AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA PARA CELEBRAR TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON MARIANELLA DEL PILAR REYES HERNÁNDEZ, Y APRUEBA BASES DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIA
07 OCT 2026
DECRETO TRAMITADO

SANTIAGO, 07 OCT 2026

DECRETO EXENTO N° 042 /

VISTO: HOY SE DECRETÓ LO QUE SIGUE

a) El artículo 70 de la Ley Nº 16.391, agregado por el artículo único del D.L. Nº 708, de 1974.

b) Ley Nº19.880 que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.

c) El D.L. Nº 1.305, 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo

d) El Nº 1.10 de la Parte I del artículo 1º del D.S. Nº 153, (V. y U.) de 1983, agregado por la letra e) del artículo único del D.S. Nº 91, (V. y U.) de 1994.

e) El Ord. N° 1924, de 06 de mayo de 2026, del Jefe del Departamento. Jurídico SERVIU Araucanía.

f) El Ord. N° 179, de 25 de mayo de 2026, de la División Jurídica MINVU.

g) El Ord. N° 2616, de 16 de junio de 2026, del jefe del departamento jurídico SERVIU Araucanía, remitiendo oficio N° 180 del 25 de mayo de 2026 e informe técnico actualizado, a la División Jurídica MINVU.

h) El Informe Técnico N° 13492, de 31 de julio de 2025, que evalúa el estado de la vivienda de doña Marianella del Pilar Reyes Hernández.

i) El Informe Técnico N° 9786, de 15 de junio de 2026, que actualiza el estado de situación de los terrenos correspondientes a doce viviendas de la Villa Portal Nuevo Horizonte, sector Pedro de Valdivia, comuna de Temuco.

j) El Informe Jurídico N° 15142, de 21 de agosto de 2026, del Jefe Jurídico SERVIU Araucanía.

k) El Informe de Tasación Urbana N° 63-6-2025, de 1 de septiembre de 2025, del perito tasador don Alex Matamala Relmuan.

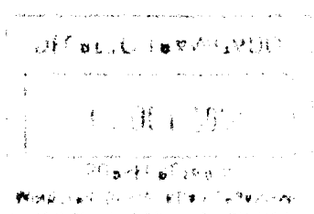
l) La escritura privada de bases de transacción entre el SERVIU de la Región de La Araucanía y doña Marianella del Pilar Reyes Hernández.

m) El correo electrónico, de fecha 25 de agosto de 2026, de la abogada jefe de la Sección Jurídica de SEREMI de la Región de La Araucanía, que compaña minuta preparatoria audiencia de la Unidad de Vivienda, del Equipo Urbano V.N.

n) El Ord. N° 208, de 14 de julio de 2026, de la División Jurídica MINVU.

o) La providencia N°1411, de 3 de agosto de 2026, del Gabinete del Ministro.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
JEFE (S)
DIVISIÓN JURÍDICA



p) La Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y

CONSIDERANDO:

a) Que, el SERVIU de la Región de La Araucanía desarrolló el proyecto habitacional emplazado en el inmueble denominado Lote A-2C, de una superficie de 27.182,85 metros cuadrados, cuya dirección figura bajo Pasaje Cerro Moreno N° 01140, de la comuna de Temuco.

b) Que, sobre dicho inmueble se practicó el loteo denominado Villa El Esfuerzo, actualmente denominado Villa Portal Nuevo Horizonte, compuesto por 159 lotes destinados a viviendas sociales, 2 lotes destinados a áreas verdes, un lote destinado a equipamiento y la superficie necesaria para calles y pasajes.

c) Que, el Loteo Villa El Esfuerzo se construyó conforme al Permiso de Edificación Nº 556 de fecha 14 de junio de 2013 de la Dirección de Obras Municipales de Temuco, y reducido a escritura pública en la Notaria de Temuco de don Jorge Elías Tadres Hales, con fecha 19 de abril de 2016 y anotada en el repertorio de Registros de Instrumentos Públicos bajo el Nº 2770/2016. Dicho permiso de edificación se aprobó en complemento con el Permiso de Edificación N° 557 de fecha 14 de junio de 2013 de la Dirección de Obras Municipales de Temuco, y reducido a escritura pública en la Notaria de Temuco de don Jorge Elías Tadres Hales, con fecha 19 de abril de 2016 y anotada en el repertorio de Registros de Instrumentos Públicos bajo el Nº 2769/2016.Todos los documentos mencionados se encuentran en carpeta municipal de construcción número 03/2013, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Temuco, en conformidad a las normas de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, con el legajo de antecedentes respectivos.

