



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

Aprueba Manual de Procedimiento de Expropiaciones

ANTOFAGASTA, 30 DIC. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 3523

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley Nº18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante D.F.L. Nº1/19.653 de 2000; la Ley Nº19.880, sobre Bases Generales de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; el Decreto Ley Nº 2186 de 1978 que aprueba ley orgánica de procedimiento de expropiaciones; la Resolución Nº 36 de 19 de diciembre de 2024 de que Fija Norma sobre exención de trámite de toma de razón y la Resolución Nº 8 de 24 de marzo de 2025 que modifica y complementa la Resolución Nº 36 previamente citada, ambas de la Contraloría General de la República; las facultades que confiere el D.L. Nº1.305 de 1975, que estructura y regionaliza al MINVU; el D.S. Nº355/1976 (V. y U.), que establece el reglamento orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización; y el Decreto Exento R.A 272/12/2025 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo de fecha de 17 de febrero 2025, que me nombra en el cargo de Director de Serviu de la Región de Antofagasta, dicto lo siguiente:

CONSIDERANDO:

- a. Lo dispuesto en el artículo 3º de la ley Nº 18.575, que establece los principios de responsabilidad, eficacia, eficiencia impulsión de oficio, probidad que rigen la administración del Estado.
- b. Las disposiciones del Decreto Ley Nº 2186 de 1978 que aprueba ley orgánica de procedimiento de expropiaciones.
- c. Que, dentro del proceso de gestión de riesgos 2025, y para dar cumplimiento al plan de tratamiento de los riesgos evidenciados durante el año 2024, el Departamento Jurídico debe aprobar mediante Resolución exenta un manual a aplicar en los procedimientos de expropiaciones ejecutada por Serviu Región de Antofagasta.
- d. La necesidad de aprobar el documento denominado "**manual de expropiaciones**" por parte del departamento jurídico de Serviu Región de Antofagasta.
- e. La Resolución Exenta Nº 1962 de 4 de octubre de 2022 de la Contraloría General de la República que Aprueba normas sobre Control Interno, ha establecido como principio rector en el funcionamiento de las instituciones públicas, el establecimiento de estructuras, asignación de responsabilidades apropiadas para la consecución de los objetivos, razón por la cual, se torna necesario poder establecer formalmente el funcionamiento del referido procedimiento y disponer las respectivas responsabilidades.

RESOLUCIÓN:

- I. **SE APRUEBA** el procedimiento de expropiaciones de este servicio regional, cuyo texto se reproduce íntegramente a continuación:

Procedimiento de expropiaciones V.01

Serviu Región de Antofagasta.
2025





I. OBJETIVO

Los Servicios de vivienda y Urbanización se encuentra regulados en el Decreto Supremo N° 355 del año 1978, texto que en su artículo 1° dispone:

“Los Servicios de Vivienda y Urbanización son Instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con personalidad jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco, y de duración indefinida. Pueden utilizar la sigla "SERVIU" para su denominación, agregando la mención relativa a la región correspondiente”

Hay un Servicio de Vivienda y Urbanización en cada una de las regiones del país, las que señala el decreto N° 575, de 1974, modificado por el artículo 8° del decreto ley 1.317, de 1976.”

Por lo tanto, en su jurisdicción, El Serviu será, el organismo ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y, como tal, no tendrá facultades de planificación.

Sus funciones se orientan hacia dos áreas de: Construcción de viviendas y urbanización en las ciudades. En cumplimiento de esta segunda área de trabajo está la construcción y remodelación de plazas, calles, parques, vías aluvionales, aceras, dentro de las ciudades.

Al efecto y para cumplir tales funciones se han dictado diversos decretos que regulan el funcionamiento de los subsidios habitacionales, así como textos normativos que regulan los contratos de ejecución de obras.

Que, al objeto de llevar a cabo lo anterior, se dicta el Decreto Ley N°2.186 de 1.978, el que buscando concordar con el artículo 1° N°16, de la Constitución Política de la República, redacta un texto que establece la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social o nacional.

Asimismo, la Resolución Exenta N° 014464 de 21 de diciembre de 2017 de MINVU, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU en su punto 4.2 contempla a la expropiación como una de las principales formas de adquisición de inmuebles.

Por lo que, la expropiación es un acto administrativo por el cual el Estado, a través de sus organismos autorizados para ello por ley, en atención al interés público, dispone para sí la transferencia de un bien de un particular, entregando a éste, a cambio, la respectiva indemnización, radicándose en definitiva el dominio de dicho bien en el Estado o sus organismos.

