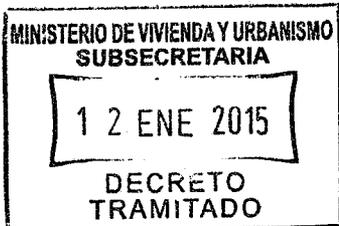




DIVISIÓN JURÍDICA
MCCN/PLK (3450/14)



AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGION DE TARAPACÁ PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON PROPIETARIOS NO RESIDENTES CUYA ÚNICA PROPIEDAD ES EL DEPARTAMENTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERRO TARAPACÁ, I ETAPA, PAMPA PERDIZ, COMUNA DE ALTO HOSPICIO, Y APRUEBA BASES DE TRANSACCION EXTRAJUDICIAL.

SANTIAGO, **12 ENE. 2015**
~~HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE~~
DECRETO EXENTO N° 051 /

VISTO: El artículo 70 de la Ley N° 16.391, agregado por el artículo único del D.L. N° 708, de 1974; el D.L. N° 1305, de 1976; el N° 1.10 de la Parte I del artículo 1° del D.S. N° 153, (V. y U.), de 1983, agregado por la letra e) del artículo único del D.S. N° 91, (V.y.U.), de 1994; el Ord. N° 3450, de 2014, del Director (P y T) del SERVIU Región de Tarapacá; el Oficio N°08882, de 26 de febrero de 2008, de la Contraloría General de la República, que señaló que estos decretos no están afectos al trámite de toma de razón; los antecedentes que se acompañan, y

CONSIDERANDO:

a) Que el Conjunto Habitacional Cerro Tarapacá, I Etapa, Pampa Perdiz, de la comuna de Alto Hospicio, se vio severamente dañado por los terremotos que afectaron la zona norte del país los días 1° y 2 de abril del 2014.

b) Que a consecuencia de lo anterior, los propietarios de los 116 departamentos del referido Conjunto Habitacional, decidieron en Asamblea Extraordinaria llevada a cabo el día 23 de noviembre del presente año, optar por la demolición y reconstrucción de sus viviendas, toda vez que los valores de reparación son similares a los de reconstrucción, de acuerdo al presupuesto estimativo elaborado por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sin los cuales las viviendas no ofrecen las debidas garantías de seguridad para los residentes, constituyendo un peligro potencial permanente para sus moradores y la comunidad.

MP



c) Que a raíz de la situación expuesta y teniendo en cuenta que los daños no pueden ser imputados a los propietarios de las viviendas identificadas precedentemente, es necesario dar una solución al problema habitacional en que se encuentran, por lo cual se ha puesto en marcha el plan de reconstrucción, en cuyo marco el SERVIU Región de Tarapacá, en adelante e indistintamente SERVIU, en su calidad de órgano ejecutor de las políticas, planes y programas del MINVU, está a cargo de implementar todas las iniciativas y acciones que sean necesarias para atender las necesidades habitacionales de los afectados.

d) Que, en consecuencia, resulta necesario asegurar la desocupación definitiva de los inmuebles dañados en la zona a intervenir y obtener el dominio de los mismos, lo que podría involucrar la expropiación de ellos, con el retardo probable asociado a dichos litigios.

e) Que en atención a lo antes señalado y con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, el Director (P y T) del SERVIU Región de Tarapacá, mediante Ord. N° 3450, de 2014, propuso Bases Generales de Transacción Extrajudicial, a suscribirse entre dicho Servicio y los propietarios no residentes cuya única propiedad es el departamento en el Conjunto Habitacional Cerro Tarapacá, I Etapa, Pampa Perdiz, de la comuna de Alto Hospicio, por lo que dicto el siguiente

DECRETO:

Autorízase al SERVIU Región de Tarapacá para transigir extrajudicialmente con los propietarios no residentes cuya única propiedad es el departamento en el Conjunto Habitacional Cerro Tarapacá, I Etapa, Pampa Perdiz, de la comuna de Alto Hospicio, con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, y apruébanse las respectivas bases de transacción extrajudicial, las cuales se adjuntan y se entienden formar parte integrante del presente decreto, en los términos que se detallan a continuación:

1.-Cada propietario se obligará a ceder y transferir al SERVIU el inmueble de su dominio y los derechos que tenga sobre los bienes comunes, libre de toda hipoteca, gravamen o prohibición, y a efectuar su entrega material libre de ocupantes y con sus cuentas de consumos básicos al día.

2.-El propietario renunciará de modo expreso, cabal e inequívoco a cualquier acción, sea ésta de naturaleza civil, penal o administrativa que estime pudiere corresponderle y de la misma manera y en su caso, se desistirá de las acciones que ya hubiere iniciado en contra del SERVIU y/o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en relación con la situación descrita precedentemente.

3.-Como contraprestación, y sin que signifique reconocimiento de responsabilidad de ninguna especie, el SERVIU Región de Tarapacá otorgará al propietario algunas de las siguientes alternativas de solución, todas ellas incompatibles entre sí:

a) Un subsidio habitacional que el propietario aplicará al precio de la vivienda que el SERVIU le transferirá en el nuevo Conjunto Habitacional que construirá en calidad de Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, conforme al D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, en los mismos terrenos en que se encuentran emplazados los inmuebles dañados, y cuyo monto será equivalente al precio de dicha vivienda.



b) La suma única y total correspondiente al valor del o los inmuebles de su propiedad, según tasación efectuada por el SERVIU, expresada en Unidades de Fomento a su valor vigente a la fecha de su pago efectivo, que será pagada directamente al propietario.

4.-En mérito de lo anterior, las partes se otorgan recíprocamente el más amplio, total, completo y definitivo finiquito en relación con esta materia, declarando que nada se adeudan entre sí, dejando expresa constancia que la transacción extrajudicial producirá los efectos propios de la misma, esto es, cosa juzgada, para todo efecto legal.

5.-El SERVIU Región de Tarapacá y cada uno de los propietarios se obligan a otorgar y suscribir escritura de transacción extrajudicial una vez tramitado totalmente el acto que apruebe las presentes Bases Generales de Transacción. Dichas escrituras se otorgarán por instrumento privado firmado ante Notario Público, conforme al procedimiento de escrituración establecido en el artículo 61 de la Ley N° 16.391, la que tendrá valor de escritura pública desde la fecha de su protocolización practicada dentro 30 días corridos, contados desde que sea suscrita por los comparecientes. El pago de los derechos notariales de esa escritura y demás gastos que generen estas operaciones serán de cargo del SERVIU.

6.-Las obligaciones recíprocas referidas precedentemente y que se encuentren pendientes, se materializarán en cada caso una vez dictada la resolución por el SERVIU Región de Tarapacá que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial, la que se suscribirá con cada uno de los propietarios de los inmuebles declarados inhabitables, tramitada por la Contraloría Regional de la República, si correspondiere, que hagan entrega material del respectivo inmueble al SERVIU, el que los recibirá en el estado que se encuentren.

7. En las respectivas escrituras de transacción extrajudicial se dejará constancia que el propietario del inmueble que reciba la compensación a que se refiere la cláusula tercera de estas bases de Transacción, tendrá la calidad de beneficiario para todo los efectos de las políticas, planes y programas del sector vivienda, quedando sujeto a las restricciones, limitaciones y exigencias establecidas en la normativa vigente para el acceso a los beneficios habitacionales contemplados en dichos planes y programas.

Anótese y notifíquese.

POR ORDEN DE LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA



Patricia Saball Astaburuaga
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO



LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

Jaime Romero Álvarez

JAIME ROMERO ÁLVAREZ
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



Paola López K.
Abogada

GABINETE MINISTRA
SUBSECRETARÍA
SERVIU REGION DE TARAPACA
SEREMI REGION DE TARAPACA
DIVISIONES MINVU
CONTRALORÍA INTERNA MINISTERIAL
AUDITORIA INTERNA MINISTERIAL
SIAC
OFICINA DE PARTES.
LEY DE TRANSPARENCIA Art.7/g



**BASES GENERALES DE TRANSACCIÓN
CONJUNTO HABITACIONAL CERRO TARAPACÁ, I ETAPA,
COMUNA DE ALTO HOSPICIO, PAMPA PERDIZ,
REGIÓN DE TARAPACÁ
(PROPIETARIO NO RESIDENTE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
CUYA ÚNICA PROPIEDAD ES EL DEPARTAMENTO EN ESTE
CONJUNTO HABITACIONAL)**

PRIMERO: Que el Conjunto Habitacional Cerro Tarapacá, I Etapa, Pampa Perdiz, de la comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique, Región de Tarapacá, existe desde el año 1995, fecha en que 116 familias fueron beneficiadas con un subsidio habitacional del Programa Especial para Trabajadores, regulado por el Decreto Supremo N° 235, de Vivienda y Urbanismo, del año 1995.

SEGUNDO: Que los propietarios de los 116 departamentos del Conjunto Habitacional Cerro Tarapacá, I Etapa, Pampa Perdiz, decidieron en Asamblea Extraordinaria de fecha 23 de noviembre del presente año optar por la demolición y reconstrucción de sus vivienda, toda vez que los valores de reparación son similares a los de reconstrucción de acuerdo al presupuesto estimativo realizado por la División Técnica de Estudio y de Formato Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La decisión se debe a que las viviendas no ofrecen las debidas garantías de seguridad para los residentes debido al riesgo que significan los daños sufridos por algunos departamentos a causa de los terremotos ocurridos en el Norte Grande, los días 1 y 2 de abril de 2014, constituyendo un peligro potencial y permanente para sus moradores y la comunidad.