d) Que, La recepción definitiva de las obras de edificación respecto 116 de las 159 viviendas que se autorizó urbanizar y construir fue aprobada por Certificado de Recepción Definitiva Nº 351 de fecha 24 de agosto de 2016, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco y agregado bajo en número 336 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2016.

e) Que, la recepción definitiva de las obras de edificación respecto a la sede social consta en el Certificado de Recepción Definitiva Nº 352 de fecha 24 de agosto de 2016, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco y agregado bajo en número 336 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2016.

f) Que, en virtud de instrumento privado protocolizado con fecha 13 de diciembre de 2016, en la Notaria de Temuco, bajo el repertorio Nº 9150, denominado Compraventa y Prohibición, el Servicio de Vivienda y Urbanización vendió, cedió y transfirió a doña Marianella del Pilar Reyes Hernández, cédula nacional de identidad Nº 11.909.960-9, quien compró, aceptó y adquirió para sí, el Lote 3 de la manzana D, del conjunto habitacional Villa El Esfuerzo, y que corresponde a la propiedad ubicada en Pasaje Victoria N° 02684 de la comuna de Temuco, cuyo Rol de Avalúo es el N° 5057-63. El título de dominio a nombre de la compradora rola inscrito a fojas 586 F N° 188 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2017.

g) Que, según pudo verificar personal técnico del Serviu de la Región de La Araucanía, y que registró en Informe Técnico Nº 15864, de fecha 23 de agosto de 2022, ciertas viviendas de la Villa Portal Nuevo Horizonte fueron afectadas por anegamiento producto de afloramientos de napas, escurrimiento de aguas lluvias provenientes del talud del cerro y del embancamiento del muro de boca que recibe las aguas del foso revestidos que se encuentran a los pies del talud.

h) Que, con fecha 31 de julio de 2025, mediante Informe N°13492, se hace evaluación de la vivienda de propiedad de la Sra. Marianella del Pilar Reyes Hernández, donde se constata la saturación del terreno, la inhabilitación del patio y del acceso posterior, la presencia de humedad, hongos, eflorescencias, deterioro de cierros, puertas, ventanas y revestimientos, así como condiciones incompatibles con una habitabilidad segura y sanitaria para sus moradores

i) Que, con fecha 15 de junio de 2026, mediante Informe N°9786, se actualiza el estado de situación de los terrenos correspondientes a 12 viviendas de la Villa Portal Nuevo Horizonte, sector Pedro de Valdivia, comuna de Temuco, indicando que se mantiene la afectación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, al persistir la exposición permanente a humedad excesiva, saturación de terrenos y deterioro progresivo de las condiciones ambientales interiores, situación que podría generar riesgos para la salubridad y el bienestar de sus moradores.

j) Que, los antecedentes técnicos describen una problemática compleja, vinculada a la concurrencia de aguas superficiales, aguas subterráneas e inestabilidad del talud, cuya solución requiere una evaluación integral y no una intervención parcial.

k) Que, el Informe de Tasación Urbana N° 63-6-2025 determinó para el inmueble Rol N° 5057-63 un valor de tasación de 1.643 Unidades de Fomento, considerando el terreno, las edificaciones existentes y las obras complementarias informadas por el perito tasador.

l) Que los antecedentes técnicos y administrativos configuran una contingencia jurídica seria para el SERVIU de la Región de La Araucanía, atendida su intervención en el desarrollo del proyecto habitacional y su calidad de propietario primer vendedor, sin que dichos antecedentes permitan tener por establecida judicialmente una responsabilidad civil determinada.

m) Que la eventual responsabilidad del SERVIU puede ser discutida, según la naturaleza y causa que finalmente se atribuya a los daños, tanto en su calidad de propietario primer vendedor conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones como por una eventual falta de servicio vinculada al emplazamiento, diseño, ejecución, fiscalización o manejo de las obras de urbanización y evacuación de aguas.

n) Que, la transacción propuesta contempla concesiones recíprocas, consistentes en la transferencia del inmueble al SERVIU, su entrega material y la limitación de las acciones civiles patrimoniales disponibles vinculadas con los hechos materia del acuerdo, a cambio del pago de una suma única equivalente al valor de tasación comercial del inmueble.

