Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

IMPARTE NORMAS EN MATERIA DE ADMINISTRACION Y ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES FISCALES.
DEROGA ORDEN MINISTERIAL Nº 1 DE 9 DE MARZO DE 2015.

ORDEN MINISTERIAL Nº 1 /.-

SANTIAGO, 23 NOV 2018

VISTOS:

Las atribuciones que el Decreto Ley Nº 1.939 de 1977 confiere al Ministerio de Bienes Nacionales para la adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado; las disposiciones contenidas en el Decreto Ley Nº 3.274 de 1980, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; la facultad contemplada en el artículo 6º, letra b) de Decreto Supremo Nº 386 de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; y lo dispuesto en la Resolución Nº 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, y sus modificaciones.

CONSIDERANDO:

Que según se establece en el Decreto Ley Nº 1.939 de 1977, (DL 1939) las facultades de adquisición, administración y disposición que se ejercen 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 y eficaz del patrimonio público y cautelar el interés fiscal.

Que para estos efectos se ha estimado conveniente establecer criterios de política pública de carácter general, que constituyan un marco referencial para la toma de decisiones en materia de administración y disposición del patrimonio fiscal.

Que en virtud de lo anterior, mediante el presente documento se viene en emitir la siguiente:

M. BIENES NACIONALES DJUR

ORDEN MINISTERIAL

TABLA DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	3
II.	MARCO DE LA POLÍTICA MINISTERIAL	3
III.	DEFINICIONES BÁSICAS	5
IV.	VENTA DE INMUEBLES FISCALES	6
	A. VENTAS A TRAVÉS DE LICITACIÓN PÚBLICA	6
	B. VENTAS DIRECTAS	7
V.	TRANSFERENCIAS GRATUITAS	9
VI.	ARRIENDOS	10
VII.	CONCESIONES DE USO	12
VIII.	DESTINACIONES	14
IX.	SERVIDUMBRES	15
X.	PERMISOS DE OCUPACIÓN	15
XI.	DESAFECTACIÓN DE BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO	16
XII.	FISCALIZACIÓN DE INMUEBLES FISCALES	16
XIII.	BIENES NACIONALES PROTEGIDOS (BNP)	18
XIV.	RUTAS PATRIMONIALES (RP)	19
XV.	CUESTIONES GENERALES	20
XVI.	CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES	21
XVII.	DEROGACIÓN	21

M. BIENES NACIONALES DJUR

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 fiscales.

Estos criterios se explicitan con el propósito de reducir los márgenes de discrecionalidad de las decisiones que se adopten por las diversas instancias en estas materias.

La aplicación de estos criterios debe considerarse una guía para la implementación de la política ministerial en la asignación de bienes fiscales, y su cumplimiento sólo podrá exceptuarse en casos específicos, en la medida que así lo autorice la autoridad competente, en base a antecedentes que obren en su conocimiento y que justifiquen dicho proceder.

II
MARCO DE LA POLÍTICA MINISTERIAL

La gestión de inmuebles fiscales deberá realizarse observando la normativa legal vigente y enmarcarse dentro de los siguientes lineamientos, cuya numeración no obedece a un orden de prelación:

1. Preservar y proteger el patrimonio natural, histórico y cultural contenido en el territorio fiscal, priorizando el desarrollo de proyectos de conservación y manejo sostenible de los recursos naturales y el desarrollo de iniciativas territoriales que contribuyan al bienestar de las personas;

2. Contribuir al desarrollo regional, a través de la identificación y asignación de inmuebles fiscales para la ejecución de proyectos productivos, aprovechando sus potencialidades de uso, destinándolos a actividades de interés regional y nacional, tales como el desarrollo de energías renovables no convencionales, turismo sustentable, desarrollo industrial o inmobiliario;

3. Realizar la gestión de inmuebles fiscales con una mirada integrada del territorio, con el propósito de permitir un aprovechamiento y desarrollo equilibrado y armónico del contexto territorial en el que éstos se insertan;

4. Alinear los objetivos de trabajo que se desprenden de los distintos instrumentos de política pública vigentes en materia de ordenamiento territorial, energía, conservación, turismo, entre otros, coordinando así el cumplimiento de los diversos fines en las distintas materias asociadas al uso del territorio;

5. Contribuir a la consolidación del poblamiento de las zonas más aisladas de nuestro país;

6. Contribuir a la regularización de ocupaciones históricas de terrenos fiscales por parte de comunidades indígenas, utilizando los instrumentos de gestión pertinentes, de conformidad a la normativa aplicable en la materia;

