



ORD. N° **171**

ANT.: Ordinario N°319, de 03 de febrero de 2016, de Director Regional de SERVIU Región de Los Ríos, que remite Antecedentes Técnicos y Jurídicos, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos y SENAMA.

ADJ.: a) Informe N° 05, de fecha 18 de febrero de 2016, emitido por Asesora Jurídica SEREMI MINVU Los Ríos.

b) Memorando N° 18, de fecha 11 de febrero de 2016, de Encargado Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura a Asesora Jurídica ambos de la Seremi de V. y U. Región de Los Ríos, que informa en relación a solicitud de comodato.

c) Carpeta con Antecedentes del Comodato.

MAT.: Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU a SENAMA, de Proyecto "20 Viviendas Tuteladas y 1 sede social Adulto Mayor - Mariquina", ubicado en calle José Puchi, Lote 1, Población Los Notros, Mariquina.

Valdivia, **19 FEB. 2016**

DE: CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS.

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 SENAMA, es menester informar lo siguiente:

1.- Se ha recibido en ésta Secretaría Regional Ministerial ordinario individualizado en el antecedente, referente a solicitud de determinación de conveniencia de suscripción de Comodato, respecto a inmueble propiedad de SERVIU Región de Los Ríos, en específico inmueble ubicado en calle José Puchi, Lote 1, Población Los Notros, Mariquina, cuya superficie es de 3.754,20 metros cuadrados, según da cuenta Plano Subdivisión Predial Lotes Reserva Serviu, de fecha 10 de julio de 2013, el cual consiste en un terreno emplazado al poniente del centro de la ciudad de San José de la Mariquina, correspondiente a un terreno plano, que cuenta con calle pavimentada, acceso a servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, solicitado por Senama con el objetivo de construir Viviendas Tuteladas para Adulto Mayor (20 viviendas y 1 sede comunitaria).

2.- Que, se ha analizado la solicitud realizada por SERVIU Región de Los Ríos remitida para nuestra autorización, y revisados los antecedentes acompañados a la solicitud, a la luz de señalado en el instructivo de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, contenido en Ordinario N° 814, 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 solo 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, atendido los antecedentes tenidos a la vista, el comodato ha de entregarse por un plazo de 10 años, lo que debe ser establecido en el contrato respectivo a confeccionar por vuestro Servicio.

5.- Que, es preciso tener presente y en consideración para la entrega en comodato del terreno, lo indicado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Seremi V. y U. Región de Los Ríos, en Memorandum N° 18, habiéndose indicado lo siguiente:

a) Es preciso considerar que la ciudad de San José de la Mariquina no cuenta con el Plan Regulador Comunal aprobado, solo con un límite urbano vigente y el terreno en el cual se emplaza el proyecto, se encuentra fuera de este límite urbano.

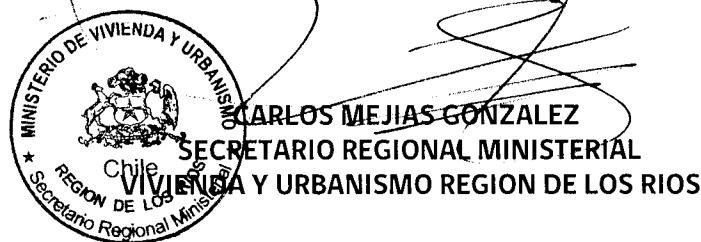
b) Por tratarse de un terreno rural, corresponde la aplicación del Artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones con el fin de autorizar la construcción en terrenos fuera de los límites urbanos, que queda reglamentada según el Artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) El procedimiento de Cambio de Uso de Suelo requerirá de la autorización de Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, que a su vez solicita el Informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

d) Por lo anterior, se indica que será posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar el comodato siempre y cuando se realice el proceso de regularización de dichas obras con la Resolución de Autorización de Construcción en Suelo Agrícola que debe entregar la Seremi de Agricultura.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se autoriza la entrega en comodato, previo cumplimiento a las consideraciones indicadas, solicitando se remita copia informativa a ésta Secretaría Regional Ministerial, una vez suscrito por las partes el contrato de comodato respectivo.

Sin otro particular, le saluda atentamente



CMG / DSB / MAM / dsb

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad Jurídica Seremi V. y U. Región Los Ríos
- Departamento de Desarrollo Urbano, Seremi V. y U. Región de Los Ríos.
- Archivo Of. Partes, Seremi V. y U. Región de Los Ríos.



