

REQUISITOS GENERICOS

Propiedad de los inmuebles en que se proyectan edificaciones

Documento elaborado por la **División de Evaluación Social de Inversiones**

2024





POSTULACIÓN A ETAPA DE DISEÑO

1. Proyectos en terrenos fiscales

1.1. De propiedad de la institución que financia, ejecuta y/o administra:

Copia de extracto o escritura en que conste dirección del predio, deslindes y número de Rol del SII.

Actualización del certificado de dominio vigente. El documento no deberá tener una fecha de autorización y emisión respectivamente superior a 180 días contados al día de su ingreso al BIP, en la correspondiente subcarpeta digital del proyecto

1.2. De propiedad de Bienes Nacionales

- Decreto concesión, destinación u otra forma de traspaso del uso y goce emitido por Bienes Nacionales (conforme art. 56 del D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones¹).
- Certificación o carta compromiso de intención de dar en concesión, destinación u otra forma de traspaso del uso y goce, suscrita por el Seremi de Bienes Nacionales².
- Certificación de que la renovación de traspaso de un uso y goce vencido se encuentra en trámite.

1.3. De propiedad de otros Servicios Públicos

- Resolución de Comodato o de transferencia a título gratuito u oneroso emitido por un Servicio Público (en el caso de Serviu, conforme a los Art. 4° y 5° del Decreto 355 de 1976).
- Carta compromiso de cesión en comodato u otra forma de traspaso suscrita por el superior competente del Servicio Público (director del nivel pertinente de la institución o de Serviu).

Proyectos en propiedad fiscal con traspaso condicionado

Cuando una institución pública condicione el perfeccionamiento de la venta, destinación o cesión a la obtención de financiamiento y/o de la seguridad de materialización de la iniciativa, deberá quedar estipulado en la certificación o carta de compromiso que extienda.

2. Proyectos en propiedad de privados o de Empresas del Estado

Solo será posible invertir fondos públicos en la etapa de diseño de una iniciativa, en los casos en que el proyecto se emplace en un inmueble de propiedad privada o de alguna empresa del Estado, en tanto ese privado o empresa haya concedido respecto del inmueble en cuestión y en favor de la Entidad Pública beneficiaria, un Derecho de Uso, Usufructo o Comodato, que se encuentre debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y siempre que se garantice en el acto jurídico constitutivo, que dicha inscripción no podrá ser cancelada en un plazo inferior a 20 años, contados desde la suscripción del documento que establezca el gravamen.

¹ D.L. N° 1.939 de 1977

Del 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

² Pág. Web Bienes Nacionales – Concesiones Gratuitas (Corto y Largo Plazo),
http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=2016



La acreditación de las condiciones señaladas precedentemente se realizará mediante la presentación de copia autorizada del instrumento donde se constituya el Derecho de Uso, Usufructo o Comodato y un Certificado de “Hipotecas y Gravámenes y Prohibiciones” emitido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Ambos documentos no podrán tener una fecha de autorización y emisión respectivamente superior a 180 días, contados al día de su ingreso al BIP, en la correspondiente subcarpeta digital del proyecto.

3. Cumplimiento predial

3.1. Certificación de disponibilidad

En todos los casos, junto a la comprobación de dominio, se acreditará que no existan impedimentos o condicionantes legales que limiten o entablen la materialización del proyecto, mediante:

a) En predios urbanos:

- Certificado vigente de hipotecas, gravámenes y prohibiciones.
- Certificado de expropiaciones (Municipal y Serviu)

b) en predios rústicos (fuera de límites urbanos)

- Certificado vigente de hipotecas, gravámenes y prohibiciones.
- N° de rol de avalúo del SII

3.2. Cabida predial

El terreno o la porción de un terreno para el desarrollo del proyecto debe ser apto y capaz de contener el programa y requerimientos que se tienen a nivel de idea o prefactibilidad, incluyendo proyecciones tales como un futuro crecimiento y/o ampliaciones necesarias, considerando las normas aplicables al predio, el que, como principal condición, debe permitir el uso propuesto.

4. Proyectos en predios que requieren trámites de conformación predial

Podrán aprobarse proyectos en esta etapa, emplazados en predios cuya conformación definitiva (consolidación predial) esté en trámite, es decir, que estén en procesos de subdivisión y/o loteo, rectificación y modificación de deslindes o fusión de terrenos, en tanto el(los) predio(s) de origen cumplan las condiciones señaladas que correspondan, indicadas en los números anteriores. En estos casos, se deberá(n) presentar la(s) carta(s) de el (los) propietario(s) que manifiestan su acuerdo y voluntad de colaboración para llevar a cabo estos procesos.

5. Excepciones

Se considera acoger las excepciones que permiten invertir en terrenos privados o de terceros a determinadas instituciones públicas, cuando la institución financiera acompañe el informe que así lo dispone, emitido por una instancia jurídica competente.