Que, pese a la relevancia y utilidad de la expropiación como forma de adquirir el dominio de inmuebles que permitan el desarrollo de proyectos urbanísticos y/o de construcción, no se ha sancionado mediante manual o Resolución Exenta un procedimiento estándar y de aplicación general que permita la ejecución y culminación exitosa de las expropiaciones por parte de SERVIU Región de Antofagasta.

II. ALCANCE

Este procedimiento se establece como un lineamiento general aplicable a los procedimientos de expropiación que serán tramitados por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Antofagasta para la correcta ejecución de proyectos en el área de vivienda y en el área urbana en la región de Antofagasta, en cumplimiento de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Del mismo modo, este procedimiento busca garantizar procedimiento que culminen de manera exitosa para este servicio regional.

III. **NORMATIVA ASOCIADA**

1. Constitución Política de la República.
2. Decreto Ley N° 2186 de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.
3. Artículo 51 de la Ley 16.391 de 1965 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. El Decreto Supremo N° 355 de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, especialmente lo dispuesto el Título IV De las Expropiaciones y Adquisiciones de inmuebles.
6. Resolución Exenta N° 014464 de 21 de diciembre de 2017 de MINVU.
7. Código de Procedimiento Civil.
8. Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

IV. **RESPONSABLES**

- Unidad de Diseños Urbanos: Unidad requirente que deberá elaborar el informe de expropiación.
- Unidad de Diseños de Viviendas: unidad requirente que deberá elaborar el informe de expropiación.
- Unidad de Gestión de Suelos: entregará formato para la elaboración de informe de tasación urbana.
- Departamento de Programación y Control: gestión del presupuesto necesario para llevar a cabo los procesos expropiatorios.
- Departamento Jurídico: Estudio de los antecedentes entregados, solicitud de autorización a la Seremi Minvu, solicitud de autorización y dictación de actos administrativos al MINVU, redacción de la demanda de expropiación, tramitación judicial de la expropiación ante tribunales y hasta su debida inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
- Departamento de Administración y Finanzas: certificar la disponibilidad presupuestaria para la consignación del monto de indemnización provisoria en tribunales.

V. **DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

El presente procedimiento tiene alcances plenamente radicados en la realidad que al SERVIU región de Antofagasta le ha tocado enfrentar con los diversas partes que se ven involucradas en las distintas etapas de la expropiación, tanto desde un punto de vista administrativo como judicial. En este contexto cabe recalcar que, sin perjuicio de la normativa existente y aplicable, la modalidad con la que se trata las distintas etapas, que acá se tratan, obedece a los parámetros que en la práctica se han utilizado para lograr los tramites completos de la expropiación.

En síntesis, el hito inicial del presente procedimiento se encuentra constituido por la autorización favorable para expropiar emitido por la Secretaría Regional Ministerial de MINVU Antofagasta luego por el Decreto Expropiatorio dictado por el MINVU, con un enfoque en la tramitación interna tanto administrativa como jurídica de Serviu Región de Antofagasta y culminará con la respectiva inscripción de la propiedad expropiada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Los procedimientos expropiatorios comienzan con la designación por parte de la entidad expropiante, en este caso SERVIU, de una comisión de peritos (expertos) tasadores independientes, que se encarga de elaborar un informe que fija la tasación de los predios a expropiar, la cual tendrá la calidad de provisoria.

En base al informe referido, SERVIU dicta la resolución expropiatoria, que es debidamente publicada en el Diario Oficial y en un diario de circulación regional.

Notificada la expropiación de la forma mencionada, el Servicio consigna el monto fijado por la comisión de peritos en el tribunal correspondiente.

La parte expropiada puede reclamar del acto expropiatorio dentro del plazo de 30 días hábiles contados desde la publicación en el diario oficial.



Procedimiento de expropiaciones V.01

En el caso que reclame del monto, el plazo se extiende hasta los 30 días siguientes a la toma de posesión material del bien expropiado. El Servicio podrá tomar posesión material del inmueble una vez consignado el monto provisorio y realizada la publicación a favor de los terceros que tengan derechos que hacer valer respecto de la expropiación (por ej. Acreedores hipotecarios, etc.) o bien con acuerdo del expropiado y acreditado el dominio vigente de la propiedad.

Cuando los Serviu requieran aprobar un programa de expropiaciones para la ejecución de proyectos deberán:

1. **Elaborar y acompañar un Informe de Expropiaciones:** dicho informe, será elaborado por la unidad requirente y debe contemplar los antecedentes que a continuación se enumeran y desarrollan:

- i. **Identificación de los predios afectados por el Proyecto:**

Corresponderá realizar un análisis técnico en conformidad a lo dispuesto por el Plan Regulador Comunal Vigente y la afectación de utilidad pública determinada por el instrumento de Planificación; que, mediante la superposición con el Proyecto diseñado, concluya en la definición de las áreas a expropiar que forman parte de la afectación o aquellas que son necesarias en mérito al diseño, pero que no forman parte de la utilidad pública.

- ii. **Antecedentes del Bien Raíz:**

Se debe realizar un estudio de títulos que contenga la historia de la propiedad afecta a expropiación de a lo menos los últimos 30 años. Dicho estudio debe incluir el origen de la propiedad, su materialidad y cualquier otro elemento significativo que pueda influir en el valor de la indemnización.

Al efecto se revisarán los registros de propiedad y toda documentación relacionada que confirme la titularidad del dominio vigente de la propiedad y la situación legal del bien raíz en estudio.

Corresponderá al consultor proporcionar la siguiente información:

- a. **Identificación y antecedentes del inmueble:** señalando claramente la Dirección, superficie y rol de avalúo fiscal. Se deberá indicar la superficie que será expropiada.
- b. **Verificación del dominio:** para dar cumplimiento a este ítem deberán realizarse las siguientes gestiones:
 - Análisis de la cadena de títulos.
 - Revisión de inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
 - Validación de la continuidad, legalidad y vigencia de los títulos.

Para estos efectos, el consultor deberá adjuntar una copia con vigencia de la Escritura que haya servido de antecedente para la inscripción de dominio. Dicho instrumento permitirá confirmar la historia registral del inmueble. Asimismo, incluye detalles sobre la ubicación, deslindes, loteos, plano de emplazamiento, dimensiones y cualquier carga que

afecte a la propiedad, información que es de suma relevancia para el proceso expropiatorio.

Este instrumento, que deberá tener como máximo 6 meses de antigüedad, otorgará certeza sobre el titular de dominio del inmueble, su descripción e información registral correcta.

- c. Gravámenes y restricciones:** este ítem comprenderá la verificación de los siguientes antecedentes:
- Hipotecas, usufructos, embargos, servidumbres, prohibiciones de enajenar u otros derechos reales.
 - Revisión de anotaciones marginales y otras cargas legales.

Por lo tanto, el consultor deberá acompañar un Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Prohibiciones e Interdicciones actualizado, y deberá informar sobre toda carga existente sobre la propiedad, así como cualquier obligación financiera que pueda afectarla y las condiciones bajo las cuales se otorgaron. Esta información es crítica para evaluar el riesgo y la ventaja de expropiar dicho bien raíz.

- d. Situación judicial:** se refiere a la revisión de litigios pendientes inscritos que puedan afectar o demorar la expropiación.
- e. Situación administrativa:** el consultor deberá tramitar y acompañar, entre otros:
- Certificados del SII: avalúo fiscal, destino del inmueble y propietario registrado.

Se solicitará al Servicio de Impuestos Internos (SII) un certificado de avalúo fiscal detallado actualizado que indique el valor de la tasación fiscal del bien raíz a expropiar, y que refleje a su vez la situación actual del mercado.

Debe considerarse, además cualquier ajuste que se haya realizado al valor fiscal en razón de mejoras, deterioros o cambios en el entorno.

- Consulta al Ministerio de Bienes Nacionales (en caso de terrenos fiscales).
 - Revisión de la normativa urbanística vigente (uso de suelo según Plan Regulador Regional y comunal).
 - Verificación de afectaciones por expropiación, destinación pública o áreas protegidas.
- f. Otros antecedentes relevantes:** tales como revisión de loteos irregulares o subdivisiones no autorizadas (si aplica).

iii. **Informe de tasación Urbana:**

Es indispensable, contar con un informe de tasación urbana, al efecto SERVIU designará una comisión de peritos tasadores certificados, independientes y externos, que se encarga de elaborar un informe que refleje el valor comercial actual del bien raíz a expropiar.

El informe de tasación, siguiendo el formato elaborado y entregado por la Unidad de Gestión de Suelos de SERVIU Región de Antofagasta, deberá incluir los siguientes ítems.

- a. La evaluación comparativa con al menos cinco propiedades similares comparables en el mercado inmobiliario, considerando una oferta que refleje las ofertas y las tendencias del mercado inmobiliario local actual.

