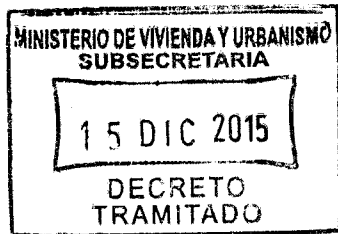




AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DEL MAULE PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON DON SALVADOR ENRIQUE SABAG BALUT, Y APRUEBA BASES DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL.



15 DIC 2015
SANTIAGO,
 HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE

DECRETO EXENTO N° 292 L

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° 1.305, 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 Oficios Ordinarios N° 4864 y 6525, de fechas 07 de agosto y 26 de octubre de 2015 respectivamente, ambos del Director del SERVIU de la Región del Maule; el oficio N° 08882, de 26 de febrero de 2008, de la Contraloría General de la República, en el cual se señala que estos decretos no están afectos al trámite de toma de razón; los antecedentes que se acompañan, y

CONSIDERANDO:

a) Que el SERVIU de la Región del Maule adquirió los siguientes inmuebles ubicados en la comuna de Talca mediante compra directa:

- Propiedad ubicada en calle 1 Poniente esquina 2 Norte número 1272, formada por los Lotes A y B, del plano archivado bajo el número 196 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 1980. Fue adquirida mediante compra efectuada a



don Salvador Sabag Balut y doña Nancy Zaror Zaror por el precio de 6886,44 UF y 6837,60 UF por los Lotes A y B respectivamente, a razón de 22 UF por metro cuadrado, según consta de escritura pública de compraventa, de fecha 20 de noviembre de 2014, otorgada en la Notaría de Talca de don Carlos Hormazabal Troncoso, e inscrita a fojas 29667, N° 12391, del año 2014, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

- Propiedad ubicada en calle 1 Poniente número 1272, correspondiente al Lote C. Fue adquirida mediante compra efectuada a don Salvador Sabag Balut por el precio de 9273,44 UF, a razón de 22 UF por metro cuadrado, según consta de escritura pública de compraventa, de fecha 20 de noviembre de 2014, otorgada en la Notaría de Talca de don Carlos Hormazabal Troncoso, e inscrita a fojas 29666, N° 12390, del año 2014, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

b) Que los inmuebles individualizados en el considerando a) precedente fueron adquiridos para los efectos de construir un edificio institucional que acoga a los funcionarios del SERVIU de la Región del Maule como también a la dotación de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la misma Región.

c) Que según Informe en Derecho suscrito por el Jefe (S) del Departamento Jurídico del SERVIU de la Región del Maule, adjunto al Oficio Ord. N° 4864, de fecha 07 de agosto de 2015, del Director del mismo Servicio, existe una discordancia en la definición del deslinde sur de la segunda propiedad individualizada en el considerando a) precedente, correspondiente al Lote C, compartido con el deslinde norte de la propiedad colindante de propiedad de don Salvador Sabag Balut, Cédula de Identidad N° 3.854.064-5, identificada como Sitio número DOS del plano de subdivisión de la vivienda ubicada en calle 1 Poniente N° 1262, de la comuna de Talca. En efecto, ambas propiedades comparten, según se aprecia en el levantamiento topográfico efectuado por el SERVIU Región del Maule, el deslinde Sur tratándose del SERVIU y Norte tratándose de la propiedad signada como Sitio Dos (colindante), produciéndose en la especie una discrepancia sobre los puntos precisos de ubicación de ambos deslindes, situación que se produce precisamente al contrastar los títulos de dominio de los respectivos inmuebles, con el levantamiento topográfico practicado por el Servicio, y las fotografías obtenidas por el colindante.

d) Dicha diferencia genera una franja de terreno de forma triangular cuya superficie es de 40,54 metros cuadrados y que, conforme a los títulos de dominio, son de propiedad del Servicio, situación que en la especie es desconocida por el colindante, quien fundamenta su postura en el hecho que la superficie total adquirida por el SERVIU se encontraría distribuida en la actualidad en una forma distinta de aquella señalada en los títulos, desarrollándose el proyecto sin ningún problema, lo que implica que la falta de esa porción de terreno no constituye un perjuicio para dicho Servicio en relación al objetivo de construir el edificio institucional. Tal situación es reconocida por el SERVIU de la Región del Maule, el cual verificó



