IMPARTE NORMAS EN MATERIA DE ENAJENACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES FISCALES.
DEROGA ORDEN MINISTERIAL N° 265, DE 17 DE MAYO DE 2005.

SANTIAGO, 21 SET. 2012

ORDEN MINISTERIAL N° 01 /.-

VISTOS:

Las atribuciones que el Decreto Ley N° 1.939, de 1977, confiere al Ministerio de Bienes Nacionales en materias de Adquisición, Administración y Disposición de los Bienes del Estado; el Decreto Ley N°3.274, de 1980, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; la facultad que confiere el artículo 6°, letra b) del D.S. N°386, de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; y lo dispuesto en la Resolución Nº 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO

Que según se establece en el Decreto Ley N° 1.939, de 1977, las facultades de Adquisición, Administración y Disposición sobre los bienes del Estado o fiscales que corresponden al Presidente de la República, las ejercerá por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales. En el ejercicio de estas facultades, el Ministerio deberá velar por una administración eficiente del patrimonio público y cautelar el interés fiscal.

Que lo anterior y una correcta gestión de las potestades indicadas, obliga, por una parte, a establecer un marco en materia de administración y disposición de este patrimonio para la gestión eficiente del mismo, y por la otra, simultáneamente, a ejercer control sobre la calidad de las decisiones adoptadas en esa materia.

Que en este contexto, a través de la Orden Ministerial N° 265, del año 2005, se establecieron criterios de política para las decisiones de asignación de inmuebles fiscales que ordenan los distintos propósitos para los cuales se ofrecen inmuebles fiscales o se accede a la demanda por éstos.

Que sin embargo, con el transcurso del tiempo se han modificado aspectos procedimentales de los diversos procesos y además se han presentado nuevas situaciones atingentes al territorio, al mercado potencial de demanda y políticas públicas, todo lo cual ha hecho necesario reformular estos criterios de política para la adquisición, administración y enajenación de bienes raíces fiscales.

Que en virtud de lo antes señalado, por el presente documento se viene en dictar la siguiente:

ORDEN MINISTERIAL

TABLA DE CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN 2
II. MARCO DE LA POLÍTICA MINISTERIAL 2
III. DEFINICIONES BÁSICAS 3
IV. VENTA DE INMUEBLES FISCALES 4
A. VENTAS A TRAVÉS DE LICITACIÓN PÚBLICA 5
B. VENTA DIRECTA 5
V. TRANSFERENCIAS GRATUITAS 6
VI. ARRIENDO 7
VII. CONCESIONES DE USO 8
VIII. DESTINACIONES 10
IX. SERVIDUMBRES 10
X. PERMISOS DE OCUPACIÓN 11
XI. DESAFECTACIÓN DE BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO 11
XII. FISCALIZACIÓN DE INMUEBLES FISCALES 12
XIII. BIENES NACIONALES PROTEGIDOS (BNP) 12
XIV. RUTAS PATRIMONIALES (RP) 13
XV. CUESTIONES GENERALES 14
XVI. CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES 14
XVII. DEROGACIÓN 15

I. INTRODUCCIÓN

Considerando que en los procesos que involucran la gestión de inmuebles fiscales participan distintos estamentos –Secretarías Regionales Ministeriales, Comisiones Especiales de Enajenaciones, Divisiones y Autoridades Ministeriales-, a través del presente documento se reformulan los criterios fundamentales que constituyen el marco de la política ministerial y que deben orientar la administración y asignación de bienes raíces fiscales.

Estos criterios se explicitan con el propósito de reducir los márgenes de discrecionalidad de las decisiones que se adopten en estas materias y con el objeto de que los mismos sean conocidos tanto por los funcionarios que participan en la toma de decisiones como por los particulares que presenten solicitudes y la ciudadanía en general.

La aplicación de estos criterios debe considerarse obligatoria para la administración o asignación de inmuebles fiscales. Sólo en casos específicos la aplicación de los mismos podrá ser exceptuada, en la medida que así lo autorice el Ministro.

II. MARCO DE LA POLÍTICA MINISTERIAL

La gestión de los inmuebles fiscales deberá dar pleno cumplimiento a la legislación existente y enmarcarse dentro de los siguientes lineamientos estratégicos establecidos para el Ministerio:

1. Preservar, proteger y desarrollar el patrimonio natural, histórico y cultural de Chile en territorio fiscal.

2. Considerar una mirada integrada del territorio al momento de tomar decisiones sobre los inmuebles fiscales, a fin de permitir un aprovechamiento integral, equilibrado y armónico de las localidades en que se emplazan.

3. Ser socio estratégico de otros organismos públicos, apoyando sus políticas públicas y permitiéndoles acceder a inmuebles fiscales para el normal desarrollo de sus funciones propias.

4. Contribuir al poblamiento de las zonas más aisladas.

5. Contribuir al desarrollo de las regiones, debiendo el Ministerio tomar la iniciativa para identificar inmuebles que podrían viabilizar actividades de interés nacional, tales como la actividad científica o de investigación, el desarrollo de las energías renovables no convencionales o el turismo sustentable.

6. Responder oportunamente a las solicitudes que formulen particulares respecto de inmuebles que se encuentren disponibles y que sean requeridos para el desarrollo de actividades productivas, especialmente en beneficio de pequeños y medianos empresarios.

7. Utilizar las licitaciones públicas como procedimiento prioritario para la venta y concesión de los inmuebles fiscales, a fin de permitir igualdad de acceso a la propiedad fiscal a través de procedimientos transparentes.

8. Obtener para el Fisco una contraprestación equivalente a valores de mercado en los casos en que se enajene la propiedad fiscal o se resuelva permitir su uso a un tercero mediante un arriendo, concesión u otro acto administrativo oneroso.

