

AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE ATACAMA PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON DOÑA ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS, Y APRUEBA BASES DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL.

SANTIAGO, 27 ENE 2025
HOY SE DECRETÓ LO QUE SIGUE

DECRETO EXENTO N° 05 /

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° 1640, de fecha 09 de octubre de 2024, del Director del SERVIU de la Región de Atacama; la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; los antecedentes que se acompañan, y

CONSIDERANDO:

a) Que el SERVIU de la Región de Atacama construyó un proyecto habitacional en un terreno de su propiedad denominado Lote 1ª, con acceso por Avenida Los Carrera N° 5787, comuna de Copiapó, denominado “Punta Negra Norte”, el cual se encuentra acogido a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959 y a la Ley N° 19.537, sobre “Copropiedad Inmobiliaria”.

b) El Condominio señalado está compuesto por 6 bloques de 5 pisos cada uno con un total de 120 departamentos de uso exclusivamente habitacional y un salón multiuso, 69 estacionamientos para vehículos en áreas que forman parte de los bienes comunes del condominio, de los cuales 06 se encuentran destinados a visitas, 04 son para minusválidos, 35 estacionamientos para bicicletas, y áreas verdes comunes con juegos infantiles y máquinas.

c) El Condominio Punta Negra Norte se construyó conforme al Permiso de Edificación N° 396 de fecha 04 de diciembre de 2017 de la Dirección de Obras Municipales de Copiapó, y reducido a escritura pública en la Notaría de Copiapó de doña Gaby Hernández Soto, con fecha 27 de octubre de 2020 y anotada en el repertorio de Registros de Instrumentos Públicos bajo el N° 3063/2020., el cual se encuentra



debidamente archivado en expediente número 11.128, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Copiapó, en conformidad a las normas de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, con el legajo de antecedentes respectivos.

d) La recepción definitiva de las obras de urbanización del Condominio "Punta Negra Norte" fue aprobada por Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N° 118 de fecha 29 de mayo del 2020, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Copiapó y protocolizado bajo el N° 21, Repertorio N° 1551/2021 en el registro de instrumentos públicos de la Notaria de Copiapó de don Francisco Nehme Carpanetti, con fecha 13 de Julio del 2021 y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó bajo el N° 1628 del año 2021.

e) La recepción definitiva de las obras de edificación del Condominio "Punta Negra Norte" fue aprobada por Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 119 de fecha 29 de mayo del 2020, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Copiapó y protocolizado bajo el N° 22, Repertorio N° 1552/2021 en el registro de instrumentos públicos de la Notaria de Copiapó de don Francisco Nehme Carpanetti, con fecha 13 de Julio del 2021 y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó bajo el N° 1630 del año 2021.

f) En virtud de instrumento privado protocolizado con fecha 18 de abril de 2023, en la Tercera Notaría de Copiapó, bajo el repertorio N° 1355, denominado Contrato de Compraventa de Inmueble Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, modalidad nuevos terrenos, regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, proyecto "Punta Negra Norte", el Servicio de Vivienda y Urbanización vendió, cedió y transfirió a doña Andrea Alejandra González Villalobos, cédula nacional de identidad N° 15.033.076-9, quien compró, aceptó y adquirió para sí, el inmueble correspondiente al Departamento N° 34 del Edificio N° 2, del Condominio Punta Negra Norte, de la comuna y provincia de Copiapó. El título de dominio a nombre de la compradora rola inscrito a fojas 1708 N° 1822 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó correspondiente al año 2023.

g) La entrega de este conjunto habitacional a sus beneficiarios se realizó el día 01/06/2020 detectándose en terreno a contar del 29/01/2024 desperfectos en las Unidades N°s 14 del Edificio 1, 34 del Edificio 2 y 12 del Edificio 4 consistentes, en términos generales, a fugas de agua de las tuberías ubicadas en las losas de los edificios dañando diversos componentes tales como tabiquería, planchas de yeso cartón, piso, entre otras. Así las falencias referidas, fueron evidenciadas con posterioridad al cumplimiento del plazo de post venta del artículo 29 del D.S., N° 49, (V. y U.), de 2011 y que las garantía por buen comportamiento de la obra establecida en el artículo 30 del mismo cuerpo normativo fue cobrada y utilizada para atender otras deficiencias las cuales se advirtieron durante la vigencia de esta, esto es, hasta el día 29 de mayo de 2021. Adicionalmente, se hace presente que la empresa responsable de las obras está declarada en insolvencia (quiebra) seguida en causa ante el 3° Juzgado Civil de Santiago Rol C-34.154-2019.