INFORME JURIDICO N°	05 - 1° SEMESTRE/2016
----------------------------	------------------------------

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	SENAMA - MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	18 DE 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 Región de Los Ríos, en el marco del Convenio de Colaboración para la ejecución de Conjuntos de Viviendas Tuteladas, suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Nacional de Adulto Mayor, sancionado por Resolución Exenta 5863 de fecha 13 de agosto de 2013 de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo; a fin que la mencionada autoridad evalúe la pertinencia de la autorización de entrega en comodato.

1. DOCUMENTOS CONTENIDOS EN CARPETA DE SOLICITUD.

Se recibió en esta Secretaria Regional Ministerial Ordinario N° 319, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 03 de febrero de 2016, que remite antecedentes Técnicos y Legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos y SENAMA, respecto a inmueble ubicado en calle José Puchi, Lote 1, Población Los Notros, de la comuna de Mariquina.

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

- a) Informe Terreno N° 01/2016, "Entrega de inmueble en comodato. Convenio Minvu-Senama.", de fecha 07 de enero de 2016, suscrito por Sr. Jorge Hervia Zamudio, Encargado Departamento Técnico, Serviu Región de Los Ríos.
- b) Certificado de dominio vigente, de inscripción de fojas 564 vuelta número 672 año 1996, de Conservador de Bienes Raíces de Mariquina, de fecha 03 de mayo de 2013.
- c) Certificado de dominio vigente, de inscripción de fojas 564 vuelta número 672 año 1996, de Conservador de Bienes Raíces de Mariquina de fecha 22 de enero de 2016.
- d) Certificado de dominio vigente, de inscripción de fojas 564 vuelta número 672 año 1996, de Conservador de Bienes Raíces de Mariquina de fecha 26 de enero de 2016.
- e) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones, de inscripción de fojas 564 vuelta, número 672, año 1996, de Conservador de Bienes Raíces de Mariquina de fecha 26 de enero de 2016.
- f) Certificado de Litigios, de inscripción de fojas 564 vuelta, número 672, año 1996, de Conservador de Bienes Raíces de Mariquina de fecha 26 de enero de 2016.
- g) Estudio de Títulos, de fecha 26 de enero de 2016, elaborado por Abogado - Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, Sr. Pablo Montesinos Saavedra.

- h) Certificado Comandancia Cuerpo de Bomberos de San José de la Mariquina, de Enero de 2016, referente a inspección visual efectuada a Viviendas Tuteladas de Mariquina, efectuada el día 01 de febrero de 2016, documento suscrito por Sr. Sergio Gallardo, Comandante.
- i) Especificaciones Técnicas Generales, Construcción Viviendas Tuteladas Adulto Mayor- Mariquina, de fecha 23 de abril de 2013, de Consultor Habiterra Ltda.
- j) Permiso de Edificación N° 44, de fecha 13 de mayo de 2014, de Dirección de obras I. Municipalidad de Mariquina.
- k) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 83, de fecha 29 de diciembre de 2015, de Dirección de Obras de I. Municipalidad de Mariquina.
- l) Resolución exenta N° 1418 de 24 de mayo de 2011, de Superintendencia de Electricidad y Combustible, que Autoriza a la Empresa Kersting S.A la comercialización del producto eléctrico que indica.
- m) Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior, Folio Inscripción N° 000001326297, de fecha 07 de enero de 2016, de Superintendencia de Electricidad y Combustible.
- n) Certificado de Declaración de Instalaciones Interiores de Gas, Folio de Inscripción n° 000001327136, de fecha 08 de enero de 2016, de Superintendencia de Electricidad y Combustible.
- o) Certificado de Declaración de Instalaciones Interiores de Gas, Folio de Inscripción n° 000001327109, de fecha 08 de enero de 2016, de Superintendencia de Electricidad y Combustible.
- p) Certificado de Instalaciones de Agua Potable y Alcantarillado N° 8942, de fecha 23 de diciembre de 2015, de Essal S.A.
- q) Certificado de Aprobación, certificado N° G-013-03-1910, de Servicio de Ingeniería de Calidad S.A.
- r) Copia Manual de Usuario Calefactores a Leña Bosca, Modelos ECO 350 / LIMIT 350 / MULTIBOSCA 350.
- s) 2 Planos de instalaciones Interiores G.L.P Centro de Acogida del Adulto Mayor de San José de la Mariquina, suscritos por Instalador, Patricia Márquez Fazzani.
- t) 2 Planos Proyecto Eléctrico Viviendas Tuteladas para Adulto Mayor, de fecha diciembre de 2015, suscrito por Instalador Alex Figueroa Cabrera.
- u) 2 Planos de Proyecto de Instalación Red de Agua Potable Domiciliario, suscrito por proyectista Sr. Cristian Vera Cárdenas, y Contratista Constructora ICECO Ltda.
- v) 2 Planos de Proyecto de Instalación Red de Alcantarillado Potable Domiciliario, suscrito por proyectista Sr. Cristian Vera Cárdenas, y Contratista Constructora ICECO Ltda.
- w) Plano General y Esquema de Superficies, Proyecto Const. Viviendas Tuteladas para Adulto mayor, comuna Mariquina, de fecha 25 de abril de 2013, suscrito por profesional Arquitecto Sr. Alejandro Alvarez Rincón.
- x) Plano de Elevaciones y emplazamiento, Proyecto Const. Viviendas Tuteladas para Adulto mayor, comuna Mariquina, de fecha 25 de abril de 2013, suscrito por profesional Arquitecto Sr. Alejandro Alvarez Rincón.
- y) Plano Plantas, elevaciones, cortes, escantillones y detalles, Proyecto Const. Viviendas Tuteladas para Adulto mayor, comuna Mariquina, de fecha 25 de abril de 2013, suscrito por profesional Arquitecto Sr. Alejandro Alvarez Rincón.
- z) Plano Plantas, elevaciones, cortes, escantillones y detalles Sede Social, Proyecto Const. Viviendas Tuteladas para Adulto mayor, comuna Mariquina, de fecha 25 de abril de 2013, suscrito por profesional Arquitecto Sr. Alejandro Alvarez Rincón.