9. Evitar la existencia de ocupaciones ilegales o irregulares sobre propiedad fiscal, adoptando las medidas tendientes a terminar dichas ocupaciones y disponiendo o administrando los respectivos inmuebles de la forma más conveniente a los intereses fiscales.

10. Evitar la existencia de propiedades fiscales subutilizadas con potencial productivo, tales como sitios eriazos o construcciones desocupadas.

11. Permitir a la ciudadanía un conocimiento oportuno de la propiedad fiscal y de los actos de disposición y administración que se encuentren vigentes.

12. Dar preferencia a la enajenación por sobre al arriendo, concesión u otra forma de administración respecto de aquellos inmuebles que son prescindibles y se encuentran disponibles, especialmente cuando se trate de departamentos, viviendas, construcciones desocupadas o sitios eriazos ubicados en el radio urbano. Lo mismo aplicará respecto de los inmuebles adquiridos a través de procesos de herencia vacante.

13. Impedir la construcción de edificaciones por parte de particulares en inmuebles fiscales que no cuenten con título alguno o cuyo título sea transitorio, como ocurre en los casos de arriendo o permisos de ocupación.

14. Evitar transferencias de los terrenos de playa fiscales a que se refiere el inciso 3 del D.L. N° 1939 de 1977, debiendo los interesados obtener las concesiones marítimas que correspondan. Sin perjuicio de ello, excepcionalmente podrán transferirse los inmuebles cuyas solicitudes se enmarquen en leyes especiales que tengan por preciso objeto regularizar situaciones en el Borde Costero, tal como la Ley N° 20.062 ("Ley de Caletas"), o en otros casos autorizados por el Ministro al inicio del procedimiento.

III. DEFINICIONES BÁSICAS

1. **Bienes No Prescindibles:** Son los inmuebles que el Ministerio no está dispuesto a enajenar. Corresponden a esta categoría todos los inmuebles fiscales que no hayan sido declarados prescindibles por el Ministro. En general, el Ministro no declarará prescindibles los inmuebles fiscales que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que estén siendo ocupados por los servicios públicos para el desarrollo de sus funciones propias;
b) Los que gozan de alguna categoría de protección oficial por poseer un alto valor patrimonial, tales como inmuebles comprendidos en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado, los Bienes Nacionales Protegidos y los que forman parte de las Rutas Patrimoniales;
c) Los inmuebles emplazados en lugares definidos como estratégicos por el Ministerio u otros organismos públicos;
d) Aquellos cuya administración está conferida por ley a otros organismos del Estado o que por ley no pueden enajenarse;
e) Otros inmuebles fiscales que el Ministro, en cualquier tiempo, declare como no prescindibles.

2. **Bienes Prescindibles:** Son aquellos inmuebles fiscales que el Ministerio declara como tales, sea de oficio o a solicitud de parte. En general, el Ministerio evaluará las solicitudes que dirijan los particulares teniendo en consideración los objetivos estratégicos señalados en el apartado I.

3. **Inmueble Fiscal Disponible:** Son todos los inmuebles fiscales que se encuentran sin actos de administración por parte del Fisco y que potencialmente podrían ser objeto de algún acto administrativo. En principio, todos los inmuebles se encuentran en esta categoría, salvo los siguientes:

   a) Inmuebles cuya administración está entregada a un servicio público, ya sea por ley o por acto administrativo, o que en los hechos esté ocupado por un servicio público para el cumplimiento de sus fines propios y salvo que el acto de administración sea solicitado por ese servicio;
   b) Inmuebles que forman parte del plan de licitaciones del Ministerio o de un área de reserva para un fin específico, salvo que se soliciten para los fines establecidos al constituir el área de reserva;
   c) Inmuebles que están concesionados, arrendados o destinados mientras esté vigente la concesión, arriendo o destinación respectivos, y salvo que se trate de una solicitud presentada por el propio concesionario, arrendatario o destinatario;
   d) Inmuebles que sean objeto de una solicitud de un particular considerada preliminarmente como viable, en tanto no se resuelva sobre la misma;
   e) Otros inmuebles fiscales que el Ministro, en cualquier tiempo, declare como no Disponibles.

4. **Ministro:** Ministro de Bienes Nacionales.

5. **Ministerio:** Ministerio de Bienes Nacionales.

6. **Seremi:** Secretario Regional del Ministerio de Bienes Nacionales.

IV. VENTA DE INMUEBLES FISCALES

1. Sólo son susceptibles de venta los Bienes Prescindibles que se encuentren disponibles.

2. Las ventas se realizarán prioritariamente a través de procedimientos de Licitación Pública, a los que se refiere el literal A) siguiente. Excepcionalmente y sólo en los casos que se señalan en el literal B) siguiente, podrá acogerse una solicitud de venta directa.

3. En aquellos casos en los que la tasación comercial de la Seremi sea superior a UF 2.500, se deberá obtener una tasación externa del inmueble antes de someter el asunto al conocimiento de la Comisión Especial de Enajenaciones. Asimismo, si el valor fijado por la Tasación de la Seremi fuere inferior a UF 2.500, pero la Comisión Especial de Enajenaciones decidiera subir ese valor a una suma igual o superior a UF 2.500, deberá obtenerse una tasación externa. Estas tasaciones externas no se necesitarán en caso de que la transferencia se vaya a efectuar a una entidad pública.

A. VENTAS A TRAVÉS DE LICITACIÓN PÚBLICA.

1. La modalidad de Licitación Pública consiste en ofrecer públicamente en venta Bienes Prescindibles, con un valor de postura mínima y conforme a los términos y condiciones establecidas en las Bases de Licitación.

2. Se privilegiará la venta a través de licitación pública de inmuebles respecto de los cuales no exista un solicitante en alguna de las hipótesis que justificaría la venta directa, y en especial aquellos que se encuentren en las siguientes situaciones:

   i) Inmuebles para los que exista más de un interesado conocido por el Ministerio;
   ii) Inmuebles ubicados en sectores o lugares de alta demanda;
   iii) Inmuebles con potencialidades de uso para los cuales exista escasa oferta de suelo.

3. El proceso de licitación puede nacer de oficio por parte del Ministerio o bien tener su origen en una solicitud de un particular con miras a que el Ministerio efectúe este llamado a licitación. En especial, podrán formular esta solicitud aquellos particulares que quieran comprar un inmueble fiscal y que no se encuentren en alguno de los supuestos que justifica la venta directa del mismo, según se explica en el literal B. siguiente.

4. El Ministerio tendrá un plan anual de licitaciones, en el que se individualizarán los inmuebles que se contempla licitar durante el año calendario. Este plan podrá ser modificado por el Ministerio, sea para agregar inmuebles o para retirar algunos, o para cambiar las fechas de licitación previstas, con total libertad y sin que ello pueda significar reclamos por parte de terceros que se sientan afectados.

5. En el procedimiento de licitación pública se deberán resguardar los principios de transparencia, publicidad y de igualdad frente a los potenciales interesados en adquirir un inmueble fiscal.

6. En las bases de licitación pública se establecerán criterios de adjudicación objetivos, generales y abstractos, tales como uno o más de los siguientes:

   i) Mejor oferta económica;
   ii) Naturaleza y/o calidad de los proyectos a desarrollar en el inmueble fiscal;
   iii) Monto de la inversión a realizar en el inmueble;
   iv) Tiempo de ejecución de la inversión y/o de conclusión del proyecto ofrecido; y
   v) Otros elementos objetivos que el Ministro de Bienes Nacionales determine pertinentes.

7. En la redacción de las bases de licitación se procurará atender las propuestas que hicieren las autoridades de la región en la que se emplaza el inmueble.

8. El precio deberá pagarse al contado.

B. VENTA DIRECTA.

1. El Ministerio podrá vender Bienes Prescindibles de forma directa y sin que medie un proceso de licitación pública, en los siguientes casos excepcionales:

   a) Cuando sean solicitados por organismos públicos o personas jurídicas sin fines de lucro para el desarrollo de sus funciones propias;

   b) Cuando se trate de inmuebles de valor comercial inferior a 2500 Unidades Tributarias Mensuales y se verifique alguna de las siguientes circunstancias:

      i) Cuando sean solicitados por el actual arrendatario o concesionario que se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones, en la medida que el contrato sea de fecha anterior a esta Orden Ministerial y hubiere introducido mejoras significativas en el inmueble;

ii) Cuando sean solicitados por personas naturales que los hayan ocupado de forma continua, exclusiva y sin oposición del Ministerio por más de 5 años contados hacia atrás desde la fecha de esta Orden Ministerial, en la medida que se trate de predios en los que el ocupante hubiere introducido mejoras significativas y se encuentren en localidades o pueblos aislados y de escasa densidad poblacional (tales como Huatacondo, Camiña, Chaitén, Villa O Higgins o Tortel). Especialmente atendibles serán los casos de ocupaciones ancestrales u originadas en políticas de poblamiento llevadas adelante por el Estado de Chile y los casos de consolidación o reubicación de pequeños asentamientos humanos o villorrios. En todos estos casos, las superficies susceptibles de venta directa dirán relación con el hogar de la familia, las instalaciones que la circunden -tales como bodegas, establos o corrales de animales- y las áreas en que se realicen actividades productivas menores, en su caso. Tratándose de ocupaciones ilegales o irregulares, el precio de venta será al menos un 10% superior a aquel fijado por la Comisión Especial de Enajenaciones;

iii) Cuando hayan sido ofrecidos en licitación pública y no se hayan recibido ofertas;

iv) Cuando sean requeridos por el propietario del predio colindante para la ampliación de algún proyecto productivo consolidado, en la medida que no existan más interesados con solicitud presentada ante el Ministerio.

c) Otros casos excepcionales autorizados expresamente por la autoridad habilitada para disponer la venta, previa solicitud que deberá formular el Seremi al inicio del procedimiento.

2. En el decreto respectivo que autorice la venta directa deberá hacerse mención a la causal que la justifica.

3. Los inmuebles que se vendan deberán pagarse al contado. Excepcionalmente, podrán otorgarse facilidades de pago a aquellas personas que se encuentran dentro del 40% más vulnerable de la población, acreditado con la documentación correspondiente. La modalidad de pago a plazo consistirá en el pago de una cuota al contado y el saldo en un plazo de hasta cinco años, salvo casos especialmente calificados. El adquirente deberá pagar un interés igual a la tasa de interés promedio para operaciones reajustables de más de noventa días, cuyo valor deberá quedar determinado en el decreto que autorice la venta, y podrá prepagar en cualquier momento la totalidad de la deuda. Deberá constituirse una hipoteca para garantizar el pago.

4. En los casos en que la venta se justifique para la ejecución de un proyecto, deberá establecerse la obligación del comprador de ejecutar dicho proyecto dentro de un plazo determinado que por regla general no podrá exceder de tres años. El comprador deberá acompañar una boleta bancaria de garantía para asegurar la ejecución del mismo. El monto de esta boleta de garantía será equivalente a un 20% del precio de venta del inmueble. Dicha boleta será devuelta una vez que se acredite la ejecución del proyecto en cuestión. Las personas jurídicas sin fines de lucro podrán ser eximidas de la obligación de acompañar esta boleta. En el contrato respectivo podrán establecerse otros resguardos para asegurar el cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto, tales como condición resolutoria explícita u otros que se estimen pertinentes.

V. TRANSFERENCIAS GRATUITAS

1. Sólo podrán transferirse gratuitamente los Bienes Prescindibles que se encuentren disponibles y en la medida que la transferencia se efectúe a las entidades a que se refiere el artículo 61 del DL N° 1939, de 1977.

2. La solicitud de dichas entidades debe obedecer a alguno de los siguientes motivos:

a) Regularizar ocupaciones asociadas a la prestación de servicios sociales a favor de la comunidad, en la medida que la entidad solicitante haya efectuado inversiones por un valor superior al 50% del valor del inmueble fiscal y que éstas se encuentren consolidadas;

b) Cumplir con el propósito de la adquisición por parte del Fisco cuando este último hubiere adquirido el inmueble precisamente para transferirlo al solicitante;

c) Dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Nº 19.175 de 1992, sobre Gobierno y Administración Regional, cuando se trate de inmuebles adquiridos o construidos con recursos del FNDR, según lo señalado en el artículo 5º transitorio de dicha norma legal;

d) Permitir el normal funcionamiento de los Servicios Públicos Descentralizados en los casos en que éstos no tengan acceso a fondos públicos para la adquisición del inmueble y se acredite el financiamiento para la inversión a realizar en el inmueble;

e) Cumplir con las disposiciones de alguna ley específica que ordene la transferencia;

f) Cuando se trate de Municipalidades y los inmuebles fiscales se requieran para:

   i) El desarrollo de proyectos de significativo impacto comunal, calificado por la Comisión Especial de Enajenaciones, y proporcional a la superficie del terreno solicitado. En este caso, se deberá procurar la obtención de una compensación por la transferencia gratuita del inmueble fiscal; o
   ii) Regularizar la situación de edificaciones ya construidas en el inmueble fiscal con recursos municipales, en la medida que dichas edificaciones se hayan construido sin oposición del Ministerio de Bienes Nacionales y la regularización sea necesaria para llevar a cabo obras de ampliación o remodelación de las mismas.

g) Cuando la persona jurídica solicitante tenga una reconocida trayectoria por al menos 10 años en la prestación de servicios comunitarios a personas de escasos recursos y requiera el inmueble para la ejecución de un proyecto de inversión precisamente para continuar la prestación de esos servicios comunitarios, en la medida que esa inversión comprometida involucre una suma superior al 50% del valor del inmueble y se ofrezca ejecutar en un plazo no superior a 5 años, debiendo estas obligaciones quedar reflejadas en el decreto que autorice la transferencia;

3. Estos criterios tienen carácter excepcional y deben, por lo tanto, tener una interpretación restrictiva.

4. No se abordan en esta Orden Ministerial los criterios que justifican el otorgamiento de títulos gratuitos a personas naturales, rigiéndose este asunto por lo dispuesto en los artículos 88 y siguientes del D.L. Nº 1939, de 1977, y por la Orden Ministerial sobre Títulos Gratuitos a Personas Naturales que regula la materia. En ningún caso podrá transferirse gratuitamente un inmueble a una persona jurídica que persiga fines de lucro.

5. Tratándose de solicitudes de comunidades indígenas basadas en ocupaciones ancestrales, éstas deberán ser canalizadas a través de la CONADI.

VI. ARRIENDO

1. Sólo serán susceptibles de arrendamiento los Inmuebles Fiscales Disponibles, salvo aquellos para los cuales la ley no permita este acto administrativo.

2. El arrendamiento será el instrumento prioritario de gestión de Inmuebles Fiscales Disponibles que se encuentren en las siguientes situaciones:

   a) Que estén en proceso de venta o concesión a largo plazo, luego de que la Autoridad Superior que deba autorizar la venta haya dado su autorización y el solicitante haya aceptado el precio y demás condiciones de la venta o concesión.
   b) Que sean requeridos por períodos acotados de tiempo y para fines transitorios tales como camping, acopio de materiales para una obra civil, extracción de áridos, instalación de publicidad caminera, antenas para telecomunicaciones u otras similares.
   c) Que sean requeridos por actividades agrícolas y agropecuarias temporales, que no involucren una inversión importante, por ejemplo, guarda y pastoreo de animales.
   d) Inmuebles fiscales que por alguna razón particular no puedan enajenarse en tanto no se cumplan ciertos trámites, por ejemplo, aquellos sujetos al régimen de

copropiedad, cuya situación no se ha regularizado por la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

e) Que sean requeridos para la elaboración de estudios de prefactibilidad de proyectos de inversión, sin que ello importe algún derecho posterior del arrendatario para la venta del inmueble o algún otro acto administrativo sobre el mismo.

3. El plazo de los arrendamientos no podrá exceder a 5 años en área urbana y 10 años en área rural.

4. La renta anual de arrendamiento deberá corresponder al mayor valor entre: a) el 6% de la tasación comercial del inmueble; y b) el 8% del Avalúo Fiscal del inmueble. Sin embargo, en el caso de arriendo para la explotación de recursos no renovables, como por ejemplo en el caso de los áridos, la renta anual de arrendamiento deberá corresponder al mayor valor entre: a) el 12% de la tasación comercial del inmueble; y b) el 8% del Avalúo Fiscal del inmueble. Adicionalmente, en el caso de los áridos, deberá pagarse una renta por volumen a extraer (m3), cuyo monto por unidad será determinado en los respectivos instructivos que se dictarán al efecto. En cualquier caso, la renta mensual se calculará en función de la renta anual.

5. Una vez que se autorice el arriendo y antes de que se dicte la resolución respectiva, se exigirá al arrendatario constituir una garantía a favor del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyo monto será equivalente al valor del canon mensual. Lo anterior con la finalidad de garantizar el pago de las rentas, eventuales daños producidos en el inmueble durante la vigencia del contrato, pago de servicios básicos u otros. Esta garantía se devolverá contra recepción conforme del inmueble.

6. Tratándose de arrendamiento de terrenos para finalidades en que pueda afectarse la integridad del inmueble, como por ejemplo la extracción de áridos, dentro de las condiciones del contrato se establecerá la exigencia de presentar un plan de abandono, el que deberá ser aprobado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales y los organismos competentes, según corresponda. Al término del arrendamiento, se deberá verificar el cumplimiento íntegro de las obligaciones establecidas en el referido plan. En este caso se exigirá que la boleta de garantía referida en el número precedente sea de cuatro cánones mensuales.

7. Deberá efectuarse una fiscalización del inmueble, tanto al momento de otorgar el arrendamiento como al término del contrato cuando se proceda a la restitución del mismo, levantándose para estos efectos las respectivas actas de entrega y recepción.

8. No podrán efectuarse nuevos arriendos de inmuebles fiscales para fines habitacionales de funcionarios públicos (arriendos funcionarios o comerciales).

9. El arrendatario no podrá construir edificaciones en el inmueble, salvo que el Ministerio de Bienes Nacionales lo autorice expresamente y por escrito, y sin que en este caso tenga otro derecho que el de retirar los elementos que pueda separar sin detrimento del suelo.

10. El arrendatario deberá cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos, impuesto territorial y otros a que estén afectos los bienes arrendados.

VII. CONCESIONES DE USO

1. En general, y salvo que alguna ley especial disponga lo contrario, serán susceptibles de concesión todos los Inmuebles Fiscales Disponibles.

2. Las Concesiones serán el instrumento prioritario de gestión para los Inmuebles Fiscales Disponibles que se encuentren en las siguientes situaciones:

   a) Bienes Nacionales Protegidos;
   b) Rutas patrimoniales que se emplacen en terrenos fiscales;
   c) Inmuebles respecto de los que el Fisco tenga especial interés en que se ejecute un determinado proyecto, sea por la especial naturaleza o emplazamiento del inmueble o por otra razón fundada, de forma que los intereses fiscales queden mejor resguardados a través de una concesión que de una venta;

d) Inmuebles solicitados para el desarrollo de proyectos de energías renovables no convencionales;
e) Inmuebles solicitados por personas jurídicas sin fines de lucro para la prestación de servicios comunitarios, sin perjuicio de la posibilidad de venta o transferencia gratuita, según lo dispuesto precedentemente.

3. Por regla general, las concesiones de uso se otorgarán a título oneroso y a través de procesos de licitación pública, mismo que puede tener su origen en una decisión ministerial que nazca de oficio o a solicitud de un interesado.

4. Sólo en casos excepcionales y por razones fundadas, se podrán otorgar concesiones gratuitas y directas a favor de las entidades mencionadas en el artículo 61 del D. L. N° 1939, de 1977. En general, estas concesiones no excederán de 5 años, salvo que la entidad solicitante vaya a efectuar una inversión significativa en el inmueble, en cuyo caso el plazo podrá ser de hasta 30 años.

5. En los procesos de licitación pública de concesiones podrán considerarse uno o más de los criterios establecidos para los procesos de venta a través de licitación pública referidos precedentemente.

6. Sólo por razones fundadas podrán entregarse concesiones por la vía directa. En general, podrá accederse a la concesión directa en los mismos casos en que podría accederse a una venta directa.

7. Las Concesiones se otorgan para el desarrollo de un proyecto específico que deberá quedar incorporado en el Contrato de Concesión y cuya ejecución será una obligación del concesionario, en el tiempo que al efecto se fije en el Contrato de Concesión. El concesionario deberá acompañar una boleta bancaria de garantía para garantizar la ejecución del mismo. Esta boleta de garantía ascenderá al menos a dos rentas anuales y será devuelta una vez que se acredite la ejecución del proyecto en cuestión, sin perjuicio de la facultad del Ministerio de exigir garantías mayores en los casos que estime pertinentes. Las personas jurídicas sin fines de lucro podrán eximirse de la obligación de acompañar estas boletas de garantía.

8. Como norma general, el plazo de las Concesiones no excederá de 30 años, pudiendo concederse por este plazo en los casos en que la inversión que se pretende realizar en el inmueble exceda del 200% del valor fijado a éste por la Comisión Especial de Enajenaciones.

9. Las Concesiones de uso oneroso para el desarrollo de energía renovables no convencionales se regirán por los lineamientos que constan en el Instructivo que regule especialmente esa materia.

10. Las Concesiones para el desarrollo de proyectos turísticos al interior de áreas silvestres protegidas del Estado se regirán por lo dispuesto en la Ley N° 20.423, de 2010, y su reglamento.

11. Las Concesiones para el uso de Bienes Nacionales Protegidos o Rutas Patrimoniales deberán considerar especialmente la debida protección del medioambiente del inmueble concesionado y la posibilidad de acceso del público a dichas áreas con fines recreacionales o de turismo.

12. La renta concesional será fijada por el Ministro previa propuesta de la Comisión Especial de Enajenaciones, mediante procedimiento establecido en el art. 61 del D. L. N° 1.939, de 1977.

13. El concesionario deberá cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos, impuesto territorial y otros a que estén afectos los bienes concesionados.

14. Sin perjuicio de que la Comisión Especial de Enajenaciones es autónoma para efectos de formular sus propuestas de rentas concesionales, el Ministerio considerará especialmente atendibles aquellas propuestas que se formulen siguiendo los mismos parámetros que se fijan en esta Orden Ministerial para el caso del arrendamiento. En caso de que la Comisión Especial de Enajenaciones decida proponer rentas concesionales que resulten

inferiores a las que resultarían de aplicarse dichos parámetros, el acta de la Comisión Especial de Enajenaciones deberá explicitar de la forma más precisa posible las razones que se hayan tenido en consideración, a fin de que el Ministerio pueda también ponderarlas en su decisión.