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
JUAN PABLO RÍOS
Abogado
DIVISIÓN JURÍDICA

la situación expuesta por el colindante en terreno mediante un levantamiento topográfico, del cual efectivamente se ha podido constatar que la superficie total adquirida por el Servicio se encuentra distribuida en una forma diversa de aquella señalada en los títulos, los cuales, como se señala además en el Informe en Derecho individualizado en el considerando c) precedente, contienen efectivamente imprecisiones que fundan dicha situación.

e) Que la situación de no existir certeza sobre los límites de cada una de las propiedades afecta y retrasa la construcción de las obras contempladas por ambos propietarios.

f) Que, producto de lo señalado en el considerando d) precedente, la Unidad de Proyectos Urbanos del Departamento Técnico del SERVIU de la Región del Maule, mediante Informe Técnico, de fecha 05 de octubre de 2015, adjunta documentación obtenida en las últimas reuniones conjuntas entre el SERVIU y la Consultora Molgaard y Duran Arquitectos Limitada, la cual está a cargo de la ejecución del diseño "Construcción Edificio Institucional MINVU Región del Maule, consistente en una carta de dicha consultora y un plano explicativo de la situación del terreno, en el cual se especifica el retazo de terreno de 40,52 metros cuadrados a desprenderse. De tales antecedentes, se concluye claramente que, respecto a la cabida del edificio institucional, no hay inconveniente en modificar el deslinde sur y que no contar con el retazo en disputa no afectaría el desarrollo del diseño del edificio.

g) Que en atención a lo expuesto y a fin de precaver un litigio eventual cuyos resultados son difíciles de prever, el Director del SERVIU de la Región del Maule, mediante Oficio Ordinario N° 6525, de fecha 26 de octubre de 2015, solicita autorización para dar curso a la solicitud de transacción extrajudicial presentada por don Salvador Sabag Balut, mediante borrador enviado de forma adjunta a su carta de solicitud de fecha 29 de julio de 2015, dicto el siguiente

DECRETO:

Autorízase al SERVIU de la Región del Maule para transigir extrajudicialmente con el señor Salvador Enrique Sabag Balut, Cédula de Identidad N° 3.854.064-5, con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, y apruébense las Bases de Transacción Extrajudicial que en este acto se acompañan y que se entenderán formar parte del presente decreto, en los términos que se detallan a continuación:

1.- Que conforme al plano explicativo, debidamente suscrito por ellos, que se protocolizará debidamente y que se entiende formar parte integrante de la escritura de transacción extrajudicial a suscribir y cuyo archivo se requerirá en el Conservador de Bienes Raíces de



Talca, se deja establecido que el deslinde común de ambas propiedades es una línea recta de una extensión de 29 metros, que corresponde a la continuidad del muro sur del Edificio La Araucana, y que en el plano mencionado va desde el punto "C" al punto "D". En consecuencia, el deslinde norte de la propiedad de don Salvador Enrique Sabag Balut, identificado como Sitio número DOS del plano de subdivisión de la vivienda ubicada en calle 1 Poniente N° 1262, de la comuna de Talca que rola a fojas once mil setecientos noventa y siete número cuatro mil cuatrocientos treinta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año dos mil nueve, es una línea recta en 29 metros con Lote C de propiedad del "Servicio de Vivienda y Urbanismo Región del Maule". A su vez, concordando con lo anterior, el deslinde sur del inmueble singularizado como propiedad ubicada en calle uno Poniente mil doscientos setenta y dos, que corresponde al Lote signado con la letra C de la comuna y provincia de Talca, que rola a fojas veintinueve mil seiscientos sesenta y seis número doce mil trescientos noventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año dos mil catorce, es una línea recta en 29 metros con el sitio número dos de propiedad de don Salvador Enrique Sabag Balut, ya individualizado.

2.- Como contrapartida del reconocimiento que se consigna en el número precedente y que implica una cesión de un retazo de terreno de una extensión de 40,54 metros cuadrados por parte del SERVIU de la Región del Maule a don Salvador Enrique Sabag Balut, éste, a título de transacción pagará al "Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Maule", la suma de 891,88 Unidades de Fomento (UF) al valor en pesos al día de suscripción del contrato de transacción extrajudicial, lo cual corresponde al valor calculado de 22 UF por metro cuadrado del terreno a ceder, guardando así concordancia con el valor original pagado por el SERVIU en el contrato de compraventa por el cual adquirió el inmueble, mediante un vale vista a la orden de don Salvador Enrique Sabag Balut y endosado por éste, documento que recibirá el "Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Maule" a través de su Director, a su entera satisfacción, declarando pagado el precio de la transacción.

3.- De la escritura de transacción extrajudicial que se suscriba, deberá tomarse nota al margen de la inscripción de dominio del SITIO número DOS del plano de subdivisión de la vivienda ubicada en calle uno Poniente número mil doscientos sesenta y dos, de esta ciudad que rola a fojas once mil setecientos noventa y siete número cuatro mil cuatrocientos treinta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año dos mil nueve, y al margen de la inscripción de dominio de la propiedad ubicada en calle uno Poniente mil doscientos setenta y dos, que corresponde al Lote signado con la letra C de la comuna y provincia de Talca, que rola a fojas veintinueve mil seiscientos sesenta y seis número doce mil trescientos noventa, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año dos mil catorce, en lo que a cada uno de ellos respecta, debiendo dejarse constancia de ello al pie de dicha escritura.



4.- 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.

5.- El SERVIU y don Salvador Enrique Sabag Balut se obligarán a otorgar y suscribir escritura de transacción extrajudicial una vez tramitado el decreto supremo que apruebe las Bases Generales de Transacción Extrajudicial. Dichas escrituras se otorgarán por instrumento privado firmado ante Notario Público, conforme al procedimiento de escrituración establecido 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 de don Salvador Enrique Sabag Balut.

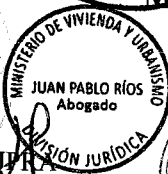
6.- Las obligaciones recíprocas referidas precedentemente se materializarán una vez totalmente tramitada la resolución del SERVIU que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial que se suscribirá con don Salvador Enrique Sabag Balut.

Anótese y notifíquese.

POR ORDEN DE LA PRESIDENTA DE LA REPUBLICA



MINISTRA PAULINA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO



LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

MCCN / URA
DISTRIBUCIÓN:
GABINETE MINISTRA
SUBSECRETARIA
SERVIU REGION DEL MAULE
SEREMI REGION DEL MAULE
CONTRALORIA INTERNA MINVU
AUDITORIA INTERNA MINVU
DIVISIONES MINVU
SIAC
OFICINA DE PARTES
LEY DE TRANSPARENCIA Art.7/g

JAIME ROMERO ÁLVAREZ
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

BASES GENERALES DE TRANSACCION EXTRAJUDICIAL

SERVIU REGION DEL MAULE

Y

SALVADOR ENRIQUE SABAG BALUT

PRIMERO: Que el SERVIU de la Región del Maule adquirió los siguientes inmuebles ubicados en la comuna de Talca mediante compra directa:

- Propiedad ubicada en calle 1 Poniente esquina 2 Norte número 1272, formada por los Lotes A y B, del plano archivado bajo el número 196 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 1980. Fue adquirida mediante compra efectuada a don Salvador Sabag Balut y doña Nancy Zaror Zaror por el precio de 6886,44 UF y 6837,60 UF por los Lotes A y B respectivamente, a razón de 22 UF por metro cuadrado, según consta de escritura pública de compraventa, de fecha 20 de noviembre de 2014, otorgada en la Notaría de Talca de don Carlos Hormazabal Troncoso, e inscrita a fojas 29667, N° 12391, del año 2014, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.
- Propiedad ubicada en calle 1 Poniente número 1272, correspondiente al Lote C. Fue adquirida mediante compra efectuada a don Salvador Sabag Balut por el precio de 9273,44 UF, a razón de 22 UF por metro cuadrado, según consta de escritura pública de compraventa, de fecha 20 de noviembre de 2014, otorgada en la Notaría de Talca de don Carlos Hormazabal Troncoso, e inscrita a fojas 29666, N° 12390, del año 2014, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