h) Que según pudo verificar personal técnico del Serviu de la Región de Atacama, y que registró en Informe Técnico N° 159/2024, de fecha 03 de abril de 2024, la propiedad de doña ANDREA ALEJANDRA GONZALEZ VILLALOBOS fue afectada por desperfectos correspondientes a dos filtraciones de agua potable, una en el Sector Logia y otra en el Sector Tina de Baño las cuales se deben a un defecto de mala instalación de cañería (Sector Logia) y mala instalación del sifón del sistema de descarga o evacuación (Sector Tina), ambas enmarcadas dentro de las



modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.016 relativas a la calidad de la construcción.

i) Que, con fecha 19/03/2024 doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS ingresó una carta Folio N° 798 al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama informando, entre otras materias, que, a través de la Empresa Constructora KDA SpA, RUT N° 77.805.039-0 hizo la reparación de los desperfectos referidos en la cláusula segunda acompañando la Factura N° 7, de fecha 13 de marzo de 2024, cuya descripción indica, textualmente: Trabajos por reparaciones se realizan trabajos por reparaciones de filtraciones, de adjunta informe técnico T234, con detalle de lo realizado. Se hace presente que el monto neto de dicha factura es de \$629.915, el impuesto al valor agregado es de \$119.684, resultando un total de \$749.599.

j) Que las reparaciones realizadas por la Empresa Constructora KDA SpA, RUT N° 77.805.039-0, fueron validadas por personal del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama según consta en el Informe Técnico N° 159/2024 de fecha 03/04/2024 suscrito por el Jefe del Departamento Técnico.

k) Que atendida la responsabilidad que le asiste a este Serviu en su calidad de propietario primer vendedor los departamentos por aplicación del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, es que se estima de alta conveniencia celebrar una transacción extrajudicial con el propósito de evitar interposición de acciones judiciales por parte del/la propietario/a de la vivienda y/o el comité de administración asociado al proyecto, limitando el monto de los referidos acuerdos hasta el daño emergente técnica y económicamente comprobado por el Serviu Atacama.

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 de Atacama, mediante Oficio Ordinario N° 1640, de fecha 09 de octubre de 2024, solicita autorización para dar curso a la transacción extrajudicial antes referida, con doña Andrea Alejandra González Villalobos mediante borrador de Bases Generales de Transacción, enviado de forma adjunta a su solicitud, dicto el siguiente

DECRETO:

Autorízase al SERVIU de la Región de Atacama para transigir extrajudicialmente con doña Andrea Alejandra González Villalobos, Cédula Nacional de Identidad N° 15.033.076-9, 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:

- El SERVIU ATACAMA pagará a título de indemnización a doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS la suma de \$749.599 (setecientos cuarenta y nueve mil quinientos noventa y nueve pesos).

- Doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS 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.


- 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.

- El SERVIU Región de Atacama y doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS 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 Región de Atacama.

- Las obligaciones recíprocas referidas precedentemente y que se encuentren pendientes, se materializarán en cada caso una vez dictada la resolución exenta por el SERVIU Región de Atacama que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial.

Anótese y notifíquese.

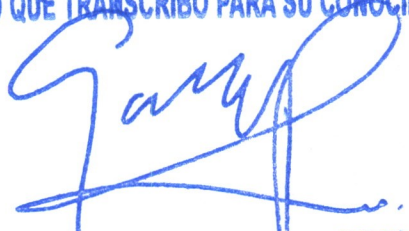
POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA


CARLOS MONTES CISTERNAS
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO
 MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
 GABINETE DEL MINISTRO
 MINISTERIO



MRC /LBT
 DISTRIBUCION:
 GABINETE MINISTRA
 SUBSECRETARIA
 SERVIU REGION DE ATACAMA
 SEREMI REGIÓN DE ATACAMA
 CONTRALORÍA INTERNA MINVU
 AUDITORIA INTERNA MINVU
 DIVISIONES MINVU
 SIAC
 OFICINA DE PARTES
 LEY DE TRANSPARENCIA Art.7/g

