



REQUISITOS GENERICOS SOBRE LAS PROPIEDADES EN QUE SE PROYECTAN EDIFICACIONES

Documento elaborado por la División de Evaluación Social de Inversiones

ÍNDICE

1.	GENERALIDADES.....	3
2.	REQUISITOS TRANSVERSALES.....	3
3.	REQUISITOS PARA PROYECTOS EMPLAZADOS EN INMUEBLES A ADQUIRIR MEDIANTE CESIÓN O TRANSFERENCIA.	4
3.1.	Cesión de Inmuebles fiscales	4
3.1.1.	Etapa de Diseño.....	4
3.1.2.	Etapa de Ejecución	4
3.2.	Transferencia de Inmuebles de Empresas del Estado o de privados	5
3.2.1.	Etapa de Diseño.....	5
3.2.2.	Etapa de Ejecución	5
4.	REQUISITOS PARA PROYECTOS EMPLAZADOS EN INMUEBLES A ADQUIRIR MEDIANTE COMPRA A PRIVADOS	5
4.1.	Etapa de Diseño.....	5
4.2.	Etapa de Ejecución	5
5.	EXCEPCIONES.....	5

1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por finalidad establecer los requisitos que deben cumplir los proyectos de inversión presentados a través del Sistema Nacional de Inversiones, que deban someterse a un análisis técnico-económico por parte del Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF) y que se emplacen en inmuebles cuya obtención se realice mediante cesión, transferencia o compra.

El análisis realizado por el MDSF tiene por finalidad verificar que la estimación del costo del bien raíz involucrado no afecte negativamente la conveniencia de ejecutar la iniciativa, conforme a los resultados de la evaluación económica. Esta última se lleva a cabo en función de los antecedentes aportados por la institución responsable del proyecto.

En este contexto, corresponde señalar que la institución competente para la toma de decisiones, formuladora y/o financiera, es la responsable del precio pactado para el bien raíz. La recomendación satisfactoria del proyecto implica únicamente que dicho precio no afecta la conveniencia de ejecutar la iniciativa.

Todo proyecto de inversión pública debe ejecutarse en inmuebles de propiedad del Estado, la cual puede obtenerse mediante adquisición a terceros o bien, mediante otras acciones, señaladas en el desarrollo del presente documento. No obstante, determinadas instituciones públicas cuentan con normativas legales que les permiten invertir en inmuebles privados o de terceros, situación que se detalla en el punto N°5 del presente Instructivo.

2. REQUISITOS TRANSVERSALES

Ya sea que el bien raíz sea de propiedad de la entidad ejecutora, o en cualquiera de los casos detallados en el presente documento, se deberá acreditar el dominio y la inexistencia de impedimentos para el desarrollo del proyecto, mediante la presentación de la siguiente documentación:

- Copia de extracto o escritura de la cesión o transferencia de derechos en que conste dirección del predio, deslindes y número de Rol del SII.
- Certificado de dominio vigente.
- Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones.

Para efectos de emitir una recomendación satisfactoria, los documentos emitidos por el Conservador de Bienes Raíces no podrán tener una fecha emisión anterior a 180 días respecto del ingreso de respuestas a observaciones.

Cuando un proyecto de inversión contemple la utilización de un Bien Raíz, ya sea por cesión, transferencia o compra, en el estudio preinversional se deberá identificar y caracterizar el inmueble, destacando sus aptitudes para el desarrollo del proyecto y la estimación del costo de la propiedad en base a cualquiera de los siguientes antecedentes:

- a) Información sobre los costos del suelo (por metro cuadrado) y/o de la propiedad, la cual puede obtenerse a través de tasaciones comerciales realizadas por un profesional competente o perito tasador. También puede respaldarse mediante publicaciones de avisos económicos con precios de venta, o bien a partir de estudios o informes elaborados por medios de difusión especializados. En casos especiales, se podrán presentar otros medios de verificación del costo del inmueble.
- b) En caso de compra, compromiso de compraventa o copia de carta notarial de intención de venta suscrita por el promitente vendedor, que lo identifique, acredite su propiedad, individualice el inmueble e indique el precio de venta.

3. REQUISITOS PARA PROYECTOS EMPLAZADOS EN INMUEBLES A ADQUIRIR MEDIANTE CESIÓN O TRANSFERENCIA.

En aquellos proyectos en que el inmueble se obtenga mediante cesión o transferencia, los instrumentos a presentar deberán cumplir con las siguientes características:

- Todas las certificaciones de procesos en trámite, referidos al perfeccionamiento de instrumentos de transferencia de la propiedad o de transferencia de derechos de uso y goce deberán ser suscritos por el superior jerárquico competente del Servicio Público que transfiere o cede¹.
- El carácter de irrevocable del instrumento debe ser por un plazo equivalente a lo menos al horizonte de evaluación del proyecto.
- En los casos en que la institución condicione el perfeccionamiento del instrumento de cesión o transferencia de la propiedad o de los derechos de uso y goce a la concreción del proyecto, dicha condición deberá quedar expresamente estipulada en la certificación que esta extienda.