SEGUNDO: Que los inmuebles individualizados en la cláusula PRIMERA precedente fueron adquiridos para los efectos de construir un edificio institucional que acoja a los funcionarios del SERVIU de la Región del Maule como también a la dotación de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la misma Región..

TERCERO: Que según Informe en Derecho suscrito por el Jefe (S) del Departamento Jurídico del SERVIU de la Región del Maule, adjunto al Oficio Ord. N° 4864, de fecha 07 de agosto de 2015, del Director del mismo Servicio, existe una discordancia en la definición del deslinde sur de la segunda propiedad individualizada en la cláusula PRIMERA precedente, correspondiente al Lote C, compartido con el deslinde norte de la propiedad colindante de propiedad de don Salvador Sabag Balut, Cédula de Identidad N° 3.854.064-5, identificada como Sitio número DOS del plano de subdivisión de la vivienda ubicada en calle 1 Poniente N° 1262, de la comuna de Talca. En efecto, ambas propiedades comparten, según se aprecia en el levantamiento topográfico efectuado por el SERVIU Región del Maule, el deslinde Sur tratándose del SERVIU y Norte tratándose de la propiedad signada como Sitio Dos (colindante), produciéndose en la especie una discrepancia sobre los puntos precisos de ubicación de ambos deslindes, situación que se produce precisamente al contrastar los títulos de dominio de los respectivos inmuebles, con el levantamiento topográfico practicado por el Servicio, y las fotografías obtenidas por el colindante.



CUARTO: Dicha diferencia genera una franja de terreno de forma triangular cuya superficie es de 40,54 metros cuadrados y que, conforme a los títulos de dominio, son de propiedad del Servicio, situación que en la especie es desconocida por el colindante, quien fundamenta su postura en el hecho de que la superficie total adquirida por el SERVIU se encontraría distribuida en la actualidad en una forma distinta de aquella señalada en los títulos, desarrollándose el proyecto sin ningún problema, lo que implica que la falta de esa porción de terreno no constituye un perjuicio para dicho Servicio en relación al objetivo de construir el edificio institucional. Tal situación es reconocida por el SERVIU de la Región del Maule, el cual verificó la situación expuesta por el colindante en terreno mediante un levantamiento topográfico, del cual efectivamente se ha podido constatar que la superficie total adquirida por el Servicio se encuentra distribuida en una forma diversa de aquella señalada en los títulos, los cuales, como se señala además en el Informe en Derecho individualizado en cláusula TERCERA precedente, contienen efectivamente imprecisiones que fundan dicha situación.

QUINTO: Que la situación de no existir certeza sobre los límites de cada una de las propiedades afecta y retrasa la construcción de las obras contempladas por ambos propietarios.

SEXTO: Que, producto de lo señalado en la cláusula CUARTA precedente, la Unidad de Proyectos Urbanos del Departamento Técnico del SERVIU de la Región del Maule, mediante Informe Técnico, de fecha 05 de octubre de 2015, adjunta documentación obtenida en las últimas reuniones conjuntas entre el SERVIU y la Consultora Molgaard y Duran Arquitectos Limitada, la cual está a cargo de la ejecución del diseño "Construcción Edificio Institucional MINVU Región del Maule, consistente en una carta de dicha consultora y un plano explicativo de la situación del terreno, en el cual se especifica el retazo de terreno de 40,52 metros cuadrados a desprenderse. De tales antecedentes, se concluye claramente que, respecto a la cabida del edificio institucional, no hay inconveniente en modificar el deslinde sur y que no contar con el retazo en disputa no afectaría el desarrollo del diseño del edificio.