aa) 1 Plano Detalle Constructivos Conjunto de Viviendas Tuteladas, Proyecto Const. Viviendas Tuteladas para Adulto mayor, comuna Mariquina, de fecha 25 de abril de 2013, suscrito por profesional Arquitecto Sr. Alejandro Alvarez Rincón.

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 Memorándum Interno N° 18 de fecha 11 de febrero de 2016, dirigido a Encargada (S) de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa en relación a la solicitud del **ORD. N° 319 de 03 de febrero de 2016**, que: "solicita VºBº de los Antecedentes Técnicos para continuar la tramitación de Comodato de un terreno de propiedad Serviu, emplazado en Calle José Puchi, Lote 1, Población Los Notros, en la ciudad de San José de la Mariquina, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas del terreno que se ha solicitado por el Servicio Nacional de Adulto Mayor, de una superficie de 3.754,20 m2 según fotocopia de Plano ilegible adjunto, desarrollado por la Sección de Gestión de Suelos de Serviu, que según se indica en Informe Terreno N° 01/2016 corresponde al Lote 1 del plano de Subdivisión de fecha 10 de Julio de 2013." Agrega al respecto: "Tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la Unidad Jurídica cuando sean remitidos, al revisar los antecedentes que se adjuntan en el cual se entrega el expediente completo del proyecto incluido el Certificado de Recepción Definitiva N° 83 del 29 de diciembre 2015 otorgado por la DOM de la I. Municipalidad de Mariquina, este Departamento establece que es posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar el comodato siempre y cuando se realice el proceso de regularización de dichas obras con la Resolución de Autorización de Construcción en Suelo Agrícola que debe entregar la Seremi de Agricultura."

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

La solicitud efectuada por Serviu Región de los Ríos, a través de ordinario N°319 de fecha 03 de febrero de 2016, corresponde al inmueble, ubicado en calle José Puchi, denominado Lote 1, Población Los Notros, de la comuna de Mariquina, de una superficie de 3.754,20 metros cuadrados, en el marco del Convenio de Colaboración Para la Ejecución de Conjuntos de Viviendas Tuteladas, suscrito con fecha 23 de julio de 2013, entre Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Servicio Nacional del Adulto Mayor, aprobado por Resolución Exenta N° 5863, de fecha 13 de agosto de 2013, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo. En específico se funda la solicitud de comodato en lo dispuesto en la cláusula segunda del Convenio de Colaboración indicado, referente a "Objetivo general"; y clausula cuarta, referente a "Obligaciones de las partes", que en lo pertinente señalan lo siguiente:

"SEGUNDO. Objetivo general.

El objetivo del presente Convenio es iniciar anualmente proyectos de Conjuntos de Viviendas Tuteladas, en todas las regiones del país, dependiendo de los recursos que se le autoricen al MINVU en las Leyes de Presupuesto respectivas. Una vez terminada su ejecución y recibidas las obras por la Dirección de Obras Municipales que corresponda, estas serán traspasadas al SENAMA en comodato para su administración y mantención."