VIII. DESTINACIONES

1. 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, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 56° del D. L. N° 1939, de 1977.

2. Los bienes destinados deberán ser empleados exclusivamente en el objeto para el cual fueron solicitados.

3. En los actos administrativos que se dicten para este efecto, necesariamente deberá incorporarse lo siguiente:

   a) La especificación del objeto preciso para el cual se solicitó la destinación;
   b) El plazo dentro del cual el destinatario iniciará la utilización del inmueble, el cual regirá desde la fecha del acto administrativo que destina el inmueble;
   c) La obligación del destinatario de poner el inmueble a disposición del Ministerio al momento mismo en que termine su utilización en el objeto específico para el cual solicitó la destinación, o dentro del plazo señalado en la letra b) precedente si no hubiere iniciado tal utilización;
   d) La obligación del destinatario de cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos, impuesto territorial y otros a que estén afectos los bienes destinados;
   e) La obligación del destinatario de solicitar autorización al Ministerio en el evento que requiera efectuar obras en el inmueble destinado;
   f) La obligación del destinatario de enviar anualmente al Ministerio de Bienes Nacionales la "Declaración jurada de uso", en el formato definido por el Ministerio de Bienes Nacionales.
   g) La obligación del destinatario de impedir que terceros hagan uso indebido del inmueble.

4. Por mandato del D.L. N° 1939, de 1977, el Ministerio de Bienes Nacionales tiene el deber y la potestad de cuidar que los bienes fiscales se respeten y conserven para el fin al que están destinados, por lo que las Secretarías Regionales Ministeriales deberán fiscalizar el debido uso que se dé a estos bienes, pudiendo poner término a la destinación cada vez que las circunstancias así lo aconsejen. En este contexto, deberá velarse por el cumplimiento de las obligaciones y deberes impuestos a los destinatarios de estos bienes.

5. Ninguna entidad podrá tener en su poder bienes raíces destinados sin utilizarlos. En este caso, deberán poner tales bienes a disposición del Ministerio para su debida administración.

6. No obstante lo dicho en los párrafos precedentes, cuya observancia y aplicación se reitera respecto de todos los bienes fiscales destinados a los Ministerios, Servicios Públicos, Fuerzas Armadas y demás instituciones beneficiarias, razones de mínima cortesía recomiendan poner en conocimiento de las autoridades superiores de las instituciones afectadas la circunstancia de iniciarse un procedimiento encaminado a poner término a una determinada destinación.

IX. SERVIDUMBRES

Las servidumbres que otorgue el Ministerio para constituir accesos se regularán por lo establecido en la Orden Ministerial sobre servidumbres.

X. PERMISOS DE OCUPACIÓN

1. Los permisos de ocupación se entregarán sólo en los casos excepcionales que se pasan a indicar:

   a) Para la instalación de circos, ferias costumbristas y actividades deportivas o culturales eminentemente transitorias;
   b) Para el cuidado y seguridad de inmuebles que se encuentren en proceso de enajenación o concesión, luego que la Autoridad haya dado su autorización preliminar a dicho proceso de enajenación o concesión;
   c) Para la realización de estudios de prospección para el desarrollo de proyectos respecto de pequeñas superficies de territorio, por ejemplo el caso de ERNC; y
   d) Para permitir ocupaciones temporales de personas de escasos recursos que hubieren sido damnificadas por alguna catástrofe, debiendo tomar medidas para que no se transformen en ocupaciones permanentes.

2. Los permisos de ocupación se entregarán a título oneroso y no podrán exceder de 6 meses ni serán renovables. Excepcionalmente, podrán renovarse los permisos de ocupación señalados en el literal c) anterior, los que se regirán por el respectivo instructivo.

3. En la resolución que concede los permisos de ocupación deberá quedar establecido que el Ministerio puede requerir el inmueble en cualquier momento (aún antes de expirar el plazo por el cual se otorgó), que el beneficiario no podrá efectuar mejoras de ningún tipo y que deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe.

4. La renta de los permisos de ocupación se calculará de la misma manera que la renta para los efectos de los contratos de arrendamiento. Excepcionalmente podrán concederse permisos de ocupación gratuitos, en el caso señalado en el literal d) del número 1. precedente.

5. El ocupante deberá cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos y otros a que estén afectos los bienes objeto de la ocupación.

XI. DESAFECTACIÓN DE BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO

1. La desafectación de determinados inmuebles de su calidad de uso público sólo se efectuará por razones fundadas.

2. Las solicitudes de desafectación de bienes nacionales de uso público que se presenten deberán ser evaluadas en el marco del destino que pretende el solicitante para con el inmueble, debiendo acreditarse la existencia del financiamiento necesario para materializar tal finalidad. Esto último exige que la solicitud esté ligada a la tramitación posterior que sobreviene una vez inscrita la propiedad a nombre del Fisco.

3. El proceso de enajenación o administración del inmueble desafectado se iniciará en forma inmediata una vez finalizada la desafectación, es decir, con la inscripción del inmueble a nombre del Fisco en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

4. El inmueble desafectado a solicitud de una persona podrá ser vendido directamente a esa persona.

5. Si el interesado en la desafectación no adquiriere el inmueble dentro del plazo de un año contado desde la desafectación, el Ministerio deberá hacer gestión sobre el mismo, sea licitándolo, sea afectándolo nuevamente a utilidad pública o de alguna otra forma que impida su subutilización u ocupación irregular. El referido plazo de un año podrá prorrogarse cuando la solicitud de compra no se hubiere materializado en ese plazo por razones imputables al Ministerio.

