

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.487

Martes 30 de Junio de 2026

Página 1 de 21

Normas Generales

CVE 2828332

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

APRUEBA ORDEN MINISTERIAL N° 2/2026, QUE REFORMULA CRITERIOS FUNDAMENTALES QUE CONSTITUYEN EL MARCO DE LA POLÍTICA DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES Y QUE DEBEN ORIENTAR LA ADMINISTRACIÓN Y ASIGNACIÓN DE BIENES RAÍCES FISCALES; LA REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y LA CONSTITUCIÓN DEL DOMINIO SOBRE ELLA Y OTRAS MATERIAS. DEROGA ÓRDENES MINISTERIALES QUE INDICA

Núm. 100 exento.- Santiago, 17 de junio de 2026.

Vistos:

Lo dispuesto en los artículos 1°, 6° y 7° del DS N° 100 de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República de Chile; el DFL N° 1/19.653 de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; el DL N° 3.274 de 1980, que fija el texto de la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; el DS N° 386 de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; el DL N° 1.939 de 1977, que fija Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado; el DL N° 2.695 de 1979; la ley N° 19.776; el DS N° 19 de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; el DS N° 38 de 2026, del Ministerio del Interior; y la Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República.

Considerando:

1° Que, de acuerdo al N° 2.- del Artículo 3° del DL N° 3.274 de 1980, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales, corresponde a la Ministra de Bienes Nacionales, dictar las resoluciones, instrucciones y otras normas específicas, técnicas y de funcionamiento sectorial, que estime necesarias para el desarrollo regular, continuo y eficiente de las actividades que corresponden al Ministerio.

2° Que, la gestión de inmuebles fiscales y la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y la constitución del dominio sobre ella, debe realizarse con estricto sometimiento a la Constitución Política de la República, a los principios de juridicidad, probidad, eficiencia, coordinación y control, observando la normativa legal vigente y enmarcarse en los lineamientos y criterios que deben orientar la administración y asignación de bienes raíces fiscales, y la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y la constitución del dominio sobre ella, entre otras materias, de conformidad a la siguiente Orden Ministerial 2026, que el Ministerio de Bienes Nacionales ha resuelto aprobar.

Decreto:

I.- Apruébese, la Orden Ministerial N° 2/2026, que reformula criterios fundamentales que constituyen el marco de la política del Ministerio de Bienes Nacionales y que deben orientar la administración y asignación de bienes raíces fiscales, la regularización de la posesión de la

CVE 2828332

Director: Giovanni Calderón Bassi
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

pequeña propiedad raíz y la constitución del dominio sobre ella y otras materias, cuyo texto será el siguiente:

ORDEN MINISTERIAL
2026

ÍNDICE

ORDEN MINISTERIAL
ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN
- II. MARCO DE LA POLÍTICA MINISTERIAL
- III. DEFINICIONES
- IV. DISPOSICIÓN DE BIENES DEL ESTADO

Venta de Inmuebles Fiscales

- A. Ventas a través de Licitación Pública
- B. Venta Directa

Transferencias Gratuitas

- A. Personas Jurídicas
- B. Personas Jurídicas de Derecho Privado Sin Fines de Lucro
- C. Comunidades Indígenas
- D. Personas Naturales

V. ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

Destinaciones

Concesiones de Uso

- A. Concesión de Uso Oneroso
- B. Concesiones de Uso Gratuito

Afectación y Desafectación de Bienes Nacionales

Arrendamiento

Servidumbres

Permisos de Ocupación

- A. Permisos de Ocupación Onerosos
- B. Permisos de Ocupación Gratuitos

VI. REGULARIZACIÓN

Regularización de la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz

Ley N° 19.776, sobre Regularización de Posesión y Ocupación de Inmuebles Fiscales en la forma que indica ("Ley del Sur")

VII. OTROS ASUNTOS

Fiscalización de Inmuebles Fiscales

Bienes Nacionales Protegidos

Rutas Patrimoniales

Herencias Vacantes

VIII. CUESTIONES GENERALES

IX. CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES

X. DEROGACIÓN

I. INTRODUCCIÓN

Considerando que en los procesos que involucran la gestión de inmuebles fiscales participan distintos estamentos -Secretarías Regionales Ministeriales (en adelante, "Seremi"), 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 del Ministerio de Bienes Nacionales (en adelante, el "Ministerio") 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 por las diversas instancias en estas materias.

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

II. MARCO DE LA POLÍTICA MINISTERIAL

La gestión de inmuebles fiscales deberá realizarse con estricto sometimiento a la Constitución Política de la República, a los principios de juridicidad, probidad, eficiencia, coordinación y control, observando la normativa legal vigente y enmarcarse en los siguientes lineamientos, cuya enumeración no obedece a un orden de prelación:

1. Resguardar el dominio fiscal y la integridad territorial del Estado, en particular respecto de aquellos inmuebles que revistan un interés estratégico. En estos casos, deberá considerarse especialmente su función en el resguardo de la soberanía nacional, la seguridad nacional y el control efectivo del territorio, su potencial para el desarrollo de proyectos de utilidad pública, su ubicación geográfica o sus características físicas y ambientales singulares, conforme al orden constitucional y legal vigente;

2. 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, resguardando la normativa vigente;

3. Contribuir al desarrollo nacional, regional y local, 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 local, regional y nacional, tales como el desarrollo de energías renovables, turismo sustentable, desarrollo industrial o inmobiliario;

4. Impulsar el desarrollo nacional, regional y local mediante la identificación y puesta en valor de inmuebles fiscales susceptibles de constituir emplazamientos estratégicos para infraestructura crítica, resguardo y seguridad nacional, desarrollo de actividades económicas, de generación de energías renovables, de investigación científica, turísticas, entre otras;

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

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

7. La disposición de inmuebles fiscales deberá ser contabilizada según normas NICSP, y, en caso que corresponda, vincularse a un proyecto específico verificable, y proporcional al tamaño del terreno;

8. Evitar la subutilización de propiedades fiscales con potencial de uso, debiendo ejecutar las acciones que correspondan para aprovechar al máximo sus capacidades, siempre orientadas a contribuir al mejor uso posible, maximizando el desarrollo local, regional y nacional;

9. Utilizar la licitación pública como procedimiento prioritario para la gestión de venta y concesión onerosa de inmuebles fiscales, asegurando publicidad, competencia, trazabilidad y maximización del interés fiscal a través de procedimientos transparentes e informados;

10. Dar preferencia a la enajenación por sobre la concesión, arriendo u otra forma de administración, respecto de bienes fiscales disponibles y prescindibles;

11. Prospeccionar, a través del Plan de Gestión Territorial, la incorporación de nuevas áreas o territorios a la gestión ministerial, incorporando criterios de proactividad y oportunidad;

12. 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 de la forma más conveniente al interés fiscal y de la comunidad en su conjunto. En este sentido, la ocupación material no genera derecho preferente alguno para adquirir, usar, arrendar o concesionar o regularizar el inmueble, sin perjuicio de lo establecido en relación a la venta directa;

13. Impedir y fiscalizar las edificaciones en terrenos fiscales, realizadas por particulares, en aquellos casos que no cuenten con el acto administrativo correspondiente que autorice su ocupación y construcción;

14. Se privilegiará la tramitación de las Herencias Vacantes a través de la Oficina de Partes Virtual, mediante Clave Única, con el objeto de agilizar el proceso y dar cumplimiento a lo indicado en el decreto ley N° 1.939, de 1977 de normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado (en adelante, el "DL 1.939");

15. Incorporar el uso de tecnología, catastro geo-referenciado, interoperabilidad, expediente electrónico, fiscalización remota, información territorial y trazabilidad de decisiones en todos los procesos de administración y disposición de inmuebles fiscales, conforme a la normativa vigente y a criterios de eficiencia y control;

16. Preservar y proteger el patrimonio natural, histórico y cultural en el territorio fiscal, potenciando el desarrollo sustentable de proyectos de conservación y manejo sostenible de los recursos naturales; y

17. Fortalecer el control superior de los bienes nacionales de uso público, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 1° y 19° DL 1.939, mediante el desarrollo de acciones sistemáticas de fiscalización, vigilancia y tutela destinadas a asegurar su adecuado cuidado, respeto y conservación conforme a los fines a que se encuentran destinados.

