Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIA
21 DIC 2017
RESOLUCION EXENTA
TRAMITADA

ESTABLECE CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DE PROPIEDAD SERVIU Y DEJA SIN EFECTO INSTRUCCIONES CONTENIDAS EN ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE INDICA.

SANTIAGO, 21 DIC 2017

HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

RESOLUCIÓN EXENTA N° 014464 /

VISTO: La Ley N° 16.391; el artículo 6° del D.L. N° 1.305, de 1976; el D.S. N° 355, (V. y U.), de 1976; el D.L. N° 1.056, de 1975; la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, y

CONSIDERANDO:

a) Que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo promueve políticas de vivienda y desarrollo urbano centradas en la construcción de viviendas de calidad, barrios con mejores equipamientos y ciudades más inclusivas e integradas, que posibiliten una calidad de vida digna a todos los habitantes del territorio nacional, especialmente a los sectores más vulnerables de nuestra sociedad.

b) Que se ha estimado necesario actualizar y adecuar los procedimientos y criterios sobre administración y gestión del patrimonio inmueble de los SERVIU, con el objetivo de asegurar el resguardo de éste y, a la vez, lograr una gestión eficiente y eficaz que sea compatible con las finalidades descritas más arriba.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHANG V.
Abogada
DIVISION JURIDICA

RESOLUCIÓN:

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

Establécense las definiciones, los criterios y los procedimientos que deberán observar los SERVIU en la adquisición, administración y gestión de sus inmuebles, que se señalan a continuación.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Alameda 924 - Santiago - Chile. Teléfono (56-2) 2351 3000

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

1. DEFINICIONES.

a) Inmuebles Imprescindibles: Aquéllos que los SERVIU destinarán a la ejecución de las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Todo inmueble que integre el patrimonio de un SERVIU tiene este carácter mientras no se declare prescindible.

b) Inmuebles Prescindibles: Aquellos que no son imprescindibles.

c) Declaración de Prescindencia: Acto administrativo de carácter declarativo, suscrito por el Director del SERVIU, que establece la prescindibilidad de un inmueble que le pertenece. La declaración de prescindencia deberá ser antecedida por el visto bueno de la SEREMI de V. y U respectiva y deberá contener la singularización del inmueble, indicando ubicación o dirección, comuna y provincia a la que pertenece, así como el N° de Rol SII, con el avalúo fiscal correspondiente, inscripción de dominio, precio (mediante tasación comercial SERVIU) y fundamentación de su prescindencia. Esta última se fundará en las características o situaciones que hacen que no sea conveniente destinar el inmueble a la materialización de las políticas, planes y programas del Ministerio.

d) Enajenación: Transferencia del dominio de un inmueble a título gratuito u oneroso.

e) Comodato o préstamo de uso: De acuerdo al artículo 2174 del Código Civil "es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso".

f) Arrendamiento: Conforme al artículo 1.915 del Código Civil "es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

g) Proyectos de Integración Social: Aquel proyecto habitacional que contempla a lo menos un 20% de sus unidades destinadas a familias que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional, de conformidad al Registro Social de Hogares o al instrumento que la reemplace, que hayan obtenido u obtengan un subsidio habitacional a través de alguno de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, destinados a dicha población.

2. GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN EN SIBIS

Todas las operaciones que se realicen respecto de los inmuebles de propiedad de los SERVIU deberán ser registradas en la plataforma informática del Sistema Integrado de Bienes Inmuebles SERVIU (SIBIS). El uso de esta plataforma permite la actualización del catastro de propiedades de los SERVIU y, además, contar con un instrumento de trabajo ágil y eficiente para la toma de decisiones.

Tratándose de adquisición de inmuebles, se deberán registrar en la base de catastro denominada "En estudio" todos los terrenos ofertados por terceros al SERVIU, que sirvan para el desarrollo de distintas iniciativas y/o programas ministeriales urbanos y/o habitacionales.

Una vez que la tramitación de adquisición de un inmueble finalice y se cuente con la inscripción de dominio a favor del SERVIU, éste deberá registrarlo en su catastro y solicitar a la División

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

Técnica de Estudio y Fomento Habitacional su migración a la Base de Catastro denominada "Activo". Por el contrario, cuando el inmueble o parte de él deje de ser propiedad SERVIU, se deberá solicitar a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional su migración a la Base de Catastro denominada "Histórico".

3. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR LOS SERVIU.

