



**IMPARTE NORMAS EN
MATERIA DE
ADMINISTRACIÓN Y
ENAJENACIÓN DE BIENES
RAICES FISCALES. DEROGA
NORMATIVA INTERNA QUE
SE INDICA.**

SANTIAGO, 14 FEB 2022

ORDEN MINISTERIAL N° 1 /.

VISTOS:

Las atribuciones que el Decreto Ley N° 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 N° 3.274 de 1980, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; la facultad contemplada en el artículo 6°, letra b) del Decreto Supremo N° 386 de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; y lo dispuesto en la Resolución N° 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, y sus modificaciones.

CONSIDERANDO:

1.- Que, según se establece en el Decreto Ley N° 1.939 de 1977, 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.

2.- 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.

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

ORDEN MINISTERIAL EN MATERIA DE ENAJENACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES FISCALES

I. INTRODUCCIÓN

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

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

La aplicación de estos criterios debe considerarse como 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 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 e 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 local, regional y nacional, tales como el desarrollo de energías renovables, 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, desarrollo rural y urbano, energía e infraestructura, conservación y puesta en valor del patrimonio, turismo, entre otros, que nos impone la urgente necesidad de coordinación para el cumplimiento de los fines de la política pública en las diversas 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 locales e indígenas, utilizando los instrumentos de gestión pertinentes, de conformidad a la normativa aplicable en la materia;

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 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;
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;
14. Dar cumplimiento a la normativa legal de enajenar los inmuebles fiscales adquiridos por herencia vacante dentro del plazo de 2 años desde la inscripción fiscal;
15. 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;
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 de 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 BÁSICAS

1. **Bienes No Prescindibles:** corresponden a los inmuebles fiscales que no han sido declarados prescindibles por la autoridad 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 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; 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 declarados como no disponibles.
4. **Inmueble Fiscal No Disponible:** corresponden a aquellos inmuebles fiscales que no se encuentran disponibles por estar administrados o planificada su gestión futura, tales como: a) inmuebles cuya administración está entregada a un servicio público, ya sea por ley o por un acto administrativo esté ocupado por un servicio público para el cumplimiento de sus fines propios; b) inmuebles que forman parte de un plan de licitaciones futuras del Ministerio; c) inmuebles que son o están 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; e) inmuebles que sean objeto de una solicitud 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 Seremi 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.

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 oferta mínima y conforme a los términos y condiciones establecidas en las Bases de Licitación.
2. Se priorizará la venta a través de licitación pública de inmuebles respecto de los cuales no exista un solicitante en alguna de las excepciones que justificaría la venta directa y en especial aquellos que se encuentren en las siguientes situaciones: i) Inmuebles para los que exista más de un interesado conocido por el Ministerio; ii) Inmuebles ubicados en sectores o lugares de alta demanda; iii) Inmuebles con potencialidades de uso para los cuales exista escasa oferta de suelo;
3. El proceso de licitación puede nacer de oficio por parte del Ministerio o bien tener su origen en una solicitud de un particular que origine el llamado a licitación. En especial, podrán formular esta solicitud aquellos particulares que quieran comprar un inmueble fiscal y que no se encuentren en alguno de los

supuestos de excepción hacia la venta directa del mismo, según éstos se explican en el literal B siguiente.

4. La solicitud de un particular de efectuar una licitación, no será vinculante para el Ministerio.
5. El Ministerio tendrá un Plan de Licitaciones anual, 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 o para retirar algunos, o para cambiar las fechas de licitación previstas, con absoluta libertad y sin que ello pueda significar reclamos por parte de terceros que se sientan afectados.
6. En el procedimiento de licitación pública se deberán resguardar los principios de transparencia, publicidad y de igualdad entre los oferentes.
7. En las bases de licitación pública se establecerán criterios de adjudicación objetivos, 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 Ministro de Bienes Nacionales determine pertinentes y que sean fácilmente calificables.
8. 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;
 - c) Cuando se trate de inmuebles de valor comercial inferior a 5.000 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. 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 ejercen alguna actividad productiva o de subsistencia.
 - 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.