TERCERO: Con el objeto de dar solución al problema habitacional que enfrentan y atendido que los daños no pueden ser imputados a los propietarios u ocupantes de dichas viviendas, se ha puesto en marcha el plan de reconstrucción, en cuyo marco el SERVIU Región de Tarapacá, en adelante e indistintamente SERVIU, en su calidad de órgano ejecutor de las políticas, planes y programas del MINVU, estará a cargo de implementar todas las iniciativas y acciones que sean necesarias para atender las necesidades habitacionales de los afectados. Para lo anterior, resulta necesario asegurar la desocupación definitiva de los inmuebles dañados en la zona a intervenir y obtener el dominio de los mismos.

CUARTO: En atención a lo antes expuesto y con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, se suscribirá contrato de transacción extrajudicial con el **propietario no residente del inmueble** que forma parte del Conjunto Habitacional Cerro Tarapacá, I Etapa, Pampa Perdiz, de la comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique, Región de Tarapacá, **y que constituye su única propiedad**, en los términos que se señalan a continuación:

1.-Cada propietario se obligará a ceder y transferir al SERVIU el inmueble de su dominio y los derechos que tenga sobre los bienes comunes, libre de toda hipoteca, gravamen o prohibición, y a efectuar su entrega material libre de ocupantes y con sus cuentas de consumos básicos al día.

2.-El propietario renunciará de modo expreso, cabal e inequívoco a cualquier acción, sea ésta de naturaleza civil, penal o administrativa que estime pudiere corresponderle y de la misma manera y en su caso, se desistirá de las acciones que ya hubiere iniciado en contra del SERVIU y/o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en relación con la situación descrita precedentemente.

3.-Como contraprestación, y sin que signifique reconocimiento de responsabilidad de ninguna especie, el SERVIU Región de Tarapacá otorgará al propietario algunas de las siguientes alternativas de solución, todas ellas incompatibles entre sí:

a) Un subsidio habitacional que el propietario aplicará al precio de la vivienda que el SERVIU le transferirá en el nuevo Conjunto Habitacional que construirá en calidad de Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, conforme al D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, en los mismos terrenos en que se encuentran emplazados los inmuebles dañados, y cuyo monto será equivalente al precio de dicha vivienda.

b) La suma única y total correspondiente al valor del o los inmuebles de su propiedad, según tasación efectuada por el SERVIU, expresada en Unidades de Fomento a su valor vigente a la fecha de su pago efectivo, que será pagada directamente al propietario.

4.-En mérito de lo anterior, las partes se otorgan recíprocamente el más amplio, total, completo y definitivo finiquito en relación con esta materia, declarando que nada se adeudan entre sí, dejando expresa constancia que la transacción extrajudicial producirá los efectos propios de la misma, esto es, cosa juzgada, para todo efecto legal.

5.-El SERVIU Región de Tarapacá y cada uno de los propietarios se obligan a otorgar y suscribir escritura de transacción extrajudicial una vez tramitado totalmente el acto que apruebe las presentes Bases Generales de Transacción. Dichas escrituras se otorgarán por instrumento privado firmado ante Notario Público, conforme al procedimiento de escrituración establecido en el artículo 61 de la Ley N° 16.391, la que tendrá valor de escritura pública desde la fecha de su protocolización practicada dentro 30 días corridos, contados desde que sea suscrita por los comparecientes. El pago de los derechos notariales de esa escritura y demás gastos que generen estas operaciones serán de cargo del SERVIU.

6.-Las obligaciones recíprocas referidas precedentemente y que se encuentren pendientes, se materializarán en cada caso una vez dictada la resolución por el SERVIU Región de Tarapacá que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial, la que se suscribirá con cada uno de los propietarios de los inmuebles declarados inhabitables, tramitada por la Contraloría Regional de la República, si correspondiere, que hagan entrega material del respectivo inmueble al SERVIU, el que los recibirá en el estado que se encuentren.

7. En las respectivas escrituras de transacción extrajudicial se dejará constancia que el propietario del inmueble que reciba la compensación a que se refiere la cláusula tercera de estas bases de Transacción, tendrá la calidad de

beneficiario para todo los efectos de las políticas, planes y programas del sector vivienda, quedando sujeto a las restricciones, limitaciones y exigencias establecidas en la normativa vigente para el acceso a los beneficios habitacionales contemplados en dichos planes y programas.-