En uso de las facultades que el artículo 4° del D.S. N° 355, (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante también D.S. N° 355, entrega a los SERVIU, éstos pueden adquirir inmuebles por compra, expropiación, permuta, aceptación de cesiones, erogaciones, donaciones, herencias, legados y en general, adquirir a cualquier título. Cualquiera sea la forma de adquirir el dominio, se deberá observar lo siguiente:

a) Los SERVIU deberán estudiar la adquisición de inmuebles con fines habitacionales o proyectos urbanos conforme a la demanda en cada localidad de la región. Los terrenos deberán evaluarse considerando las obras de urbanización requeridas para edificar, la calidad y cobertura de bienes públicos urbanos (equipamiento, espacios públicos, conectividad y áreas verdes) existentes en el entorno, o el costo de emplazarlos o complementarlos. Lo anterior persigue que la vivienda con financiamiento del Estado se emplace en sectores adecuados, fortaleciendo con ello la integración social urbana.

b) En el caso de existir terrenos disponibles que cumplan con los requisitos legales y técnicos y que se ajusten a los criterios señalados en el literal anterior, el SERVIU deberá enviar a la SEREMI los antecedentes, a fin de estudiar la conveniencia de adquirirlos para programas de más largo plazo, creando en lo posible un catastro de terrenos. En estos casos, los SERVIU deberán incluir una propuesta que aborde explícitamente las gestiones necesarias para factibilizar el terreno, con sus plazos, los actores que deberán intervenir en ellas y, en general, todo otro antecedente que se considere relevante.

c) Las adquisiciones de inmuebles no podrán comprometer recursos de años futuros.

d) Adicionalmente, los SERVIU deberán identificar inmuebles de otras instituciones y empresas públicas que sean aptos para fines habitacionales y proyectos urbanos, tales como: Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Bienes Nacionales, Instituto de Previsión Social, Instituto Nacional del Deporte, Municipalidades, Fuerzas Armadas, EFE-INVIA, ENAP, CORFO, etc. y consultar su disponibilidad, de manera de estudiar la conveniencia de una posible transferencia. En el caso del Ministerio de Bienes Nacionales, deberá considerarse el Convenio Marco de colaboración que suscribió con nuestro Ministerio el 23 de septiembre de 2014, para la gestión del suelo fiscal en proyectos habitacionales y de desarrollo urbano.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

4. PRINCIPALES FORMAS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR LOS SERVIU.

4.1. Adquisiciones por compra.

Los SERVIU podrán adquirir por compra inmuebles para el desarrollo de sus programas habitacionales o urbanos, previa aprobación de la SEREMI.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

4.2. Adquisición por expropiación.

El artículo 51 de la Ley N° 16.391 faculta a los SERVIU para efectuar expropiaciones. Para estos efectos, deben contar con programas aprobados por Decreto Supremo del MINVU, los que deberán ser publicados en el Diario Oficial y en un periódico de cada una de las provincias en que dichos programas se pondrán en ejecución.

Cuando los SERVIU requieran aprobar un programa de expropiaciones deberán adjuntar un informe con los siguientes antecedentes:

a) Singularización del inmueble o los inmuebles a expropiar indicando al menos la superficie, rol de avalúo fiscal, dirección señalando comuna y región, y nombre del propietario aparente.

b) Informe Técnico del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de V. y U., respecto de las normas urbanísticas aplicables al terreno objeto de la expropiación.

c) En caso de expropiación de terrenos, deberá especificar los proyectos que requieren de dicho terreno, con su nombre, código BIP (si procede), comuna y período estimado de ejecución del proyecto.

d) Tratándose de expropiaciones de terrenos para programas habitacionales, se indicará la normativa aplicable al terreno a expropiar conforme a los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes y, en su caso, la necesidad de aplicar el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El procedimiento que deberán seguir los SERVIU para concretar la expropiación es el establecido en el D.L. N° 2.186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, debiendo en todo caso tenerse presente lo dispuesto en el Título IV, De las expropiaciones y adquisiciones de inmuebles, del D.S. N° 355.

4.3. Adquisición por Transacción Extrajudicial.

El Artículo 70 de la Ley 16.391, así como los artículos 4 y 17 del D.S. N° 355, facultan a los SERVIU a transigir para el cumplimiento de sus fines.

Se pueden adquirir inmuebles por esta vía siempre que se cumpla con la naturaleza jurídica del contrato de transacción y sus características esenciales, además de los procedimientos administrativos necesarios para llevarlo a cabo, materia regulada por la Circular N°2, del 12 de enero 2017, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

4.4. Adquisición de viviendas por Permuta.

Los SERVIU podrán adquirir por permuta viviendas para repararlas o rehabilitar el conjunto habitacional del que forman parte, o para el cumplimiento de los fines del Servicio.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

5. REQUISITOS Y ANTECEDENTES NECESARIOS PARA ADQUIRIR UN INMUEBLE

5.1. Estudio de Títulos

Todas las adquisiciones deberán considerar un estudio de títulos, elaborado por el Departamento Jurídico del SERVIU o validado por éste en el caso que haya sido externalizado (la externalización no libera de responsabilidad al abogado que lo haya validado ni al Jefe del Departamento Jurídico), el que determinará si quien aparece como vendedor está en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno e irrestricto del inmueble, sin riesgo de evicción u otro tipo de acciones en contra del adquirente. De igual manera, deberá indicar la existencia de gravámenes, obligaciones o restricciones legales, judiciales o convencionales que recaigan sobre la propiedad. El estudio deberá analizar e incluir la siguiente documentación:

a) Copia autorizada ante notario de la escritura pública donde conste la adquisición del inmueble por el propietario actual y, de no ser el primer propietario, copias autorizadas ante notario de las escrituras públicas anteriores y de las inscripciones de títulos traslaticios de dominio en el Conservador de Bienes Raíces hasta enterar el plazo de 20 años.