III. DEFINICIONES

1. Inmueble Fiscal Disponible.

Se entiende por inmuebles fiscales disponibles, aquellos que pueden ser objeto de actos de administración o disposición por parte del Fisco. En principio, todos los inmuebles fiscales se encuentran en esta categoría.

2. Inmueble Fiscal No Disponible.

Corresponden a aquellos inmuebles fiscales que se encuentran administrados por el Fisco o planificada su gestión futura, tales como:

- a) Inmuebles cuya administración está entregada a un servicio público para el cumplimiento de sus fines propios, ya sea por ley o un acto administrativo;
- b) Inmuebles que forman parte del Plan de Licitaciones anual del Ministerio;
- c) Inmuebles que son o están ubicados en un área de reserva del Ministerio para un fin específico, salvo que se soliciten para los fines establecidos al constituir el área de reserva;
- d) Inmuebles que están concesionados, arrendados o destinados, mientras esté vigente la concesión, arriendo o destinación, salvo que se trate de una solicitud presentada por el propio concesionario, arrendatario o destinatario; y
- e) Otros inmuebles fiscales que la autoridad, en cualquier tiempo, declare como no disponibles, mediante el acto administrativo correspondiente.

3. Bienes No Prescindibles.

Corresponden a los inmuebles fiscales imprescindibles para el cumplimiento de los fines del Estado. En general, deben considerarse como Bienes No Prescindibles aquellos bienes 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 o que tengan un alto valor patrimonial, tales como inmuebles comprendidos en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado, los Bienes Nacionales Protegidos, los Monumentos Nacionales e Inmuebles de Conservación Histórica;

c) Aquellos cuya administración está conferida por ley a otros organismos del Estado o que por ley no pueden enajenarse;

d) Aquellos que sean necesarios para satisfacer el interés fiscal superior o de necesidad pública; y

e) Otros bienes fiscales que la autoridad ministerial determine de forma fundada, mediante el acto administrativo correspondiente.

4. Bienes Prescindibles.

Son aquellos inmuebles fiscales que no son imprescindibles para el cumplimiento de los fines del Estado y, por lo tanto, pueden ser objeto de las facultades de disposición que la normativa vigente reconoce al Presidente de la República, a través del Ministerio de Bienes Nacionales.

5. Interés Fiscal Superior o Necesidad Pública.

Causal que faculta al Ministerio, de forma excepcional y fundada, para ejecutar un acto de administración respecto de un inmueble fiscal no disponible o no prescindible, con el objeto de satisfacer los fines superiores del Estado, habilitando a la autoridad para priorizar su tramitación, conforme a lo dispuesto en los artículos 1º, 6º y 7º de la Constitución Política de la República; en relación con los artículos 3º y 5º de la ley N° 18.575; y los artículos 1º y 3º del DL 1.939.

En especial y solo a modo de ejemplo, procederá en aquellos casos que se configuren alguna de las siguientes circunstancias: (i) la solicitud diga relación con la ejecución de obras públicas; (ii) la implementación de infraestructura sanitaria, educacional, vial, de servicios básicos o infraestructura crítica; (iii) la asignación del inmueble a organismos del Estado para el cumplimiento de sus funciones; (iv) la incorporación a proyectos estratégicos de desarrollo territorial, económico, social o ambiental; (v) el uso inmediato del inmueble en situaciones de emergencia, catástrofe o calamidad pública; (vi) cuando se vincule con la seguridad nacional, el resguardo de la integridad territorial y la protección y reforzamiento de las fronteras; y (vii) a personas jurídicas que no persigan fines de lucro, a fin de satisfacer en esta forma una necesidad de bien público.

Su aplicación deberá constar en un acto administrativo fundado que justifique la prevalencia del interés comprometido, debiendo en todo caso observarse la normativa legal y reglamentaria vigente.

En la eventualidad de generarse un estado de calamidad pública, catástrofe o excepción constitucional, que haga necesario utilizar inmuebles fiscales para fines de mitigación de dicha situación excepcional, el Ministerio podrá requerir de inmediato los inmuebles sujetos a una concesión gratuita o destinaciones, los que deberán ponerse a su disposición de forma inmediata y gratuita, por todo el tiempo que se determine o por todo lo que pueda durar la situación excepcional que motive el requerimiento.

IV. DISPOSICIÓN DE BIENES DEL ESTADO

De acuerdo al DL 1.939, los bienes fiscales podrán disponerse mediante venta o transferencia gratuita.

VENTA DE INMUEBLES FISCALES

Sólo son susceptibles de venta los bienes prescindibles y será el instrumento prioritario de gestión de inmuebles fiscales para la disposición de los inmuebles fiscales disponibles.

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.

En aquellos casos en los que la tasación comercial de la Seremi correspondiente sea superior a 3.000 Unidades de Fomento, el solicitante deberá acompañar una tasación externa practicada por un profesional que cuente con el registro vigente como perito tasador del Ministerio de Hacienda (registro creado por la Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiación) o bien por aquellos tasadores indicados en la nómina elaborada por el Ministerio, previo a someter el asunto al conocimiento de la Comisión Especial de Enajenaciones, de acuerdo a la normativa aplicable a la comisión (en adelante, la "Comisión Especial de Enajenaciones").

A. VENTAS A TRAVÉS DE LICITACIÓN PÚBLICA

Mediante Licitación Pública se ofrece la venta de Bienes Prescindibles, con un valor de oferta mínima y conforme a los términos y condiciones establecidas en las Bases de Licitación. El proceso de licitación puede originarse de oficio por parte del Ministerio o mediante solicitud de un particular. En este último caso, la solicitud no será vinculante para el Ministerio.

Se priorizará la venta a través de Licitación Pública. Toda excepción a dicho mecanismo deberá ser fundada de acuerdo a los criterios señalados más adelante en la letra B.

En el marco de los Planes de Gestión Territorial Regionales, el Ministerio tendrá una cartera de inmuebles para licitar durante el año calendario y que serán debidamente publicados en la página web <https://licitaciones.bienes.cl/>, el cual podrá ser debidamente modificado por el Ministerio y publicitados por otros medios que se estimen pertinentes.

En el procedimiento de Licitación Pública se deberán resguardar los principios de transparencia, publicidad, estricta sujeción a las bases y de igualdad entre los oferentes.