XII. FISCALIZACIÓN DE INMUEBLES FISCALES

1. La eficiente administración del patrimonio fiscal debe ir aparejada de una activa y permanente fiscalización en terreno. Por lo tanto, la fiscalización constituye una función prioritaria en el quehacer del Ministerio de Bienes Nacionales. Específicamente, la función de fiscalización se orienta a verificar la eficiente administración del patrimonio fiscal, ejercer el control superior de los bienes nacionales de uso público y cautelar el cumplimiento de los contratos sobre inmuebles fiscales suscritos por el Ministerio de Bienes Nacionales.

2. La fiscalización se ejercerá distinguiendo entre los siguientes tipos de inmuebles:

   a) Propiedad Administrada: Inmuebles fiscales respecto de los cuales se ha dictado un acto administrativo que se encuentre vigente, tales como destinaciones, concesiones o arrendamientos.
   b) Propiedad Sin Administración: Inmuebles fiscales respecto de los cuales no existe un acto administrativo que se encuentre vigente.
   c) Propiedad Enajenada por el Fisco: Inmuebles que fueron transferidos, siempre que el respectivo título imponga al adquirente la obligación de cumplir determinadas obligaciones o esté pendiente el pago del precio.
   d) Bienes Nacionales de Uso Público: Comprende los inmuebles de propiedad del Estado cuyo uso corresponde a todos los habitantes de la Nación, y respecto de los cuales el Ministerio de Bienes Nacionales ejerce el control superior.
   e) Propiedad en Trámite de Adquisición por el Fisco: Comprende la propiedad privada respecto de la cual se ha iniciado un proceso que puede conducir con su incorporación al patrimonio del Fisco, tales como donaciones, transferencias por ley, denuncias de herencia vacante o declaraciones de herencia yacente.

3. En el ejercicio de la función de fiscalización, se deberá principalmente:

   a) Ejecutar el Plan Anual de Fiscalización del Ministerio, mismo que deberá ser propuesto por el Encargado Nacional de Fiscalización y suscrito por el Jefe de la División de Bienes Nacionales, por el Jefe de la División de Catastro y por el Subsecretario del Ministerio. En este plan se distinguirá entre las categorías de bienes antes señaladas y se formularán las prioridades de fiscalización correspondientes;
   b) Fiscalizar los bienes del Estado y el debido cumplimiento de las obligaciones y deberes que les imponen las leyes, reglamentos y contratos, a los concesionarios, adquirentes o tenedores a cualquier título de estos bienes;
   c) Certificar el estado material de los inmuebles y las mejoras o deterioros que éstos hayan sufrido, completando la información respectiva en la Ficha de Fiscalización que al efecto se levantará.
   d) Formular propuestas de gestión respecto de las propiedades que fiscalicen, monitorear el resultado de sus recomendaciones y colaborar en la materialización de las mismas cuando así lo requiera el Encargado de la Unidad de Bienes respectiva;
   e) Supervigilar los bienes nacionales de uso público a fin de que estos se respeten y se conserven para el fin a que estén destinados y, en especial, velar por el libre acceso para fines turísticos y de pesca, a playas de mar, ríos o lagos, cuando no existen otras vías de acceso o caminos públicos al efecto;
   f) Completar las fichas de fiscalización correspondiente a cada inmueble fiscalizado y en general cumplir con las demás medidas que se señalen en el Plan Anual de Fiscalización, aportando al Jefe de la División de Catastro toda la información que resulte pertinente para el catastro que lleva el Ministerio e informando a las autoridades periódicamente acerca de los resultados de la fiscalización, en la forma que se establezca en dicho plan.

XIII. BIENES NACIONALES PROTEGIDOS (BNP)

1. Teniendo presente que es responsabilidad del Estado procurar la debida conservación del patrimonio natural para el conocimiento y goce de las generaciones presentes y futuras, y considerando que parte importante del territorio fiscal posee especiales componentes del patrimonio natural, cultural o histórico y que no constituyen alguna de las categorías pertenecientes al Sistema de Áreas Protegidas del Estado, se ha definido como uno de los

objetivos estratégicos de gestión de la presente administración el preservar, proteger y desarrollar el patrimonio natural e histórico de Chile contenido en el territorio fiscal.

2. En virtud de lo anterior, y con el objeto de determinar unidades territoriales que merecen ser protegidas, procurando para éstas una gestión que asegure la debida conservación, se ha creado un instrumento de protección que da origen a los Bienes Nacionales Protegidos (BNP). Dicha protección se materializa a través de una destinación del inmueble en cuestión al Ministerio de Bienes Nacionales, con el objeto explícito de proteger el patrimonio para el uso y manejo sustentable de los recursos contenidos en el mismo.

3. Previo a declarar un bien nacional protegido, deberá elaborarse por parte del Ministerio un estudio de línea de base ambiental y una guía de manejo, cuyo objetivo es aportar los fundamentos para dicha declaratoria y establecer las condiciones a considerar para la futura gestión de administración de la unidad territorial determinada.

4. Considerando que el solo hecho de proceder con la declaratoria de BNP no asegura la debida conservación del inmueble en cuestión, los Seremis deben velar para que dichos inmuebles sean efectivamente administrados por el Ministerio de Bienes Nacionales o bien entregada su administración a un tercero, a través de una concesión de uso de largo plazo. De esta forma se está en condiciones de lograr el debido resguardo y la conservación efectiva.

5. Los criterios para que un inmueble sea declarado BNP son los siguientes:

   a) Ser una unidad de propiedad fiscal claramente geodelimitada;

   b) Disponer de un instrumento de planificación (guía de manejo elaborada por MBN);

   c) Tener excepcionales características naturales o culturales que permitan asociarlo a un objetivo de protección específico, tales como:

      i) Sitios Prioritarios: Coincidencia con sitios prioritarios definidos en las estrategias regionales de biodiversidad.
      ii) Ecosistemas Subrepresentados: Coincidencia con ecosistemas que se encuentran con una superficie de representación inferior al 10%, o no representados en el SNASPE.
      iii) Especies en Categorías de Conservación: Presencia de especies de flora y/o fauna cuyos estados de conservación se encuentren en alguna categoría contemplada en los distintos procesos de clasificación de especies.
      iv) Presencia de algún elemento singular del patrimonio natural y cultural asociado: formaciones geológicas, belleza escénica, cuerpos de agua, entre otros.
      v) Culturales y Sociales: Ecosistemas que contengan bienes del patrimonio cultural y/o sostengan actividades o "sistemas tradicionales o ancestrales de subsistencia" y cuya importancia para comunidades locales sea manifiesta, ya sea en términos económicos o culturales.