Dependiendo del propietario del bien raíz a ceder o transferir, se deberá cumplir adicionalmente con los siguientes requisitos:

3.1. Cesión de Inmuebles fiscales

En el caso de inmuebles fiscales, el formulador deberá ingresar en la subcarpeta digital correspondiente del BIP cualquiera de los siguientes antecedentes:

3.1.1. Etapa de Diseño

- a) Documento que sancione administrativa y jurídicamente una transferencia de la propiedad o una transferencia de derechos de uso y goce, ya sea mediante cesión en comodato, concesiones, destinaciones u otros instrumentos jurídicamente válidos, en tanto tengan el carácter de irrevocables por el período que estipulen.

En caso de inmuebles cedidos por Ministerio de Bienes Nacionales, se debe presentar el decreto de concesión, destinación u otra forma de traspaso del uso y goce emitido por Bienes Nacionales (conforme art. 56 del D.L. N.º 1.939 de 1977 y sus modificaciones²).

En el caso de comodatos otorgados por Serviu, deben realizarse conforme a los Art. 4º y 5º del Decreto N°355 de 1976., MINVU.

- b) Certificaciones de renovaciones en trámite de los instrumentos señalados en el punto anterior, a causa de su pérdida de vigencia o vencimiento.

3.1.2. Etapa de Ejecución

- a) Se deberá presentar el instrumento definitivo señalado en la letra a) del numeral 3.1.1, debidamente perfeccionado.

¹ Pág. Web Bienes Nacionales – Concesiones Gratuitas (Corto y Largo Plazo), http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=2016

² D.L. N.º 1.939 de 1977. Artículo 56.- Mediante la destinación se asigna, a través del Ministerio, uno o más bienes del Estado a la institución que los solicita, con el objeto de que los emplee en el cumplimiento de sus fines propios. Las destinaciones sólo se dispondrán en favor de los servicios y entidades que conforman la Administración del Estado, el Poder Judicial, los servicios dependientes del Congreso Nacional y la Contraloría General de la República. Los bienes destinados deberán ser empleados exclusivamente en el objeto para el cual se solicitaron. Si por cualquier motivo dejaren de utilizarse en dicho objeto, deberán ser puestos de inmediato a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales para su debida administración. El Ministerio fiscalizará el empleo debido que se dé a estos bienes, pudiendo poner término a la destinación cada vez que las circunstancias así lo aconsejen.

3.2. Transferencia de Inmuebles de Empresas del Estado o de privados

3.2.1. Etapa de Diseño

- a) Documento que acredite el acto jurídico constitutivo de la transferencia de derechos de uso y/o usufructo, debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, otorgado por un privado o una empresa del Estado a favor de la entidad pública beneficiaria.

3.2.2. Etapa de Ejecución

- b) Se deberá presentar el instrumento definitivo señalado en la letra a) del numeral 3.2.1, debidamente perfeccionado.

4. REQUISITOS PARA PROYECTOS EMPLAZADOS EN INMUEBLES A ADQUIRIR MEDIANTE COMPRA A PRIVADOS

Al momento de concretar la compra del inmueble, la institución compradora deberá dar cumplimiento a las normas legales y administrativas vigentes, conforme a los procedimientos sobre los cuales la Contraloría General de la República ejerce su función de control.

Para adquirir una propiedad privada con motivo de un proyecto de inversión, se deberá indicar el costo de adquisición del inmueble seleccionado para el desarrollo del proyecto, mediante una de las siguientes formas:

4.1. Etapa de Diseño

- a) Copia del compromiso de compraventa ante notario.

4.2. Etapa de Ejecución

- a) Copia de la escritura de compraventa.

5. EXCEPCIONES

Determinadas instituciones públicas pueden invertir en inmuebles privados o de terceros, siempre que la institución financiera acompañe un informe emitido por una instancia jurídica competente que así lo disponga, de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) Servicio de la Vivienda y Urbanismo: puede invertir en inmuebles privados, con o sin fines de lucro, en virtud de su legislación orgánica (Art. 49 del Decreto N.º 355, de Vivienda y Urbanismo, de 1976).
- b) Ministerio de Obras Públicas: puede invertir en inmuebles privados, con o sin fines de lucro, en virtud de su legislación orgánica (Artículo 83 del DFL N.º 850 D.O. 12 de septiembre de 1997).
- c) Gobiernos Regionales: pueden invertir en inmuebles privados, conforme a la letra f) del Art. 70 de la Ley 19.175, cuando éstos pertenezcan a instituciones que presten servicios de utilidad pública y no tengan fines de lucro y, en tanto estén autorizados por glosa de la Ley de Presupuestos. (D.F.L. N.º 1; D. O. 08/11/2005), Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.