B. VENTA DIRECTA

El Ministerio, de forma excepcional, podrá vender Bienes Prescindibles de forma directa y sin que medie un proceso de Licitación Pública, en los siguientes casos:

a) Cuando sean solicitados por organismos públicos descentralizados con patrimonio propio para el desarrollo de sus funciones propias.

b) Para el caso de personas naturales, y respecto de inmuebles cuyo valor comercial sea inferior a 5.000 Unidades de Fomento, en caso de ocupación de larga data, sin oposición de la autoridad, u originadas en políticas de poblamiento dirigidas por el Estado de Chile. Se deja constancia que las superficies susceptibles de venta dirán relación con el hogar principal 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 ejercen alguna actividad productiva o de subsistencia.

c) Cuando hayan sido ofrecidos en Licitación Pública y hayan sido declaradas desiertas.

d) Cuando sean requeridos por el propietario del predio colindante o titular de un acto administrativo vigente, para la ampliación de algún proyecto productivo, social y/o cultural consolidado y debidamente financiado, lo cual deberá acreditarse.

e) Cuando se refiera a derechos sobre inmuebles y la enajenación de dichos derechos fiscales se realice en favor de los comuneros.

f) En aquellos casos que el solicitante haya promovido la desafectación de un Bien Nacional de Uso Público, y se hayan cumplido ciertos requisitos, tales como:

i) Que el destino del inmueble haya sido considerado expresamente en los informes evacuados por la Dirección de Obras Municipales, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente y/o el Ministerio de Obras Públicas.

ii) Se haya dejado constancia expresa de la finalidad específica del inmueble o del proyecto a ejecutar.

g) En aquellos casos que el solicitante tenga un acto administrativo vigente y se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones.

En el decreto respectivo que autorice la venta directa deberá hacer mención expresa a la causal que la justifica.

El precio deberá ser pagado al contado, salvo que la Comisión Especial de Enajenaciones haya propuesto una forma de pago diferente, en cuyo caso el Ministerio podrá considerarlo atendida su naturaleza y el interés fiscal comprometido. De todas formas, y en caso de establecerse una modalidad de pago distinta, 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 Comisión para el Mercado Financiero, cuyo valor deberá quedar determinado en el decreto que autorice la venta. En el caso de aprobarse una modalidad de pago a plazo, se deberá constituir hipoteca y prohibición de enajenar en favor del Fisco, con el objeto de garantizar el pago del monto adeudado. Con todo, podrá pagarse en cualquier momento la totalidad de la deuda.

En los casos en que la venta se justifique para la ejecución de un determinado proyecto, el comprador se encontrará obligado a ejecutar dicho proyecto dentro de un plazo de tres años, salvo que se autorice de manera fundada un plazo superior, debiendo acompañar una boleta bancaria de garantía o póliza de seguro para asegurar la ejecución del mismo. El monto de dicha garantía corresponderá al que se fije en su oportunidad, el que, en todo caso, no podrá ser inferior a un 10% ni superior a un 30% del precio de venta del inmueble.

En el contrato respectivo se dejará constancia que la entrega del inmueble se efectuará una vez se encuentre debidamente inscrito a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, y podrán establecerse otros resguardos para asegurar el cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto, tales como, condición resolutoria expresa, determinación anticipada de los perjuicios, u otros que se estimen pertinentes.

TRANSFERENCIAS GRATUITAS

Las transferencias gratuitas de inmuebles fiscales, a personas naturales o jurídicas, constituyen una facultad excepcional del Presidente de la República, ejercida a través del Ministerio de Bienes Nacionales, y sólo podrán recaer sobre bienes fiscales disponibles y prescindibles, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 y 87 y siguientes del DL 1.939.

A. PERSONAS JURÍDICAS

Las transferencias podrán efectuarse en favor de los órganos y entidades expresamente señalados en el citado artículo 61 del DL 1.939, debiendo acreditarse fundadamente el interés público comprometido y la necesidad de la transferencia para el cumplimiento de los fines institucionales de la entidad beneficiaria.

Atendida su naturaleza excepcional, las normas que autorizan transferencias gratuitas deberán interpretarse restrictivamente, debiendo la autoridad ponderar especialmente el resguardo del patrimonio fiscal, el uso eficiente de los bienes del Estado y la proporcionalidad entre el inmueble solicitado y el fin público invocado.

Las solicitudes de transferencia gratuita deberán fundarse en alguno de los siguientes criterios:

a) Regularizar ocupaciones destinadas a la prestación de servicios sociales en beneficio de la comunidad, siempre que la entidad solicitante hubiere efectuado inversiones consolidadas en el inmueble por un valor superior al 50% del avalúo fiscal.

b) Dar cumplimiento al propósito que motivó la adquisición del inmueble por parte del Fisco, cuando éste hubiere sido adquirido con el objeto de transferirlo posteriormente a la entidad solicitante.

c) Dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, respecto de inmuebles adquiridos o construidos con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional, conforme a lo previsto en el artículo quinto transitorio de dicho cuerpo legal.

d) Permitir el adecuado funcionamiento de servicios públicos descentralizados que carezcan de recursos para adquirir el inmueble requerido, siempre que se acredite financiamiento suficiente para ejecutar las inversiones asociadas al proyecto o destino comprometido.

e) Tratándose de Municipalidades:

- i. Cuando el inmueble sea requerido para el desarrollo de proyectos de significativo impacto comunal, debidamente acreditados y proporcionales a la superficie solicitada; o
- ii. Cuando se requiera regularizar edificaciones ejecutadas con recursos municipales sobre inmuebles fiscales, siempre que dichas construcciones se hubieren realizado sin oposición del Ministerio y la regularización resulte necesaria para obras de ampliación, conservación o remodelación.

B. PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO SIN FINES DE LUCRO

Procederá la transferencia cuando la ocupación del inmueble, en cumplimiento de sus obligaciones, se encuentre destinada a la prestación de servicios sociales en beneficio de la comunidad, siempre que la entidad solicitante hubiere efectuado inversiones consolidadas en el inmueble por un valor superior al 50% del avalúo fiscal.

Dichas entidades sin fines de lucro deberán acreditar una vigencia superior a cinco años, y que la obtención del inmueble requerido dice directa relación con el objeto propio y fundacional de la misma, debiendo acreditar financieramente la capacidad de desarrollo del proyecto que originó el requerimiento del inmueble.

Asimismo, dichas entidades deberán acompañar a su solicitud, a lo menos, los siguientes antecedentes: a) Copia de la escritura de constitución y estatutos vigentes, debidamente inscritos y publicados; b) Certificado de vigencia de la persona jurídica emitido por el organismo competente, con una antigüedad no superior a 90 días; c) Nómina actualizada de los miembros del directorio o cuerpo directivo; d) Memoria o informe de actividades del último año, que acredite el ejercicio efectivo del objeto fundacional; e) Balance o estado financiero del último ejercicio, que permita evaluar la capacidad de mantención y uso del inmueble; y f) Descripción del proyecto o actividad que se desarrollará en el inmueble, con indicación de los plazos estimados y de las fuentes de financiamiento comprometidas.

C. COMUNIDADES INDÍGENAS

Tratándose de solicitudes formuladas por comunidades indígenas fundadas en ocupaciones ancestrales, la Seremi respectiva deberá solicitar informe u opinión técnica a la Conadi, a fin de evaluar la pertinencia de la solicitud y los antecedentes de ocupación invocados, en aquellos casos que corresponda, tales como restitución de inmuebles de superficie extensa.

D. PERSONAS NATURALES

El otorgamiento de títulos gratuitos constituye una potestad discrecional del Presidente de la República, ejercida a través del Ministerio, de conformidad con los artículos 88 y siguientes del DL 1.939.

Dicha potestad tiene carácter excepcional y sólo podrá ejercerse respecto de personas naturales chilenas, tomando en consideración antecedentes socioeconómicos que justifiquen la gratuidad o cuando se trate de casos incorporados en planes nacionales o regionales del Ministerio, en el marco de política de poblamiento o zona declarada como catástrofe.

En zonas urbanas, la superficie máxima transferible a personas naturales deberá decir relación con la casa habitación del solicitante, debiendo además observarse íntegramente la normativa urbanística de construcción y los instrumentos de planificación territorial vigentes.

