



OFICIO N°: 2993/2024

ANT.: OFICIO N° 81190, de fecha 11.09.2024, del Prosecretario de la Cámara de Diputados.

MAT.: Responde Oficio Parlamentario.

SANTIAGO, 28/11/2024

DOCUMENTO ELECTRONICO

DE : FRANCISCA PERALES FLORES
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO

A : LUIS ROJAS GALLARDO
PROSECRETARIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS

Junto con saludar, y en virtud del Oficio del Ant, mediante la cual la H. Diputada señora Emilia Nuyado Ancapichún, ha requerido informe sobre el estado en que se encuentran los proyectos habitacionales relacionados con los comités de vivienda "Flor del Lago", "Mi Gran Sueño" y "Los Ángeles", pertenecientes a la comuna de Frutillar, refiriéndose especialmente a las fechas en que se cumplirían los trámites necesarios a fin de adquirir los terrenos correspondientes, en los términos que plantea. Esta Subsecretaría cumple con informar a usted lo siguiente:

En relación al Proyecto, denominado "Adquisición de terreno para viviendas II comuna de Frutillar", Código id10105230802-C, de \$2.350.950.000, del Programa Mejoramiento de Barrios se informa que a la fecha se encuentra en estado observado, situación que fue informada al municipio a través de la plataforma informática www.subdereenlinea.cl. Siendo el municipio la entidad responsable de dar respuesta a las indicaciones entregadas por esta cartera para su eventual subsanación. En virtud de lo anterior, se adjunta documento con las observaciones realizadas por los profesionales del programa.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



FRANCISCA PERALES FLORES
Subsecretaria de Desarrollo Regional y Administrativo

FPF / DLR / RPM / FPR / JFM / CTN / rpm

DISTRIBUCIÓN:

1. NIEVES DURAN - Jefa Unidad - Oficina de Partes
2. PAMELA ANGELA CARMONA - Encargado (a) Unidad - Unidad de Control Presupuestario, Financiero y Seg. Interno

Observaciones SUBDERE (Septiembre 2024)

Proyecto Flor del Lago", "Mi Gran Sueño" y "Los Ángeles"

ID 10105230802-C

1) Conforme a los registros del Sistema SUBDERE en Línea, el proyecto fue presentado para su evaluación ante la SUBDERE con anterioridad al 28 de agosto de 2023, por lo que resulta aplicable la Guía Operativa del año 2022. Esta Guía establece como requisito la obtención de un Certificado de Factibilidad de Agua y Alcantarillado, lo que refleja la intención de la autoridad de financiar únicamente terrenos que cuenten con la factibilidad de servicios básicos. En contraposición, la Guía Operativa vigente asigna al Ministerio de Vivienda la facultad de definir y evaluar los antecedentes técnicos necesarios para emitir el Visto Bueno y otorgar una evaluación favorable. En el caso del proyecto en cuestión, este no cumpliría con la exigencia establecida en la Guía Operativa 2022, dado que el terreno en análisis no se encuentra dentro del Territorio Operacional de la empresa sanitaria. Si bien existe un Convenio de Prestación de Servicios entre la Municipalidad de Frutillar, la empresa sanitaria SURALIS y el Urbanizador, la factibilidad de los servicios solo podrá ser emitida por SURALIS en caso de que esta sea el único postulante a la concesión de servicios sanitarios, lo que ocurriría únicamente tras el acto público estipulado en el artículo 14 de la Ley General de Servicios Sanitarios, y previa emisión de un informe favorable por parte de la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

2) En relación con la observación anterior y conforme al Informe Técnico de SERVIU de fecha 31 de octubre de 2023, se advierte una falta de información y coordinación con SERVIU respecto a la factibilización del terreno. Dicho informe condiciona la adquisición del terreno al compromiso que debe asumir el urbanizador de financiar un aporte financiero no reembolsable equivalente a 17.533,60 UF, derivado de una "Evaluación Técnico-Económica" realizada por la empresa sanitaria para el proyecto de 510 viviendas, a pesar de la existencia de puntos de conexión de factibilidad sanitaria establecidos mediante escritura pública de servidumbre entre el propietario del inmueble y la Empresa Sanitaria SURALIS. En opinión de esta Fiscalía existe una aparente contradicción entre la información proporcionada por SERVIU, que menciona la existencia de factibilidad sanitaria, y los acuerdos entre SURALIS, la Municipalidad y el urbanizador, que parecen estar orientados a obtener esa factibilidad en el futuro, incluyendo compromisos financieros adicionales para su consecución que no estarían cubiertos por el subsidio habitacional. Esta situación podría indicar que, aunque se han identificado puntos de conexión, la plena factibilidad sanitaria aún no está garantizada y depende de futuros procesos y gastos. Esta discrepancia sugiere la necesidad de una mayor coordinación entre las partes involucradas y una revisión detallada de los términos acordados para asegurar que todas las condiciones necesarias estén realmente cumplidas antes de proceder con la adquisición del terreno.

3) En este mismo contexto, el Informe Técnico de SERVIU previamente mencionado plantea una serie de observaciones que deben ser resueltas antes de proceder con la adquisición del terreno:

a) **Avalúo Fiscal:** El lote en estudio es producto de una subdivisión, y actualmente no se dispone de información sobre su avalúo fiscal. SERVIU requiere la obtención de un certificado de avalúo fiscal, ya sea provisional o proporcional por metro cuadrado, para garantizar una correcta valoración del terreno antes de su adquisición.

b) **Movimientos de Tierra y Rellenos:** Dentro del terreno se han identificado zonas con movimientos de tierra y rellenos, evidenciados a través de informes de ensayo de exploraciones geotécnicas. Estas áreas presentan capas de material no apto para fundaciones, posiblemente debido a acopios de desechos provenientes de un aserradero colindante. Ante esta situación, SERVIU solicita mayores antecedentes que permitan evaluar la necesidad de realizar obras adicionales de mejoramiento del terreno en las zonas afectadas, o considerar la utilización de estas áreas exclusivamente para zonas verdes y equipamiento.

c) **Garantía de Obras de Urbanización:** SERVIU observa que se deberá garantizar la ejecución de todas las obras de urbanización correspondientes, con especial énfasis en la construcción del 100% de las vías proyectadas en el proyecto de loteo. Sin embargo, el informe no especifica cómo la Municipalidad debe garantizar el cumplimiento de esta obligación. Se requiere una mayor precisión en la descripción de esta observación y una respuesta clara por parte de la Municipalidad. Todas estas observaciones deberán ser subsanadas por la Municipalidad y sometidas a la evaluación de SERVIU. Solo una vez que SERVIU emita un Informe Técnico Favorable, sin condiciones ni observaciones, se considerará que esta observación ha sido debidamente corregida ante la SUBDERE.

En resumen, el análisis revela que, aunque el terreno cumple con ciertos requisitos técnicos generales para un proyecto habitacional, existen varias observaciones y condiciones que deben ser abordadas cuidadosamente para garantizar la viabilidad del proyecto y evitar problemas futuros. La resolución de estas observaciones es crucial para avanzar con la admisibilidad técnica que permita transferir los recursos para la adquisición del terreno y el desarrollo del proyecto.

4) Se debe presentar Informe Técnico Favorable sin condiciones de la SEREMI de Vivienda.

5) Documento suscrito por el Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo donde se manifieste la solicitud y fundamentación expresa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto del financiamiento de la iniciativa.

6) Se observa lo siguiente en la promesa de compraventa:

a) Se infringe el principio de legalidad del gasto público al estipular que el terreno adquirido podría tener un destino distinto al previsto, es decir, a un uso diferente al de la construcción de viviendas sociales, en caso de que el terreno haya sido aprobado para dicho fin. Este principio, conforme a la normativa vigente, establece que los fondos públicos deben ser utilizados exclusivamente para los fines expresamente autorizados en las resoluciones y regulaciones aplicables. Por lo tanto, permitir un uso alternativo del terreno, que no se ajusta al destino originalmente aprobado, contraviene la legalidad del gasto público y compromete la correcta asignación de los recursos públicos.

b) Los contratos de promesa son acuerdos preliminares que crean una obligación de firmar un contrato definitivo, en este caso, de compraventa, una vez cumplida una condición. Al firmarse estos acuerdos entre el municipio y el dueño del predio, se inicia el proceso de adquisición del terreno. Es importante señalar que una de las funciones esenciales de las municipalidades es adquirir bienes inmuebles, tarea que el alcalde realiza con la aprobación del concejo, según las normas del derecho común establecidas en la ley N° 18.695. La ley N° 18.575 establece que los contratos administrativos deben celebrarse mediante propuesta pública. La licitación privada es posible solo si hay una resolución fundada, y la contratación directa es una excepción que se usa solo cuando es absolutamente necesaria para el interés público, y debe estar debidamente justificada y documentada (según el dictamen N° 33.465 de 2013). En este contexto, se debe acompañar el acto administrativo que autorizó la promesa de compraventa, cumpliendo con lo señalado en el dictamen N° 33.465 de 2013, ya sea que fue adquirido a través de licitación pública, privada o a través de trato directo.

c) El artículo 14 de la ley N° 20.128 establece que las entidades públicas, incluyendo los municipios, necesitan la autorización previa del Ministerio de Hacienda para celebrar contratos que impliquen obligaciones de pago a futuro. El dictamen N° 18.660 de 2019 indica que para que un municipio pueda contraer una obligación que implique pagos futuros para hacerse del dominio de un bien, necesita contar con la autorización del Ministerio de Hacienda antes de firmar el acuerdo. Además, la jurisprudencia reiterada en los dictámenes N° 17.810 de 1986, N° 18.276 de 1994 y N° 35.629 de 2001 ha precisado que las obligaciones de pago diferido forman parte de la deuda pública cuando esos pagos deben realizarse con cargo a presupuestos futuros de años posteriores al de la firma del contrato. En este sentido en las promesas de compraventa, las partes deben estipular una condición y un plazo para fijar la fecha de celebración del contrato de compraventa prometido, debiendo cumplirse ambas para que la promesa produzca sus efectos. Para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 14 de la ley N° 20.128, el plazo de la promesa de compraventa debería ser extintivo, y su vencimiento debería ser hasta el 31 de diciembre del año presupuestario vigente, para no requerir la autorización previa del Ministerio de Hacienda respecto de obligaciones futuras más allá del

año presupuestario vigente. Cumplido este plazo, se extinguen de pleno derecho las obligaciones recíprocas de celebrar el contrato prometido en caso de no cumplirse la condición (obtener los recursos de la SUBDERE), una vez vencido este plazo. En este sentido se entenderá fallida la condición, debido a la expiración del tiempo establecido, siendo este tiempo hasta el 31 de diciembre del año presupuestario. De lo contrario se deberá acompañar la autorización del Ministerio de Hacienda que autorizó el pago diferido en dinero para el año presupuestario futuro.

d) Acuerdo del Concejo ese órgano debe considerar todos los antecedentes los nuevos y los antiguos que se mantienen para tomar una decisión adecuada. Dado lo anterior se debe adjuntar al proyecto el acuerdo del Concejo respecto de la autorización de la promesa de compraventa, las tasaciones actualizadas y en general del conocimiento completo de los antecedentes que forman la carpeta del proyecto que permitió realizar una evaluación correcta y aprobar la promesa de compraventa.

7) El Estudio de Título presentado por la Municipalidad de Frutillar de fecha 09.09.2023 En 2021, señala que se suscribió una escritura pública entre el Banco Santander-Chile y Hernán Osvaldo Vargas Teuber, mediante la cual se levantaron parcialmente las hipotecas y prohibiciones sobre un lote específico de terreno (lote uno A de 13,51 hectáreas). Sin embargo, al revisar la inscripción de dominio vigente y el certificado de hipotecas y gravámenes de 2023, no se encontró constancia de que este alzamiento haya sido inscrito en el Registro de Propiedad, el Registro de Hipotecas y el Registro de Prohibiciones. Por esta razón, se recomienda que el propietario solicite la inscripción formal de esta escritura de alzamiento parcial, para que quede registrada correctamente y sea oponible frente a terceros, lo que es esencial para dar seguridad jurídica al proceso de adquisición del terreno por parte del municipio. La falta de inscripción podría generar incertidumbre sobre la existencia de las cargas sobre el terreno, afectando su libre disposición. La documentación revisada se mantiene sin las recomendaciones dadas por el asesor jurídico es necesario que el propietario regularice dicha situación. Adjuntar copia de la prohibición inscrita a Fs 75 vta N° 134 del año 1988 a favor del Fisco de Chile e informar conforme a derecho su contenido e implicancias en el proyecto.