o) Que, con objeto de precaver un eventual JUICIO en el cual se determinen tales responsabilidades y los montos a indemnizar, el cual puede prolongarse durante mucho tiempo, y para poder resarcir el perjuicio sufrido de la manera más expedita posible, es necesario que doña Marianella del Pilar Reyes Hernández y el SERVIU de la Araucanía celebren un contrato de transacción extrajudicial en el cual dicho Servicio se comprometa a resarcir los daños sufridos.

p) Que en atención a lo expuesto y a fin de precaver un litigio eventual cuyos resultados son difíciles de prever, el Jefe del Departamento Jurídico del SERVIU de la Región de la Araucanía, mediante Oficio Ord. Nº 1924, de 06 de mayo de 2026, propuso las Bases Generales de Transacción Extrajudicial a suscribirse entre dicho Servicio y doña Marianella del Pilar Reyes Hernández.

q) Que la transacción no importará reconocimiento judicial de responsabilidad por parte del SERVIU, no comprenderá la acción penal ni derechos de terceros, y sus efectos liberatorios se producirán sólo una vez cumplidas íntegramente las obligaciones recíprocas.

r) Que, mediante minuta elaborada por el Jefe del Departamento Jurídico del SERVIU de la Región de la Araucanía, adjunta al Oficio Ord. Nº 1924, enviado al Jefe de la División Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se detalla el desglose de los perjuicios a reparar.

s) Que, en atención a lo expuesto y a los antecedentes acompañados dicto el siguiente

DECRETO

Autorizase al SERVIU de la Región de La Araucanía para transigir extrajudicialmente con doña Marianella del Pilar Reyes Hernández, Cédula Nacional de Identidad Nº 11.909.960-9, 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:

PRIMERA: Doña MARIANELLA DEL PILAR REYES HERNÁNDEZ, es propietaria del inmueble denominado Lote Tres (3) de la Manzana D del Conjunto Habitacional denominado Villa El Esfuerzo actualmente denominado Villa Portal Nuevo Horizonte, y que corresponde a la propiedad ubicado en Pasaje Victoria número 02684, (cero dos mil seiscientos ochenta y cuatro), de la comuna de Temuco, cuyo Rol de Avalúo es el N° 5057-63, adquirió el dominio por Contrato de Compraventa, Prohibición suscrita entre SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LA ARAUCANIA como vendedor y doña MARIANELLA DEL PILAR REYES HERNÁNDEZ, como compradora, según consta de escritura de fecha 12 de diciembre de 2016, suscrita ante Notario Público de Temuco, don Jorge Elías Tadres Halles, Repertorio N° 9150-2016. El precio de la compraventa fue la suma de 719,56 Unidades de Fomento. La propiedad se encuentra inscrita a su nombre a fojas 586 F número 188, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2017.

SEGUNDA: Descripción general de la Situación:

Según la inspección realizada en la visita a terreno, se observan los problemas de anegamiento del sitio perimetral a la vivienda, con ingreso de aguas lluvias producto de afloramientos de napas, escurrimiento de aguas lluvias superficiales provenientes del talud del cerro y del embancamiento del muro de boca que recibe las aguas en un foso revestidos que se encuentra a los pies del talud. (colindante a los sitios de las viviendas evaluar). Esto provoca el Ingreso a la vivienda de humedad por capilaridad, presencia moho y hongos dentro de las viviendas, plagas, lo que conlleva a riesgos sanitarios para sus ocupantes.

Estas condiciones han generado una acumulación constante de humedad en el subsuelo, con efectos evidentes, tales como deterioro de revestimientos exterior e interiores, puertas y ventanas, pudrición de elementos de madera, saturación del terreno perimetral a las fundaciones y posiblemente bajo fundación, ingreso de las aguas lluvias al interior de la vivienda, lo que implica riesgos sanitarios por hongos y bacterias, y otras plagas asociadas a la humedad, por lo que, se concluye como un terreno con riesgo para la salud de los ocupantes, y se requiere de la intervención inmediata para evitar daño estructural.