Criterios para su otorgamiento

El otorgamiento de títulos gratuitos deberá fundarse en criterios objetivos, sociales y territoriales que permitan justificar la transferencia gratuita del inmueble fiscal, considerando especialmente:

- a) Que corresponda a inmuebles fiscales declarados prescindibles y se encuentren disponibles para su enajenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 88 del DL 1.939;
- b) La existencia de condiciones socioeconómicas, al momento de emitirse el Informe de Pertinencia, que dificulten el acceso de la persona solicitante a una solución habitacional o a la

regularización por otras vías, que se acreditará mediante el certificado emitido por el Registro Social de Hogares o el instrumento que lo reemplace;

c) La utilización efectiva, pacífica y continua del inmueble fiscal por parte de la persona solicitante y su núcleo familiar, por un periodo de al menos cinco años;

d) El desarrollo de un proyecto de vida asociado al inmueble, manifestado mediante residencia permanente, habilitación del terreno, ejecución de mejoras u otras acciones materiales compatibles con el destino autorizado;

e) Que el inmueble fiscal requerido sea el único inmueble de propiedad de la persona solicitante o de su cónyuge o conviviente civil;

f) La compatibilidad de la solicitud con la planificación territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial y las políticas ministeriales vigentes;

g) La circunstancia de tratarse de casos incorporados en programas o planes nacionales o regionales impulsados por el Ministerio;

h) El cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones establecidas en el Acta de Radicación; e

i) Posesión del inmueble pacífica, sin que existan conflictos de ocupación, reclamaciones de terceros o circunstancias que hagan inconveniente la transferencia desde el punto de vista del interés fiscal.

La concurrencia de uno o más de los criterios precedentemente señalados no obligará a la autoridad a otorgar el título gratuito solicitado, atendida la naturaleza discrecional de la potestad conferida por la ley.

Actas de Radicación

El Acta de Radicación constituye un acto administrativo, regulado en el artículo 89 del DL 1.939, de carácter precario, esencial y previo, mediante el cual el Ministerio autoriza el uso y ocupación de un inmueble fiscal a una persona natural, por un plazo determinado, para un fin específico y sujeto al cumplimiento de obligaciones expresamente establecidas. En consecuencia:

a) No podrá iniciarse válidamente un procedimiento de título gratuito sin que exista previamente un Acta de Radicación vigente;

b) No podrá otorgarse curso progresivo al expediente sin informe de fiscalización que acredite el íntegro cumplimiento de las obligaciones impuestas; y

c) El otorgamiento del Acta de Radicación no genera derechos adquiridos ni constituye antecedente vinculante para resolver favorablemente la solicitud de título gratuito.

V. ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

De acuerdo al DL 1.939, los bienes del Estado podrán ser objeto de destinaciones, concesiones de uso, afectaciones y arrendamientos.

DESTINACIONES

Las destinaciones sólo se dispondrán en favor de los servicios y entidades que conforman la Administración centralizada del Estado, el Poder Judicial, los servicios dependientes del Congreso Nacional y la Contraloría General de la República. Los bienes destinados deberán ser empleados exclusivamente para el cumplimiento del fin propio de la institución que lo solicita.

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;

c) La obligación del destinatario de poner el inmueble a disposición del Ministerio al momento 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;

d) La obligación del destinatario de cuidar el inmueble y 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 adicionales en el inmueble destinado; y

f) La obligación del destinatario de enviar anualmente la "Declaración Jurada de Uso", la cual deberá realizarse en el tenor indicado en el acápite VIII. letra j) siguiente.

Por disposición del DL 1.939, el Ministerio tiene el deber y la potestad de velar por el cuidado y conservación de los bienes fiscales, por lo que las Seremi 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.

Ningún órgano de los señalados en el párrafo primero anterior podrá tener en su poder bienes fiscales destinados sin utilizarlos, parcialmente utilizados o bien con un uso distinto al que fundamentó su otorgamiento. De ocurrir lo anterior, el Ministerio comunicará a las autoridades superiores de las instituciones destinatarias, la circunstancia de iniciarse un procedimiento encaminado a poner término a la destinación por el no uso del inmueble.

No se dispondrán nuevos actos administrativos sobre inmuebles fiscales para fines habitacionales de funcionarios públicos, sea del propio Ministerio o de instituciones públicas, centralizadas o descentralizadas, salvo autorización expresa de la autoridad ministerial o que una norma legal lo disponga.

Las destinaciones para uso habitacional deberán dar íntegro cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente.

Término anticipado de la destinación. Constituirá causal de término anticipado por dejar de utilizarse el inmueble con el objeto por el cual fue destinado cuando:

- a) El inmueble se encuentre con evidentes señales de desuso.
- b) El inmueble se encuentre erizado.
- c) El inmueble sea destinado a fines diferentes de aquellos expresamente señalados en el decreto o resolución que otorgó la destinación.
- d) Exista incumplimiento de obligaciones administrativas y legales, en especial de las obligaciones de mantención y conservación.
- e) Cuando la entidad beneficiaria no mantenga el inmueble en condiciones adecuadas de seguridad, conservación o salubridad.
- f) Cuando el inmueble sea utilizado en condiciones que representen un riesgo para la vida, salud o seguridad de las personas, tales como instalaciones precarias o riesgos estructurales no atendidos.
- g) Cuando haya un interés fiscal superior y/o necesidad pública.

Una vez constatada alguna de las situaciones descritas en el párrafo anterior, se deberá dejar constancia y comunicar a la Autoridad Ministerial, para que se tomen las medidas administrativas que correspondan.

En caso de proceder, se pondrá término a la destinación, debiendo efectuar la restitución del inmueble libre de ocupantes.

CONCESIONES DE USO

A. CONCESIÓN DE USO ONEROSO

En general y salvo que alguna ley especial disponga lo contrario, serán susceptibles de concesión onerosa todos los Bienes Disponibles y los Bienes Disponibles No Prescindibles, en razón del interés fiscal.

Las Concesiones Onerosas serán el instrumento prioritario de gestión para los Inmuebles Fiscales Disponibles No Prescindibles que se encuentren en las siguientes situaciones:

- a) Inmuebles solicitados para el desarrollo del turismo, la minería y de proyectos de energías renovables, sistemas de almacenamiento, proyecto de producción de sustancias mineras

no concesibles, proyectos de producción de Hidrógeno Verde y/o sus derivados (sean combinados o no), de litio, data centers, entre otros de similar naturaleza;

b) Inmuebles solicitados para la instalación de antenas y torres soporte de antenas de telecomunicaciones y sistemas radiantes de transmisión de datos y telecomunicaciones. Sin perjuicio, y en el caso que corresponda, podrá el solicitante ingresar conjuntamente a la concesión la solicitud de arriendo. En cuyo caso, al momento de otorgarse la concesión quedará el segundo sin efecto; y

c) Inmuebles solicitados para la ejecución de cualquier proyecto productivo que requiera de la tenencia del inmueble fiscal por un plazo mayor a 5 años si se ubica en zona urbana, y superior a 10 años si el inmueble se encuentra emplazado en zona rural.

Por regla general, las concesiones de uso oneroso se otorgarán a través de procesos de licitación pública, los que pueden tener su origen en una decisión ministerial o a solicitud de un interesado. Por otra parte, podrán otorgarse concesiones onerosas por vía directa, en el caso que se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el proyecto que origina la concesión se encuentra relacionado o ubicado en el predio colindante, debiendo gozar de la misma titularidad y con el financiamiento correspondiente;

b) En el evento que dicha concesión de uso oneroso tenga su justificación en un proyecto de interés o relevancia país;

c) En el caso que la concesión de uso oneroso sea otorgada en razón de una autorización efectuada por otro organismo del Estado; y

d) Cuando la concesión se encuentre vinculada a un proyecto, el cual haya participado previamente en una licitación pública dirigida por otro organismo del Estado.

Las concesiones de uso oneroso deberán otorgarse para el desarrollo de un proyecto específico que deberá protocolizarse e insertarse 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. El concesionario deberá acompañar una boleta bancaria o póliza de seguro, para garantizar la ejecución del mismo, cuyo monto ascenderá al menos a dos rentas anuales y será restituida una vez se dé término al contrato de concesión, en la medida que se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, sin perjuicio de la facultad del Ministerio de exigir garantías mayores en los casos que estime pertinentes.

La renta concesional será fijada por la autoridad ministerial previa propuesta de la Comisión Especial de Enajenaciones, mediante procedimiento establecido en los artículos 61 y 85 del DL 1.939. Sólo en casos calificados y por decreto fundado, se podrá fijar una renta inferior a la propuesta por la referida comisión.

En aquellos casos en los que la tasación comercial de la Seremi correspondiente sea superior a 3.000 Unidades de Fomento, se deberá proceder con una tasación externa, la cual deberá ser practicada por un profesional que cuente con el registro vigente como perito tasador del Ministerio de Hacienda (registro creado por la ley orgánica de procedimientos de expropiación) o bien por aquellos tasadores indicados en la nómina elaborada por el Ministerio, previo a someter el asunto al conocimiento de la Comisión Especial de Enajenaciones.

Sin perjuicio de que la Comisión Especial de Enajenaciones es autónoma para efecto de formular sus propuestas de rentas concesionales, el Ministerio considerará aquellas propuestas que se formulen sobre la base de un porcentaje aplicado al valor comercial del inmueble, pudiendo determinarse en función de la naturaleza del proyecto a desarrollar, de acuerdo a lo indicado en el Manual de Procedimiento de la Comisión Especial de Enajenaciones.

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.

En el respectivo contrato de concesión deberá establecerse el plazo de duración de la concesión, que podrá ser por hasta 30 años, salvo casos calificados, en cuyo caso, serán otorgadas por hasta 50 años, y deberá incluir las sanciones en caso de incumplimiento y la obligación de informar anualmente el estado y uso del inmueble a través de la Declaración Jurada de Uso, en los términos indicados en el acápite VIII. letra j) siguiente.

B. CONCESIONES DE USO GRATUITO

Este tipo de concesiones se otorgará en casos excepcionales y por razones fundadas, debiendo dar íntegro cumplimiento a los siguientes criterios:

- a) Otorgarse exclusivamente a las entidades mencionadas en el artículo 61 del DL 1.939, es decir, en favor de "(...) las municipalidades, servicios municipales, u organismos estatales que tengan patrimonio distinto del Fisco o en que el Estado tenga aportes de capital, participación o representación, y personas jurídicas de derecho público o privado, siempre que estas últimas no persigan fines de lucro (...)";
- b) Respetto de aquellos inmuebles fiscales que se encuentren fuera del Plan de Licitaciones del año calendario y del Plan de Gestión Territorial cuatrienal; y
- c) Obedecer a un fin de utilidad pública.

Las concesiones gratuitas no excederán de ocho años, a menos que la entidad solicitante acredite la vida útil del proyecto en un plazo superior a este, en cuyo caso el plazo podrá ser por hasta 15 años, salvo casos calificados por la autoridad.

La entidad concesionaria deberá adoptar todos los resguardos para asegurar que el inmueble sea empleado exclusivamente para los fines establecidos en el contrato de concesión. En la misma línea, no podrán llevarse a cabo otras actividades que den lugar a cobros por concepto de derechos, tasas, precios o cualquier concepto de análoga naturaleza que no se encuentren establecidos en el contrato de concesión, salvo expresa autorización otorgada por el Ministerio. Asimismo, el concesionario deberá velar y ejecutar todo acto necesario para evitar la ocupación ilegal del inmueble.

Tratándose de inmuebles cuyo avalúo fiscal sea superior a 2.000 Unidades de Fomento, debe acreditarse, junto con la solicitud, la capacidad financiera de la entidad solicitante para cumplir con la finalidad de la concesión y la debida mantención del inmueble.

La beneficiaria del inmueble, en caso de tratarse de una persona jurídica sin fines de lucro, deberá acreditar una vigencia superior a cinco años, y que la obtención del inmueble requerido dice directa relación con el objeto propio y fundacional de la misma, debiendo acreditar financieramente la capacidad de desarrollo del proyecto que originó el requerimiento del inmueble. Asimismo, deberán acompañar a lo menos los antecedentes indicados anteriormente en la letra B. de Transferencias Gratuitas.

La entidad concesionaria deberá instalar en el inmueble fiscal un letrero o placa que señale que el inmueble fue entregado en concesión gratuita por el Ministerio, para destinarlo a los fines otorgados.

Por último, en el respectivo contrato de concesión deberán establecerse las sanciones en caso de incumplimiento y la obligación de informar anualmente el estado y uso del inmueble a través de la "Declaración Jurada de Uso", en los términos indicados en el acápite VIII. letra j) siguiente.

AFECTACIÓN Y DESAFECTACIÓN DE BIENES NACIONALES

Podrán afectarse bienes inmuebles fiscales al uso público, mediante decreto fundado dictado por el Ministerio de Bienes Nacionales.

Asimismo, podrán desafectarse de su calidad de uso público solo por razones fundadas. En estos casos, el decreto deberá ser firmado, además, por el Ministro de la Vivienda y Urbanismo o por el Ministro de Obras Públicas, según corresponda. En la solicitud de desafectación de bienes nacionales de uso público deberá señalarse el motivo por el cual el inmueble en cuestión ya no cumple su función de uso público. 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.

ARRENDAMIENTO

El arrendamiento se otorgará de forma transitoria, y por un período de tiempo determinado, considerando que el arrendamiento no constituye el instrumento prioritario de gestión territorial.

En este sentido, los arrendamientos no podrán utilizarse como mecanismo para radicar población, instalar infraestructura permanente o promover inversiones de envergadura. Por tanto, no procede autorizar arriendos para proyectos que requieran permisos sectoriales, ambientales o urbanísticos que impliquen la instalación de infraestructura permanente, ni para aquellos que involucren la ejecución de obras de urbanización.

Excepcionalmente, y sólo en los casos siguientes, podrán entregarse en arrendamiento los Inmuebles Fiscales Disponibles:

- a) Que estén en proceso de venta, habiendo la autoridad correspondiente otorgado su autorización y el solicitante haya aceptado el precio y demás condiciones establecidas;
- b) Que sean requeridos por períodos acotados de tiempo y para fines transitorios, tales como camping, instalación de publicidad caminera, tramitación de concesiones de uso oneroso para antenas de telecomunicaciones en aquellos casos que la Subsecretaría de Telecomunicaciones establezca plazos perentorios, que requieran del otorgamiento del arriendo para su cumplimiento;
- c) Que sean requeridos por actividades agrícolas y agropecuarias temporales, que no involucren una inversión importante, por ejemplo, guarda y pastoreo de animales; y
- d) Inmuebles que sean requeridos para la extracción de áridos. En este caso, dentro de las condiciones del contrato se establecerá la exigencia de presentar un plan de abandono, el que deberá ser aprobado por la respectiva Seremi. En el caso que el proyecto requiera por norma la obtención de una resolución de calificación ambiental, bastará con la aprobación de esta. Al término de la concesión, se deberá verificar el cumplimiento íntegro de las obligaciones establecidas en el referido plan. En este caso se exigirá una garantía por el monto a que haga referencia el Manual de Arriendos vigente a dicha fecha.

Considerando la calidad transitoria del arrendamiento y habiendo dado cumplimiento íntegro al contrato, el Ministerio promoverá la venta del inmueble al arrendatario, en aquellos casos que corresponda.

La renta de arrendamiento se determinará conforme al Manual de Arriendos vigente.

Una vez que se autorice el arrendamiento y antes de que se dicte la resolución respectiva, se exigirá al arrendatario constituir garantías a favor del Ministerio, cuyo monto y condiciones se encuentran establecidas en el Manual de Arriendos vigente. 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.

Como norma general, 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.

El arrendatario no podrá realizar mejoras en el inmueble fiscal, salvo que el Ministerio lo autorice expresamente, por escrito y de forma previa. En el caso de ejecutarse, el arrendatario solo podrá retirar los elementos que pueda separar sin detrimento del suelo, los que en caso contrario se entenderán como mejoras fiscales.

El arrendatario deberá: (a) cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos, impuesto territorial y otros a que esté afecto el bien arrendado; y (b) informar anualmente a la Seremi respectiva el estado de uso del inmueble arrendado a través de la Declaración Jurada de Uso, de acuerdo a los términos indicados en el acápite VIII. letra j) siguiente.

Terminación Anticipada. El Fisco tiene el derecho de poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, a todo contrato de arrendamiento, previo aviso de un periodo completo de pago. Adicionalmente, el incumplimiento de cualquier obligación establecida en el contrato o infracción de prohibiciones será causal suficiente para el término anticipado del contrato, aplicándose el artículo 80 del DL 1.939. Por su parte, el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato por causas fundadas, debiendo previamente entregar el inmueble a entera satisfacción del Ministerio.

SERVIDUMBRES

El DL 1.939 no regula de forma expresa la constitución de servidumbres en inmuebles fiscales o en beneficio de ellos, debiendo aplicar las normas de derecho común, y ejerciendo sus facultades discrecionales. En este sentido, la modernización del régimen de servidumbres sobre propiedad fiscal constituye una necesidad institucional estratégica para el Estado de Chile,

especialmente en consideración al incremento de proyectos energéticos, mineros y de infraestructura crítica que requieren certeza jurídica, coordinación territorial y resguardo eficiente del patrimonio fiscal.

Toda solicitud de constitución de servidumbre deberá ingresarse y tramitarse mediante una plataforma electrónica institucional (sin perjuicio de aquellos casos particulares que requieran la tramitación de forma física). La solicitud deberá contener, a lo menos, la individualización completa del solicitante y de su representante legal, cuando corresponda; acreditar la calidad jurídica de titular del predio dominante; la descripción detallada del proyecto; el trazado de la servidumbre; plano georreferenciado con identificación precisa de coordenadas conforme al sistema oficial adoptado por el Ministerio; análisis territorial; antecedentes ambientales; identificación de eventuales superposiciones; plazo de duración; plan de ejecución de faenas; entre otros.

Asimismo, tratándose de proyectos emplazados en áreas protegidas o sometidos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, toda servidumbre requerirá, como condición previa a su constitución, que al menos se hayan iniciado los trámites ante la Corporación Nacional Forestal, o del organismo que la reemplace, y cuenten con informe favorable de la Resolución de Calificación Ambiental.

El Ministerio efectuará una revisión técnica integral de la solicitud, en la que intervendrán la División de Catastro, la División de Bienes Nacionales y la División Jurídica, las cuales verificarán, dentro de sus respectivas competencias:

- a) La disponibilidad del inmueble fiscal. Se podrán constituir servidumbres sobre inmuebles administrados o inmuebles no disponibles, previo acuerdo con el titular de la concesión, arriendo o destinación;
- b) La existencia de superposición de servidumbres u otros actos;
- c) La afectación territorial;
- d) La compatibilidad con otros actos administrativos o derechos constituidos;
- e) La viabilidad jurídica y técnica del proyecto; y
- f) La estimación de la tasación e indemnización correspondiente, la cual deberá ajustarse a criterios objetivos y a los principios establecidos en la Ley General de Servicios Eléctricos y normativa complementaria.

El monto a pagar será determinado en la forma y bajo los criterios establecidos en el Manual de Tasaciones, y deberá pagarse al contado. Sin perjuicio de lo anterior, y sólo excepcionalmente, se podrá establecer una modalidad de pago atendido a la naturaleza del gravamen, el carácter estratégico del proyecto, la magnitud de la inversión requerida por el proyecto, la solvencia acreditada del solicitante y el historial de cumplimiento del solicitante.

El solicitante deberá otorgar una boleta de garantía de seriedad de la solicitud y una boleta de garantía de fiel cumplimiento destinada a asegurar la suscripción de la escritura pública y la correcta ejecución del proyecto autorizado.

En caso de existir superposición de servidumbres, esta será admisible siempre que exista compatibilidad funcional entre ellas y que no se imposibilite el ejercicio de los derechos previamente constituidos. Los eventuales conflictos deberán resolverse fundadamente mediante informe técnico-jurídico emitido por el Ministerio.

En tal sentido, se reconoce la posibilidad de coexistencia de múltiples servidumbres sobre un mismo inmueble fiscal, incluyendo la superposición con servidumbres mineras y la coexistencia con concesiones eléctricas u otros títulos habilitantes, atendido que el dominio superficial y los derechos derivados de concesiones sectoriales constituyen regímenes jurídicos distintos susceptibles de coexistir válidamente.

Sin perjuicio de lo anterior, los conflictos relativos al ejercicio material de las servidumbres, sus límites o compatibilidades, serán de conocimiento y resolución de los Tribunales Ordinarios de Justicia.

PERMISOS DE OCUPACIÓN

Los permisos de ocupación se otorgarán excepcionalmente, por motivos específicos, por un plazo de seis meses, renovable únicamente por un periodo adicional de igual duración.

La resolución que otorgue el permiso de ocupación deberá establecer, a lo menos:

- a) Que el Ministerio podrá requerir la restitución del inmueble en cualquier momento;
- b) Que el ocupante no podrá efectuar mejoras permanentes de ningún tipo;

- c) Que el inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que fue entregado;
- d) Los plazos, usos autorizados y rentas o contraprestaciones que correspondan;
- e) Que el inmueble se entrega como especie o cuerpo cierto, en el estado material y jurídico en que se encuentra, con todos sus usos, derechos y servidumbres activas y pasivas;
- f) La obligación de acreditar el pago previo de la renta o contraprestación, cuando corresponda; y
- g) El hecho de que el Permiso de Ocupación sólo faculta al solicitante el ingreso al inmueble con el objeto de realizar estudios preliminares en relación al proyecto definitivo o la instalación de infraestructura liviana de fácil remoción.

El permiso de ocupación no otorgará a su titular derecho alguno, a exigir el otorgamiento posterior de un acto administrativo definitivo.

Queda prohibido el otorgamiento de permisos de ocupación para actividades de extracción de áridos.

Clasificación de los permisos de ocupación

Los permisos de ocupación podrán otorgarse a título gratuito u oneroso.

A. PERMISOS DE OCUPACIÓN ONEROSOS

Los permisos de ocupación serán, por regla general, onerosos, especialmente cuando la ocupación reporte un beneficio económico al ocupante o tenga una finalidad asimilable a un arrendamiento, concesión onerosa o servidumbre.

La renta de ocupación se determinará conforme a los mismos criterios aplicables a los arrendamientos fiscales y deberá pagarse de forma anticipada la totalidad de la renta, salvo que por razones fundadas se pueda establecer una forma de pago diferente.

Atendida la necesidad de asegurar una adecuada gestión de cobranza, control financiero y trazabilidad administrativa de los permisos de ocupación onerosos, éstos deberán registrarse en el Sistema de Cobranza de Arriendos (SICAR - que hoy se ha extendido a todos los actos onerosos), o en el sistema que lo reemplace, utilizando los mismos mecanismos de registro y control aplicables a las concesiones onerosas.

Dicho registro deberá informar:

- a) La individualización del inmueble;
- b) La individualización del ocupante;
- c) Duración del permiso, especificando su fecha de inicio y término;
- d) El registro de rentas, pagos y deudas asociadas; y
- e) La generación de información contable y auxiliares financieros para efectos de control y cobranza.

A modo de ejemplo, los permisos de ocupación serán onerosos en los siguientes casos:

- a) Para la instalación de circos, ferias costumbristas y actividades deportivas, culturales o recreativas eminentemente transitorias, requeridas por un plazo inferior a 3 meses, en la medida que generen beneficios económicos para el solicitante.
- b) Para el cuidado y seguridad de inmuebles fiscales que se encuentren en proceso de enajenación, concesión, arrendamiento o constitución de servidumbres.
- c) Para la realización de estudios de topografía, prospección u otros estudios técnicos destinados al desarrollo de proyectos, debiéndose acreditar el financiamiento suficiente para el desarrollo del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser gratuitos en el caso que exista un interés fiscal fundado que justifique su gratuidad.
- d) En el caso de inmuebles solicitados para la instalación de antenas y torres soporte de antenas de telecomunicaciones y sistemas radiantes de transmisión de datos y telecomunicaciones, en la medida que se haya ingresado la solicitud de concesión de uso oneroso y de arriendo (en caso de proceder), no pudiendo instalar infraestructura de forma permanente.

B. PERMISOS DE OCUPACIÓN GRATUITOS

Excepcionalmente, y mediante resolución fundada, podrán otorgarse permisos de ocupación gratuitos cuando exista un interés público comprometido o cuando la naturaleza de la actividad se asimile a aquellas finalidades que justificarían una concesión gratuita.

En estos casos, la resolución deberá fundamentar expresamente las razones de gratuidad y dejar constancia de la inexistencia de fines de lucro asociados a la ocupación o del interés fiscal comprometido.

Los permisos de ocupación serán gratuitos en los siguientes casos:

a) Para la instalación de circos, ferias costumbristas y actividades deportivas, culturales o recreativas eminentemente transitorias, requeridas por un plazo inferior a 3 meses, cuando se trate de actividades comunitarias, culturales, sociales o de interés público, sin fines de lucro.

b) Para la realización de trabajos específicos requeridos por aquellos órganos indicados en el artículo 61 del DL 1.939.

VI. REGULARIZACIÓN

REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ

El proceso de regularización deberá desarrollarse conforme a los principios generales que rigen la actuación de la Administración del Estado, especialmente el principio de legalidad, de coordinación, de servicialidad, de oficialidad, de eficiencia, entre otros.

El decreto ley N° 2.695, que fija normas para regularizar la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz y para la Constitución del dominio sobre ella, tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos, lo que es previo, en el caso de la pequeña propiedad agrícola, a la elaboración de planes de desarrollo y de asistencia técnica o crediticia, así como a cualquier reordenamiento destinado a atacar e impedir el minifundio.

Toda solicitud deberá dar íntegro cumplimiento a los requisitos de forma, entendidos como la documentación que el solicitante deberá presentar; y los requisitos de fondo, que corresponden a los elementos y características esenciales que se deberán verificar para iniciar, continuar u obtener un eventual término positivo en el procedimiento de saneamiento. Lo anterior, sin perjuicio del deber de actuar de oficio por parte de la Administración, la cual debe velar por la continuidad y eficacia del procedimiento de saneamiento hasta su conclusión, en cumplimiento de los principios de oficialidad y servicialidad del Estado.

No se aplicará el presente procedimiento a los siguientes inmuebles: (i) los terrenos comprendidos en las poblaciones declaradas en situación irregular, de acuerdo con la ley N° 16.741; (ii) las tierras indígenas regidas por la ley N° 19.253, salvo las excepciones correspondientes; (iii) las comunidades agrícolas regidas por el decreto con fuerza de ley N° 5, de 1967; (iv) las propiedades fiscales inscritas a nombre del Fisco y otras instituciones estatales, herencias deferidas en favor de ellos y otros casos; y (v) los casos aplicables de la ley N° 20.234 que define los asentamientos irregulares.

LEY N° 19.776, SOBRE REGULARIZACIÓN DE POSESIÓN Y OCUPACIÓN DE INMUEBLES FISCALES EN LA FORMA QUE INDICA ("LEY DEL SUR")

Normativa dictada con el propósito de establecer un procedimiento abreviado para la entrega de títulos de dominio a aquellos descendientes o personas que deriven su ocupación en propiedad fiscal de un título preexistente otorgado por el Ministerio, la cual tiene tres objetivos:

a) Regularización del dominio: Permite regularizar la situación de aquellos beneficiarios de un decreto que no fueron oportunamente inscritos, extendiéndose también a sus descendientes y a terceros adquirentes.

b) Ocupación real y efectiva: Exige que el solicitante acredite una ocupación real y efectiva del inmueble de al menos cinco años anteriores a la entrada en vigencia de la ley.

c) Límite de superficie: La regularización solo podrá comprender la superficie originalmente otorgada o aquella que se ocupe efectivamente al momento de la solicitud, sin que en ningún caso pueda exceder la indicada en el decreto respectivo.

VII. OTROS ASUNTOS

FISCALIZACIÓN DE INMUEBLES FISCALES

La administración del patrimonio fiscal implica una activa y permanente fiscalización. En este sentido, 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, celebrados por el Ministerio.

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 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 cuyo uso corresponde a todos los habitantes de la nación y respecto de los cuales el Ministerio ejerce un control superior.
- e) Propiedad en Trámite de Adquisición por el Fisco: inmueble de propiedad privada 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.

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 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 fiscales 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 y monitorear el resultado de sus recomendaciones.
- e) Control superior de 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, sin perjuicio de las competencias que sobre la materia tengan otros servicios públicos.
- f) Elaborar las fichas de fiscalización correspondiente a cada inmueble fiscalizado según lo señalado en el Manual de Fiscalización, cumplir con las demás medidas que se señalen en el Plan Anual de Fiscalización, e informando a las autoridades periódicamente acerca de los resultados de la fiscalización, en la forma que se establezca en dicho plan.

BIENES NACIONALES PROTEGIDOS

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 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.

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 (en adelante, "BNP"). Dicha protección se materializa a través de una destinación del inmueble en cuestión al Ministerio, con el objeto explícito de proteger el patrimonio, para el uso y manejo sustentable de los recursos contenidos en el mismo.

Previo a declarar un BNP, 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.

Considerando que el sólo hecho de proceder con la declaración de BNP no asegura la debida conservación del inmueble en cuestión, los Seremi deberán velar para que dichos inmuebles sean efectivamente entregados en administración a un tercero, a través de una concesión de uso de largo plazo.

Las concesiones para el uso de BNP 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.

Criterios para que un inmueble sea declarado BNP:

- a) Constituir una unidad de propiedad fiscal claramente geo-delimitada;
- b) Disponer de un instrumento de planificación (guía de manejo elaborada por el Ministerio); y
- 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.

RUTAS PATRIMONIALES

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.

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

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.

Las concesiones para el uso de 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.