M. BIENES NACIONALES DJUR

7. Apoyar el emprendimiento de pequeños proyectos productivos asociativos, identificando inmuebles fiscales que pudieran servir para dichos fines;

8. Apoyar la ejecución de políticas públicas y el normal funcionamiento de los organismos públicos, poniendo a disposición inmuebles fiscales para estos efectos;

9. Evitar la subutilización de propiedades fiscales con potencial productivo, debiendo ejecutar las acciones que correspondan para aprovechar al máximo sus capacidades, siempre orientadas al mayor desarrollo regional posible;

10. Utilizar la licitación pública como procedimiento prioritario para la gestión de venta y concesión de uso de inmuebles fiscales, a fin de permitir igualdad de acceso a la propiedad fiscal a través de procedimientos transparentes e informados;

11. Difundir la cartera de propiedades fiscales disponibles a ser incorporadas a la gestión ministerial a través de procesos de licitaciones públicas;

12. Dar preferencia a la enajenación por sobre la concesión, arriendo u otra forma de administración respecto de aquellos inmuebles que son prescindibles y se encuentran disponibles;

13. Contribuir al desarrollo regional mediante la identificación de inmuebles fiscales susceptibles de ser utilizados como emplazamiento estratégico de actividades económicas, de investigación científica, turísticas, y aquellas propias del desarrollo de energías renovables no convencionales;

14. Dar cumplimiento a la obligación legal de enajenar los inmuebles fiscales adquiridos por herencia vacante dentro del plazo de 2 años desde su incorporación al patrimonio fiscal;

15. Detectar oportunamente las necesidades de incorporación de nuevas áreas o territorios a la gestión ministerial, de conformidad a los criterios de proactividad y oportunidad;

16. Evitar el surgimiento, mantención y proliferación de ocupaciones ilegales o irregulares sobre propiedad fiscal, adoptando las medidas tendientes a terminar dichas ocupaciones, disponiendo o administrando los respectivos inmuebles en la forma más conveniente al interés fiscal y de la comunidad toda;

17. 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.

III
DEFINICIONES BASICAS

1. **Bienes No Prescindibles**: corresponden a los inmuebles fiscales que no han sido declarados prescindibles por la autoridad ministerial a través de un acto administrativo específico. En general, el Ministerio no declarará prescindibles aquellos bienes que se encuentren en las siguientes situaciones: a) los que están siendo ocupados por los servicios públicos para el desarrollo de sus funciones propias; b) los que gozan de alguna

M. BIENES NACIONALES DJUR

categoría de protección oficial por poseer un alto valor patrimonial, tales como inmuebles comprendidos en el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado, los Bienes Nacionales Protegidos y los que forman parte de las Rutas Patrimoniales; c) aquellos cuya administración está conferida por ley a otros organismos del Estado o que por ley no pueden enajenarse; y d) otros bienes fiscales que la autoridad ministerial determine.

2. **Bienes Prescindibles**: corresponden a aquellos inmuebles fiscales que la autoridad ministerial declare como tales.

3. **Inmueble Fiscal Disponible**: corresponden a aquellos inmuebles fiscales que no han sido objeto de administración por parte del Fisco y que potencialmente podrían ser objeto de algún uso orientado al bien común. 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 de un plan de licitaciones futuras 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 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 la autoridad, en cualquier tiempo, declare como no disponibles.

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 secretaría regional ministerial respectiva sea superior a UF 3.000, 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 secretaría regional ministerial fuere inferior a UF 3.000, pero la Comisión Especial de Enajenaciones decidiera subir ese valor a una suma igual o superior a UF 3.000, también deberá obtenerse una tasación externa. No será necesario cumplir con este requisito en caso de que la enajenación se plantee a favor de 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.

M. BIENES NACIONALES DJUR

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 de aquellos que se encuentren en alguna de 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, entendiéndose por ésta, sectores de desarrollo urbano o con potencial para ello; y 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 deseen adquirir un inmueble fiscal y que no se encuentren en alguno de los supuestos de excepción que suponga la venta directa del mismo, los cuales se explican en el literal B) siguiente.
4. La solicitud de efectuar una licitación, planteada por un particular, no será vinculante para el Ministerio.

   El Ministerio tendrá un Plan Anual de Licitaciones, en el que se individualizarán los inmuebles que se contemplan licitar durante el año calendario. El Ministerio podrá modificar este plan, sea para agregar inmuebles, para retirar algunos, o para cambiar las fechas de licitación previstas, con total libertad y sin que ello genere derechos a terceros.