Frente a estos hechos y por tratarse de una vivienda adquirida con aplicación del Subsidio Habitacional, el Servicio se ha visto enfrentado a reclamos por parte de los beneficiarios, que busca una solución a su problemática habitacional;

TERCERA: Con el propósito de precaver un litigio eventual las partes han acordado celebrar un contrato de transacción en los términos que se indican a continuación: **a)** Doña Marianella del Pilar Reyes Hernández se obliga a ceder y transferir el dominio al Serviu Región de la Araucanía, mediante la escritura de transacción extrajudicial, el inmueble de su propiedad singularizado en la cláusula primera de estas bases, libre de toda hipoteca, gravamen o prohibición y a efectuar su entrega material libre de ocupantes; **b)** Doña Marianella del Pilar Reyes Hernández renuncia de modo expreso, cabal e inequívoco a cualquier acción, sea esta de naturaleza civil, penal o administrativa que estimen pudiera corresponderles en contra de Serviu Región de la Araucanía y/o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en relación a la vivienda ubicada en Pasaje Victoria N° 02684, Villa El Esfuerzo, de la ciudad de Temuco, adquirida con ocasión de la aplicación de subsidio habitacional otorgado por Serviu y comprometida a ceder en el párrafo anterior. En caso de existir alguna acción judicial ya iniciada, la propietaria deberá desistirse expresamente de ella, dicha Transacción extrajudicial producirá los efectos propios de la misma, esto es cosa juzgada, para todo efecto legal; **c)** Como contraprestación y sin que esto signifique reconocimiento de responsabilidad de ninguna especie, el Serviu Araucanía otorgará a la propietaria un monto único y total equivalente a U.F. 1643 (mil seiscientos cuarenta y tres Unidades de Fomento) según el valor de la UF aplicable al día del pago; **d)** Como consecuencia de lo anterior cada parte se otorga recíprocamente el más

amplio, total completo y definitivo finiquito en relación a esta materia, declarando que nada se adeudan entre sí; **e)** El Serviu Región de la Araucanía y la propietaria se obligan a suscribir la escritura pública de Transacción extrajudicial una vez que las presentes Bases de Transacción sean aprobadas por decreto exento en los términos del artículo 70 de la Ley N° 16.391, elevando a condición esencial para la suscripción de la transacción, que la presente base de transacción sea autorizada por el Ministerio de Vivienda**; f)** Las obligaciones reciprocas, referidas precedentemente, se materializarán una vez tramitada la resolución de Serviu Región de la Araucanía que apruebe la respectiva escritura de Transacción extrajudicial y una vez que estos hagan entrega del inmueble al Serviu Región de la Araucanía; **g)** Para todos los efectos derivados del presente instrumento, las partes fijan domicilio en la ciudad de Temuco y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia;

CUARTA: Procedimiento especial de escrituración: En conformidad a lo establecido en el artículo cuarenta y uno de la Ley número dieciocho mil ciento noventa y seis del año mil novecientos ochenta y tres, modificado por el artículo primero de la Ley número diecinueve mil quinientos catorce, del año mil novecientos noventa y siete, y el artículo quinto del Decreto Ley mil ochocientos cuarenta y siete del año mil novecientos setenta y siete, el presente instrumento se extiende aplicando el procedimiento de escrituración a que se refiere el artículo sesenta y ocho de la Ley catorce mil ciento setenta y uno, modificado por el artículo doce de la Ley dieciséis mil trescientos noventa y dos y el artículo sesenta y uno de la Ley dieciséis mil trescientos noventa y uno, por lo que desde la fecha de su protocolización se considerará como escritura pública para todos los efectos legales.

QUINTA: El pago de los derechos notariales de esta escritura, será de cargo del SERVIU Región de la Araucanía. Se faculta al Director del SERVIU, titular o subrogante, para que, en su nombre y representación, suscriba las escrituras rectificatorias, complementarias o modificatorias que fueren necesarias para el cabal cumplimiento del presente instrumento, así como para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan

Anótese y notifíquese.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gabinete del Ministro
MINISTRO

IVAN PODUJE CAPDEVILLE
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

GFS/CLR
TRANSCRIPCIONES:
- GABINETE MINISTRO
- SUBSECRETARÍA
- CONTRALORÍA INTERNA - MINVU
- AUDITORÍA INTERNA - MINVU
- DIVISIÓN DE FINANZAS
- DIVISIÓN JURÍDICA
- DIRECTOR SERVIU LA ARAUCANÍA
- DEPARTAMENTO JUDICIAL SERVIU LA ARAUCANÍA
- SIAC
- LEY DE TRANSPARENCIA ART. 7/g
- OFICINA DE PARTES

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

N. Aguilar

NATALIA AGUILAR BRAVO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO