



**DIVISIÓN JURÍDICA**  
**MCCN/PLK (8536/15)**

*R*

**AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGION DE VALPARAÍSO PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON PROPIETARIOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMINIO SAN AGUSTÍN, COMUNA DE PUCHUNCAVÍ, Y APRUEBA BASES DE TRANSACCION EXTRAJUDICIAL.**



SANTIAGO, 27 OCT 2015

DECRETO EXENTO N° 231

HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE

**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 oficio Ord. N° N°8536, de 25 de septiembre de 2015, del Director del SERVIU Región de Valparaíso; 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 Condominio San Agustín, de la comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso, fue recepcionado el año 1997 y desde sus inicios ha presentado múltiples problemas por deficiencias en su construcción, produciéndose grietas, aplastamiento de tabiques, movimientos en las cajas de las escalas y otros, por lo que 142 departamentos fueron reparados con subsidio en el año 2001 y luego del terremoto del 27 de febrero de 2010, 143 de ellos volvieron a ser reparados con subsidios del Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

b) Que, sin perjuicio de lo anterior, pese a las múltiples reparaciones realizadas tanto con recursos públicos como de los propios afectados, con ocasión del sismo de gran intensidad que sacudió a la zona central el 23 de agosto del 2014, nueve edificios que conforman el conjunto habitacional resultaron con daño severo, cuatro



con daño moderado y dos con daño leve, de acuerdo con el informe de fecha 14 de abril de 2015, preparado por la Escuela de Ingeniería Civil de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, el que recomendó reubicar de forma programada a los usuarios de los edificios y proceder a su demolición dentro de los plazos prudenciales a fin de resguardar la integridad de las personas. Todo lo anterior se ha visto agravado aún más por el terremoto del 16 de septiembre de 2015, que también afectó a la Región de Valparaíso y provocó riesgo de colapso en las edificaciones.

Por consiguiente, 144 departamentos del referido Condominio San Agustín fueron declarados inhabitables conforme a los certificados N° 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, de fecha 17 de septiembre de 2015 y N° 2143, de fecha 21 de septiembre de 2015, todos de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví.

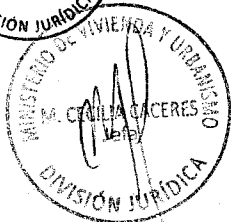
c) Que, con el objeto de dar solución al problema habitacional que enfrentan y atendido que los daños sufridos por las viviendas del Condominio San Agustín no pueden ser imputados a los propietarios de las viviendas, se ha incluido a dicho conjunto habitacional como parte del Programa de Regeneración de Condominios Sociales, en cuyo marco el SERVIU, en su calidad de órgano ejecutor de las políticas, planes y programas del MINVU, se encargará de la ejecución de la intervención contemplada, relocalizando a las familias ocupantes del conjunto habitacional mediante el otorgamiento de un subsidio habitacional, obteniendo el SERVIU a cambio mediante una transacción el dominio de los inmuebles dañados para su demolición. Lo anterior, a fin de evitar el colapso de las viviendas con grave daño para las familias, precaviendo con ello eventuales juicios de indemnización de perjuicios a causa de la mala calidad de las viviendas como de reclamo judicial en juicio de expropiación y su consecuente demora y peligro para la seguridad de sus habitantes.

d) Que en Acta de Reunión de fecha 24 de agosto de 2015 y Acta de Asamblea de Propietarios del Condominio San Agustín de Puchuncaví, de fecha 25 de agosto de 2015, consta que para el pago de los subsidios que darán solución al problema habitacional de los afectados, los propietarios deben hacer entrega del inmueble dañado, transfiriendo al SERVIU su dominio por transacción extrajudicial a suscribirse entre ellos y el Serviu, por lo que dicto el siguiente

#### DECRETO:

Autorízase al SERVIU Región de Valparaíso para transigir extrajudicialmente con los propietarios del Conjunto Habitacional Condominio San Agustín, de la comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso, 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. Es condición esencial de este contrato, la titularidad actual, y libre de gravámenes y otras restricciones, del dominio de los derechos que se transfieren y su incumplimiento dejará sin efecto el contrato de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial al efecto.



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.

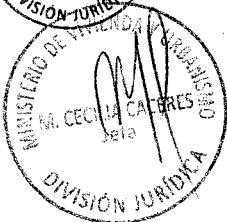
3.- Como contraprestación, y sin que signifique reconocimiento de responsabilidad de ninguna especie, el SERVIU Región de Valparaíso otorgará y pagará al propietario un subsidio habitacional que éste aplicará al precio de adquisición de una vivienda conforme al Decreto Supremo N° 49, (V. y U.), de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo 1° del D.S. N° 105 (V. y U.), de 2014, cuyo monto será de 900 U.F tratándose de una operación de adquisición de vivienda construida (AVC); y tratándose de un subsidio a ser aplicado en la modalidad de construcción en sitio propio (CSP) o construcción en nuevos terrenos (CNT), el monto final será definido de acuerdo al proyecto habitacional que se desarrolle o al que se adscriba, según los montos establecidos en el artículo 34 del referido D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011. Lo anterior, cumplido en parte para los efectos establecidos en la transacción, conforme a lo dispuesto en virtud de la Resolución Exenta N° 6.032, de 12 de agosto de 2015, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