b) Certificado de dominio vigente a nombre del actual propietario, emitido con fecha no anterior a 60 días desde la suscripción del estudio.

c) Certificado de Hipotecas y Gravámenes, emitido con fecha no anterior a 60 días desde la suscripción del estudio.

d) Certificado de Interdicciones y Prohibiciones, emitido con fecha no anterior a 60 días desde la suscripción del estudio.

e) Certificado de litigios de 20 años a la fecha del estudio de títulos, emitido con fecha no anterior a 60 días desde la suscripción del estudio.

f) Certificado de Avalúo Fiscal del semestre en curso.

g) Certificado de deuda de contribuciones de bienes raíces, emitido por la Tesorería General de la República en fecha no anterior a 60 días desde la suscripción del estudio. Podrá omitirse este certificado en los casos que el certificado de avalúo fiscal señale que la propiedad se encuentra exenta del pago de contribuciones.

h) Certificado municipal que acredite que el inmueble no esté afecto a expropiación, emitido con fecha no anterior a 60 días desde la suscripción del estudio.

i) Tratándose de terrenos de mayor cabida, se deberán adjuntar planos con el número de inscripción del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

j) Indicar si el inmueble está ubicado en una zona declarada como fronteriza por decreto de DIFROL.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

5. 2. Antecedentes Técnicos.

5.2.1. Terrenos

Cuando el inmueble a adquirir corresponda a un terreno para el desarrollo de programas habitacionales o proyectos urbanos, el SERVIU deberá considerar los antecedentes técnicos que se señalan a continuación:

a) Certificado de Informaciones Previas, vigente.

b) Factibilidades de servicios domiciliarios, actualizados, si corresponde.

c) Carta-oferta, indicando a lo menos: ubicación, comuna, superficie y precio en UF/m2 del predio.

d) Tasación comercial, elaborada por el SERVIU respectivo.

e) Informe de visita al terreno que señale la situación actual de éste, tales como: ocupación, accesos, calles pavimentadas, presencia de campamentos, torres de alta tensión, quebradas, canales, acequias, redes públicas y/o matrices, pozos negros, vertederos, servidumbres, canales, puentes, vías férreas, carreteras, vegetación significativa existente, cierros, construcciones, canalizaciones, afectaciones a utilidad pública, etc. El informe deberá además consignar:

   i. Si el terreno se emplaza en una zona de riesgos y

   ii. Si existen situaciones de restricción que afecten al terreno (tales como las señaladas en el punto e), se deberá precisar la superficie afecta a restricción y la superficie útil del terreno.

f) Levantamiento topográfico que incluya curvas de nivel y verifique que la topografía no impida la evacuación de las aguas lluvias o represente otro tipo de riesgo. El levantamiento topográfico deberá entregar información de la infraestructura vial existente más próxima al terreno, (cotas de solera, cotas de ejes de calzada y cotas de veredas).

g) Informe de reconocimiento geotécnico suscrito por un profesional competente, de acuerdo a las instrucciones que la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC) imparta sobre la materia.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

h) Todas las condiciones técnicas del terreno deberán resumirse en un Informe Favorable del SERVIU, a través de la Ficha Técnica proporcionada por DITEC, firmada por el Director SERVIU.

i) Informe favorable de la SEREMI de V. y U., a través de la ficha de evaluación normativa proporcionada por la DITEC, que señale la condiciones urbanísticas y normativas del terreno, firmada por el Secretario Regional Ministerial.

5.2.2. Viviendas.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

En los casos que se adquieran viviendas, ya sea para repararlas, rehabilitar el conjunto habitacional del que forman parte o para otros fines del Servicio, el SERVIU deberá elaborar y recabar los siguientes documentos:

a) Informe técnico fundamentando debidamente la conveniencia de adquirir ese inmueble, firmado por el Director. En el caso que se adquieran una serie de viviendas que formen

parte de un conjunto o varios conjuntos, podrá realizarse un Informe único por todas ellas, debiendo singularizar la totalidad de las viviendas comprendidas.

b) Certificado de Informaciones Previas vigente. En el caso que se adquiera una serie viviendas que formen parte de un conjunto o varios conjuntos, el Director SERVIU podrá determinar respecto de cuáles viviendas es necesario solicitar dicho certificado.

c) Tasación comercial de cada vivienda, elaborada por el SERVIU respectivo.

d) Informe favorable de la SEREMI de V. y U., firmado por el Secretario Regional Ministerial.

6. ENAJENACION DE INMUEBLES SERVIU.

6.1. Enajenaciones a título oneroso.

6.1.1. Inmuebles Prescindibles.

- La enajenación de inmuebles prescindibles a título oneroso debe realizarse conforme a las disposiciones del D.L. N° 1.056, de 1975, es decir, a través de una subasta o propuesta pública, previa declaración de prescindencia y siguiendo los siguientes criterios:

a) El precio mínimo de venta deberá ser determinado por el SERVIU según la metodología indicada en el Manual de Tasaciones del MINVU que se encuentre vigente.

b) En las propuestas públicas no se podrá adjudicar un inmueble por un precio inferior al 90% del valor de tasación comercial.

c) Excepcionalmente se podrá eliminar el requisito de propuesta pública para la enajenación de bienes inmuebles prescindibles, reemplazándose ésta por una autorización obtenida por Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda, que deberá llevar la firma del Ministro de V. y U., de acuerdo a lo señalado en el artículo 14, del D.L. N° 1.056, de 1975. El expediente de solicitud deberá contener el precio, las condiciones de venta y la aceptación de éstas por el eventual comprador.

d) En el caso de inmuebles adquiridos por expropiación, se podrá eliminar el requisito de subasta pública pudiendo venderse en forma directa, para lo cual se deberá contar con una autorización a través de Decreto Supremo firmado por el Ministro de V. y U., "Por orden del Presidente de la República". En la solicitud para enajenar un inmueble en forma directa, SERVIU debe acompañar el correspondiente certificado de avalúo fiscal, expedido por el Servicio de Impuestos Internos, conforme a lo señalado por la Contraloría General de la República a través de los dictámenes CGR N°s 38924 y 368925, ambos de 2005. No se requerirá dicha autorización si se trata de enajenaciones a favor del Fisco o Instituciones Públicas que se realicen en cumplimiento de finalidades de interés público, conforme lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley N° 16.391.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

e) Tratándose de las enajenaciones de inmuebles de propiedad de los SERVIU, a título gratuito u oneroso, que son prescindibles para el cumplimiento de sus fines propios, debe tenerse presente la Resolución N° 689, (V. y U.), de 2006, por la que el Ministro delegó en los respectivos Secretarios Regionales Ministeriales la facultad de autorizarlas, salvo que se trate de inmuebles adquiridos por expropiación, en que se aplica lo señalado en el literal anterior.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
MARCELA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

6.1.2. Inmuebles Imprescindibles.

Los bienes inmuebles destinados al desarrollo de programas ministeriales, ya sean habitacionales y/o urbanos, corresponden a bienes de carácter imprescindible destinados al cumplimiento de las funciones propias de los SERVIU, incluidas aquellas viviendas construidas o adquiridas para reparar o rehabilitar el conjunto habitacional del que forman parte, o para otros fines del Servicio. Por tanto, su enajenación se rige por las normas contenidas en el D.S. N° 355, que facultan a los SERVIU para transferir a título oneroso, no siendo aplicables en estos casos las normas del D.L. N° 1.056, de 1975.

En estas enajenaciones se deberá considerar:

a) Previo a la enajenación de un terreno el SERVIU, cuando corresponda, desarrollará un Plan Maestro, en los casos y con las condiciones urbanísticas que determine la SEREMI. Este Plan Maestro definirá todas las condiciones urbanas y otras variables que permitan la integración y aporte al desarrollo del sector en forma armónica, y será aprobado por la SEREMI.

b) El precio de venta de los terrenos SERVIU para programas habitacionales será el precio que determine la tasación comercial SERVIU y, excepcionalmente, tratándose de programas habitacionales para familias vulnerables o para proyectos de integración social, podrán enajenarse al valor de su avalúo fiscal, sin perjuicio de lo establecido en los decretos que reglamentan dichos programas habitacionales.

c) Mediante Licitación Pública los SERVIU podrán enajenar terrenos sujetos a una condición resolutoria, consistente en desarrollar en todo o parte del terreno proyectos habitacionales de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en general cualquier equipamiento u obra urbana. La condición resolutoria podrá establecerse con las características de un pacto comisorio calificado, es decir, declarando expresamente que el incumplimiento de una de las partes implicará la resolución de pleno derecho del contrato. Las condiciones respecto de plazos, precios, garantías, cantidad y estándar de viviendas, cantidad y estándar de otras obras a desarrollar, y en general todos los requisitos que deberá cumplir el proyecto condicionado, quedarán estipuladas en las bases de la licitación.

d) El precio de venta de los inmuebles podrá ser pagado en parte o su totalidad con viviendas y/u obras urbanas utilizando la modalidad de pago con especies, pudiendo también enterarse en todo o parte con el subsidio habitacional otorgado a un beneficiario, cuando se trate de viviendas, incluidas las construidas o adquiridas para reparar o rehabilitar el conjunto habitacional del que forman parte, o para otros fines del Servicio.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

e) La Ley N° 19.865, de Financiamiento Urbano Compartido, y su Reglamento, contenido en el D.S. N° 132, (V. y U.), de 2003, permite enajenar todo tipo de inmuebles como contraprestación a una prestación acordada con un tercero. Este contrato debe ser generado a través de una licitación pública.

f) Igualmente deben tenerse presente, cuando corresponda su aplicación, las normas contenidas en el D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, relativas a las viviendas recuperadas por los SERVIU y al Programa Habitacional para el Adulto Mayor, y en la Resolución Exenta N° 249, (V. y U.), de 2003, que fija normas respecto al destino de las viviendas recuperadas por los SERVIU.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

6.1.3. Cartas compromiso

Los SERVIU podrán comprometer terrenos de su propiedad con grupos postulantes o entidades patrocinantes para el desarrollo de proyectos habitacionales, para lo cual deberá suscribirse una carta compromiso conforme a lo estipulado en el artículo 19, inciso cuarto del D.S. 49, y en la Resolución Exenta N° 2281, (V. y U.), de 2016, o la que la reemplace.

6.2. Enajenaciones a título gratuito.

6.2.1. Casos.

Conforme al Art.5° del D.S. 355, los SERVIU podrán traspasar bienes a título gratuito en los siguientes casos:

a) Donaciones al Fisco, facultad otorgada a los SERVIU por los artículos 36 y siguientes del D.L. N° 1.939 de 1977. Si bien conforme al inciso primero del artículo 38 de ese cuerpo legal las donaciones deben ser puras y simples, el inciso segundo de ese mismo precepto dispone que en determinados casos podrán aceptarse donaciones modales, siempre que la modalidad consista en aplicar el bien a la satisfacción de una necesidad pública determinada.

b) Transferencias a las Municipalidades de inmuebles destinados al cumplimiento de los programas de construcción de viviendas sociales y de infraestructuras sanitarias, facultad otorgada a los SERVIU por el artículo 8° de la Ley N° 18.138, en relación con el artículo 4° letra g) de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. N° 2/19.602, de 1999.

c) Transferencia a la Junta Nacional de Jardines Infantiles de los edificios construidos en las poblaciones de las ex Corporaciones, hoy SERVIU, para el funcionamiento de jardines infantiles, conforme ordena el artículo 63 de la ley N° 16.742, modificado por el artículo 34 de la ley N° 17.301.

d) Transferencias al Fisco o a instituciones de derecho público, de terrenos situados en lugares destinados a conjuntos habitacionales, a fin de que se destinen a la construcción de edificios de servicios públicos o comunitarios, según admite el artículo 3° N° 13 del D.S. N° 508/1966 (V. y U.), Reglamento Orgánico de la ex CORVI. Estas disposiciones solo se refieren a los terrenos y no a las construcciones, salvo que se trate de parvularios, establecimientos de educación básica, jardines infantiles o talleres artesanales, los que también pueden transferirse al Fisco a título gratuito, fundado en el artículo 45 de la ley N° 16.742, que otorgó esa facultad a la ex CORHABIT. Todas estas disposiciones son aplicables a los SERVIU por el artículo 30 del D.L. N° 1.305, de 1975.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

e) Podrán enajenarse a favor del Fisco e Instituciones Públicas, terrenos que hubieren sido expropiados en virtud de la Ley N° 16.391, en cumplimiento de finalidades de interés público o para los fines que se señalen en las leyes orgánicas de las respectivas instituciones, según lo dispone el inciso final del artículo 51 de la referida Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

f) Por último, debe considerarse que se traspasaron gratuitamente a dominio del Fisco, por el solo ministerio de la ley, todos los terrenos, derechos y edificaciones pertenecientes a

instituciones descentralizadas del Estado que actualmente están destinadas al funcionamiento de establecimientos educacionales, hogares estudiantiles, colonias escolares y establecimientos de protección de menores, conforme dispuso el artículo 52 del D.F.L. N° 2, de Educación, de 1998.

Otras formas de enajenación a título gratuito de inmuebles SERVIU son las siguientes:

g) La Ley N° 17.635, modificada por la Ley N° 20.738, que Establece Normas sobre Cobro Ejecutivo de Créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de Obras Urbanas, en su artículo 28 establece que las viviendas que se adjudiquen los SERVIU, en virtud de las disposiciones de dicha ley, deberá ponerlas a disposición del MINVU para que éste, dentro del plazo de 90 días, las asigne a personas que se encuentren en situación de urgente necesidad habitacional.

h) Ante requerimientos de los Secretarios Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales, quienes en conformidad a lo establecido en el artículo 8° del Decreto Ley N° 2.695, soliciten autorización para regularizar - conforme al procedimiento de regularización establecido en dicha norma legal - terrenos de propiedad de los SERVIU que han sido ocupados por larga data por familias que consolidaron dicha ocupación mediante la construcción de viviendas, los Directores SERVIU deberán decidir, previa aprobación de la SEREMI de V. y U. la referida autorización.

i) Adicionalmente, debe tenerse presente la Glosa 6 Asociada a Terrenos, de la partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobado por la Ley N° 20.891, de Presupuestos del Sector Público para el año 2017, y la que se incluya sobre la misma materia en futuras leyes de presupuesto, que permite a los SERVIU *"transferir a título gratuito terrenos de su propiedad, a familias y/o comités de vivienda que postulen a los programas habitacionales destinados a la población más vulnerable del país, o bien para proyectos de integración social. En este último caso la transferencia podrá efectuarse a la entidad a cargo de la ejecución del proyecto de acuerdo a las condiciones que se determinen por resolución exenta del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos.*

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

6.2.2. Instrucciones para la enajenación gratuita.

a) En la escritura pública de transferencia del dominio deberá establecerse una condición resolutoria, con el objeto de asegurar que el inmueble se destine efectivamente a los fines de bien público comprometidos por la entidad solicitante, salvo tratándose de enajenaciones a particulares, referidas en las letras g) e i) del punto precedente. Asimismo, deberá fijarse una prohibición de enajenar, con el objeto de asegurar que el inmueble que se cede por esta vía no sea gravado, arrendado ni transferido, a lo menos en un plazo de 5 años.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

En caso que se comprometan obras de construcción o remodelación, éstas deberán iniciarse dentro del plazo que se hubiere establecido en el respectivo contrato. El no cumplimiento de esta obligación otorgará al SERVIU el derecho a pedir la resolución del contrato. El Director del SERVIU deberá disponer de las medidas de fiscalización para verificar la ejecución de las obras comprometidas.

c) Una vez firmada la escritura pública, se dispondrá la entrega material del bien al solicitante por parte de la unidad de Gestión de Suelo respectiva a través de un Acta, en donde quedarán estipuladas las condiciones en que se entrega el inmueble.

7. ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES SERVIU.

Los SERVIU podrán conceder a terceros derechos sobre sus bienes inmuebles sin transferirles su propiedad, fundamentalmente a través de contratos de arrendamiento y de comodatos.

Tanto en el caso del comodato como en el caso del arriendo los SERVIU deberán establecer en forma clara y específica, en cada resolución y contrato, las obligaciones y derechos de las partes y, específicamente, las normas y condiciones relativas a la restitución.

Los SERVIU procurarán que las renovaciones de los contratos ya vigentes, se ajusten a los criterios aquí establecidos.

7.1. Comodatos.

En la celebración de los contratos de comodato deben observarse los siguientes criterios:

a) Para otorgar un inmueble en comodato, los SERVIU deberán contar con la aprobación del SEREMI de V. y U., sin perjuicio de las facultades del Departamento de Operaciones Habitacionales respecto de los locales comerciales, establecidas en el artículo 26 letra f) del D.S. N° 355.

b) La superficie de los terrenos que se entreguen en comodato debe ser sólo la necesaria para el uso que se dará al inmueble. Si la superficie del terreno a entregar en comodato excede la necesaria para el uso del inmueble, se entregará solo la porción a ocupar, pudiendo el excedente quedar a disposición de otras organizaciones vecinales o de programas ministeriales, sean éstos habitacionales o urbanos, a fin de otorgar un uso eficiente al terreno.

c) El comodatario deberá dar facilidades para compartir el inmueble con otras organizaciones del sector, en la medida que sea procedente.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

d) Sólo podrán celebrarse comodatos o autorizar su prórroga a organizaciones o entidades que cuenten con personalidad jurídica vigente de derecho público y/o privado que no persigan fines de lucro y a Comités de Administración vigentes de Condominios Sociales constituidos de conformidad a la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria. Sin embargo, con autorización previa del Subsecretario de V. y U. y de la SEREMI, conforme al literal a) precedente, los SERVIU podrán evaluar la factibilidad de entregar en comodato inmuebles a personas distintas de las señaladas anteriormente, cuando a su juicio este contrato permita cumplir con la función pública a que están llamados.

e) El plazo de los comodatos será, en general, de 5 años. En casos excepcionales de comodatos a otras Instituciones Públicas el Director SERVIU podrá autorizar fundadamente, que tengan un plazo superior al indicado. Se entenderá como causa justificada el compromiso del comodatario de ejecutar obras de construcción en el referido inmueble, que se realicen en cumplimiento de finalidades de interés público.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

f) El inmueble deberá destinarse exclusivamente a las actividades declaradas al solicitar el comodato.

g) El comodatario tendrá la obligación de mantener el debido control y resguardo del inmueble objeto del comodato y a mantenerlo en perfecto estado de conservación, presentación y funcionamiento, obligándose a realizar las mejoras y gastos que fueren necesarios para tales fines.

h) Igualmente, el comodatario será responsable de reparar a su costa cualquier deterioro o desperfecto que experimente el bien entregado en comodato, haciendo cargo incluso de aquellas que provengan del caso fortuito o fuerza mayor, sin derecho a reembolso alguno.

i) En caso de que la organización comodataria comprometa obras de construcción o remodelación, éstas deberán iniciarse dentro del plazo establecido en el contrato. De lo contrario, el SERVIU podrá poner término al comodato y solicitar la restitución del inmueble.

j) Las construcciones o remodelaciones efectuadas por el comodatario en el inmueble pasarán a ser propiedad de SERVIU una vez concluido el comodato, sin cargo ni costo para éste. Los SERVIU, a través de los encargados de la Gestión de Suelos, recibirán el inmueble a través de un Acta de Recepción, describiendo las obras ejecutadas en el inmueble (p. ej., cierros, construcciones, materialidad y estado de éstas).

k) Los proyectos a desarrollar en inmuebles entregados en comodato deben cumplir con todas las disposiciones de la LGUC, de la OGUC y de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial.

l) El comodatario no podrá dar en préstamo de uso o arrendar el inmueble, total o parcialmente, a un tercero, ni darle uso habitacional ni de estacionamiento de vehículos. No se aplicará esta prohibición en el caso de comodatos entregados a Asociaciones de Funcionarios del sector vivienda, para la atención de sus afiliados. Una vez al año o cada dos años, según se establezca en el contrato de comodato, la Asociación deberá dar cuenta al SERVIU de los montos recaudados y de las inversiones hechas en el inmueble.

m) Cada SERVIU dejará establecido como condición resolutoria, es decir, que de no cumplirse resolverá el contrato, que el comodatario deberá pagar las cuentas domiciliarias y el impuesto territorial del inmueble entregado en préstamo de uso, durante todo el periodo de vigencia del contrato y hasta la restitución material del inmueble. Ante el evento de un incumplimiento, debe establecerse la obligación del comodatario de restituir de inmediato y ante un simple requerimiento por escrito de SERVIU, o en el plazo máximo que se determine.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

n) Los SERVIU deberán incluir una cláusula que haga presente el derecho del comodante para poner término al contrato en cualquier tiempo, fijando un plazo prudencial de aviso previo para su restitución.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

o) Cada Director de SERVIU dispondrá las medidas de fiscalización, control y supervisión que permitan fiscalizar el uso destinado al inmueble, el oportuno cumplimiento del pago de cuentas domiciliarias, del impuesto territorial y en general de todas las obligaciones asumidas por el comodatario, obligándose éste último a facilitar el acceso al inmueble para estos efectos.

p) Tratándose de comodatos de larga data a instituciones públicas o fundaciones sin fines de lucro, SERVIU analizará la conveniencia de efectuar la transferencia del dominio del inmueble al comodatario.

7.2. Comodatos, casos especiales.

Tratándose de inmuebles que se entreguen en comodato a la Fundación Integra o a la Junta Nacional de Jardines Infantiles (JUNJI), y atendida la especial naturaleza de estas instituciones, se aplicarán los siguientes criterios especiales:

1) En estos contratos no se incluirá la cláusula que entregue a SERVIU el derecho para poner término al contrato en cualquier tiempo.

2) Se establecerá como causal de término del contrato de comodato el incumplimiento por parte de la comodataria de cualquiera de las obligaciones que se le impongan por el mismo.

3) En estos casos se dispondrá expresamente la obligación de inscripción del contrato de comodato al margen de la inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

4) El plazo mínimo del contrato en estos casos será de 10 años, renovándose tácita y sucesivamente por igual periodo de años si ambas partes manifiestan su voluntad en tal sentido.

5) Los Directores de los SERVIU no requerirán la autorización a que se refiere la letra a) del punto 7.1. precedente, para otorgar comodatos de inmuebles de su propiedad a cualquiera de ambas instituciones que lo requieran para el cumplimiento de sus funciones, y para fijar los plazos de los mismos. Lo anterior, sin perjuicio de informar por escrito al respectivo Secretario Regional Ministerial del otorgamiento de un comodato de la naturaleza ya anotada.

En el evento de existir contratos vigentes con estas instituciones a la fecha de dictación del presente acto administrativo, éstos deberán ser modificados adecuándolos a los criterios especiales recién especificados.

7.3. Arriendos.

Para que un inmueble sea entregado en arrendamiento es necesario observar lo siguiente:

a) Tratándose de inmuebles prescindibles, se privilegiará su enajenación, sin perjuicio que puedan ser entregados en arrendamiento por un tiempo determinado, por razones de buena gestión o estratégicas, como por ejemplo la postergación de la construcción de viviendas u obras urbanas.

b) Previo a celebrar un contrato de arrendamiento o a renovar uno vigente, el SERVIU deberá verificar que el inmueble no será usado en el corto plazo en sus programas. Asimismo, en forma periódica deberá revisar el stock de inmuebles en arrendamiento a objeto de poner término a aquellos contratos que por sus características de superficie u otros atributos puedan ser usados en programas de viviendas, barrios, proyectos urbanos o emergencias.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

c) La renta o canon mensual de arrendamiento de un inmueble deberá ajustarse a los valores de mercado de la plaza y su monto no podrá ser inferior al que resulte de aplicar la fórmula siguiente:

CANON MENSUAL (UF/mes)= TASACION COMERCIAL (UF) X 0,07 / 12

0.07 = tasa anual

12 = meses

d) En casos debidamente justificados, el Director SERVIU podrá autorizar que el canon de arriendo del inmueble resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:

CANON MENSUAL (UF/mes) = VALOR AVALÚO FISCAL (UF) X 0,07 /12

0,07 = tasa anual

12 = meses

e) Los contratos de arriendo no podrán ser superiores a un plazo de 4 años y permitirán que el SERVIU pueda desahuciarlos unilateralmente. Dicho plazo podrá renovarse por igual período, siempre y cuando el arrendatario haya cumplido con todas las cláusulas del contrato y no tenga deudas pendientes asociadas al inmueble.