- b. Un análisis detallado de las ofertas comparativas que sea comprobable, incluyendo al efecto enlaces (links) a las fuentes de contacto que permitan verificar los antecedentes de las ofertas.

- c. Sobre las propiedades comparable, se debe realizar un análisis con base en sus características individuales y de mercado objetivas, para fijar rangos de valor matemáticos mínimos y máximos.
 - d. Al promedio matemático se le aplicará la valoración o depreciación, fundada en la opinión técnica del tasador certificado, la que deberá ser revisada y visada por un supervisor.
 - e. La tasación requiere la inclusión de fotografías internas y externas de las propiedades en distintas escalas.
 - f. Se agregará a la tasación documentación actualizada como: Escrituras, Certificado de Avalúo detallado, Certificado de No expropiación de SERVIU, Certificado de Número y Certificado de deuda de contribuciones, entre otros.
 - g. La Tasación finalizará con una imagen del emplazamiento de las propiedades de ofertas comparativas respecto a la tasación que se llevó a cabo.
- iv. **Plano de expropiación:** este instrumento deberá ser elaborado y acompañado en formatos DWG y PDF e incluir representaciones gráficas claras de la propiedad a expropiar y su relación con el proyecto urbano o de vivienda que se busca desarrollar.

Este plano deberá destacar los límites exactos de la expropiación, indicando la superficie e identificación de los lotes a expropiar, ya sea con el número de rol y nombre de los propietarios, así como cualquier característica significativa del terreno.

Es importante que sea vea reflejada la relación entre la propiedad y los proyectos viales, urbanos o de construcción de viviendas desarrollados en el contrato de diseño.

Contenido mínimo del plano de expropiación:

- a. Ubicación de la propiedad en relación con el proyecto vial o habitacional, a una escala comprensible.
- b. En el polígono de expropiación de deben dibujar las líneas oficiales respaldadas por el CIP u los perfiles DOM del predio existente.
- c. Registro claro del polígono que contiene la superficie a expropiar, diferenciando el polígono remanente con sus respectivos deslindes.
- d. Cuando la expropiación afecte considerablemente una vivienda, el supervisor deberá evaluar si se realizará una expropiación parcial o total, tomando en consideración los riesgos de judicialización.
- e. Georreferenciación, escala, orientación, inscripción de la propiedad y rol.
- f. Firmas del responsable del plano y de su contraparte revisora.

Identificación de los lotes y propiedades afectos según la faja de utilidad pública que considere el proyecto, aun cuando aquellas propiedades correspondan a bienes inmuebles fiscales que no forman parte de la expropiación.

VI. REGISTROS

- Informe de expropiación.
- Informe de tasación urbana.
- Planos de expropiación.

VII. REVISIÓN Y APROBACIÓN

ELABORADO POR:

Maureen Berger, Analista jurídico.

REVISADO POR:

Monseratt Martínez- Jefe Departamento jurídico.
Diego Ávalos Carvajal – Analista de Contraloría Interna

APROBADO POR:

Víctor Gálvez Astudillo – Director Serviu Región de Antofagasta

- II. TÉNGASE PRESENTE** que, el procedimiento que por este acto se aprueba, corresponde al N° 33/2025/Departamento Jurídico del catastro de procedimientos de la Sección de Contraloría Interna de Serviu Región de Antofagasta.
- III. DEJESE ESTABLECIDO** que la presente Resolución no afecta a presupuesto del Servicio.
- IV. INSTRÚYASE,** que a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución Exenta N°347 de 2025 de este Servicio Regional, que el presente acto administrativo debe ser publicado en el Sistema de Transparencia Activa de SERVIU Región de Antofagasta, dentro del plazo de 10 días contados desde su formalización, para ello la encargado/a del Departamento Jurídico, deberá ingresarlo al portal electrónico correspondiente, y remitirlo a junto con planilla Excel respectiva a la Unidad de Informática de este Servicio Regional.

**VÍCTOR EDUARDO GÁLVEZ ASTUDILLO
DIRECTOR SERVIU REGION DE ANTOFAGASTA**

MBS/MMT

DISTRIBUCIÓN:

- OFICINA DE PARTES
- DEPARTAMENTO DE PROGRAMACIÓN Y CONTROL
- ENCARGADA DE PLAN DE TRATAMIENTO DE RIESGOS CTOROP@MINVU.CL
- CONTRALORÍA INTERNA
- DEPARTAMENTO JURÍDICO
- DEPARTAMENTO TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIÓN
- UNIDAD DE GESTIÓN DE SUELOS
- DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS