





**148**

**ORD:**

**ANT:**

Ordinario N° 2537, de 29 de septiembre de 2015, de Director Regional (S) de SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los, que remite Antecedentes Técnicos y Legales, con estudio de título, para determinar conveniencia de comodato de Serviu Región de Los Ríos a Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, en los términos que se indican.

**ADJ.:**

**a)** Informe N° 04 de fecha 08 de febrero de 2016, emitido por el Asesor Jurídico SEREMI MINVU Los Ríos.

**b)** Memorando N° 56 de fecha 10 de noviembre de 2015, de Encargado de Unidad Desarrollo Urbano a Asesor Jurídico ambos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que informa en relación a solicitud de comodato.

**c)** Carpeta con antecedentes solicitud Renovación Comodato Agrupación Adulto Mayor Los Alerces de la ciudad de Valdivia.

**MAT:**

Autoriza Renovación de Comodato de Terreno Propiedad SERVIU, ubicado calle Donald Canter s/n, Población San Francisco de la comuna de Valdivia.

**VALDIVIA, 11 FEB. 2016**

**DE: CARLOS MEJIAS GONZALEZ  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE LOS RÍOS.**

**A: ALEJANDRO LARSEN HOETZ  
DIRECTOR REGIONAL DE SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN  
REGIÓN DE LOS RÍOS**

Junto con saludarle cordialmente, y en relación a solicitud de comodato de Inmueble Propiedad SERVIU a favor de Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, es menester informar lo siguiente:

1. Se ha Recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinario individualizado en los antecedentes, referente a la renovación de comodato, respecto de inmueble denominado Lote 12b, de una superficie de 460 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP i 015 2015 de fecha 07 de septiembre de 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, utilizándose la información planimétrica contenida en el plano DSV T369, aprobado por el Director de Obras Municipal según da cuenta certificado N° 2319 de fecha 2 de agosto de 2006.
2. Que se ha analizado la solicitud realizada por Agrupación Adulto Mayor Los Alerces y remitida por vuestro Servicio para nuestra autorización, y los antecedentes acompañados a la solicitud, a la luz de lo señalado en instructivo de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo,

contenido en Ordinario N° 0814, de 31 de diciembre de 2014, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

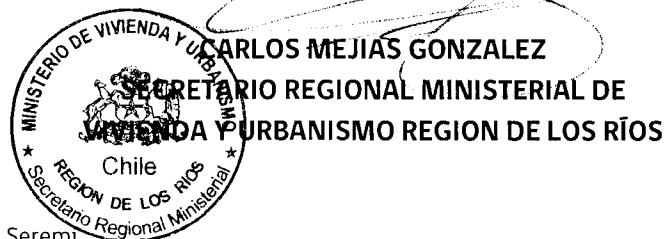
3. Que es necesario tener presente que el inmueble a entregar en comodato sólo puede aplicarse para el fin para el cual fue solicitado, estableciéndose la correspondiente condición resolutoria para el evento de ser aplicado a un fin diverso al solicitado.

4. Que el comodato debe renovarse por un plazo de 10 años, lo que debe ser establecido en el contrato de respectivo a confeccionar por vuestro Servicio.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se autoriza la renovación de comodato, solicitando se remita copia informativa a esta Secretaría Regional Ministerial, una vez suscrito por las partes el contrato de comodato respectivo.

Sin otro particular, saluda atentamente

CMG/ 



DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Archivo U. Jurídica Seremi
- Departamento de Desarrollo Urbano Seremi.
- Archivo Partes.



AL JUNTOS

**MEMORANDUM**  
**N° 56**

Valdivia, 10 noviembre 2015

**DE : PATRICIO CONTRERAS ROJAS**  
**ENCARGADO DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**  
**SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS**

**A : GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA**  
**ASESORA JURÍDICA**  
**SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS**

En referencia a la solicitud de Comodato, detallada en el siguiente Ordinario del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, **ORD. N° 002537 de 29 de septiembre del 2015**, el cual remite expediente técnico y antecedentes legales correspondientes a solicitud comodato entre Serviu y JUNJI, del Lote denominado como 12b, Sector Guacamayo, Calle Donald Canter S/N, de una superficie de 460 m<sup>2</sup>, de Valdivia, este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura informa a Usted lo siguiente.