"CUARTO. Obligaciones de las partes.

1. Son obligaciones del SENAMA:

(...) f. Recibir y tomar posesión de las obras cuyo término le ha sido comunicado y que cuenten con recepción municipal y certificado de dominio vigente a nombre de SERVIU, en un plazo máximo de 60 días, a través de la suscripción del comodato respectivo, una vez recibida conforme, por parte de SENAMA, la carpeta técnica respectiva."

2. Son obligaciones del MINVU:

(...) g. Elaborar los comodatos para transferir los Conjuntos de Viviendas Tuteladas al SENAMA. En estos contratos se especificará el mecanismo por el cual el SENAMA podrá solicitar al SERVIU que haga efectiva la garantía para la reparación de los desperfectos en la construcción que pudieren aparecer con posterioridad a su recepción."

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La solicitud contempla la entrega en comodato de un inmueble ubicado en calle José Puchi, denominado Lote 1, Población Los Notros, comuna de Mariquina, de una superficie de 3754,20 metros cuadrados, según da cuenta Plano Subdivisión Predial Lotes Reserva Serviú, de fecha 10 de julio de 2013, el cual consiste en un terreno emplazado al poniente del centro de la ciudad de San José de la Mariquina, correspondiente a un terreno plano, que cuenta con calle pavimentada, acceso a servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, solicitado por Senama con el objetivo de construir Viviendas Tuteladas para Adulto Mayor (20 viviendas y 1 sede comunitaria), cuyos deslindes se mencionan a continuación:

Terreno denominado Lote 1, propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, de una superficie de 3.754,20 metros cuadrados, según da cuenta plano Subdivisión Predial Lotes Reserva Serviú, de fecha 10 de julio de 2013.		
Norte	LADO G-A Con Calle José Pucchi	11,10 metros
	LADO B-H Con otros propietarios	88,25 metros
Sur	LADO I-F Con Vicariato de la Araucanía	99,35 metros
Este	LADO H-I Con Lote 2	36,00 metros
	LADO A-B Con otros propietarios	16,00 metros
Oeste	LADO F-G Con Vicariato de la Araucanía	52,00 metros

4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO EN COMODATO.

Según lo expresado en Estudio de Título individualizado en el literal g) del numeral 1 del presente, el lote en estudio corresponde a una propiedad que forma parte del resto no transferido de los terrenos signados como Lote A2, de 5.510,06 metros cuadrados y Lote B, de 25.908 metros cuadrados, del plano de Subdivisión DSV-T088, aprobado por la dirección de Obras de la Municipalidad de Mariquina y que se encuentra archivado con el número 292 en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Mariquina. El inmueble se encuentra ubicado en la comuna de Mariquina, tienen una superficie de 3.754,20 metros cuadrados, e indica que el dominio del inmueble a mayor cabida rola inscrito a fojas 564 vuelta, bajo el número 672 del año 1996, del Registro Conservador de Bienes Raíces de Mariquina, a nombre del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGION DE LOS LAGOS, el cual fue adquirido de la Ilustre Municipalidad de Mariquina, por medio de escritura de permuta de fecha 27 de marzo de 1996. Agrega, que certificado de fecha 26 de enero de 2016 emitido por el Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Mariquina, indica lo siguiente: "La inscripción de dominio, que en copia precede, se encuentra a esta fecha parcialmente vigente a favor del Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Lagos.

Agrega el referido estudio de títulos, que de acuerdo al certificado de fecha 26 de enero de 2016, respecto a la inscripción de fojas 564 vuelta N° 672 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mariquina del año 1996, la propiedad materia del estudio se encuentra vigente en las partes no transferidas a nombre del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos (Serviú Región de Los Ríos en su calidad de sucesor legal de Serviú Región de Los Lagos.)

Además señala que, se certifica por el Conservador de Bienes Raíces de Mariquina, que habiéndose revisados los índices del registro de hipotecas y gravámenes durante los últimos treinta años hasta el día de hoy, que la propiedad singularizada no le afectan Hipotecas ni Gravámenes de ninguna especie, según da cuenta certificado de fecha 26 de enero de 2016.

Que en lo que se refiere a Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, informa el estudio de título, que de acuerdo al certificado de fecha 26 de enero de 2016, el Conservador de Bienes Raíces de Mariquina certifica que la propiedad singularizada no le afecta Prohibiciones, Interdicciones ni Embargos.

