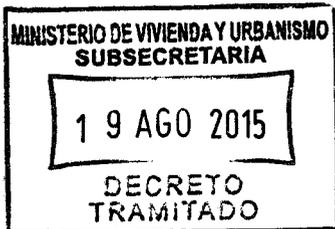




**DIVISIÓN JURÍDICA**  
**MCCN/MMV (1650/15)**



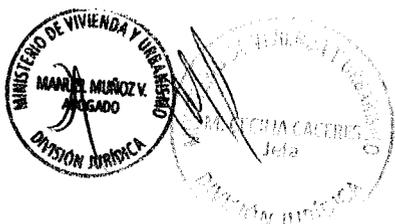
**AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGION DE TARAPACÁ PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON PROPIETARIOS QUE INDICA Y APRUEBA BASES DE TRANSACCION EXTRAJUDICIAL.**

SANTIAGO, **19 AGO 2015**  
**HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE**  
**181**  
**DECRETO EXENTO N° \_\_\_\_\_/**

**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 artículo 17 letra m) del D.L. N° 355 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; los Ord. N° 1650, de 19 de junio del 2015 y N° 1780 de 6 de julio de 2015, ambos del Director 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 en la Región de Tarapacá, Provincia y Comuna de Iquique, se emplaza el Conjunto Habitacional Las Quintas, construido entre los años 1983 y 1984.
- b) Que las más de 550 viviendas que lo conforman se encuentran con serios daños estructurales, producto no solo del paso del tiempo sino de los últimos eventos sísmicos que han afectado la Región.
- c) Que las viviendas señaladas, en su actual estado de conservación, constituyen un peligro tanto para sus residentes como para los demás vecinos, razón por la cual se ha aprobado un proceso de regeneración de las mismas, proceso que requiere necesariamente adquirir los inmuebles por parte del SERVIU, para demoler y volver a construir bajo las actuales normas técnicas de construcción, con miras a emplazar viviendas sociales en dicho sector.
- d) Que, en el escenario descrito, las bases de transacción que se vienen aprobando constituyen una herramienta eficaz y eficiente para



lograr el fin propuesto, evitando así un juicio de lato conocimiento respecto de los montos asociados a la adquisición.

e) Que en atención a lo expuesto y a fin de precaver un litigio eventual, el Director del SERVIU Región de Tarapacá, propuso Bases Generales de Transacción Extrajudicial a suscribirse entre dicho Servicio y tres tipos de propietarios, estableciéndose para cada uno de ellos un modelo específico de bases.

### DECRETO:

Autorízase al SERVIU Región de Tarapacá para transigir extrajudicialmente con los propietarios del Conjunto Habitacional Las Quintas, en la Provincia y comuna de Iquique, con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, y apruébanse las respectivas bases de transacción extrajudicial, copia de las cuales se adjuntan y se entienden formar parte integrante del presente decreto, en los términos que se detallan a continuación:

A.- Bases Generales de Transacción Conjunto Habitacional Las Quintas comuna de Iquique, Región de Tarapacá (propietario residente en el conjunto habitacional)

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 en relación al inmueble que en virtud de la transacción transferirá al SERVIU, 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, 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) Un subsidio habitacional correspondiente a alguno de los Programas Habitacionales en actual vigencia, que el propietario se obliga a invertir en la adquisición de otra vivienda, suma que será pagada por el Serviu al vendedor de dicho inmueble.



c) 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.-Además, si correspondiere, el Serviu Región de Tarapacá otorgará a cada propietario una subvención igual a la deuda que mantiene con este Servicio por concepto de saldo de precio o de crédito hipotecario para la adquisición del inmueble que se obliga a transferir al Serviu, la que incluirá el capital adeudado, los intereses devengados del crédito, los seguros y, si correspondiere, las costas procesales y personales y el monto a que asciendan los intereses penales devengados hasta la fecha en que se haga efectiva la subvención, aplicándose a su pago y extinguiéndose automáticamente la deuda generada por todos estos conceptos.

5.-En mérito de lo anterior, las partes se otorgarán 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.

6.-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.

7.-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, que hagan entrega material del respectivo inmueble al SERVIU, el que los recibirá en el estado que se encuentren.

**B.- Bases Generales de Transacción Conjunto Habitacional Las Quintas comuna de Iquique, Región de Tarapacá (propietario no residente con única propiedad)**

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 en relación al inmueble que en virtud de la transacción transferirá al SERVIU, 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, 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 se construirá 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.-Además, si correspondiere, el SERVIU Región de Tarapacá otorgará a cada propietario una subvención igual a la deuda que mantiene con dicho Servicio por concepto de saldo de precio o de crédito hipotecario para la adquisición del inmueble que se obliga a transferir al SERVIU, la que incluirá el capital adeudado, los intereses devengados del crédito, los seguros y, si correspondiere, las costas procesales y personales y el monto a que asciendan los intereses penales devengados hasta la fecha en que se haga efectiva la subvención, aplicándose a su pago y extinguiéndose automáticamente la deuda generada por todos estos conceptos.

5.-En mérito de lo anterior, las partes se otorgarán 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.

6.-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.



7.-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 del citado proyecto habitacional, que hagan entrega material del respectivo inmueble al SERVIU, el que los recibirá en el estado que se encuentren.

C.- Bases Generales de Transacción Conjunto Habitacional Las Quintas comuna de Iquique, Región de Tarapacá (propietario no residente con más de una propiedad)

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 en relación al inmueble que en virtud de la transacción transferirá al SERVIU 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 pagará al propietario 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.-Además, si correspondiere, el SERVIU Región de Tarapacá otorgará a cada propietario una subvención igual a la deuda que mantiene con dicho Servicio por concepto de saldo de precio o de crédito hipotecario para la adquisición del inmueble que se obliga a transferir al SERVIU, la que incluirá el capital adeudado, los intereses devengados del crédito, los seguros y, si correspondiere, las costas procesales y personales y el monto a que asciendan los intereses penales devengados hasta la fecha en que se haga efectiva la subvención, aplicándose a su pago y extinguiéndose automáticamente la deuda generada por todos estos conceptos.

5.-En mérito de lo anterior, las partes se otorgarán 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.

6.-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.

7.-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 que hagan entrega material del respectivo inmueble al SERVIU, el que los recibirá en el estado que se encuentren.

Anótese y notifíquese.

POR ORDEN DE LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA



PAULINA SABALL ASTABURUAGA  
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO



LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

JAI ME ROMERO ÁLVAREZ  
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



MANUEL MURILLO  
ABOGADO  
CABINETE MINISTRA  
SUBSECRETARÍA  
SERVIU REGION DE TARAPACÁ  
SEREMI REGION DE TARAPACÁ  
DIVISIONES MINVU  
CONTRALORÍA INTERNA MINISTERIAL  
AUDITORIA INTERNA MINISTERIAL  
SIAC  
OFICINA DE PARTES.  
LEY DE TRANSPARENCIA Art.7/g