1. Una vez revisados los antecedentes técnicos entregados por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización, y dado que éstos forman parte del mismo formato de respuesta que se utiliza en esta Unidad, que la información entregada es consecuente con lo expresado en el Plan Regulador Vigente de la Comuna en la que se encuentra el comodato solicitado, y considerando que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos técnicos urbanísticos de nuestra competencia, dejando para una segunda revisión los antecedentes legales por parte de la Unidad Jurídica correspondiente, la cual Usted lidera, esta Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura establece que no existen impedimentos técnicos-urbanísticos para que dichos expediente continúe su tramitación, informando favorablemente el expediente presentado.

Sin otro particular, saluda atentamente,

  
  
**PATRICIO CONTRERAS ROJAS**  
**ENCARGADO DEPARTAMENTO**  
**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

PCR/FZDK/fzdk.

Adj. Expediente técnico correspondiente al comodato solicitado:  
- ORD. N° 002537 de 29 de septiembre del 2015 y expediente completo.





<b>INFORME JURIDICO Nº 04</b>	<b>1º SEMESTRE/2016</b>
-------------------------------	-------------------------

MATERIA	RENOVACIÓN COMODATO
SOLICITANTE	AGRUPACIÓN ADULTO MAYOR LOS ALERCES.
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	08 FEBRERO DE 2016

El presente informe tiene por objeto analizar e informar a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos sobre el cumplimiento de la actual normativa de administración de bienes de propiedad SERVIU respecto de solicitud de renovación de comodato, de inmueble de propiedad SERVIU efectuada por la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, a fin que la mencionada autoridad evalúe la pertinencia de la autorización de renovación de comodato.

#### **1. DOCUMENTOS CONTENIDOS EN CARPETA DE SOLICITUD.**

Se recibió en esta Secretaria Regional Ministerial Ordinario Nº 2.537, de Director Regional (S) de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 29 de septiembre de 2015, que remite antecedentes técnicos y legales con estudio de títulos, para determinar conveniencia de comodato de Serviu Región de Los Ríos a Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, en los términos que se indican.

A ordinario de SERVIU, Región de los Ríos, se adjuntaron los siguientes documentos:

- a) Estudio de títulos elaborado por la Abogada Laura Bartolotti Henríquez, del SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 28 de septiembre de 2015.
- b) Contrato de Comodato del año 2011, suscrito entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, respecto de predio ubicado en calle Donald Canter s/n, Población Ampliación San Francisco de la comuna de Valdivia, protocolizado con fecha 17 de enero de 2012 en la Notaria de doña María Inés Morales Guarda con despacho en la ciudad de Valdivia.
- c) Contrato de Comodato de fecha 14 de mayo de 2008, suscrito entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, respecto de predio ubicado en calle Donald Canter s/n, Población Ampliación San Francisco de la comuna de Valdivia, protocolizado con fecha 15 de mayo de 2008 en la Notaria de doña María Inés Morales Guarda con despacho en la ciudad de Valdivia.
- d) Certificado de Dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, de fecha 09 de junio de 2015, respecto al resto no transferido de predio que rola inscrito a fojas 554 vuelta, Nº 568 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1955.
- e) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia de fecha 09 de junio del 2015, respecto al resto no transferido de predio que rola inscrito a fojas 554 vuelta, Nº 568 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1955.
- f) Certificado de Litigios emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia de fecha 09 de junio del 2015, respecto al resto no transferido de predio que rola inscrito a fojas 554 vuelta, Nº 568 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1955.