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO


GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

BASES GENERALES DE TRANSACCIÓN

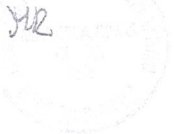
CONDOMINIO PUNTA NEGRA NORTE

COMUNA DE COPIAPÓ

REGIÓN DE ATACAMA

PRIMERO: En conformidad a lo dispuesto en el Contrato de Construcción suscrito en fecha 03/04/2017 entre el Comité de Vivienda “El Nuevo Amanecer de Torreblanca”, el Comité de Vivienda “Isabel Riquelme II”, la Entidad Patrocinante “Mi Casa Loga Limitada” y la Empresa “Constructora Loga Limitada” se construyó un proyecto habitacional en un terreno de propiedad del SERVIU ATACAMA denominado Lote 1A, con acceso por avenida Los Carrera N° 5787, comuna de Copiapó, denominado “PUNTA NEGRA NORTE”, el cual se encuentra acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número Dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y a la Ley N° 19.537, sobre “Copropiedad Inmobiliaria”. El Condominio señalado está compuesto por 6 bloques de 5 pisos cada uno con un total de 120 departamentos de uso exclusivamente habitacional y un salón multiuso, 69 estacionamientos para vehículos en áreas que forman parte de los bienes comunes del condominio, de los cuales 06 se encuentran destinados a visitas, 04 son para minusválidos, 35 estacionamientos para bicicletas, y áreas verdes comunes con juegos infantiles y máquinas.

El Condominio Punta Negra Norte se construyó conforme al Permiso de Edificación N° 396 de fecha 04 de diciembre de 2017 de la Dirección de Obras Municipales de Copiapó, y reducido a escritura pública en la Notaría de Copiapó de doña Gaby Hernández Soto, con fecha 27 de octubre de 2020 y anotada en el repertorio de Registros de Instrumentos Públicos bajo el N° 3063/2020. De conformidad con lo dispuesto en el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación con el artículo Cinco Uno Diecinueve de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el



Permiso de Edificación se encuentran debidamente archivados en expediente número 11.128, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Copiapó, en conformidad a las normas de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, con el legajo de antecedentes respectivos. Según los mencionados permisos los departamentos se acogen al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959 y a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Los Planos del Conjunto que dan cuenta de la construcción, fueron confeccionados por el Arquitecto Sergio San Martín Ramos.

El Reglamento de Copropiedad fue otorgado en la Primera Notaría de Copiapó ante don Francisco Nehme Carpanetti con fecha 17 de abril del 2019, Repertorio de Instrumentos Públicos N° 900-2019 y Rectificado por escritura pública de fecha 03 de septiembre del 2020, Repertorio de Instrumentos Públicos N° 2214/2020, otorgada ante don Adolfo Lapostol Dettori, Notario Público de la Primera Notaría de Copiapó, Suplente del Titular don Francisco Nehme Carpanetti, y se encuentra inscrito a fojas 2029, número 1122 del año 2020 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó.

Por Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 079 de fecha 18 de mayo del 2021, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Copiapó se acogieron las 120 unidades habitacionales del Conjunto Habitacional Condominio "Punta Negra Norte" a la Ley N° 19.537 de Copropiedad y se autoriza su enajenación. El citado certificado se encuentra protocolizado bajo el N° 20, Repertorio N° 1550/2021 en el Registro de Instrumentos Públicos de la Primera Notaría de Copiapó a cargo del Notario Público titular don Francisco Nehme Carpanetti y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó bajo el N° 1626 del año 2021. El Plano de Copropiedad del Proyecto Habitacional "Punta Negra Norte" correspondiente a Resumen de Superficies, se encuentra protocolizado bajo el N° 24, Repertorio N° 1554/2021 en el registro de instrumentos públicos de la Notaria de Copiapó de don Francisco

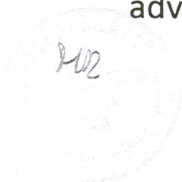
412

Nehme Carpanetti, con fecha 13 de Julio del 2021 y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó bajo el N° 1627 del año 2021.

La recepción definitiva de las obras de urbanización del Condominio "Punta Negra Norte" fue aprobada por Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N° 118 de fecha 29 de mayo del 2020, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Copiapó y protocolizado bajo el N° 21, Repertorio N° 1551/2021 en el registro de instrumentos públicos de la Notaria de Copiapó de don Francisco Nehme Carpanetti, con fecha 13 de Julio del 2021 y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó bajo el N° 1628 del año 2021.

La recepción definitiva de las obras de edificación del Condominio "Punta Negra Norte" fue aprobada por Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 119 de fecha 29 de mayo del 2020, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Copiapó y protocolizado bajo el N° 22, Repertorio N° 1552/2021 en el registro de instrumentos públicos de la Notaria de Copiapó de don Francisco Nehme Carpanetti, con fecha 13 de Julio del 2021 y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó bajo el N° 1630 del año 2021.

SEGUNDO: La entrega de este conjunto habitacional a sus beneficiarios se realizó el día 01/06/2020 detectándose en terreno a contar del 29/01/2024 desperfectos en las Unidades N°s 14 del Edificio 1, 34 del Edificio 2 y 12 del Edificio 4 consistentes, en términos generales, a fugas de agua de las tuberías ubicadas en las losas de los edificios dañando diversos componentes tales como tabiquería, planchas de yeso cartón, piso, entre otras. Se tiene en consideración que las falencias referidas en el presente documento fueron evidenciadas con posterioridad al cumplimiento del plazo de post venta del artículo 29 del D.S., N° 49, (V. y U.), de 2011 y que las garantía por buen comportamiento de la obra establecida en el artículo 30 del mismo cuerpo normativo fue cobrada y utilizada para atender otras deficiencias las cuales se advirtieron durante la vigencia de esta, esto es, hasta el día 29 de mayo de



2021. Adicionalmente, se hace presente que la empresa responsable de las obras está declarada en insolvencia (quiebra) seguida en causa ante el 3° Juzgado Civil de Santiago Rol C-34.154-2019.

TERCERO: Que atendida la responsabilidad que le asiste a este Serviu en su calidad de propietario primer vendedor los departamentos por aplicación del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, es que se estima de alta conveniencia celebrar una transacción extrajudicial con el propósito de evitar interposición de acciones judiciales por parte del/la propietario/a de la vivienda y/o el comité de administración asociado al proyecto, limitando el monto de los referidos acuerdos hasta el daño emergente técnica y económicamente comprobado por este Serviu.

CUARTO: En virtud de instrumento privado protocolizado con fecha 18 de abril de 2023, en la Tercera Notaría de Copiapó de doña Gaby Soledad Hernández Soto, bajo el repertorio N° 1355, denominado Contrato de Compraventa de Inmueble Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, modalidad nuevos terrenos, regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, texto reemplazado por el D.S. N° 105 (V. y U.), de 2014 y sus modificaciones, proyecto "Punta Negra Norte", el Servicio de Vivienda y Urbanización vendió, cedió y transfirió a doña Andrea Alejandra González Villalobos, cédula nacional de identidad N° 15.033.076-9, quien compró, aceptó y adquirió para sí, el inmueble correspondiente al **Departamento N° 34 del Edificio N° 2**, del Condominio Punta Negra Norte, ubicado en Avenida Los Carrera N° 5781, ciudad, comuna y provincia de Copiapó, Tercera Región de Atacama incluyéndose en la compraventa todos los derechos de dominio, uso y goce que le corresponden en el terreno y demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley N° 19.537 y a la ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y al Reglamento de Copropiedad del Condominio. El título de dominio a nombre de la compradora rola inscrito a fojas 1708 N° 1822 del Registro de

Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó correspondiente al año 2023.

QUINTO: Que según pudo verificar personal técnico del Serviu de la Región de Atacama, la propiedad de doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS fue afectada por desperfectos correspondientes a dos filtraciones de agua potable, una en el Sector Logia y otra en el Sector Tina de Baño las cuales se deben a un defecto de mala instalación de cañería (Sector Logia) y mala instalación del sifón del sistema de descarga o evacuación (Sector Tina), ambas enmarcadas dentro de las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.016 relativas a la calidad de la construcción.

SEXTO: Que, con fecha 19/03/2024 doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS ingresó una carta Folio N° 798 al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama informando, entre otras materias, que, a través de la Empresa Constructora KDA SpA, RUT N° 77.805.039-0 hizo la reparación de los desperfectos referidos en la cláusula segunda acompañando la Factura N° 7, de fecha 13 de marzo de 2024, cuya descripción indica, textualmente: Trabajos por reparaciones se realizan trabajos por reparaciones de filtraciones, de adjunta informe técnico T234, con detalle de lo realizado. Se hace presente que el monto neto de dicha factura es de \$629.915, el impuesto al valor agregado es de \$119.684, resultando un total de \$749.599.

SÉPTIMO: Que las reparaciones realizadas por la Empresa Constructora KDA SpA, RUT N° 77.805.039-0, fueron validadas por personal del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama según consta en el Informe Técnico N° 159/2024 de fecha 03/04/2024 suscrito por el Jefe del Departamento Técnico.

OCTAVO: Que en conformidad a lo expresado en los numerales precedentes las partes transigirán conforme a lo dispuesto en el artículo 2446 del Código Civil en los siguientes términos:

KIR

1. El SERVIU ATACAMA pagará a título de indemnización a doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS la suma de \$749.599 (setecientos cuarenta y nueve mil quinientos noventa y nueve pesos).
2. Doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS 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. 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.
4. El SERVIU Región de Atacama y doña ANDREA ALEJANDRA GONZÁLEZ VILLALOBOS 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 Región de Atacama.
5. Las obligaciones recíprocas referidas precedentemente y que se encuentren pendientes, se materializarán en cada caso una vez dictada la resolución exenta por el SERVIU Región de Atacama que apruebe la respectiva escritura de transacción extrajudicial.

HR