



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 409  
ANT. : Oficio N°98 de fecha 15-07-2025, del Honorable Diputado de la Republica Andrés Celis Montt, dirigido al Ministro de Vivienda y Urbanismo  
MAT. : Responde solicitud referente a informar las soluciones adoptadas por el Ministerio en relación a aquellos cuatripareos que, al momento del siniestro, se encontraban habitados por una o más familias consideradas inhábiles, en el marco del proceso de reconstrucción del mega incendio de la región de Valparaíso ocurrido el 2 y 3 de febrero de 2024, a requerimiento del Honorable Diputado de la Republica Andrés Celis Montt.  
ADJ. : No hay

Valparaíso, 20 agosto 2025

**A : ANDRÉS CELIS MONTT  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN ESPECIAL INVESTIGADORA SOBRE EL  
PROCESO DE RECONSTRUCCIÓN**  
**DE : BELÉN PAREDES CANALES  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN  
DE VALPARAÍSO**

Junto con saludar y por especial encargo del ministro de Vivienda y Urbanismo Sr. Carlos Montes Cisternas, vengo dar en respuesta al Oficio N°98-2025, de fecha 15 de julio de 2025, de la **COMISIÓN ESPECIAL INVESTIGADORA SOBRE EL PROCESO DE RECONSTRUCCIÓN DEFINITIVA Y ENTREGA DE AYUDAS ECONÓMICAS A LOS DAMNIFICADOS POR LOS INCENDIOS QUE AFECTARON A LAS COMUNAS DE VIÑA DEL MAR, QUILPUÉ Y VILLA ALEMANA, EN FEBRERO DE 2024**, y mediante el cual solicita informar, en detalle:

***"...la solución que adoptaría el Ministerio en relación a aquellos cuatripareos que, al momento del siniestro, se encontraban habitados por una o más familias consideradas inhábiles."***

Al respecto, cumpla con informar lo siguiente:

La existencia de condominios sociales conformados por cuatro unidades de vivienda, comúnmente conocidos como "cuatripareos", presenta diversos desafíos en los procesos de reconstrucción. Uno de los más complejos surge cuando uno o más copropietarios son declarados inhábiles por poseer más de dos propiedades, ya que la normativa vigente impide otorgar subsidios de reconstrucción a quienes no cumplen con los requisitos de habilitación.

Ante esta situación, se han evaluado distintas alternativas de abordaje, considerando tanto la realidad de las personas que cumplen con todos los requisitos para subsidio, como la de aquellas que han sido señaladas como inhábiles.

#### **RESPECTO DE LA SITUACIÓN DE LAS PERSONAS CONSIDERADAS COMO NO HÁBILES DE SUBSIDIO RECONSTRUCCIÓN:**

- **Evaluación de casos:** Levantamiento de casos y análisis en Mesa de Casos Críticos, conformada por un equipo interdisciplinario, en conjunto con el Departamento de Operaciones Habitacionales, el Departamento Jurídico y la SEREMI. En esta Mesa se analizan las opciones de gestión que permitan, mediante argumentos fundados, revertir el estado de "inhabilidad".
- **Procedimientos "Jurídicos":** En aquellas situaciones donde las familias damnificadas no cumplen definitivamente los requisitos para acceder a subsidios, existen dos vías posibles:
  - *Compraventa*, para quienes acepten voluntariamente las condiciones.
  - *Expropiación*, en aquellos casos en que no sea posible concretar una compraventa con el propietario inhábil, se deberá proceder a la expropiación íntegra de la propiedad, es decir, se

expropiarán los derechos que posean tanto a los propietarios hábiles como inhábiles, y judicializará el proceso.

- Información y acompañamiento a las familias: Con cada familia en esta situación, se planifican reuniones informativas que explican, en detalle, las implicancias de las alternativas antes descritas. Además, se entregan protocolos e información general a las dirigencias de los sectores a los que pertenecen, con el fin de facilitar la difusión entre los vecinos afectados y garantizar un acompañamiento claro y transparente en el proceso.

#### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA DE LA "COMPRAVENTA":**

Se trata de un procedimiento con una duración aproximada de 4 meses, dirigido a familias del sector siniestrado que no cumplen con los requerimientos legales para obtener el subsidio y por consiguiente "bloquean" a familias hábiles (en casos de cuatripareos), y que además manifiestan su disposición a vender los derechos de propiedad que detentan sobre el terreno en que se edificará la nueva solución habitacional. En este proceso, SERVIU asume los costos administrativos de la operación.

El procedimiento considera, en primer lugar, la tasación de los derechos correspondientes a las familias incluidas en las nóminas de inhábiles. Dichas nóminas son remitidas a la Gestión de Suelos, instancia encargada de realizar la tasación definitiva. Una vez fijado el valor, se presenta la oferta de compra a las familias propietarias de esos derechos.

De este modo, el protocolo de compraventa consiste en:

- 1) Ingreso por oficina de partes de una carta expresando la voluntad de venta, adjuntando certificado de hipotecas y gravámenes, título de dominio vigente, certificado de deudas y comprobante de estado de cuenta al día de los servicios básicos.
- 2) Equipo Reconstrucción de SERVIU elabora informe legal, técnico y social, el cual se remite a oficina de gestión de suelos, quien evalúa la viabilidad de la compra (avanzando o rechazando la operación).
- 3) Oficina de Gestión de Suelos encarga tasación comercial SERVIU.
- 4) Departamento Jurídico de SERVIU procede a la redacción de escritura de compraventa.
- 5) Se realiza proceso de firmas, protocolización (notaría) e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (de ahora en adelante CBR).
- 6) Una vez inscrita la propiedad a nombre de SERVIU se procede al pago, posterior a la inscripción en CBR.