f) En el contrato de arrendamiento se estipulará el cobro de dos meses de garantía. Asimismo, se dejará establecido que una vez terminado el contrato de arriendo, todas las mejoras ejecutadas en el inmueble serán de beneficio de SERVIU, sin cargo ni costo para éste.

g) Las edificaciones ejecutadas en inmuebles entregados en arrendamiento, deben cumplir con todas las disposiciones de la LGUC, de la OGUC y de los Instrumentos de Planificación Territorial.

h) El arrendatario deberá pagar las cuentas domiciliarias y el impuesto territorial, condición que debe dejarse establecida en el contrato respectivo.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

i) El Director de cada SERVIU deberá disponer de las medidas de fiscalización, supervisión y control que permita mantener los pagos al día, tanto de las rentas mensuales, como del pago de las cuentas domiciliarias y del impuesto territorial.

j) El control de los ingresos percibidos por concepto de las rentas de arriendo deberá ser ejecutado por las unidades de contabilidad. Quedará radicado en dichas unidades la detección de morosidad en el pago de los arriendos, debiendo notificar al arrendatario su situación, a objeto de que se pongan al día en sus pagos. Habiendo transcurrido tres meses sin haber realizado el pago del canon de arriendo, la unidad de contabilidad deberá informar este hecho a las unidades encargadas de los contratos de arrendamiento de cada SERVIU, a fin de tomar las medidas pertinentes con el objeto de dar término a dichos contratos.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

k) Tratándose de inmuebles cuyo contrato de arrendamiento se haya renovado por varios períodos y que por su características no puedan ser usados para programas del sector, el SERVIU deberá proponer, en conjunto con la SEREMI, incluirlos en un programa anual

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Alameda 924 - Santiago - Chile. Teléfono (56-2) 2351 3000

de enajenaciones, de acuerdo a lo estipulado en el D.L. N° 1.056, de 1975. En aquellos casos en que se enajene por licitación pública un inmueble que ha sido arrendado por largo tiempo por una misma persona natural o jurídica, en las bases de licitación se le dará un puntaje especial, asociado a los años de arrendamiento, siempre y cuando el arrendatario tenga las cuentas domiciliarias y el pago del impuesto territorial al día.

l) No se aplicarán los considerandos anteriores cuando se trate de arriendos de inmuebles a funcionarios, en cuyo caso se deberá consultar el procedimiento a seguir con la División Administrativa del MINVU.

8. DEJA SIN EFECTO ACTOS ADMINISTRATIVOS.

Déjanse sin efecto las instrucciones impartidas a través de los siguientes actos administrativos:

a) Resolución N° 301, de 19 de abril de 2004, del Ministro de Vivienda y Urbanismo, delega facultades que indica.

b) Circular N° 1359, de 01 de diciembre de 2005, de la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, referida a decretos que autorizan a SERVIU para enajenar directamente terrenos adquiridos a través de expropiación.

c) Circular N° 89, de 20 de enero de 2006, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, instruye sobre procedimientos para enajenaciones de terrenos SERVIU.

d) Oficio Ord. N° 930, de 21 de octubre de 2008, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Instruye sobre transferencias de inmuebles SERVIU para proyectos de la Línea de Atención a Campamentos.

e) Circular 22, de 30 de abril de 2013, sobre venta de inmuebles con condición resolutoria.

f) Oficio Ord. N° 814, de 31 de diciembre de 2014, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles SERVIU.

g) Oficio Ord. N° 126, de 18 de febrero de 2015, de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, que aplica Dictamen N° 8870 de fecha 02-02-2015, de la Contraloría General de la República sobre la transferencia gratuita de inmuebles de los SERVIU a entidades religiosas y otras entidades de derecho público, que destinen sus instalaciones como equipamiento a la comunidad.

h) Oficio Ord. N° 549, de 22 de julio de 2016, complementado por Ord. N° 310, de 28 de abril de 2017, ambos del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, sobre entrega de inmuebles en comodato a la Fundación Integra.

i) Oficio Ord. N° 719, de 21 de septiembre de 2016, y su complementación contenida en el Ordinario N° 310, de 28 de abril de 2017, ambos de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que instruye el procedimiento para la aplicación del Decreto Ley N° 2.695/1979 para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Oficio Ord. N° 334, de 11 de mayo de 2017, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, sobre modificación de contratos de comodato de inmuebles con JUNJI.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gabinete Ministra
MINISTRA

PAULINA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

ILC/JFY/JLSS/MCCN/PCL/VRS/MICH

DISTRIBUCIÓN:
GABINETE MINISTRA
SUBSECRETARIA
SEREMI V. Y U. TODAS LAS REGIONES
SERVIU TODAS LAS REGIONES
DIVISIONES MINVU
CONTRALORÍA INTERNA MINVU
AUDITORIA INTERNA MINVU
SIAC
OFICINA DE PARTES.
Ley de Transparencia art. 7/g

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIO(S)

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

JOCELYN FIGUEROA YOUSEF
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
CAROLINA CHIANG V.
Abogada
DIVISIÓN JURÍDICA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
M. CECILIA CACERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA