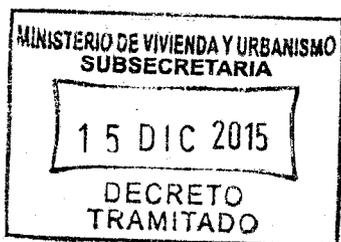




DIVISIÓN JURÍDICA

AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGION DE ATACAMA PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL EN CONDICIONES QUE INDICA, CON PROPIETARIOS DE LA VILLA LOS PINTORES DE CHILE, COMUNA DE COPIAPÓ, Y APRUEBA BASES GENERALES DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL.



15 DIC 2015

SANTIAGO,
HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE

DECRETO EXENTO N° 291 -/

VISTO: El artículo 70 de la Ley N° 16.391; 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; el Ord. N° 2383, de 21 de octubre de 2015, del Director del SERVIU Región de Atacama; la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, y

CONSIDERANDO:

a) Que la Villa Los Pintores de Chile, de la comuna de Copiapó, Región de Atacama, existe desde comienzos de la década del ochenta, habiendo adquirido las familias sus viviendas por aplicación del Decreto Supremo N° 268 (V. y U.), de 1975, Reglamento sobre Asignación y Venta de Inmuebles construidos por el Sector Vivienda.

b) Que el aluvión del 25 de Marzo de 2015, que afectó a la Región de Atacama, ocasionó daños de diversa consideración en la Villa Los Pintores de Chile, la que quedó cubierta de una capa de lodo que superó un metro de altura y destruyó viviendas y enseres de las personas que las habitaban, además de amenazar su integridad física, razón por la cual esta zona quedó clasificada como zona de riesgo, más específicamente como Zona Especial de Renovación Urbana en el Informe de zonas críticas de la SEREMI MINVU Atacama, aprobado por Resolución Exenta N° 205, del 21 de Julio del 2015.

c) Que los daños no pueden ser imputados a los propietarios de las viviendas, por lo que con el objeto de dar solución al problema habitacional que enfrentan, se ha puesto en marcha el denominado "Plan de Reconstrucción Atacama", que incluye entre otras a la Villa Los Pintores de Chile, en cuyo marco el SERVIU Región de Atacama es el encargado de implementar





DIVISIÓN JURÍDICA

todas las iniciativas y acciones que sean necesarias para atender sus necesidades habitacionales.

d) Que, se ha estimado que los daños sufridos por los inmuebles podrían haberse evitado si se hubiera ejecutado oportunamente el estudio y análisis que dio lugar al Informe de zonas críticas a que se hace referencia en el considerando b), pues se habrían podido tomar las medidas de mitigación adecuadas, que hubieran permitido evitar la catástrofe en la magnitud en que se desarrolló.

e) Que por las razones expuestas y con el propósito de precaver un litigio eventual con los afectados, el Director del SERVIU Región de Atacama mediante Ord. N°2383, de fecha 21 de octubre de 2015, solicitó autorización para transigir con los propietarios damnificados y la aprobación de las Bases Generales de Transacción Extrajudicial a suscribirse entre dicho Servicio y los propietarios afectados.

f) Que, la transacción antes indicada es conveniente a los intereses del SERVIU Región de Atacama, ya que precave eventuales litigios entre las partes, cuyos resultados son difíciles de prever.

DECRETO:

1. Autorízase al SERVIU Región de Atacama para transigir extrajudicialmente en los términos reseñados en el numeral 2. siguiente, con los propietarios de la Villa Los Pintores de Chile, de la comuna de Copiapó. Se deja expresa constancia que dicha transacción extrajudicial producirá los efectos propios de la misma, esto es, cosa juzgada para todos los efectos legales.
2. Apruébanse las Bases Generales para efectuar la transacción extrajudicial que por este acto se autoriza, en los términos que se indican a continuación:
 - 1° Cada propietario se obligará a ceder y transferir al SERVIU Región de Atacama el inmueble de su dominio, ubicado en la Villa Los Pintores de Chile, de la comuna de Copiapó, como asimismo, los derechos que le correspondan sobre los bienes comunes, con anterioridad a la entrega del certificado de subsidio habitacional singularizado en el numeral tercero, libre de toda hipoteca, gravamen o prohibición, y a efectuar su entrega material, libre de ocupantes y con las cuentas de los insumos domiciliarios al día.
 - 2° Los propietarios renunciarán de modo expreso, cabal e inequívoco, a cualquier acción, sea ésta de naturaleza civil, penal o administrativa, que





DIVISIÓN JURÍDICA

estimen pudiere corresponderles, y de la misma manera y en su caso, con las mismas características, se desistirán de las acciones que ya hubieren 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 Atacama pagará a cada uno de los propietarios, una suma única y total correspondiente al valor del terreno, 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 y le otorgará, además, un subsidio habitacional de reconstrucción, que el propietario se obligará a aplicar en la adquisición de una vivienda nueva o usada, suma que será pagada por el SERVIU al vendedor de dicho inmueble.
- 4° El SERVIU Región de Atacama, si correspondiere, realizará todas las gestiones necesarias tendientes a la eliminación de las anotaciones que el propietario mantuviere en razón de la deuda señalada en los registros de deudores morosos informados por el MINVU y/o por ese SERVIU.
- 5° Como consecuencia 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.
- 6° El SERVIU Región de Atacama y cada uno de los propietarios se obligarán a otorgar y suscribir escritura de transacción extrajudicial, una vez tramitado el presente decreto, conforme al procedimiento de escrituración señalado en el artículo 68 de la Ley N° 14.171, a que se refiere el artículo 61 de la Ley N° 16.391, la que tendrá valor de escritura pública desde la fecha de su protocolización practicada dentro de 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° En la respectiva escritura de transacción extrajudicial que se suscriba de conformidad a las Bases Generales de Transacción que por este acto se aprueban, deberá dejarse expresa constancia que el adquirente de la vivienda a cuyo financiamiento se aplicará el subsidio recibido, estará afecto a la obligación de habitarla personalmente y o su grupo familiar, por al menos durante el plazo de cinco años desde la fecha de su entrega material, y a la prohibición de gravar, enajenar o celebrar cualquier acto o contrato que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso sin previa autorización escrita del SERVIU, durante el plazo de cinco años, contados desde la inscripción de esta Prohibición





DIVISIÓN JURÍDICA

en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, y que la infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones antes señaladas dará derecho al SERVIU Región de Atacama para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la UF vigente a la fecha de la restitución.

Para caucionar el fiel cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas y la restitución de los subsidios recibidos, el beneficiario deberá constituir hipoteca de primer grado sobre el inmueble, a favor del SERVIU Región de Atacama. En casos excepcionales, debidamente calificados por el Director del SERVIU Región de Atacama, se podrán alzar la prohibición y la obligación indicadas, antes de los plazos señalados.

- 8° Las obligaciones recíprocas referidas precedentemente se materializarán una vez tramitada por la Contraloría Regional la resolución del SERVIU Región de Atacama que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial que se suscribirá con los propietarios, en los casos en que corresponda, y una vez que éstos hagan entrega material del respectivo inmueble al SERVIU, el cual lo recibirá en el estado en que se encuentre.
- 9° En las respectivas escrituras de transacción extrajudicial se dejará constancia que el propietario que la suscriba tendrá la calidad de beneficiario para todos 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 REPUBLICA



PAULINA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO



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

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

JAIME ROMERO ALVAREZ
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**BASES GENERALES DE TRANSACCIÓN
VILLA LOS PINTORES DE CHILE, COMUNA DE COPIAPÓ
REGIÓN DE ATACAMA**

PRIMERO: Que la Villa Los Pintores de Chile, de la comuna de Copiapó, Región de Atacama, existe desde comienzos de la década del ochenta, habiendo adquirido las familias sus viviendas por aplicación del Decreto Supremo N° 268 (V. y U.), de 1975, Reglamento sobre Asignación y Venta de Inmuebles construidos por el Sector Vivienda.

SEGUNDO: Como es de público conocimiento, el aluvión del 25 de Marzo de 2015, que afectó a la Región de Atacama, ocasionó daños de diversa consideración en viviendas ejecutadas conforme a las políticas implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante MINVU, entre las cuales se encuentra la Villa Los Pintores de Chile, la que quedó, además, clasificada como zona de regeneración urbana, en el Informe de zonas críticas de la SEREMI Minvu Atacama, aprobado por Resolución Exenta N° 205 del 21 de Julio del 2015.

TERCERO: Atendido que los daños no pueden ser imputados a los propietarios de las viviendas y con el objeto de dar solución al problema habitacional que enfrentan, se ha puesto en marcha el "Plan de Reconstrucción Atacama", que incluye, entre otros, a las viviendas de la Villa Los Pintores de Chile, en cuyo marco el SERVIU Atacama, en adelante SERVIU, en su calidad de órgano ejecutor de las políticas, planes y programas que dispone desarrollar el MINVU, está a cargo de implementar todas las iniciativas y acciones que sean necesarias para atender las necesidades habitacionales de los propietarios que resultaron damnificados por la catástrofe acontecida, a través del otorgamiento de los subsidios habitacionales de reconstrucción.

Lo anterior requiere, de acuerdo a la normativa que regula los subsidios de Adquisición de Vivienda, que los damnificados que sean propietarios de los inmuebles emplazados en la Villa Los Pintores de Chile, cedan y transfieran el dominio de ellos, a fin de materializar los proyectos admitidos en zona de regeneración urbana.

CUARTO: Los propietarios de las viviendas de la Villa Los Pintores de Chile, que han aceptado ceder y transferir sus inmuebles, sostienen que los daños sufridos derivan de fallas constructivas de las viviendas imputables al SERVIU III Región, el que las emplazó en terrenos no aptos para ello, atendida la morfología del sector y el desnivel de los terrenos en relación al flujo de las aguas lluvias, aseveración que ha quedado corroborada con las inundaciones experimentadas por los aluviones que cubrieron la ciudad de Copiapó, los días 24 y 25 de Marzo de 2015; y han planteado que ejercerían eventuales acciones judiciales que les pudieran corresponder por los motivos antes señalados, para solicitar el pago de indemnizaciones por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral.

QUINTO: En atención a lo antes expuesto y con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, se propone suscribir contrato de transacción extrajudicial con los propietarios de la Villa Los Pintores de Chile, que accedan a salir de la zona de regeneración urbana a través de alguno de los subsidios habitacionales de reconstrucción que otorgue el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en los términos que se señalan a continuación:

1.- Cada propietario se obligará a ceder y transferir al SERVIU el inmueble de su dominio, libre de toda hipoteca, gravamen o prohibición, y a efectuar su entrega material libre de ocupantes y con sus cuentas de insumos 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 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en relación con la situación descrita en las cláusulas precedentes. ✓

3.- Como contraprestación, y sin que signifique reconocimiento de responsabilidad de ninguna especie, el SERVIU III Región pagará a cada uno de los propietarios, la suma única y total correspondiente al valor del terreno, 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 y le otorgará, además, un subsidio habitacional de reconstrucción, que el propietario se obliga a aplicar en la ✓

Adquisición de una Vivienda nueva o usada, suma que será pagada por el SERVIU al vendedor de dicho inmueble .

SEXTO: El SERVIU III Región, si correspondiere, realizará todas las gestiones necesarias tendientes a la eliminación de las anotaciones que el propietario mantuviere en razón de la deuda con este Servicio, en los registros de deudores morosos informados por el MINVU y/o por el SERVIU III Región.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: El SERVIU III Región 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 el 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 de 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 III Región.

NOVENO: En la respectiva escritura de transacción extrajudicial, que se suscriba de conformidad a las Bases Generales de Transacción que por este acto se aprueba deberá dejarse expresa constancia que el adquirente de la vivienda a cuyo financiamiento se aplicará el subsidio recibido, estará afecta a la obligación de habitarla personalmente y o su grupo familiar por al menos durante el plazo de cinco años desde la fecha de su entrega material, y la prohibición de gravar, enajenar o celebrar cualquier acto o contrato que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso sin previa autorización escrita del SERVIU, durante el plazo de cinco años, contados desde la inscripción de esta Prohibición en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente y que la infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones antes señaladas, dará derecho al SERVIU Región de Atacama, para exigir la restitución de la

totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la UF vigente a la fecha de la restitución.

Para caucionar el fiel cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas y la restitución de los subsidios recibidos, el beneficiario deberá constituir Hipoteca de 1° grado sobre el inmueble, a favor del SERVIU Región de Atacama. Transcurrido el plazo de vigencia de estas Prohibiciones, se procederá al alzamiento de la Hipoteca antes señalada, al solo requerimiento del interesado. En casos excepcionales debidamente calificados por el Director del SERVIU Región de Atacama, se podrá alzar la prohibición y la Obligación antes dicha, antes del plazo señalado.

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

DÉCIMO PRIMERO: Cualquiera sea la contraprestación que se otorgue al propietario, en las respectivas escrituras de transacción extrajudicial, se dejará constancia que este tendrá la calidad de beneficiario para todos 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.