5. En el procedimiento de licitación pública se deberán resguardar los principios de transparencia, publicidad y de igualdad de los potenciales oferentes.

6. En las bases de licitación pública se establecerán criterios de adjudicación objetivos y generales, tales como uno o más de los siguientes: i) Mejor oferta económica; ii) Naturaleza 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 v) otros elementos objetivos que el Ministerio de Bienes Nacionales determine pertinentes y que sean fácilmente calificables.

7. En la redacción de las bases de licitación se procurará atender las propuestas que hicieren las autoridades regionales ministeriales de la región en la que se emplace el inmueble, sin que ellas resulten vinculantes para el Ministerio.

8. Las bases de licitación fijarán un monto mínimo que deban contener las ofertas que se presenten.

9. Por regla general, el precio deberá ser pagado 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 para el desarrollo de sus funciones propias;
   b) A la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI), cuando hayan sido solicitados por los que mantengan ocupaciones ancestrales de parte de pueblos originarios, reconocidos por la legislación chilena;

M. BIENES NACIONALES DJUR

c) Cuando se trate de inmuebles cuyo valor comercial sea inferior a 2.000 UF, y se verifique alguna de las siguientes circunstancias:

i) Cuando sean solicitados por personas naturales que los hayan ocupado de forma continua, exclusiva y sin oposición del Ministerio por 5 o más años anteriores a la fecha de la presente 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, o Villa O'Higgins, por ejemplo). 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 de pequeños asentamientos humanos o villorrios. En todos estos casos, las superficies susceptibles de venta dirán relación con el hogar de la familia y las instalaciones que la circunden, tales como bodegas, establos o corrales de animales, o de predios rurales de pequeña superficie en donde se ejerza alguna actividad productiva;

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

iii) 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;

iv) Los derechos que tenga el Fisco sobre inmuebles en comunidad de dominio y la enajenación de los mismos que se realicen en favor del otro comunero.

2. En el decreto 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. 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. Por el saldo de precio, el adquirente deberá pagar un interés igual a la tasa de interés promedio para operaciones reajustables que corresponda, según monto de la operación y plazo para el pago del saldo de precio, publicada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile, cuyo valor deberá quedar determinado en el decreto que autorice la venta.

4. Deberá constituirse una hipoteca para garantizar el pago de dicha deuda. Con todo, podrá pagarse en cualquier momento la totalidad de la deuda.

5. 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 o póliza de seguro para asegurar la ejecución del mismo. El monto de esta garantía no podrá ser inferior a un 10% ni superior a un 30% del precio de venta del inmueble. Dicha boleta será devuelta una vez que se acredite la ejecución del proyecto en cuestión o el cumplimiento de las condiciones contractuales que se establezcan. 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 pacto comisorio u otros que se estimen pertinentes.

M. BIENES NACIONALES DJJR

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 61º del Decreto Ley Nº 1.939 de 1977.

2. La solicitud de dichas entidades deberá obedecer a alguno de los siguientes criterios:

   i. Regularizar ocupaciones de Municipalidades, Servicios Municipales, Organismos Estatales que tengan patrimonio distinto del Fisco o en que el Estado tenga aportes de capital, participación o representación, 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;
   ii. Cumplir con el propósito de la adquisición por parte del Fisco, cuando este último hubiere adquirido el inmueble para transferirlo al solicitante;
   iii. 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 Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), según lo señalado en el artículo 5º transitorio de dicha norma legal;
   iv. Cumplir con las disposiciones de alguna ley específica que ordene la transferencia;
   v. Cuando se trate de Municipalidades y los inmuebles fiscales se requieran para: a) el desarrollo de proyectos de significativo impacto comunal, y proporcional a la superficie del terreno solicitado, debidamente acreditado en los antecedentes que se acompañan en la solicitud, debiéndose velar porque exista una prestación no dineraria en favor del Ministerio; o b) 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 y la regularización sea necesaria para llevar a cabo obras de ampliación o remodelación de las mismas.

3. Estos criterios tendrán siempre una interpretación restrictiva.

4. Tratándose de solicitudes de comunidades indígenas basadas en ocupaciones ancestrales, éstas deberán ser canalizadas a través de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI), o deberá solicitarse opinión a dicho organismo sobre la pertinencia de la solicitud.