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, 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 Valparaíso y cada uno de los propietarios, se obligarán a otorgar y suscribir escritura de transacción extrajudicial una vez tramitado totalmente el acto 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 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 Valparaíso que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial, 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 en 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 el numeral 3 de la cláusula tercera de las Bases Generales de Transacción que por medio de este decreto se aprueban, 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





**BASES GENERALES DE TRANSACCIÓN  
CONDOMINIO SAN AGUSTÍN  
COMUNA DE PUCHUNCAVÍ, REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**PRIMERO:** Que el Condominio San Agustín, de la comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso, fue recepcionado el año 1997 y desde sus inicios ha presentado múltiples problemas por deficiencias en su construcción, produciéndose grietas, aplastamiento de tabiques, movimientos en las cajas de las escalas y otros, por lo que 142 departamentos fueron reparados con subsidio en el año 2001 y luego del terremoto del 27 de febrero de 2010, 143 de ellos volvieron a ser reparados con subsidios del Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

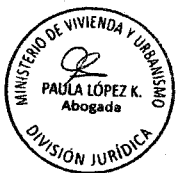
Sin perjuicio de lo anterior, pese a las múltiples reparaciones realizadas tanto con recursos públicos como de los propios afectados, con ocasión del sismo de gran intensidad que sacudió a la zona central el 23 de agosto del año 2014, nueve edificios que conforman el conjunto habitacional resultaron con daño severo, cuatro con daño moderado y dos con daño leve, de acuerdo con el informe de fecha 14 de abril de 2015, preparado por la Escuela de Ingeniería Civil de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, el que recomendó reubicar de forma programada a los usuarios de los edificios y proceder a su demolición dentro de los plazos prudenciales a fin de resguardar la integridad de las personas. Todo lo anterior se ha visto agravado aún más por el terremoto del 16 de septiembre de 2015, que también afectó a la Región de Valparaíso y provocó riesgo de colapso en las edificaciones.

Por consiguiente, 144 departamentos del referido Condominio San Agustín fueron declarados inhabitables conforme a los certificados N° 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, de fecha 17 de septiembre de 2015 y N° 2143, de fecha 21 de septiembre de 2015, todos de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví.

**SEGUNDO:** Con el objeto de dar solución al problema habitacional que enfrentan y atendido que los daños sufridos por las viviendas del Condominio San Agustín no pueden ser imputados a los propietarios de las viviendas, se ha incluido a dicho conjunto habitacional como parte del Programa de Regeneración de Condominios Sociales, en cuyo marco el SERVIU, en su calidad de órgano ejecutor de las políticas, planes y programas del MINVU, se encargará de la ejecución de la intervención contemplada, relocalizando a las familias ocupantes del conjunto habitacional mediante el otorgamiento de un subsidio habitacional, obteniendo el SERVIU a cambio el dominio de los inmuebles dañados para su demolición. Lo anterior, a fin de evitar el colapso de las viviendas con grave daño para las familias, precaviendo con ello eventuales juicios de indemnización de perjuicios a causa de la mala calidad de las viviendas como de reclamo judicial en juicio de expropiación y su consecuente demora y peligro para la seguridad de sus habitantes.

**TERCERO:** En atención a lo antes expuesto, en Acta de Reunión de fecha 24 de agosto de 2015 y Acta de Asamblea de Propietarios del Condominio San Agustín de Puchuncaví, de fecha 25 de agosto de 2015, consta que para el pago de los subsidios que darán solución al problema habitacional de los afectados, los propietarios deben hacer entrega del inmueble dañado, transfiriendo al SERVIU su dominio por permuta o transacción extrajudicial a suscribirse entre ellos y el Serviu.

Que para efectos de transigir con los propietarios del inmueble declarado inhabitable, que forma parte del Condominio San Agustín, de la comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso, se suscribirá un contrato 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. Es condición esencial del contrato, la titularidad actual, y libre de gravámenes y otras restricciones, del dominio de los derechos que se transfieren y su incumplimiento dejará sin efecto el contrato de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial al efecto.

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 Valparaíso otorgará y pagará al propietario un subsidio habitacional que éste aplicará al precio de adquisición de una vivienda conforme al Decreto Supremo N° 49, (V. y U.), de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo 1° del D.S. N° 105 (V. y U.), de 2014, cuyo monto será de 900 U.F tratándose de una operación de adquisición de vivienda construida (AVC); y tratándose de un subsidio a ser aplicado en la modalidad de construcción en sitio propio (CSP) o construcción en nuevos terrenos (CNT), el monto final será definido de acuerdo al proyecto habitacional que se desarrolle o al que se adscriba, según los montos establecidos en el artículo 34 del referido D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011. Lo anterior, cumplido en parte para los efectos establecidos en la transacción, conforme a lo dispuesto en virtud de la Resolución Exenta N° 6.032, de 12 de agosto de 2015, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

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, 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 Valparaíso y cada uno de los propietarios, se obligarán a otorgar y suscribir escritura de transacción extrajudicial una vez tramitado totalmente el acto 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 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 Valparaíso que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial, 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 en 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 el numeral 3 de la cláusula tercera de estas Bases de Transacción 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.-