Y que, de acuerdo al certificado de Litigios de fecha 26 de enero de 2016, el Conservador de Bienes Raíces de Mariquina certifica que revisado el margen de la inscripción, no existe constancia marginal alguna la cual señale que el inmueble sea objeto de litigios ni de juicios pendientes.

Por último en sus conclusiones expresa: "El inmueble objeto del estudio, corresponde a una porción de terreno no transferido ubicado en Calle José Puchi Lote 1, Población Los Notros, de la ciudad de San José de la Mariquina, Rol Matriz 318-45, Mariquina, según informe Terreno n° 01/2016, emitido por Jorge Hervia Zamudio, Encargado del Departamento Técnico del Serviu Región de Los Ríos, de fecha 7 de Enero de 2016, cuyo título de dominio se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 564 vuelta N° 672 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mariquina de la año 1996, a nombre del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos. De acuerdo a lo anterior el título se encuentra conforme a derecho y es posible celebrar actos y contratos respecto de él, así como generar contratos de comodato en el resto no transferido, correspondiente específicamente al Lote 1, anteriormente individualizado."

5. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

Se ha solicitado por parte de Serviu Región de Los Ríos, por intermedio de Ordinario N°319, de fecha 03 de febrero de 2016, determinar la conveniencia de celebrar Comodato entre Serviu Región de Los Ríos y Servicio Nacional del Adulto Mayor, respecto del inmueble ubicado en calle José Puchi, denominado Lote 1, de la Población Los Notros, de la comuna de Mariquina, destinado a la construcción del Proyecto 20 Viviendas Tuteladas y 1 sede comunitaria para Adulto Mayor", según da cuenta Informe indicado en la letra a) el numeral 1, del presente.

La solicitud, es efectuada en el marco del Convenio de Colaboración para la ejecución de Conjuntos de Viviendas Tuteladas, suscrito entre Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Servicio Nacional de Adulto Mayor, aprobado por Resolución Exenta N° 5863 de fecha 13 de agosto de 2013 de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo. El Convenio de Colaboración antes mencionado se acuerda en el marco de la misión que orienta tanto al MINVU como al SENAMA, a fin de establecer el apoyo que brinda el MINVU en cumplimiento de lo dispuesto en el D.S N° 62 (V. y U.), de 1984, a la materialización de los planes y programas definidos por el SENAMA para la atención de los Adultos Mayores, mediante el desarrollo de proyectos de construcción de Conjuntos de Viviendas Tuteladas. Así el objeto de éste será iniciar proyectos de Conjuntos de Viviendas Tuteladas, en todas las regiones del país, cuyas obras una vez ejecutadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipal que corresponda, serán traspasadas al SENAMA en comodato para su administración y mantención. En el mismo orden de ideas, dispone el artículo 38 del D.S N° 62 (V. y U.), de 1984, la obligación de suscripción de contrato de comodato entre SERVIU y SENAMA.

Así en el caso particular se trata del comodato del inmueble singularizado en el numeral 3. del presente, para proyecto "20 Viviendas Tuteladas y 1 sede social para Adulto Mayor", conjunto que se encuentra emplazado en el terreno, propiedad Serviu Región de Los Ríos, el cual según Certificado

indicado en la letra k) del numeral 1 del presente, ha sido recepcionado con fecha 29 de diciembre de 2015 por Director de Obras de Ilustre Municipalidad de Marquina.

6. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

Según lo expresado en Informe Terreno N° 01/2016 de fecha 07 de enero de 2016, el inmueble solicitado en comodato corresponde a aquel ubicado en calle José Puchi, denominado Lote 1, Población Los Notros, comuna de Marquina, de una superficie de 3754,20 metros cuadrados, según da cuenta Plano Subdivisión Predial Lotes Reserva Serviu, de fecha 10 de julio de 2013, el cual consiste en un terreno emplazado al poniente del centro de la ciudad de San José de la Marquina, correspondiente a un terreno plano, que cuenta con calle pavimentada, acceso a servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, solicitado por Senama con el objetivo de construir Viviendas Tuteladas para Adulto Mayor (20 viviendas y 1 sede comunitaria), cuya clasificación es imprescindible.