- d) Cuando se refiera a inmuebles que tenga el Fisco en comunidad de dominio y la enajenación de los derechos fiscales se realice a favor del otro comunero, en el evento en que el valor comercial de los derechos del Fisco en el inmueble no sea superior a 5.000 UF;
2. En el Decreto respectivo que autorice la venta directa deberá hacerse mención a la causal que la justifica.
3. Los inmuebles que se vendan deberán pagarse al contado. Excepcionalmente, podrán otorgarse facilidades de pago. 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 primera 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. Las personas jurídicas sin fines de lucro podrán ser eximidas de la obligación de acompañar esta boleta. En el contrato respectivo podrán establecerse otros resguardos para asegurar el cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto, tales como condición resolutoria explícita u otros que se estimen pertinentes.

V. TRANSFERENCIAS GRATUITAS

1. Sólo podrán transferirse gratuitamente los Bienes Prescindibles que se encuentren disponibles y en la medida que la transferencia se efectúe a los órganos señalados en el artículo 61 del DL 1939;
2. Las solicitudes de transferencias gratuitas obedecerán a alguno de los siguientes criterios:
 - a) Regularizar ocupaciones asociadas a la prestación de servicios sociales a favor de la comunidad, en la medida que la entidad solicitante haya efectuado inversiones por un valor superior al 50% del valor del inmueble fiscal y que éstas se encuentren consolidadas;
 - b) Cumplir con el propósito de la adquisición por parte del Fisco, cuando este último hubiere adquirido el inmueble para transferirlo al solicitante;
 - c) Dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 19.175 de 1992, sobre Gobierno y Administración Regional, cuando se trate de inmuebles adquiridos o construidos con recursos del FNDR, según lo señalado en el artículo 5° transitorio de dicha norma legal;
 - d) Permitir el normal funcionamiento de los Servicios Públicos Descentralizados en los casos en que éstos no tengan acceso a fondos públicos para la adquisición del inmueble y se acredite el financiamiento para la inversión a realizar en el inmueble;

- e) Cumplir con las disposiciones de alguna ley específica que ordene la transferencia;
- f) Cuando se trate de Municipalidades y los inmuebles fiscales se requieran para:
 - 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 por que exista una prestación no dineraria en favor del Fisco, 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 son de carácter excepcional, por lo que deberán tener una interpretación restrictiva;
- 4. Tratándose de solicitudes de comunidades indígenas basadas en ocupaciones ancestrales, deberá solicitarse opinión a la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI) sobre la pertinencia de la solicitud.

VI. ARRIENDO

- 1. El arriendo se otorgará de forma transitoria, y 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.
- 3. Cualquier inversión que el arrendatario realice en el inmueble, y que signifiquen mejoras en el mismo, deberán ser previamente autorizadas por el Ministerio.
- 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 de 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; extracción de áridos; antenas para telecomunicaciones, en este último caso, siempre que el plazo por el que sea requerido sea inferior a 5 años en zona urbana y de 10 años en área rural, 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) Que se trate de 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 zonas urbanas y 10 años en zonas rurales (artículo 75 D.L. 1939 de 1977).

6. La renta de arrendamiento se determinará conforme al mayor valor entre: a) el 6% anual del valor 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 y condiciones se establecerán 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.
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. 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 del arrendamiento, 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 se hace referencia en el Manual de Arriendos.
10. 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. En el evento que no se cuente con la dotación de recursos para realizar las fiscalizaciones antes aludidas, y tal como se indica en el Manual de Arriendos, dichas fiscalizaciones se realizarán en aquellos casos en que el secretario Regional Ministerial lo considere necesario.
11. El arrendatario no podrá realizar mejoras en el inmueble fiscal, salvo que el Ministerio de Bienes Nacionales lo autorice expresamente y por escrito, y sin que en este caso tenga otro derecho que el de retirar los elementos que pueda separar sin detrimento del suelo, los que en caso contrario se entenderán como mejoras fiscales.
12. 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 D.L. 1939 de 1977).
13. 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.
14. El arrendatario deberá informar anualmente a la Secretaría Regional Ministerial respectiva el estado de uso del inmueble arrendado a través de la Declaración Jurada de Uso.
15. Con el propósito de resguardar el interés fiscal y evitar la extracción ilegal de áridos y pétreos provocada por la demora en la obtención de algunos de los requisitos comunes a todas las solicitudes de arriendos, se podrá implementar el procedimiento abreviado para el otorgamiento de arriendos con estos fines,

cuando el período de extracción sea igual o inferior a seis meses, según el procedimiento establecido en el Manual de Arriendos.

VII. CONCESIONES DE USO ONEROSO

1. En general y salvo que alguna ley especial disponga lo contrario, serán susceptibles de concesión onerosa todos los Inmuebles Fiscales Disponibles. El mismo instrumento podrá ser aplicable a los Inmuebles Fiscales No Prescindibles que se encuentren disponibles.
2. Las Concesiones onerosas serán el instrumento prioritario de gestión para los Inmuebles Fiscales Disponibles que se encuentren en las siguientes situaciones:
 - a) Inmuebles solicitados para el desarrollo de proyectos de energías renovables;
 - b) Inmuebles solicitados para la instalación de antenas y torres soporte de antenas de telecomunicaciones, cuando los plazos requeridos dada la vigencia de los proyectos asociados a esas instalaciones superen los 5 o 10 años, si el inmueble es urbano o rural, respectivamente.
 - 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 encuentre emplazado en zona rural.
3. 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.
4. 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.
5. Sólo por razones fundadas podrán entregarse concesiones por la vía directa. En general, podrá accederse a la concesión directa en los mismos casos en que podría accederse a una venta directa, de conformidad a lo señalado en el acápite IV letra B número 1.
6. Las Concesiones se otorgan para el desarrollo de un proyecto específico que deberá quedar incorporado en el Contrato de Concesión y cuya ejecución será una obligación del concesionario, en el tiempo que al efecto se fije en el referido Contrato (Artículo 58 D.L. 1939 de 1977). El concesionario deberá acompañar una boleta bancaria de garantía o póliza de seguro para garantizar la ejecución del mismo. Esta boleta de garantía póliza de seguro 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 garantías, debiendo fundamentarse esta situación.
7. 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.
8. 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.

9. En aquellos casos en los que la tasación comercial de la Seremi 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.
10. 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, mismos 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, de energías renovables	6
Ecoturismo, espacios públicos	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;

11. 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.
12. En el respectivo contrato de concesión deberá establecerse la obligación de informar anualmente el estado y uso del inmueble a través de la Declaración Jurada de Uso.

VIII. CONCESIONES DE USO GRATUITO

1. 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 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.

2. En 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.
3. No se dispondrán nuevas concesiones de uso gratuito de inmuebles fiscales a favor de instituciones públicas descentralizadas para efectos de destinarlos a arriendos para fines habitacionales de funcionarios públicos.
4. 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 se podrán llevar 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 de Bienes Nacionales.
5. Tratándose de inmuebles de más de 2.000 UF de avalúo fiscal, 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.
6. La beneficiaria del inmueble, en caso de tratarse de una persona jurídica sin fines de lucro, deberá entregar información relacionada con aspectos organizacionales, financieros y del desarrollo del proyecto, anualmente, en la Secretaría Regional Ministerial correspondiente, según se establezca en el decreto que autoriza la Concesión.
7. En la eventualidad de generarse un estado de calamidad pública, catástrofe o excepción constitucional, que haga necesario utilizar el inmueble fiscal para fines de mitigación de dicha situación excepcional, el Ministerio de Bienes Nacionales, podrá requerir de inmediato el inmueble a la concesionaria, la que deberá ponerlo a su disposición de forma inmediata y gratuita, por el tiempo que se determine o por todo lo que pueda durar la situación excepcional que motive el requerimiento.
8. 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 de Bienes Nacionales, para destinarlo a los fines otorgados.

IX. DESTINACIONES

1. 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 (art. 56° del D. L. N° 1939 de 1977).
2. Los bienes destinados deberán ser empleados exclusivamente para el cumplimiento del fin propio de la institución que lo solicita.
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 destina el inmueble;
 - c) La obligación del destinatario de poner el inmueble a disposición del Ministerio al momento mismo en que termine su utilización en el objeto específico para el cual solicitó la destinación o si no ha iniciado tal utilización, dentro del plazo señalado en la letra b) precedente;
 - d) La obligación del destinatario de cubrir todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, pagos de servicios básicos, impuesto territorial y otros a que estén afectos los bienes destinados.
 - e) La obligación del destinatario de solicitar autorización al Ministerio en el evento que requiera efectuar obras en el inmueble destinado.
 - f) La obligación del destinatario de enviar anualmente al Ministerio de Bienes Nacionales la "declaración jurada de uso" en el formato definido por el Ministerio de Bienes Nacionales.
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. Ningún órgano de los señalados en el artículo 56 del DL 1939 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 destinatarias, la circunstancia de iniciarse un procedimiento encaminado a poner término a la destinación por el no uso del inmueble.
 7. No se dispondrán nuevas destinaciones de inmuebles fiscales a favor de instituciones públicas centralizadas para efectos de destinarlos a arriendos para fines habitacionales de funcionarios públicos.

X. SERVIDUMBRES

Las servidumbres que otorgue el Ministerio se regularán por lo establecido en el Manual sobre servidumbres.

XI. PERMISOS DE OCUPACIÓN

1. Los permisos de ocupación se otorgarán excepcionalmente, por motivos específicos, solamente en casos en que el plazo por el cual se requiera el inmueble fiscal sea muy reducido e inferior al tiempo de tramitación de un arrendamiento. La solicitud deberá indicar alguna de las siguientes causales:
 - a) Para la instalación de circos, ferias costumbristas y actividades deportivas o culturales eminentemente transitorias, requerido por plazo inferior a 3 meses;

- 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 trabajos específicos requeridos por instituciones del Estado;
 - d) Para la realización de estudios de topografía y prospección para el desarrollo de proyectos.
2. En general, los permisos de ocupación serán concedidos a título oneroso, por un plazo que no exceda de seis (6) meses.
 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.
 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 podrá 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.
 7. Queda expresamente prohibido el otorgamiento de Permisos de Ocupación onerosos para fines de extracción de áridos.

XII. DESAFECTACIÓN DE BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO

1. La desafectación de determinados inmuebles de su calidad de uso público solo se efectuará por razones fundadas.
2. 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.
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.

XIII. 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, celebrados 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.

- 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 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.
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 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.

XIV. 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 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.
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 entregados en administración a un tercero, a través de una concesión de uso de largo plazo.
5. 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.
6. 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);
 - 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 Sub representados: 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.

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

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

XVI. 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, mismo que se mantendrá publicado en el portal web del Ministerio.
3. Ningún acto de administración, tales como arriendo, concesión, permiso de ocupación o destinación de un inmueble fiscal, 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.
4. 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.
5. 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.
6. En los casos en que la División Jurídica del Ministerio haya establecido formatos tipo para la celebración de determinados contratos o para la dictación

de determinados actos administrativos, los Seremis deberán atenerse a dichos formatos.

7. Las Secretarías regionales ministeriales, 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.

XVII. CUMPLIMIENTO Y DIFUSION 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.

XVIII. DEROGACIÓN

Derógase la Orden Ministerial N° 1, de 23 de noviembre de 2018, así como cualquier otra norma interna que se contraponga con lo anteriormente dispuesto.

Derógase la Orden Ministerial N°02, de 16 de abril de 2013; la Orden ministerial N° 06, de 28 de agosto de 2013; la Orden Ministerial N°01, de 28 de abril de 2017.



MINISTRO DE BIENES NACIONALES

MAPM/GSDU/CCE/FLP/HHA

DISTRIBUCIÓN:

- Sras. (es) Secretarías (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