SÉPTIMO: En atención a lo antes expuesto y con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, el SERVIU de la Región del Maule suscribirá un contrato de transacción extrajudicial con don Salvador Enrique Sabag Balut, Cédula de Identidad N° 3.854.064-5, en los términos que se señalan a continuación:

1. Que conforme al plano explicativo, debidamente suscrito por ellos, que se protocolizará debidamente y que se entiende formar parte integrante de la escritura de transacción extrajudicial a suscribir y cuyo archivo se requerirá en el Conservador de Bienes Raíces de Talca, se deja establecido que el deslinde común de ambas propiedades es una línea recta de una extensión de 29 metros, que corresponde a la continuidad del muro sur del Edificio La Araucana, y que en el plano mencionado va desde el punto "C" al punto "D". En consecuencia, el deslinde norte de la propiedad de don Salvador Enrique Sabag Balut, identificado como Sitio número DOS del plano de subdivisión de la vivienda ubicada en calle 1 Poniente N° 1262, de la comuna de Talca que rola a fojas once mil setecientos noventa y siete número cuatro mil cuatrocientos treinta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año dos mil nueve, es una línea recta en 29 metros con Lote C de propiedad del "Servicio de Vivienda y Urbanismo Región del Maule". A su vez, concordando con lo anterior, el deslinde sur del inmueble singularizado como propiedad ubicada en calle uno Poniente mil doscientos setenta y dos, que corresponde al Lote signado con la letra C de la comuna y provincia de Talca, que rola a



fojas veintinueve mil seiscientos sesenta y seis número doce mil trescientos noventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año dos mil catorce, es una línea recta en 29 metros con el sitio número dos de propiedad de don Salvador Enrique Sabag Balut, ya individualizado..

2. Como contrapartida del reconocimiento que se consigna en el número precedente y que implica una cesión de un retazo de terreno de una extensión de 40,54 metros cuadrados por parte del SERVIU de la Región del Maule a don Salvador Enrique Sabag Balut, éste, a título de transacción pagará al “Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Maule”, la suma de 891,88 Unidades de Fomento (UF) al valor en pesos al día de suscripción del contrato de transacción extrajudicial, lo cual corresponde al valor calculado de 22 UF por metro cuadrado del terreno a ceder, guardando así concordancia con el valor original pagado por el SERVIU en el contrato de compraventa por el cual adquirió el inmueble, mediante un vale vista a la orden de don Salvador Enrique Sabag Balut y endosado por éste, documento que recibirá el “Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Maule” a través de su Director, a su entera satisfacción, declarando pagado el precio de la transacción.

3. De la escritura de transacción extrajudicial que se suscriba, deberá tomarse nota al margen de la inscripción de dominio del SITIO número DOS del plano de subdivisión de la vivienda ubicada en calle uno Poniente número mil doscientos sesenta y dos, de esta ciudad que rola a fojas once mil setecientos noventa y siete número cuatro mil cuatrocientos treinta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año dos mil nueve, y al margen de la inscripción de dominio de la propiedad ubicada en calle uno Poniente mil doscientos setenta y dos, que corresponde al Lote signado con la letra C de la comuna y provincia de Talca, que rola a fojas veintinueve mil seiscientos sesenta y seis número doce mil trescientos noventa, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año dos mil catorce, en lo que a cada uno de ellos respecta, debiendo dejarse constancia de ello al pie de dicha escritura.

4. 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.

5. El SERVIU y don Salvador Enrique Sabag Balut se obligarán a otorgar y suscribir escritura de transacción extrajudicial una vez tramitado el decreto supremo que apruebe las presentes Bases Generales de Transacción Extrajudicial. Dichas escrituras se otorgarán por instrumento privado firmado ante Notario Público, conforme al procedimiento de escrituración establecido 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 de don Salvador Enrique Sabag Balut.

6. Las obligaciones recíprocas referidas precedentemente se materializarán una vez totalmente tramitada la resolución del SERVIU que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial que se suscribirá con don Salvador Enrique Sabag Balut.