5. El Ministerio podrá transferir gratuitamente inmuebles fiscales rústicos o urbanos, a personas naturales chilenas, siempre que por sus antecedentes socio-económicos se justifique o se trate de casos contemplados en planes nacionales o regionales de este Ministerio. En zonas urbanas además de cumplir con las normas legales y reglamentarias sobre construcción y urbanización, la superficie máxima no podrá ser superior a mil metros cuadrados.

VI
ARRIENDOS

M. BIENES NACIONALES DJVR

1. El arriendo siempre tendrá carácter transitorio y se otorgará por un período de tiempo determinado.

2. En caso que el arrendatario solicite la venta del bien arrendado, el Fisco no tendrá la obligación de vender. Cualquier inversión que el arrendatario pueda haber efectuado será de su exclusiva responsabilidad.

4. 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, luego que la Autoridad Superior haya dado su autorización a la venta y el solicitante haya aceptado el precio y demás condiciones de la venta;
   b) Que sean requeridos por períodos acotados de tiempo y para fines transitorios tales como camping, instalación de publicidad caminera, antenas para telecomunicaciones u otras similares;
   c) Que sean requeridos para 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 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.

5. El plazo de los arrendamientos no podrá exceder de 5 años en lo urbano y 10 años en área rural (Artículo 75 DL 1939).

6. La renta de arrendamiento deberá corresponder al mayor valor entre: a) el 6% anual de la tasación comercial del inmueble; y b) el 8% del Avalúo Fiscal del inmueble.

7. Como norma general, la renta anual de arrendamiento de inmuebles fiscales para explotación de recursos no renovables, deberá corresponder al mayor valor entre el 12% de la tasación comercial y el 8% del avalúo fiscal, sin perjuicio de lo que señalen instructivos específicos sobre el procedimiento para determinar rentas de casos especiales tales como extracción de áridos, instalación de publicidad caminera, entre otros.

8. 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 mínimo será el 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.

9. 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. En el caso que el proyecto requiera por norma la obtención de una resolución de calificación ambiental, bastará con

M. BIENES NACIONALES DJUR

la aprobación de esta. 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 4 cánones mensuales.

10. La secretaría regional ministerial respectiva deberá efectuar una fiscalización del inmueble, tanto al momento de otorgar el arrendamiento como al término del contrato y se proceda a la restitución del mismo, levantándose para estos efectos las respectivas actas de entrega y recepción.

11. No se dispondrán nuevos arriendos de inmuebles fiscales para fines habitacionales de funcionarios públicos (arriendos funcionarios o comerciales).

12. El arrendatario no podrá construir edificaciones en el inmueble fiscal, salvo que el Ministerio de Bienes Nacionales lo autorice expresamente y por escrito, y sin que tenga otro derecho que el de retirar los elementos que pueda separar sin detrimento del suelo (Artículo 78 DL 1939).

13. El arriendo se formalizará a través de una Resolución Exenta dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales. Excepcionalmente podrá suscribirse el contrato respectivo (Artículo 67 DL 1939).

14. El arrendatario deberá cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos, impuesto territorial y otros a que esté afecto el bien arrendado.

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. El mismo instrumento podrá ser aplicable a los Inmuebles Fiscales No Prescindibles que se encuentren 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 solicitados para el desarrollo de proyectos de energías renovables no convencionales;

3. Por regla general, las concesiones de uso se otorgarán a título oneroso y a través de procesos de licitación pública iniciada en una decisión ministerial 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 D. L. 1939 de 1977. Los inmuebles fiscales que se otorguen en concesión gratuita solo podrán ser aquellos que se encuentren fuera del plan de licitaciones del año calendario y del plan de gestión territorial cuadrienal y la necesidad perseguida por el solicitante obedezca a un fin

M. BIENES NACIONALES DJUR

público de lo que deberá dar cuenta el gobierno regional respectivo, pronunciándose, entre otros factores, respecto del mérito del proyecto, el tipo de bien solicitado, las obras que se ejecutarán en él, la participación de los habitantes locales si procediere, la renta ofrecida y el plazo de duración que se propone para la concesión.

5. Por regla general las concesiones gratuitas no excederán de 5 años, salvo que la entidad solicitante acredite la vida útil del proyecto en un plazo superior a este, en cuyo caso el plazo, por norma general, podrá ser de hasta 30 años.
6. 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 en el acápite IV letra A número 7, de este instrumento.