Se reconocen dos categorías básicas de Rutas Patrimoniales:

- a) Rutas de naturaleza: aquellas cuyo valor patrimonial principal es el natural, sin perjuicio de que puedan incorporar también elementos del patrimonio cultural. Se emplazan predominantemente en terrenos fiscales de carácter rural, tales como valles, montañas, costas y otros paisajes naturales. Comprenden tanto rutas donde prima el patrimonio natural abiótico, como formaciones geológicas, geomorfológicas, hidrográficas y paisajísticas, como rutas donde prima el patrimonio natural biótico, relevando ecosistemas, flora, fauna y otros elementos de la biodiversidad.

- b) Rutas culturales: aquellas cuyo valor patrimonial principal es el cultural, sin perjuicio de que puedan incorporar también elementos del patrimonio natural. Comprenden tanto rutas donde prima el patrimonio cultural tangible, como fuertes, castillos, iglesias, sitios arqueológicos u otros, como rutas donde prima el patrimonio cultural intangible o inmaterial, relevando técnicas, saberes, fiestas populares, religiosas y otras expresiones de la cultura viva.

HERENCIAS VACANTES

En línea con la modernización del Estado, la tramitación de las herencias vacantes se efectuará a través de la Oficina de Partes Virtual, de acuerdo a la resolución exenta N° 72, de fecha 23 de enero de 2026.

En cuanto a la repudiación de la herencia, y con el objeto de establecer objetivamente la conveniencia o interés fiscal de aceptar una herencia, la unidad regional, deberá considerar la situación financiera de carácter desfavorable que pudiera afectar al Fisco el patrimonio del causante. En este sentido, se deberá verificar la existencia de deudas y otras obligaciones pendientes, el estado del inmueble, si su adquisición lo efectúa en calidad de comunero, entre otros elementos.

VIII. CUESTIONES GENERALES

a) La presente Orden Ministerial, junto con la totalidad de los principios que la informan, se aplicará a todas las funciones y actos administrativos llevados a cabo por este Ministerio. A mayor abundamiento, sus disposiciones resultan expresamente aplicables a todas aquellas facultades que, en virtud de delegación conferida mediante los correspondientes actos administrativos, sean ejercidas en nombre y cuenta del Ministerio.

b) 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.

c) 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.

d) Ningún acto de administración, genera obligaciones para el Ministerio de enajenar el inmueble en cuestión o de generar otro acto de asignación directa, 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.

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

f) Cada Seremi deberá informar al menos mensualmente al Nivel Central del Ministerio, salvo que se establezca un plazo diferente y 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.

g) Registro y control financiero de actos administrativos onerosos. Todos los actos administrativos que otorguen derechos sobre inmuebles fiscales y que generen ingresos fiscales, tales como arrendamientos, concesiones onerosas, permisos de ocupación onerosos, servidumbres e indemnizaciones, deberán registrarse obligatoriamente en el Sistema de Cobranza de Arriendos (SICAR), o en el sistema que lo reemplace. Lo anterior tiene por objeto asegurar la trazabilidad financiera y administrativa de las obligaciones económicas asociadas a dichos actos, permitiendo un adecuado control de vigencia, cobranza, morosidad, reajustes y demás antecedentes relevantes para la gestión financiera y contable institucional. Las Seremi deberán mantener actualizada la información relativa a montos, plazos, pagos y estado de cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de estos actos administrativos, conforme a las instrucciones que imparta el nivel central.

h) 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 Seremi deberán atenerse a dichos formatos.

i) Las Seremi, el último día hábil de cada mes, deberán informar por oficio a la División de Bienes Nacionales, todas las tasaciones internas, tasaciones externas y valores acordados por la Comisión Especial de Enajenaciones ejecutadas durante el mes.

j) En aquellos actos administrativos que se requiera entregar la Declaración Jurada, se deberá incluir en el contrato correspondiente, la siguiente cláusula: "La entidad beneficiaria o contratante deberá entregar anualmente, dentro del mes de enero de cada año y durante la vigencia del acto administrativo, una "Declaración Jurada de Uso", completa y firmada, conforme al formato disponible en el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales, mediante la

cual informará el estado y uso del inmueble asignado, debiendo incluir además una declaración sobre las fuentes de financiamiento destinadas a su mantención y conservación. Dicha declaración será exigible una vez transcurrido el primer año desde la dictación del acto administrativo y, posteriormente, por cada año sucesivo. El documento deberá cargarse en formato PDF en el mismo sitio web señalado". El formato deberá contener ciertos criterios, los cuales acrediten el buen estado del inmueble, y el financiamiento suficiente para su mantenimiento, en aquellos casos que corresponda.

IX. CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES

Los Seremi 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.

X. DEROGACIÓN

Para los efectos que sean pertinentes, la presente Orden Ministerial deroga las siguientes órdenes ministeriales:

1. Orden Ministerial N° 12, de 16 de julio de 1979;
2. Orden Ministerial N° 1, de 22 de mayo de 1991;
3. Orden Ministerial N° 1, de 2 de agosto de 1993;
4. Orden Ministerial N° 3, de 28 de octubre de 1999;
5. Orden Ministerial N° 4, de 30 de diciembre de 1999;
6. Orden Ministerial N° 3, de 17 de mayo de 2013;
7. Orden Ministerial N° 7, de 13 de septiembre de 2013;
8. Orden Ministerial N° 1, de 4 de marzo de 2014;
9. Orden Ministerial N° 1 de 2016, de 20 de septiembre de 2016, sólo respecto de aquella parte que se oponga expresamente a la presente orden ministerial;
10. Orden Ministerial N° 2, de 4 de diciembre de 2017;
11. Orden Ministerial N° 1, de 14 de febrero de 2022;
12. Orden Ministerial N° 1, de 15 de octubre de 2024;
13. Orden Ministerial N° 1, de 6 de diciembre de 2024;
14. Orden Ministerial N° 1, de 19 de diciembre de 2025; y
15. Cualquier otra norma interna que se oponga con el presente documento.

Anótese, comuníquese, publíquese en el sitio electrónico del Gobierno Transparente del Ministerio de Bienes Nacionales y en el Diario Oficial, y archívese.- Catalina Parot Donoso, Ministra de Bienes Nacionales.

II.- Los Secretarios Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales y los 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.

III.- Deróganse la Orden Ministerial N° 12, de 16 de julio de 1979; Orden Ministerial N° 1, de 22 de mayo de 1991; Orden Ministerial N° 1, de 2 de agosto de 1993; Orden Ministerial N° 3, de 28 de octubre de 1999; Orden Ministerial N° 4, de 30 de diciembre de 1999; Orden Ministerial N° 3, de 17 de mayo de 2013; Orden Ministerial N° 7, de 13 de septiembre de 2013; Orden Ministerial N° 1, de 4 de marzo de 2014; Orden Ministerial N° 1, de 20 de septiembre de 2016, sólo respecto de aquella parte que se oponga expresamente a la presente orden ministerial; Orden Ministerial N° 2, de 4 de diciembre de 2017; Orden Ministerial N° 1, de 14 de febrero de 2022; Orden Ministerial N° 1, de 15 de octubre de 2024; Orden Ministerial N° 1, de 6 de diciembre de 2024; Orden Ministerial N° 1, de 19 de diciembre de 2025; y cualquier otra norma interna que se oponga con el presente documento que se aprueba.

Anótese, comuníquese, publíquese en el sitio electrónico web del Gobierno Transparente del Ministerio de Bienes Nacionales y en el Diario Oficial, y archívese.- Catalina Parot Donoso, Ministra de Bienes Nacionales.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.- Saluda a Ud., Javier Però Ovalle, Subsecretario de Bienes Nacionales.