Los requisitos para adquirir por compraventa están establecidos en la Resolución N°14.464 de fecha 27 de diciembre de 2017 emitida por SERVIU, cuyo numeral 5 requiere, la realización de un Estudio de Título y de la entrega de Antecedentes Técnicos.

- a) Para la realización del Estudio de Títulos, se deberá tener y analizar la siguiente documentación:
  - Copia de Escritura Pública (título de dominio).
  - Certificado de dominio vigente.
  - Certificado de hipotecas y gravámenes.
  - Certificado de Interdicciones, prohibiciones y litigios.
  - Certificado de avalúo fiscal.
  - Certificado de deuda de contribuciones, que acredite la exención o bien, estar al día con las mismas.
  - Certificado de afectación a utilidad pública.
  - En el caso de ser un terreno de mayor cabida, plano y el número de archivo del mismo.
- b) Los Antecedentes Técnicos que se deben entregar y analizar son los siguientes:
  - CIP (Certificado de Informaciones Previas)
  - Factibilidades de servicios domiciliarios.
  - Carta oferta, individualizando superficie, ubicación, precio del terreno.
  - Tasación comercial elaborada por SERVIU.
  - Informe de visita a terreno.
  - Levantamiento Topográfico.
  - Informe de Reconocimiento Geotérmico.
  - otros antecedentes que puedan requerirse en atención a la documentación presentada.

#### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA DE LA "EXPROPIACIÓN":**

Procedimiento proyectado para abordar situación de familias de cuatripareos "bloqueados" por la existencia de 1, 2 o 3 familias "inhábiles", donde no se haya llegado a acuerdo con la modalidad de compraventa, o existan impedimentos legales para perfeccionarla (títulos no regularizados, existencia de prohibiciones u otros gravámenes constituidos sobre la propiedad).

Este procedimiento se encuentra detallado en el Oficio N°101 de fecha 25 de junio de 2024 de la DIJUR, e involucra tiempos más extensos que el de la compraventa, de al menos 12 meses, los que incluyen: decreto expropiatorio; juicio para tramitar la expropiación (tiempos de receptor judicial, peritaje de tasación, etc.); y publicación en diario oficial, entre otros.

Los montos de expropiación varían caso a caso, dependiendo de la tasación de cada uno de ellos. Asimismo, según lo contemplado en el artículo 19 N°24 de la Constitución de la República y en el artículo 38 del D.L. 2.186, el valor de indemnización debe obedecer y resarcir el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación y ser consecuencia inmediata de la misma.

En virtud de lo anterior, se ha elaborado por SERVIU un protocolo de expropiación, que se basa en lo siguiente:

- 1) Para expropiación de uno o más propiedades de un "cuatripareo inhábil", SERVIU elabora informe legal, técnico y social, el cual se remite a la oficina de Gestión de Suelos quien evalúa la viabilidad de la operación.
- 2) Solicita informe de impacto urbano elaborado por SEREMI MINVU.
- 3) Encarga tasación mediante comisión de peritos.
- 4) SERVIU da Visto Bueno legal y técnico a la tasación de la propiedad.
- 5) Remite el expediente de expropiación al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para aprobación del Decreto de expropiación, lo que implica imputación de recursos.
- 6) SERVIU genera resolución de expropiación de cada uno de los lotes realizando la publicación de ésta en Diario Oficial y en un diario de circulación local.
- 7) Presenta demanda de expropiación en el Tribunal competente y consigna el monto de indemnización por expropiación (quién será expropiado debe contar con abogado para el retiro de los fondos desde el tribunal).
- 8) Una vez finalizado el proceso de expropiación en el tribunal se tramita la inscripción de dominio en el CBR a nombre de SERVIU terminando así la operación.

Posteriormente, y tras ejecutarse íntegramente el acto expropiatorio, el equipo de Reconstrucción realizará las gestiones sociales necesarias para identificar a la nueva familia "hábil" que reemplazará únicamente al expropiado que no cumple con los requisitos para acceder al subsidio, mientras que, el resto de los ex propietarios, los cuales ya cumplían con los requisitos, pasarán a conformar el nuevo "cuatripareo" en el mismo sitio.

Es preciso indicar que el procedimiento de expropiación regulado por el D.L. N°2.186 permite una determinación extrajudicial, vía acuerdo con el expropiado, del monto de indemnización, normada en su artículo 11, pero siempre obedeciendo a factores objetivos que considera el informe de la comisión de peritos.

Esperamos que esta información contribuya a responder satisfactoriamente las inquietudes planteadas en su oficio.

Saluda atentamente a Ud.

XVM/KCF

#### Distribución

- AVENIDA PEDRO MONTT SN VALPARAÍSO
- NOTIFICA.OFICIOS@CONGRESO.CL
- GABINETE MINISTRO DE VIVIENDA
- GABINETE SUBSECRETARIA MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE PLANES Y PROGRAMAS
- SECCIÓN JURÍDICA
- ARCHIVO - OFICINA DE PARTES