7. Sólo por razones fundadas podrán entregarse concesiones onerosas por la vía directa. Podrá accederse a la concesión directa en los mismos casos en que podría accederse a una venta directa, de conformidad a lo señalado en el acápite IV letra B número 1, de este instrumento (Artículo 58 DL 1939).

8. Las Concesiones se otorgarán 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 referido Contrato (Artículo 58 DL 1939). El concesionario deberá acompañar una boleta bancaria de garantía para garantizar la ejecución del proyecto. 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, debiendo fundamentarse esta situación.

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 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 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 de D. L. N° 1.939 de 1977, que establece "*La Comisión Especial de Enajenaciones, previa tasación del inmueble, propondrá al Ministro el derecho o renta que deberá pagar el concesionario y su forma de pago. Sólo en casos calificados y por decreto fundado, se podrá fijar una renta inferior a la propuesta por la referida Comisión. Cuando se trate de concesiones otorgadas mediante licitación, para efectos de la elaboración de las bases correspondientes, la Comisión de Enajenaciones propondrá la renta mínima que deberá pagar el concesionario*".

M. BIENES NACIONALES DJUR

13. Sin perjuicio de que la Comisión Especial de Enajenaciones es autónoma para efecto de formular sus propuestas de rentas concesionales, el Ministerio considerará especialmente atendibles aquellas propuestas que se formulen sobre la base de un porcentaje aplicado al valor comercial del inmueble, pudiendo determinarse ese porcentaje en función de la naturaleza del proyecto a desarrollar sobre propiedad fiscal. Históricamente, se han aplicado los siguientes criterios, que se explicitan a efectos de que la Comisión pueda tenerlos como referencia:

TIPO DE PROYECTO	TASA ANUAL (% del valor comercial del inmueble)
Explotación de recursos no renovables	12
Industriales, comerciales	6
Ecoturismo, espacios públicos, desarrollo local	3
Conservación ambiental, investigación científica, educación ambiental	2

En caso que el proyecto sea de uso múltiple, o uso no contemplado en la tabla precedente, se podrán determinar tasas de renta anual que resulten de la ponderación media de los distintos factores, de acuerdo a los tipos de usos antes indicados.

14. El concesionario deberá cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos, impuesto territorial y otros a que esté afecto el bien entregado en concesión.

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 (art. 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, plazo que regirá desde la fecha del acto administrativo que lo destina;
   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 si no ha iniciado tal utilización, dentro del plazo señalado en la letra b) precedente o, en su defecto, cuando las circunstancias así lo exijan;
   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;

BIENES NACIONALES DJUR

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.

4. Por disposición del D.L. N° 1939, de 1977, el Ministerio tiene el deber y la potestad de cuidar que los bienes fiscales se respeten y conserven para el fin 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 fiscales destinados sin utilizarlos. En este caso, deben poner tales bienes a disposición del Ministerio para su debida administración.

6. No obstante lo dicho en los párrafos precedentes, cuya aplicación se reitera respecto de todos los bienes fiscales destinados, en el evento que se constate la no utilización de un inmueble fiscal destinado, se deberá comunicar a 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 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 en que el tiempo de tramitación de un arrendamiento sea incompatible con la actividad que se pretende desarrollar en el inmueble. La solicitud deberá indicar alguna de las siguientes causales:
   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;
   d) Para la realización de trabajos específicos requeridos por instituciones del Estado;
   e) Para permitir la instalación de la infraestructura necesaria para los programas de Agua Potable Rural ("APR") y en la medida que sean solicitados por los Comités respectivos.

2. Por norma general, los permisos de ocupación serán concedidos a título oneroso, por un plazo que no exceda de seis (6) meses, pudiendo ser renovado por igual período por una sola vez, por causa justificada.

3. En la resolución que concede los permisos de ocupación deberá quedar establecido que el Ministerio puede requerir el inmueble en cualquier momento y que el beneficiario no podrá efectuar mejoras de ningún tipo y que deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe.

M. BIENES NACIONALES DJUR

4. En general la renta de ocupación se determinará de la misma forma que la renta de arrendamiento.

5. Excepcionalmente y por razones fundadas se podrán otorgar permisos de ocupación gratuitos.

6. El permiso de ocupación no da a su titular derecho o preferencia alguna para el otorgamiento de un acto administrativo definitivo.

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. En la solicitud de desafectación de bienes nacionales de uso público deberá señalarse el fin que se persigue y el acto administrativo correspondiente, debiendo acreditarse la existencia del financiamiento necesario para materializar tal finalidad.

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 disponer de él o administrarlo en conformidad a la ley. 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 envuelve 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 celebrado por el Ministerio.

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.

M. BIENES NACIONALES DJUR

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 hayan sido transferidos y existan obligaciones pendientes, como las asociadas al cumplimiento del contrato o el pago del precio.
d) Bienes Nacionales de Uso Público: 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: inmueble privado que se encuentra en trámite de ser incorporado 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, por el Subsecretario y el Ministro. 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 se 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 éstos sean respetados y conservados 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 trimestralmente 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, poseyendo especiales componentes del patrimonio natural, cultural o histórico, no pertenece al Sistema de Áreas Silvestres Protegidas del Estado; se ha definido como uno de los objetivos estratégicos de gestión de la presente administración preservar, proteger y desarrollar el patrimonio natural, cultural e histórico de Chile contenido en territorio fiscal.

M. BIENES NACIONALES DJUR

2. En virtud de lo anterior, y con el objeto de determinar unidades territoriales que requieren ser protegidas, 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, el Ministerio elaborará un estudio de línea de base ambiental y una guía de manejo, cuyo objetivo es aportar los fundamentos para dicha declaración y establecer las condiciones para la futura administración de la correspondiente unidad territorial.

4. Considerando que el sólo hecho de proceder con la declaración de BNP no asegura la debida conservación del inmueble en cuestión, los secretarios regionales ministeriales deben velar para que dichos inmuebles sean efectivamente administrados por el Ministerio o bien entregada su administración a un tercero, a través de una concesión de uso de largo plazo.

5. Criterios para que un inmueble sea declarado BNP:

   a) Constituir una unidad de propiedad fiscal claramente geodelimitada;
   b) Disponer de un instrumento de planificación (guía de manejo elaborada por el Ministerio);
   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: ecosistemas que contengan bienes del patrimonio cultural y/o sostengan actividades o "sistemas tradicionales o ancestrales de subsistencia" de larga data y cuya importancia para comunidades locales sea manifiesta, ya sea en términos económicos o culturales.

XIV
RUTAS PATRIMONIALES (RP)

1. El Ministerio, con el objeto de facilitar el acceso a los bienes físicos, culturales y paisajísticos, podrá habilitar Rutas Patrimoniales que incorporen inmuebles fiscales, y/o bienes nacionales de uso público, que permitan recorridos transitables a pie, en bicicleta, cabalgata y/o vehículo.

M. BIENES NACIONALES DJUR

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 de las rutas patrimoniales, 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: aquellas que combinan la caminata y/o la cabalgata sobre terrenos fiscales, cuya extensión promedio bordea los 50 Km.
   b) Rutas turísticas: aquellas que combinan el uso de vehículo con el tránsito a pie por caminos públicos, cuya extensión generalmente supera los 150 Km.
   c) Circuitos histórico – culturales: aquellos que, insertos en las ciudades y/o sitios con valor patrimonial, tienen una extensión reducida y puede hacerse sólo en algunas horas.

V
CUESTIONES GENERALES

1. 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.

2. 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, el que se mantendrá publicado en el portal web del Ministerio.

3. La llamada "compra de mejoras" o adquisición de edificaciones emplazadas en un inmueble fiscal, no obligará al Ministerio a enajenar ni celebra, con el adquirente de las mismas, ningún acto o contrato sobre el inmueble en cuestión.

4. 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.

5. 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 secretarios regionales ministeriales deberán atenerse a dichos formatos.

BIENES NACIONALES DJUR

XVI
CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES

Los señores 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.

XVII
DEROGACIÓN

Deróguese la Orden Ministerial N° 1, de 9 de marzo de 2015, así como cualquier otra norma interna que contravenga lo anteriormente dispuesto.

XVIII
ARTÍCULO TRANSITORIO: VIGENCIA

La presente Orden Ministerial comenzará a regir a contar del 1° de enero de 2019.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE

REPUBLICA DE CHILE
Ministerio de Bienes Nacionales

FELIPE WARD EDWARDS
MINISTRO DE BIENES NACIONALES

MAPM/MFNB/MAG
DISTRIBUCIÓN:

- Sras. (es) Secretarias (os) Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales
- Sres. Jefes Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales
- Gabinete Sr. Ministro de Bienes Nacionales
- Gabinete Sra. Subsecretaria de Bienes Nacionales
- División de Planificación y Presupuesto
- División de Catastro
- División Jurídica
- División Administrativa
- División de Constitución de Propiedad Raíz
- Auditoría Interna
- División de Bienes Nacionales