A este respecto y en lo pertinente, Memorándum N° 18 de Encargado de Unidad de Desarrollo Urbano de Seremi V. y U. Región de Los Ríos, efectúa informe técnico urbanístico respecto del inmueble cuyo comodato se solicita indicando lo siguiente: a) La ciudad de San José de la Marquina no cuenta con el Plan Regulador Comunal aprobado, actualmente cuenta solo con un límite urbano vigente fijado en febrero del año 1954 y el terreno en el cual se emplaza este proyecto, sector sur de la ciudad, se encuentra fuera de este límite urbano. B) En este escenario, por tratarse de una obra emplazada en un terreno rural, corresponde la aplicación del Artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones con el fin de autorizar la construcción en terrenos fuera de los límites urbanos, que queda reglamentada según el Artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. C) Este procedimiento de Cambio de Uso de Suelo requerirá de la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura que a su vez solicita el Informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por último el informe concluye señalando lo siguiente: "Tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la Unidad Jurídica cuando sean remitidos, al revisar los antecedentes que se adjuntan en el cual se entrega el expediente completo del proyecto incluido el Certificado de Recepción Definitiva N° 83 del 29 de diciembre 2015 otorgado por la DOM de la I. Municipalidad de Marquina, este Departamento establece que es posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar el comodato siempre y cuando se realice el proceso de regularización de dichas obras con la Resolución de Autorización de Construcción en Suelo Agrícola que debe entregar la Seremi de Agricultura."

7. 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 SEREMI 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 prorroga 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 SEREMI 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 de los antecedentes aportados y tenidos a la vista se estima pertinente autorizar la entrega del terreno en comodato, por un plazo superior al establecido como regla general por ordinario N° 0814 de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, toda vez que en el caso concreto se trata de un inmueble cuya destinación es un Proyecto habitacional de Viviendas Tuteladas, lo cual en si mismo constituye justificación suficiente para autorizar un plazo superior al indicado en la regla general de la norma, dado que se trata de centros de larga estadía, que se ven beneficiados con la continuidad en su administración, y cuyo fundamento radica en el Convenio de Colaboración suscrito entre MINVU y SENAMA, individualizado en el numeral 1 del presente informe. Por lo anterior es pertinente autorizar la entrega en comodato por un plazo de 10 años.
- 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 el comodato ha de celebrarse con Servicio Nacional del Adulto Mayor, SENAMA, Servicio público, funcionalmente descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 19.828, de fecha 17 de septiembre de 2002.

8. CONCLUSION

En opinión de este profesional procede la autorización para celebrar el Comodato solicitado con Servicio Nacional del Adulto Mayor, respecto del 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.

Sin perjuicio de lo anterior, es necesario, a la luz de lo expuesto por la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Los Ríos en Memorándum Interno N° 18 de fecha 11 de febrero de 2016, tener en cuenta, como condición de entrega del terreno en comodato lo indicado en éste, de acuerdo al análisis y conclusiones que se detalla a continuación:

- a) Es preciso considerar que la ciudad de San José de la Mariquina no cuenta con el Plan Regulador Comunal aprobado, solo con un límite urbano vigente y el terreno en el cual se emplaza el proyecto, se encuentra fuera de este límite urbano.
- b) Por tratarse de un terreno rural, corresponde la aplicación del Artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones con el fin de autorizar la construcción en terrenos fuera de los límites urbanos, que queda reglamentada según el Artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- c) El procedimiento de Cambio de Uso de Suelo requerirá de la autorización de Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, que a su vez solicita el Informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- d) Por lo anterior, se indica que será posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar el comodato siempre y cuando se realice el proceso de regularización de dichas obras con la Resolución de Autorización de Construcción en Suelo Agrícola que debe entregar la Seremi de Agricultura.

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

Es todo cuanto puedo informar.



Daniela Silva Bilbao
DANIELA SILVA BILBAO
ASESORA JURÍDICA
SEREMI MINVU LOS RÍOS



MEMORANDUM N°18

Valdivia, 11 febrero 2016

DE : PATRICIO CONTRERAS R.

ENCARGADO UNIDAD DESARROLLO URBANO

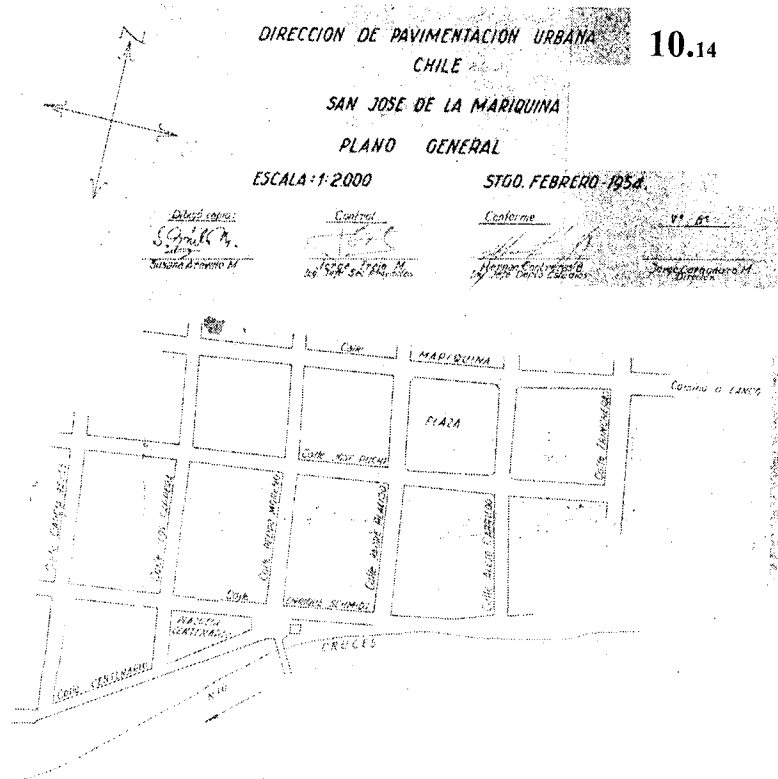
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

A : DANIELA SILVA B.

ASESORIA JURIDICA (S)

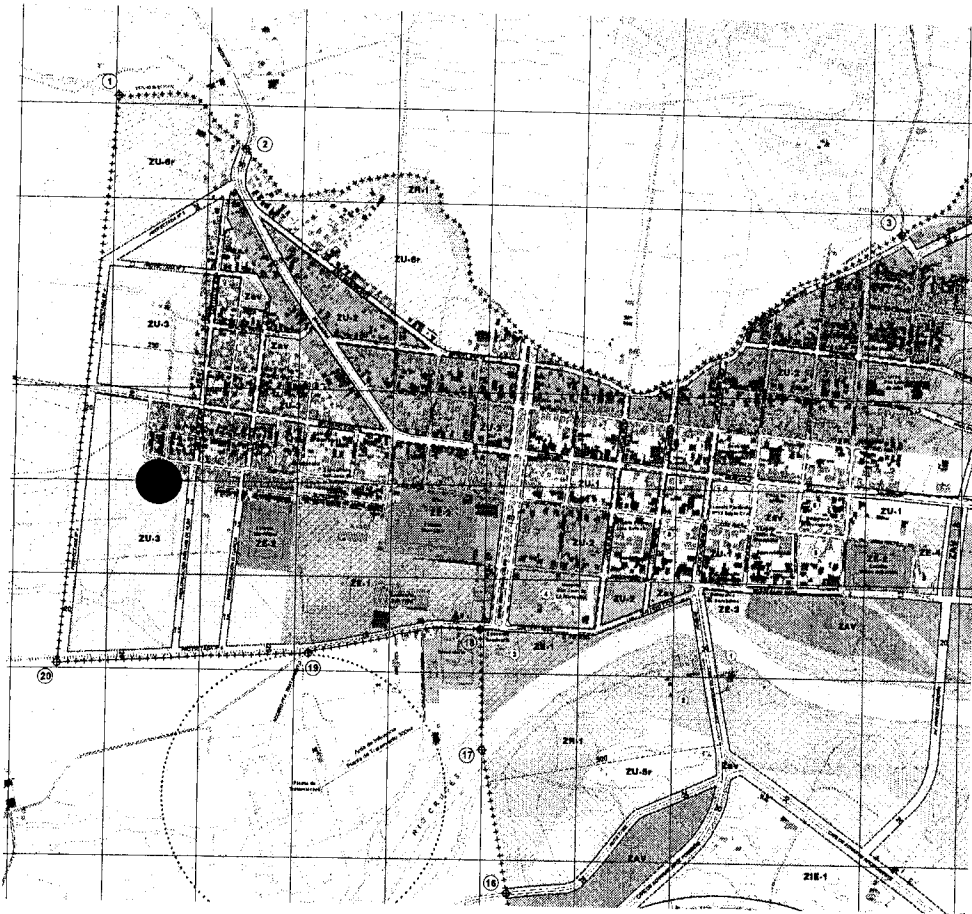
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

1. Me es grato saludarla y en relación a lo requerido en el ORD. N° 000319 del 03.02.2016, del Director del Serviu que solicita V°B° de los Antecedentes Técnicos para continuar la tramitación de Comodato de un terreno de propiedad Serviu, emplazado en Calle Jose Puchi, Lote 1, Población Los Notros, en la ciudad de San Jose de la Mariquina, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas del terreno que se ha solicitado por el Servicio Nacional del Adulto Mayor, de una superficie de 3.754,20 m² según fotocopia de Plano ilegible adjunto, desarrollado por la Sección de Gestión de Suelos de Serviu, que según se indica en Informe Terreno N° 01/2016 corresponde al Lotes 1 del plano de Subdivisión de fecha 10 de Julio 2013, informamos a Usted la siguiente:
- a. La ciudad de San Jose de la Mariquina no cuenta con el Plan Regulador Comunal aprobado, actualmente cuenta solo con un límite urbano vigente fijado en Febrero del año 1954 y el terreno en el cual se emplaza este proyecto, sector sur de la ciudad, se encuentra fuera de este límite urbano,



- b. En este escenario, por tratarse de una obra emplazada en un terreno rural, corresponde la aplicación del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el fin de autorizar la construcción en terrenos fuera de los límites urbanos, que queda reglamentada según el Artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- c. Este procedimiento de Cambio de Uso de Suelo requerirá de la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura que a su vez solicita el informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- d. Sin embargo en el Plan Regulador Comunal que se encuentra en proceso de aprobación, que aún no se constituye como norma, establece para ese sector la zona ZU- 3 que cuenta con la siguiente normativa:



ZU-3: ZONA RESIDENCIAL PREFERENTE DENSIDAD MAYOR

Uso de Suelo	Actividad o Destino Permitidos	Actividad o Destino Prohibidos	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Máxima (Hab./Há.)	Coeficiente Máximo		Sistema de Agrupamiento	Altura Máx. De edificación (Mt)	Antejardin Mínimo (mts.)
					Ocup. De Suelo	Constructibilidad			
Residencial	Vivienda	-	140	320	0,7	1	A/P/C	11	2
	Hospedaje	-	140	-	0,7	1	A/P/C	11	2
Equipamiento	Científico	-	300	-	-	-	-	-	2
	Comercio	Comercio: Criaderos y Ferias de animales	200	-	0,6	1,5	A/P/C	11	2
	Culto y Cultura	-	200	-	0,6	1,5	A/P/C	11	2
	Deporte	-	1000	-	0,6	1	A	11	2
	Educación	Educación: Centro de Orientación o de Rehabilitación conductual	1000	-	0,6	1,5	A/P	11	2
	Esparcimiento	Esparcimiento: Parques de Entretenimientos, Zoológicos, Áreas de Camping o Picnic	500	-	0,5	1,5	P/C	11	2
	Salud	Salud: Cementerios, Crematorios	350	-	0,6	1,5	A/P/C	11	2
	Seguridad	Seguridad: Cárceles o Centros de Detención	350	-	0,6	1,5	A/P/C	11	2



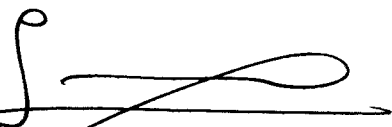

	Servicios	Servicios: Actividades Artesanales Molestas y/o Ruidosas	350	-	0,6	1,5	A/P/C	11	2
	Social	-	350	-	0,6	1,5	A/P/C	11	2
Infraestructura	Infraestructura de Transporte Infraestructura Sanitaria Infraestructura Energética	Infraestructura de Transporte: Terminales de transporte terrestre, instalaciones o recintos aeroportuarios Infraestructura Sanitaria: Plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas de transferencia de residuos. Infraestructura Energética: Centrales de generación o distribución de energía de gas.	1000	-	0,5	0,5	A	7	S/A

Agrupamiento; (A) Aislado, (P) Pareado; (C) Continuo. Antejardín: (S/A) Sin Antejardín Mínimo.

En este caso el uso de suelo permiten el emplazamiento de actividades que según la normativa vigente deben estar "destinadas a la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, que en este caso se trata de Viviendas Tuteladas que forman parte de los Programas Ministeriales.

2. Tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la unidad jurídica cuando sean remitidos, al revisar los antecedentes que se adjuntan en el cual se entrega el expediente completo del proyecto incluido el Certificado de Recepción Definitiva N° 83 del 29 de Diciembre 2015 otorgado por la DOM de la I. Municipalidad de Mariquina, este Departamento establece que es posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar el Comodato siempre y cuando se realice el proceso de regularización de dichas obras con la Resolución de Autorización de Construcción en Suelo Agrícola que debe entregar la Seremi de Agricultura.

Saluda atentamente a Ud.,



PATRICIO CONTRERAS R.
ENCARGADO DESARROLLO URBANO
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS

Se adjunta Copia de Antecedentes
 PRC/MAM/mah
 12.02.2016

