

AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE TARAPACÁ PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON PROPIETARIOS RESIDENTES DEL CONJUNTO HABITACIONAL SAN LORENZO, COMUNA DE ALTO HOSPICIO, Y APRUEBA BASES DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL.

SANTIAGO, 21 ENE 2015

**HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE
DECRETO EXENTO N° 18**

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; el oficio Ordinario N° 3650, de fecha 26 de diciembre 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, 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 los terremotos del 1° y 2 de abril de 2014 ocasionaron múltiples daños en numerosos edificios de la Región de Tarapacá, entre los cuales se encuentra el Conjunto Habitacional San Lorenzo, de la comuna de Alto Hospicio.

b) Que los propietarios de los 96 departamentos del Conjunto Habitacional San Lorenzo, decidieron en Asamblea Extraordinaria de fecha 06 de diciembre de 2014 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 realizado por la División Técnica de Estudio y Fomento 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 referidos terremotos, constituyendo un peligro potencial y permanente para sus moradores y la comunidad.

c) Que a raíz de la situación expuesta, es necesario dar una solución al problema habitacional en que se encuentran los propietarios de los inmuebles singularizados precedentemente, teniendo en cuenta que los daños no pueden ser imputados a los propietarios de las viviendas.

d) Que atendido lo anterior y a fin de ejecutar los proyectos necesarios que permitan ofrecer una solución habitacional adecuada a las familias afectadas del Conjunto Habitacional San Lorenzo, es imperioso recuperar los inmuebles que ocupaban las viviendas dañadas que se deben demoler para lo cual es necesario que el SERVIU obtenga la propiedad de dichos inmuebles, lo que podría involucrar la expropiación de los mismos, con el retardo asociado a dichos litigios.

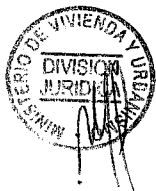
e) Que en atención a lo expuesto y a fin de precaver un litigio eventual cuyos resultados son difíciles de prever, el Director (P. y T.) del SERVIU Región de Tarapacá, mediante oficio Ordinario N° 3650, de fecha 26 de diciembre de 2014, propuso las Bases Generales de Transacción Extrajudicial a suscribirse entre dicho Servicio y los propietarios residentes de los inmuebles que conforman el Conjunto Habitacional San Lorenzo, dicto el siguiente

DECRETO:

Autorízase al SERVIU Región de Tarapacá para transigir extrajudicialmente con los propietarios residentes del Conjunto Habitacional San Lorenzo, comuna de Alto Hospicio, con la finalidad específica de precaver un litigio eventual, y apuébanse las respectivas bases de transacción extrajudicial, copia de las cuales se adjuntan y se entenderán 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 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 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 Patrocinante, 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.- 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, 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 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 refieren las letras a) y b) de 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 REPUBLICA



MCCN/JPRIA (3650/14)
 DISTRIBUCIÓN:
 GABINETE MINISTRA
 SUBSECRETARIA
 SERVIU REGION DE TARAPACÁ
 SEREMI REGIÓN DE TARAPACA
 CONTRALORÍA INTERNA MINVU
 AUDITORIA INTERNA MINVU
 DIVISIONES MINVU
 SIAC
 OFICINA DE PARTES
 LEY DE TRANSPARENCIA Art.7/g

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

JAIME ROMERO ÁLVAREZ
 SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**BASES GENERALES DE TRANSACCIÓN
CONJUNTO HABITACIONAL SAN LORENZO
COMUNA DE ALTO HOSPICIO, REGIÓN DE TARAPACÁ
(PROPIETARIO RESIDENTE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL)**

PRIMERO: Que el Conjunto Habitacional San Lorenzo, de la comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique, Región de Tarapacá, existe desde el año 1997, fecha en que 96 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 1997.

SEGUNDO: Que los propietarios de los 96 departamentos del Conjunto Habitacional San Lorenzo, decidieron en Asamblea Extraordinaria de fecha 6 de diciembre del año 2014 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 realizado por la División Técnica de Estudio y Fomento 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 residente del inmueble** que forma parte del Conjunto Habitacional San Lorenzo, de la comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique, Región de Tarapacá, 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 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 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 Patrocinante, 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.-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, 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 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 refieren las letras a) y b) de 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.-

HP