Como casos habituales que permite la institucionalidad se reconocen los siguientes:





- Servicio de la Vivienda y Urbanismo, puede invertir en terrenos privados, con o sin fines de lucro, en virtud de su legislación orgánica (Art. 49 del Decreto N° 355, de Vivienda y Urbanismo, de 1976).
- Ministerio de Obras Públicas puede invertir en terrenos privados, con o sin fines de lucro, en virtud de su legislación orgánica (Artículo 83 del DFL N° 850 D.O. 12 de septiembre de 1997).
- Gobiernos Regionales pueden invertir, en terrenos 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° 1; D. O. 08/11/2005), Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

6. Proyectos en propiedad privada a adquirir en la etapa de Diseño

- Cuando se programe realizar o perfeccionar la compra de una propiedad durante la Etapa de Diseño, la intención de traspaso de la propiedad del terreno seleccionado se deberá acreditar mediante una de las siguientes formas:
 - Compromiso de Compraventa
 - Carta de intención de venta simple, que identifique al vendedor, acredite su propiedad, individualice el terreno e indique el precio de venta; adjuntando tasaciones comerciales emitidas por un perito o profesional competente, a fin de tener un parámetro sobre el justo precio de la venta pactada.
- Para los terrenos considerados como alternativas de localización, se deberá haber estimado su costo, al menos, en base a alguno de los siguientes antecedentes:
 - Carta de intención de venta con los montos establecidos por la parte vendedora, respaldada de alguna de las formas que se señalan en el párrafo siguiente, como válidas para realizar estas estimaciones de precios.
 - Mecanismos válidos para realizar estimaciones de costos de suelos:
 - Información sobre costos de suelo (M2), que se obtengan de tasaciones comerciales realizadas por profesional competente o peritos tasadores.
 - Información de algún medio de difusión especializado, publicaciones extraídas de avisos económicos con precios de venta o precios obtenidos de algún portal inmobiliario.

Al respecto, es preciso señalar que al momento en que la institución compradora materialice la adquisición del terreno, debe considerar las normas legales y administrativas que rigen para este tipo de actos, en conformidad con procedimientos sobre lo cual le corresponde velar a la Contraloría General de la República.



POSTULACIÓN A ETAPA DE EJECUCIÓN

I. DESDE LA ETAPA DE DISEÑO

1. Proyectos en terrenos fiscales

1.1. De propiedad de la institución que financia, ejecuta y/o administra:

Se actualizará la documentación de dominio según plazo de vigencia señalado en instrucciones indicas para la postulación a la Etapa de Diseño.

1.2. De propiedad de Bienes Nacionales

- Decreto de destinación u otra forma de traspaso del uso y goce emitido por Bienes Nacionales (conforme art. 56 del D.L. Nº 1.939 de 1977 y sus modificaciones³.
- Certificado que acredite concesión, destinación u otra forma de traspaso del uso y goce, suscrita por el Seremi de Bienes Nacionales.
- Certificación de que la renovación de traspaso de un uso y suscrito por el Seremi de Bienes Nacionales.

1.3. De propiedad de otros Servicios Públicos

- Resolución de Comodato o de transferencia emitido por la institución pública que corresponda (en el caso de Serviu, conforme a los Art. 4° y 5° del Decreto 355 de 1976).

2. Proyectos en propiedad de privados o de Empresas del Estado

Actualización de la acreditación presentada en la Etapa de Diseño del derecho de uso, usufructo o comodato, de la forma como allí se señala

3. Cumplimiento predial

3.1. Certificación de disponibilidad y de consolidación predial:

Actualización de la comprobación de dominio, conforme a lo señalado en 3.1. de los requisitos en esta materia para postulación a Etapa de Diseño.

3.2. Cabida de la Propiedad:

Se tendrá presente que el terreno o la porción de un terreno empleado para el desarrollo del proyecto no ha presentado problemas para acoger el diseño logrado, el que cumple con todas las condiciones señaladas respecto de esta misma materia para la Etapa de Diseño.

4. Proyectos en predios que han requerido trámites de conformación predial y/o proyectos en propiedades que se han adquirido en la etapa de Diseño

Deberá acreditarse que los trámites y/o procesos llevados a cabo para realizar una consolidación y definición predial de los tipos señalados en el número 3.1. de las instrucciones para proyectos que

³ D.L. Nº 1.939 de 1977

Ídem texto del artículo 56 indicado en nota 1





postulan a la etapa de diseño y/o que los tramites de adquisición de un bien inmueble en caso de una compra realizada en la etapa de diseño, se encuentran totalmente finiquitados.

Para ello se deberá presentar la documentación pertinente que consiste, según el caso, en planos aprobados reducidos a escritura pública y/o la escritura pública inscrita en el conservador de Bienes Raíces correspondiente. Esto, sin perjuicio de acreditar la vigencia de la propiedad y la existencia o no de gravámenes conforme se solicita en el número 3.1. de los requisitos indicados para la postulación en etapa de diseño.

5. Vigencia de los instrumentos legales que no transfieren propiedad

Las cesiones, usos, usufructos, comodatos y en general todas las formas y actos que no transfieren en propiedad, deben tener vigencia y ser acreditadas de la forma que se ha indicado en el número 2 de los requisitos para la postulación a la Etapa de diseño.

6. Excepciones

Se tendrá presente lo señalado respecto de esta materia en los requisitos para la postulación a Etapa de Diseño.

II. POSTULACIÓN DIRECTA A ETAPA DE EJECUCIÓN

1. Proyectos en terrenos fiscales

Se seguirán las instrucciones indicadas para la postulación a la Etapa de Ejecución desde la Etapa de Diseño.

2. Proyectos en propiedad de privados o de Empresas del Estado

Actualización de la acreditación presentada en la Etapa de Diseño del derecho de uso, usufructo o comodato, de la forma como allí se señala.

3. Cumplimiento predial

Se seguirán las instrucciones indicadas para la postulación a la Etapa de Ejecución desde la Etapa de Diseño.

4. Vigencia de los instrumentos legales que no transfieren propiedad:

Las cesiones, usos, usufructos, comodatos y en general todas las formas y actos que no transfieren en propiedad, deben tener vigencia y ser acreditadas de la forma que se ha indicado en el número 2 de los requisitos para la postulación a la Etapa de diseño.

5. Excepciones:

Se tendrá presente lo señalado respecto de esta materia en los requisitos para la postulación a Etapa de Diseño.