XIV. RUTAS PATRIMONIALES (RP)

1. Podrán habilitarse Rutas Patrimoniales que incorporen inmuebles fiscales y/o bienes nacionales de uso público, con el objeto de facilitar el acceso ciudadano a los bienes físicos, culturales y paisajísticos contenidos en los inmuebles fiscales, mediante la creación de recorridos transitables a pie, en bicicleta, cabalgata y/o vehículo, con el fin de valorizarlos y conservarlos, ampliando y mejorando las alternativas de uso del tiempo libre y recreación de los chilenos.

2. Todo proyecto de habilitación de una nueva Ruta Patrimonial deberá contener un plan de manejo.

3. Para asegurar la debida mantención y puesta en valor, éstas y/o sus áreas anexas emplazadas en terrenos fiscales, podrán ser entregadas en concesión de uso para proyectos compatibles con el objetivo de acceso ciudadano al patrimonio fiscal, educación ambiental y desarrollo turístico.

4. Se reconocen tres categorías básicas de Rutas Patrimoniales:

   a) Senderos de naturaleza: Combinan la caminata y/o la cabalgata sobre terrenos fiscales, cuya extensión promedio bordea los 50 Km.
   b) Rutas turísticas: Combinan el uso de vehículo con el tránsito a pie por caminos públicos, con extensiones que generalmente superan los 150 Km.
   c) Circuitos histórico – culturales: Insertos en las ciudades y/o sitios con valor patrimonial, cuya extensión en distancia es reducida y puede hacerse sólo en algunas horas.

XV. CUESTIONES GENERALES

1. La decisión de celebrar un acto o contrato en relación con un inmueble fiscal es una facultad privativa del Presidente de la República, facultad que, para determinados actos, ha delegado en el Ministro o en los Secretarios Regionales Ministeriales, según corresponda, y cualquiera de ellos, en cualquier estado de una tramitación de una solicitud de un particular y sin ulterior responsabilidad para el Fisco, podrán decidir no celebrar el contrato solicitado cuando consideren que ello es conveniente a los intereses fiscales.

2. Todos los actos administrativos referidos a la disposición de bienes fiscales celebrados en el respectivo año calendario, como también todos los referidos a la administración de los bienes fiscales que se encuentren vigentes, deberán mantenerse publicados en el portal web del Ministerio, debiendo la División de Bienes Nacionales velar por el oportuno cumplimiento de esta publicación y por el contenido de la misma, procurando que sea de fácil consulta y sistematización.

3. Las solicitudes que se presenten con miras a la celebración de un acto de administración o disposición deberán seguir el procedimiento que al efecto se haya definido, mismo que se mantendrá publicado en el portal web del Ministerio.

4. Ninguno acto de administración (arriendo, concesión, permiso de ocupación, destinación, etc.) genera obligaciones para el Ministerio de Bienes Nacionales de enajenar el inmueble en cuestión, no obstante las inversiones que el tenedor pudiere haber efectuado en él, mismas que serán de su costo y cargo y no dan ningún derecho a reembolso por parte del Fisco. En todo acto administrativo deberá dejarse constancia de este principio orientador.

5. La llamada "compra de mejoras" o adquisición de edificaciones emplazadas en un inmueble fiscal no obligará al Ministerio de Bienes Nacionales a enajenar ni celebrar ningún acto o contrato sobre el inmueble en cuestión con el adquirente de las mismas, de forma que su postulación será evaluada en su mérito.

6. Cada Seremi deberá informar mensualmente al Nivel Central del Ministerio, en la forma que determine el Jefe de la División de Bienes Nacionales, sobre los actos administrativos suscritos en relación con la propiedad fiscal y sus principales términos, de forma de mantener un registro nacional y actualizado de los mismos.

7. En los casos en que la División Jurídica del Ministerio haya establecido formatos tipo para la celebración de determinados contratos o para la dictación de determinados actos administrativos, los Seremis deberán atenerse a dichos formatos.

XVI. CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES

Los señores Jefes de División, Jefes de Departamento o de Unidad, Secretarios Regionales Ministeriales y Jefes de las Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales, serán directamente responsables del estricto cumplimiento y aplicación de estos criterios de política en las decisiones que se adopten al momento de evaluar las respectivas solicitudes. Al efecto, deberán tomar las medidas del caso para la debida y oportuna difusión de la presente instrucción al interior de cada unidad ministerial y comunicarla a los funcionarios a su cargo.

XVII. DEROGACIÓN

Derógase la Orden Ministerial Nº 265, de 17 de mayo de 2005, así como cualquier otra norma interna que se contraponga con lo anteriormente dispuesto.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE

REPUBLICA DE CHILE
MINISTRA
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

CATALINA PAROT DONOSO
MINISTRA DE BIENES NACIONALES

JCBC / MAPM / ADL / MFML
Distribución:

- Sras. (res). Secretarias (os) Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales
- Sres. Jefes Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales (6)
- Gabinete Sra. Ministra
- Gabinete Sr. Subsecretario
- División Jurídica
- División de Catastro
- División de Planificación y Presupuesto
- División de Bienes Nacionales
- División Administrativa
- División de Constitución de la Propiedad Raíz
- Auditoría Interna