén recomendadas satisfactoriamente en el Sistema Nacional de Inversiones para la etapa de ejecución de obras y cuenten con presupuesto asignado para ello			
3.A Equipamiento (salud, educación, seguridad, comercio, servicios, culto, cultura, deporte, esparcimiento, etc)			
Clase	Nombre del establecimiento	Tipo de Establecimiento	Distancia caminable en metros medida desde el deslinde del predio (m)

<b>3.B Áreas verdes públicas o privadas, parques, plazas.</b>						
Categoría	Nombre	Tipo de área	Distancia caminable en metros medida desde el deslinde del predio (m)			
<b>3.C Servicios de transporte público (estaciones de metro o transporte público, estaciones intermodales, etc.)</b>						
Categoría	Nombre	Tipo de servicio	Distancia caminable en metros medida desde el deslinde del predio (m)			
<b>3.D Otros</b>						
Categoría	Nombre	Tipo	Distancia caminable en metros medida desde el deslinde del predio (m)			
<b>4.- Para terreno emplazado en el área rural:</b>						
Análisis inciso 2° art. 55 LGUC, de acuerdo a resolución con criterios regionales		Clasificación de suelo agrícola				
<b>C. ANTECEDENTES NORMATIVOS</b>						
<b>1.- Instrumentos de Planificación Territorial aplicables (PRM/PRI -PRC- Seccional- Límite Urbano)</b>						
Nombre	Nivel (comunal-intercomunal)	Acto de aprobación				
Plano ubicación de acuerdo a la zonificación del IPT vigente						
Zona	Descripción y usos permitidos/prohibidos		% del terreno emplazado en la zona			
<b>2.- Norma específica según Zona IPT y cabida máxima preliminar</b>						
Zona	Densidad máxima(Hab/há)	Altura	Antejardín	Coef. Ocupación de Suelo	Coef. Constructibilidad	Sistema de Agrupamiento
Cabida máxima preliminar de viviendas:						
Otras normas relevantes del IPT:						
<b>3.- Existencia de áreas de riesgo de acuerdo al IPT, y/o amenazas de origen natural o antrópicas (no figuran en plan regulador, pero son verificables por observación directa en terreno, antecedentes históricos o técnicos).</b>						
Riesgo/Amenaza	Descripción (identificar de acuerdo al inciso séptimo del art. 2.1.17. de la OGUC)	Necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias y obras de mitigación o defensa del terreno			Superficie Afectada (%)	
<b>4.- Modificaciones normativas requeridas:</b>						
Normativa	Requiere EAE (si / no)			Mecanismo preliminar considerado para modificación		
<b>5.- Modificaciones del IPT en curso que afecten al terreno (SI / NO / Cuáles?)</b>						



6.- Otros aspectos normativos y/o materiales relevantes a considerar		
Tipo	Presente/Ausente	Observaciones
Zonas no edificables		
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural  (incluye Monumentos nacionales, sitios arqueológicos y aquellas áreas no reconocidas en los IPT vigentes)		
Áreas de protección de recursos de valor natural (incluye aquellas no reconocidas en los IPT vigentes)		
Declaratorias de utilidad pública.		
Suelos con potencial presencia de contaminantes		
Suelos con presencia de Pasivos Ambientales Mineros (PAM)		
Existencia de suelos de relleno que requieran inversión para su mejoramiento		
Actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante o peligrosa, existente en el predio o en el sector de emplazamiento, o admitida en el uso de suelo de acuerdo al IPT vigente		
Prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda en la zonificación aplicable al predio		
Necesidad de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la ley N° 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental		
Necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias y obras de mitigación o defensa del terreno		
Otros		

D. FACTIBILIDADES		
Servicio	N° Certificado	Condiciones señaladas en el certificado
1.- Agua Potable		
2.- Alcantarillado		
3.- Electricidad		

E. CONCLUSIONES	
¿Se considera apto normativamente? (Si/No)	
Justificación y consideraciones	

Firma Secretaria/o Regional Ministerial de V. y U.
Fecha

## 8.2. Ficha de Evaluación Técnica SERVIU para adquisición de terrenos. Etapa de Evaluación



### FICHA TECNICA DE TERRENOS SERVIU REGIONAL

A. ANTECEDENTES GENERALES			
Región		PLANO DE UBICACIÓN	
Comuna			
Ubicación			
Superficie total (m <sup>2</sup> )			
Uso de suelo			
Precio venta \$			
Precio venta UF			
Avalúo Fiscal (\$)			
Precio UF /m <sup>2</sup>			
Tasación Banco Estado			
% Var. respecto a Precio Venta			
Propietario			
Rol SII		N° Inscripción de dominio vigente	

B. DESCRIPCIÓN			
1.- Características del entorno		FOTO	
2.- Características topográficas		FOTO	
3.- Accesibilidad existente (vías)			
Nombre		Tipo	Distancia en metros
4.- Transporte público existente			
Tipo		Distancia en metros	
5.- Equipamiento (Salud, Educación, Seguridad, Comercio, Servicios, Culto, Cultura, Deporte, Esparcimiento, etc.)			
Categoría	Establecimiento	Tipo	Distancia en metros

C. NORMATIVA			
1.- Uso del suelo según IPT			
Zona	Descripción	% del terreno emplazado en la zona	
2.- Cabida			
Densidad Máxima hab/há	Cabida Máxima en viviendas		
3.- Afectaciones y mermas			
Tipo	Descripción	Superficie Afectada (%)	
4.- Superficie útil (m <sup>2</sup> )			

D. FACTIBILIDADES		
Servicio	N° Certificado	Condiciones
1.- Agua Potable		
2.- Alcantarillado		
3.- Electricidad		

E. ANTECEDENTES DEL PROYECTO	
1.- Descripción	
2.- Características Familias beneficiadas	
3.- Cantidad y tipo de viviendas	
4.- Programa habitacional	

F. EVALUACION			
1.- Costos			
Ítem	Costo \$	Costo UF	Fuente de Financiamiento
Terreno			
Obras de habilitación			
Factibilización sanitaria			
Habilitación acceso			
2.- Plazos de Gestión			
Ítem	Descripción	Plazo estimado	Responsable
Obras factibilización externas al proyecto			
Cambios normativos			

G. CONCLUSIONES	
Se recomienda la adquisición (Sí/No)	Justificación

Firma Director SERVIU
Fecha





#### 8.4. Acta de acuerdo de Adquisición Terrenos SEREMI – SERVIU



### ACTA DE ACUERDO ADQUISICIÓN TERRENO SEREMI - SERVIU Estrategia Gestión de Suelos Región de Valparaíso

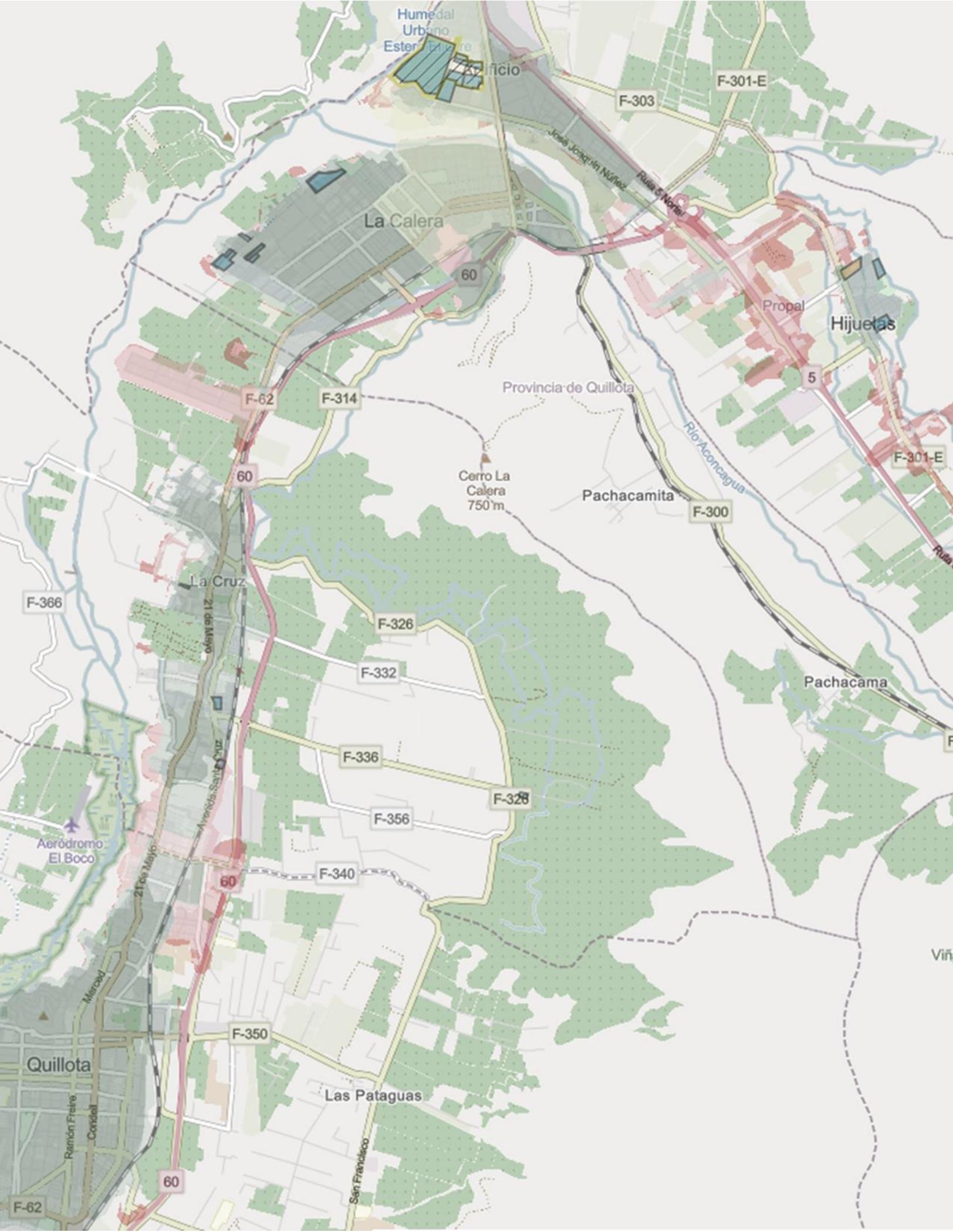
A. ANTECEDENTES GENERALES DEL TERRENO		
Comuna		Imagen Satelital terreno
Dirección		
Rol SII		
Superficie total (m <sup>2</sup> )		
Código SIBIS		
Área de emplazamiento (urbano/rural)		
Propietario		
Monto Avalúo fiscal	\$	
Monto Tasación SERVIU	\$	
Precio UF/m <sup>2</sup>	\$	
Nombre del Proyecto (en caso de existir)		

B. ACUERDO DE ADQUISICIÓN.		
EVALUACIÓN	SI	NO
Cuenta con ficha de Evaluación Normativa SEREMI		
Cuenta con ficha de Evaluación Técnica SERVIU		
GESTIÓN		
Mecanismo de adquisición		
Línea Programática MINVU		
Puntaje Lineamientos Estratégicos (Priorización)		
Observaciones/ Comentarios		

Firma
Secretaria/o Regional Ministerial de V. y U.
Fecha

Firma
Directora SERVIU
Fecha





Humedal Urbano Esterilizado

Edificio

F-301-E

F-303

La Calera

60

Propal

Hijuelas

Provincia de Quillota

Cerro La Calera 750 m

Pachacamita

F-300

F-301-E

F-366

La Cruz

F-62

F-314

60

F-326

F-332

Pachacama

Aeródromo El Boco

21 de Mayo  
Avenida Santa Cruz  
21 de Mayo

F-336

F-328

F-356

F-340

60

F-350

Quillota

Las Pataguas

60

San Francisco

F-62

Ramón Freire  
Condell

Vifi