- g) Plano DSV T 369 de Subdivisión Fundo Santa Rita Loteo Población San Francisco, aprobado por el Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Valdivia, según da cuenta certificado N° 2319 de fecha 02 de agosto de 2006.
- h) Memorando N° 117 de fecha 23 de septiembre de 2015 de Encargado (S) Departamento Técnico a Encargada Departamento Jurídico, ambos del SERVIU Región de Los Ríos, que adjunta expediente técnico solicitud de comodato Agrupación Adulto Mayor Los Alerces de Valdivia de terreno denominado Lote 12b de 460 metros cuadrados para su revisión y tramitación en caso de corresponder.
- i) Carta de fecha 07 de septiembre de 2015, de Presidenta Agrupación Adulto Mayor Los Alerces de la ciudad de Valdivia, que solicita renovar comodato de inmueble denominado Lote 12 de una superficie de 660 metros cuadrados, por el plazo de 10 años.
- j) Certificado N° 4.703 de fecha 22 de septiembre de 2015, de Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, que acredita la vigencia de Agrupación Adulto Mayor Los Alerces.
- k) Rol Único Tributario Agrupación Adulto Mayor Los Alerces.
- l) Certificado de Antecedentes de doña Fresia Sabina Coronado Vásquez, emitido por el Registro Civil e Identificación de fecha 23 de septiembre de 2015.
- m) Certificado de Antecedentes de don Víctor Barría Norambuena, emitido por el Registro Civil e Identificación de fecha 23 de septiembre de 2015.
- n) Informe Técnico N° 59 Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, de fecha 16 de septiembre de 2015.
- o) Informe de Tasación Urbana N° 22 de fecha 22 de septiembre de 2015, suscrito por el profesional tasador don Pablo Barrientos Wells.
- p) Consulta de Antecedentes de un Bien Raíz de fecha 21 de septiembre de 2015, respecto a la propiedad rol de avalúo N° 953-007, de la comuna de Valdivia.
- q) Plano Informativo Comodato GSP I 015 2015, de fecha 07 de septiembre de 2015.

Habida consideración de la recepción de los antecedentes por esta SEREMI, se procedieron a revisar técnicamente estos por la Unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, el cual comunicó sus conclusiones por Memorandum N° 56 de fecha 10 de noviembre de 2015, dirigido al Encargado de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: "1. Una vez revisados los antecedentes técnicos entregados por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización, y dado que éstos forman parte del mismo formato de respuesta que se utiliza en esta Unidad, que la información entregada es consecuente con lo expresado en el Plan Regulador Vigente de la Comuna en la que se encuentra el comodato solicitado, y considerando que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos técnicos urbanísticos de nuestra competencia, dejando para una segunda revisión los antecedentes legales por parte de la Unidad Jurídica correspondiente, la cual Usted lidera, esta Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura establece que no existen impedimentos técnicos-urbanísticos para que dichos expediente continúe su tramitación, informando favorablemente el expediente presentado."

Posteriormente, por intermedio de Ordinario N° 166 de fecha 20 de enero de 2016, el Director Regional (S) del SERVIU Región de Los Ríos, procedió a remitir al Secretario Regional Ministerial antecedentes para renovación de comodato Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, respecto a inmueble ubicado en Donald Canter de la ciudad de Valdivia. El antecedente corresponde a carta de Presidente de la Agrupación, de fecha 15 de enero de 2016, dirigida al Director del servicio referido, en el sentido de indicar, en su parte pertinente, lo que sigue: "Como Agrupación Sabemos que dicho Comodato se encuentra vigente por un año, pero la Municipalidad de Valdivia nos exige como mínimo que el contrato de comodato del inmueble sea superior a 5 años para presentar proyecto de edificación de nuestra sede a través del Fondo Regional de Iniciativa Local. Por lo antes mencionados solicitamos contrato de comodato con un plazo de 10 años."

## **2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.**

Se ha solicitado por la Presidenta de la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, por intermedio de Carta de fecha 07 de septiembre de 2015, al Director Regional SERVIU Los Ríos, la renovación de comodato respecto de inmueble denominado Lote 12 de una superficie de 660,00 metros cuadrados,

según plano de subdivisión DSVT-369, aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, bajo el N° 2319 de fecha 2 de agosto de 2006, ubicado en calle Donald Canter s/n, Población San Francisco de la comuna de Valdivia.

Posteriormente la Presidenta de la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, complementó la solicitud referida, según da cuenta ordinario mencionado en la parte final del numeral 1 de la presente, en el sentido de indicar que la Municipalidad le exige, para proyecto de edificación de su sede a través de fondos provenientes del FRIL, que el comodato sea realizado por un período superior a 5 años, por lo que solicitan que la renovación sea por el plazo de 10 años.

Es menester dejar en claro que la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces de la comuna de Valdivia, presenta en la actualidad Contrato de Comodato vigente con el SERVIU Región de Los Ríos, lo anterior según se desprende de Contrato de Comodato, individualizado en el literal b) del numeral 1 de la presente. El referido Contrato de Comodato fue celebrado en el año 2011 y su periodo de vigencia corresponde a 5 años, contado desde la fecha de suscripción del referido contrato. El comodato fue celebrado respecto de inmueble denominado lote 12 de una superficie de 660,00 metros cuadrados, según plano de subdivisión DSV T-369, aprobada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, bajo el N° 2319 de fecha 2 de agosto de 2006, ubicado en calle Donald Canter s/n, Población Ampliación San Francisco de la comuna de Valdivia.

### 3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La solicitud contempla la entrega en comodato de un inmueble ubicado en calle Donald Canter s/n de la ciudad de Valdivia, correspondiente al Lote 12b, de una superficie de 460 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP i 015 2015 de fecha 07 de septiembre de 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, utilizándose la información planimétrica contenida en el plano DSV T369, aprobado por el Director de Obras Municipal según da cuenta certificado N° 2319 de fecha 2 de agosto de 2006, cuyos deslindes y tasación se menciona a continuación:

Lote 12b, de una superficie de 460 metros cuadrados, ubicado en calle Donald Canter s/n de la ciudad de Valdivia, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP i 005 2015 elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, utilizándose la información planimétrica contenida en el plano DSV T369, aprobado por el Director de Obras Municipal según da cuenta certificado N° 2319 de fecha 2 de agosto de 2006.			<b>TASACION</b>
			<b>345 U.F.</b>
<b>Norte</b>	Lado C-D con Lote 1-A	23,00 metros	
<b>Sur</b>	Lado A-B calle Donald Canter	23,00 metros	
<b>Este</b>	Lado B-C con Lote 11	20,00 metros	
<b>Oeste</b>	Lado D-A con Lote 12 a	20,00 metros	

### 4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO EN COMODATO.

Según lo expresado en Estudio de Título individualizado en el literal a) del numeral 1 de la presente, el Lote referido en el numeral anterior, corresponde a la parte no transferida del inmueble que figura con inscripción vigente a nombre del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fojas 554 vuelta, N° 568 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1955. Agrega en este sentido que el lote 12b de una superficie de 460,00 metros, es parte del Lote 12 Equipamiento de 660 metros cuadrados, según "Plano de subdivisión Funda Santa Rita Loteo Población San Francisco" DSV T369, aprobado con fecha 2 de agosto de 2006 por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, con el certificado N° 2319, agregado este último bajo el N° 240 al final de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2007.

Ahora bien, en relación a los Gravámenes, Prohibiciones, Interdicciones y Litigios el referido estudio de títulos, menciona que de acuerdo a los certificados mencionados en los literales e) y f) del numeral 1 de la presente, el resto no transferido de la propiedad que rola inscrita a fojas 554 vuelta, N° 568 del



Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1955, no le afectan hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios.

Por último en sus conclusiones expresa: "De acuerdo a lo anterior el título se encuentra conforme a derecho es posible celebrar actos y contratos respecto de ella, pero se deben considerar las observaciones señaladas."

## 5. TASACION URBANA.

Entre los documentos acompañados por SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 22 de fecha 22 de septiembre de 2015, elaborado por el profesional Pablo Barrientos Wells, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en **345 U.F.**, indicando que a valor UF al día del informe es de \$25.305,66, siendo la tasación del predio en pesos la suma de **\$8.730.000 (ocho millones setecientos treinta y un mil pesos).**-

## 6. AVALÚO FISCAL.

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, a saber Estudio de Título e Informe en Terreno, mencionan que rol de avalúo asignado al predio individualizado en el literal 3 de la presente, corresponde al 953-7 de la comuna de Valdivia, el cual según certificado de avalúo fiscal actualizado al segundo semestre del año 2015, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, señala que el avalúo de esta propiedad sería de **\$24.771.305.- (veinticuatro millones setecientos setenta y un mil trescientos cinco pesos).**

## 7. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

Como se indicó en el numeral 2 de la presente, fue solicitado por la Presidenta de Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, por intermedio de Carta de fecha 07 de septiembre de 2015, al Director Regional SERVIU Los Ríos, la renovación de comodato respecto de inmueble denominado Lote 12 de una superficie de 660,00 metros cuadrados, según plano de subdivisión DSVT-369, aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, bajo el N° 2319 de fecha 2 de agosto de 2006, ubicado en calle Donald Canter s/n, Población San Francisco de la comuna de Valdivia. La anterior fue complementada por carta mencionada al final del numeral 1 de la presente, en el sentido de indicar que la Municipalidad le exige, para proyecto de edificación de su sede a través de fondos provenientes del FRIL, que el comodato sea realizado por un período superior a 5 años, por lo que solicitan que la renovación sea por el plazo de 10 años.

El Estudio de Títulos referido en el numeral 4 del presente informe, a propósito de sus observaciones menciona que el lote objeto del estudio, a saber Lote 12b (individualizado en el Plano mencionado en el literal q) del numeral 1 de la presente), es parte del Lote 12 que según plano de subdivisión Fundo Santa Rita Loteo Población San Francisco, correspondería a un equipamiento, que no ha sido transferido a la Municipalidad de Valdivia. Agrega, al respecto: "Sin perjuicio de lo anterior, el lote objeto de este estudio, ha sido utilizado desde el año 2008 por la "Agrupación Adulto Mayor Los Alerces", como consta en los contratos de comodatos suscritos con el Servicio de Vivienda y Urbanización, de fecha 14 de mayo de 2008, protocolizado bajo el repertorio N° 1851 del 2008 la Notaría Morales de Valdivia y de fecha 17 de enero de 2012, protocolizado bajo el Repertorio N° 235 del 2012 la Notaría Morales de Valdivia."

Por su parte, el Informe Terreno N° 59 de fecha 16 de septiembre de 2015, en su apartado Evaluación Técnica Aptitud Inmueble para uso solicitado en Comodato, menciona lo que sigue: "De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y contenidos en la Sección Gestión de Suelos, así como la visita a terreno efectuada el 08 de septiembre de 2015, se puede indicar que el inmueble se encuentra emplazado en un núcleo de equipamientos de la población San Francisco y que posee las características básicas apropiadas para el desarrollo de una iniciativa de equipamiento comunitario y se encuentra

emplazada en un sector en que se puede beneficiar una amplia gama de personas.” Ahora bien respecto a los comodato antecesores, en su parte pertinente, indica: “Cabe señalar que originalmente el comodato entregado a la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces de Valdivia fue el Lote 12 de 660 m<sup>2</sup> pero que a la fecha el inmueble presenta una ocupación irregular por lo que la superficie disponible para la renovación del inmueble se reduce a 460 m<sup>2</sup>, por lo que se hace imperativo el desarrollo y consolidación de un equipamiento comunitario en el lugar para evitar la ocupación irregular del inmueble, perjudicando a la población inmediatamente colindante de la población al no contar con equipamiento que pueda beneficiar las necesidades de la comunidad.”

## **8. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.**

Según lo expresado en Informe de Terreno para Comodato N° 59 de fecha 16 de septiembre de 2015, el inmueble solicitado en comodato corresponde al Lote 12b, de una superficie de 460 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo de Comodato GSP i015-2015 de fecha 07 de septiembre de 2015, ubicado calle Donald Canter s/n de la ciudad de Valdivia. El referido lote se encuentra ubicado en sector urbano (Zona ZU-4), y su nivel de urbanización es completo.

## **9. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXPRESADAS EN EL INSTRUCTIVO DE LA SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO.**

En relación a este punto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, ha dictado ordinario N° 814, de fecha 31 de diciembre de 2014, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto circular N° 16 del 21-03-2013, ordinarios N° 0489 de 07-08-2013, circular N° 001 del 11-01-2001 y oficio N°485 de 2006, de dicha Subsecretaría.

Que dicho ordinario en su **punto 3. 1. “Comodatos”** expresa: **“En estos casos deben observarse los siguientes criterios:**

- a) Para otorgar un inmueble en comodato, los SERVIU deben contar con la aprobación del SERMI de V. y U.**
- b) La superficie de los terrenos que se entreguen en comodato debe ser solo la necesaria para el uso que se dará al inmueble.**
- c) Si la superficie del terreno a entregar en comodato excede la necesaria para el uso del inmueble, se entregara solo la porción a ocupar, pudiendo el excedente quedar a disposición de otras organizaciones vecinales o de programas ministeriales, sean estos habitacionales o urbanos, a fin de otorgar un uso eficiente al terreno.**
- d) Solo podrán celebrarse comodatos o autorizar su prorrogas a organizaciones o entidades que cuenten con personalidad jurídica vigente de derecho público y/o privado que no persigan fines de lucro y a Comités de Administración vigentes de Condominios Sociales constituidos de conformidad a la Ley N°19.537, de Copropiedad inmobiliaria.**
- e) El plazo de los comodatos será, en general, de 5 años. En casos excepcionales la SERMI de V. y U. podrá autorizar, fundadamente, que tenga un plazo superior al indicado y siempre que el SERVIU presente una solicitud que lo justifique. Se entenderá como causa justificada el compromiso del comodatario de ejecutar obras de construcción en el referido inmueble.**
- f) El inmueble deberá destinarse exclusivamente a las actividades declaradas al solicitar el comodato.**
- g) En caso de que la organización comodataria comprometa obras de construcción o remodelación, estas deberán iniciarse dentro del plazo establecido en el contrato. De lo contrario, se podrá poner término al comodato y el inmueble deberá ser restituido al SERVIU.**
- h) Las construcciones o remodelaciones efectuadas por el comodatario en el inmueble pasaran a ser propiedad de SERVIU una vez concluido el comodato, sin cargo ni costo para éste. Los SERVIU, a través de sus unidades de Gestión de Suelo, recibirán el inmueble a través de un acta de Recepción,**

**describiendo las obras ejecutadas en el inmueble (p. ej., cierros, construcciones, materialidad y estado de éstas).**

**i) Los proyectos a desarrollar en inmuebles entregados en comodato deben cumplir con todas las disposiciones de la LGUC, de la OGUC y de los respectivos instrumentos de Planificación Territorial.**

**j) La organización comodataria no podrá dar en préstamo de uso o arrendar el inmueble, total o parcialmente, a un tercero, ni darle uso habitacional ni de estacionamiento de vehículos o para la instalación de una actividad comercial.**

**k) Cada SERVIU dejara establecido como condición resolutoria, es decir, que de no cumplirse resolverá el contrato, que el comodatario deberá pagar las cuentas domiciliarias del inmueble entregado en préstamo de uso.**

**l) La organización comodataria deberá dar facilidades para compartir el inmueble con otras organizaciones del sector, en la medida que sea procedente.**

**m) Los SERVIU deberán incluir una cláusula que haga presente el derecho del comodante para poner término al contrato en cualquier tiempo, fijando un plazo prudencial de aviso previo para su restitución.**

**n) Cada Director de SERVIU dispondrá las medidas de fiscalización, control y supervisión que permitan fiscalizar el uso destinado al inmueble, el oportuno cumplimiento del pago de cuentas domiciliarias y en general de todas las obligaciones asumidas por el comodatario.**

De acuerdo a lo anteriormente expuesto y analizados los antecedentes es posible señalar lo siguiente:

- Que el bien raíz individualizado en el N° 3 de la presente es de aquellos considerados imprescindibles por el ordinario N° 0814 de 31 de diciembre de 2014, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
- Que en virtud de carta individualizada al final del numeral 1 de la presente, la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, solicitó que el plazo de comodato sea otorgado por 10 años. Lo anterior, puesto que la Municipalidad de Valdivia, les exige como mínimo que el contrato de comodato del inmueble sea superior a 5 años, con la finalidad de presentar proyecto de edificación de sede a través de financiamiento FRIL. Al respecto el literal e) del punto 3.1. del Ordinario N° 0814 de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, expresa: "El plazo de los comodatos será, en general de 5 años. En casos excepcionales la SEREMI de V. y U. podrá autorizar, fundadamente, que tengan un plazo superior al indicado y siempre que el SERVIU presente una solicitud que lo justifique. Se entenderá como causa justificada el compromiso del comodatario de ejecutar obras de construcción en el referido inmueble." Con todo en atención a lo expuesto podrá autorizarse el comodato por el plazo de 10 años.
- Según lo expresado en el literal c) del punto 3.1. del Ordinario N° 0814 de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, indica: "Si la superficie del terreno a entregar en comodato excede la necesaria para el uso del inmueble, se entregará solo la porción a ocupar, pudiendo el excedente quedar a disposición de otras organizaciones vecinales o de programas ministeriales, sean éstos habitacionales o urbanos, a fin de otorgar un uso eficiente." Al respecto el inmueble entregado en comodato celebrado el año 2011, que actualmente se encuentra vigente, corresponde al denominado Lote 12 de una superficie 660 metros cuadrados, según plano de subdivisión DSV T-369, aprobada por Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, según da cuenta certificado N° 2319 de fecha 2 de agosto de 2006, ubicado en calle Donald Canter s/n, Población Ampliación San Francisco de la comuna de Valdivia.

En este sentido de informe de terreno dice que el terreno previamente individualizado, presenta una ocupación irregular, es por lo anterior, que la solicitud de renovación de comodato se realiza sólo por 460 metros cuadrados, los cuales son suficientes para el desarrollo de las funciones de la Agrupación de Adulto Mayor Los Alerces de la ciudad de Valdivia, en específico la construcción de su sede.


- Solo podrán celebrarse comodatos a organizaciones o entidades que cuenten con personalidad jurídica vigente de derecho público y/o privado que no persigan fines de lucro. Al respecto la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, corresponde a una organización comunitaria funcional regida por la Ley N° 19.418, con personalidad Jurídica vigente. Lo anterior según da cuenta Certificado N° 4.703 de fecha 22 de septiembre de 2015 emitido por el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Valdivia. Al respecto la propia Ley N° 19.418 menciona en su artículo 2° literal d), lo que sigue: *"Para los efectos de esta ley, se entenderá por: d) Organización comunitaria funcional: Aquella con personalidad jurídica y sin fines de lucro, que tenga por objeto representar y promover valores e intereses específicos de la comunidad dentro del territorio de la comuna o agrupación de comunas respectiva."*

## 10. CONCLUSION

En opinión de esta profesional procede la autorización para renovar comodato solicitado por la Agrupación Adulto Mayor Los Alerces, con el fin de continuar desarrollando sus funciones sociales y materializar la construcción de su sede con financiamiento estatal, en el predio individualizado en el numeral 3 de la presente, por el plazo de 10 años. Lo anterior pues los antecedentes aportados y del análisis realizado, es dable señalar que la solicitud cumple lo instruido por el Ordinario 814, de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto circular N° 16 del 21-03-2013, ordinarios N° 0489 de 07-08-2013, circular N° 001 del 11-01-2001 y oficio N°485 de 2006, de dicha Subsecretaría, siendo, de acuerdo a la misma, facultad de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de la Región de los Ríos, aprobar la conveniencia de la suscripción del Contrato de comodato.

Todo lo anterior, salvo mejor parecer del Jefe del Servicio.

Es todo cuanto puedo informar.

  
GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA  
ASESOR JURÍDICO  
SEREMI MINVU LOS RIOS

