

673

ORD:

ANT: Ordinario N° 1182, de 15 de mayo de 2015, de Director Regional de SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los, que remite Antecedentes Técnicos y Legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos y la Fundación Integra "Jardín General Bernales".

ADJ.: a) Informe N° 9 de fecha 08 de julio de 2015, emitido por el Asesor Jurídico SEREMI MINVU Los Ríos.
b) Memorando N° 14 de fecha 22 de junio 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.

MAT: Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU a Fundación Educacional Para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra, ubicado en calle Regidor Teófilo Silva s/n, de la Población General Bernales, de la ciudad de Valdivia.

VALDIVIA, 10 JUL. 2015

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 Fundación Educacional Para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra, es menester informar lo siguiente:

1. Se ha Recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinario individualizado en los antecedentes, referente a Entrega de Inmueble en comodato, en específico el Inmueble Reserva Lote Reserva SERVIU N° 1, ubicado en calle Regidor Teófilo Silva s/n, de la Población General Bernales, de la ciudad de Valdivia, de una superficie de 960 metros cuadrados según da cuenta, plano GSP I 002-2015. (Se deja constancia que el plano referido fue confeccionado exclusivamente para la solicitud de comodato por parte de la Fundación Integra.)
2. Que se ha analizado la solicitud realizada por Fundación Educacional Para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra, 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 Subsecretaria 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 del informe jurídico emitido por la Unidad Jurídica de esta SEREMI, se establecieron las siguientes consideraciones:

"Según lo expresado en el numeral 4 de la presente, el estudio de título da cuenta de la existencia de ciertos gravámenes en relación al inmueble solicitado en comodato. Estos gravámenes corresponden a Servidumbres en favor de empresas SENDOS DÉCIMA REGIÓN S.A. y SISTEMA DE TRANSMISIÓN DEL SUR S.A., como a reglamento de copropiedad.

En relación a las Servidumbres mencionadas en el estudio de títulos, este profesional no tuvo a la vista los planos que den cuenta del trazado efectivo de estos, debiendo al efecto verificar si parte de dicha servidumbre circunda o se encuentra emplazada en el terreno que se pretende dar en comodato. Lo anterior, con el fin de que la Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra, conozca de esta eventual limitación en cuando al uso del predio.

Asimismo, en relación al Reglamento de Copropiedad indicando en este caso si es que este involucra al resto de la parte no transferida de la inscripción referida en el numeral 4 del presente, para en el caso que lo anterior sea efectivo, puedan entregarse las normas que especificará la actuación de la fundación en el terreno."

5. Que el comodato debe entregarse por un plazo de 5 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 entrega en 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/ggs



DISTRIBUCION:

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



| | |
|---------------------|-----------------------|
| INFORME JURIDICO N° | 09 - 1° SEMESTRE/2015 |
|---------------------|-----------------------|

| | |
|---------------------|---|
| MATERIA | COMODATO |
| SOLICITANTE | FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR, FUNDACIÓN INTEGRA O INTEGRA. |
| ENTIDAD PROPIETARIA | SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS |
| CIUDAD | VALDIVIA |
| FECHA | 08 JULIO DE 2015 |

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 comodato, de inmueble de propiedad SERVIU efectuada por la Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra (**en adelante la Fundación**), 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 Secretaría Regional Ministerial Ordinario N° 1182, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 15 de mayo de 2015, que remite antecedentes técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviú Región de Los Ríos y la Fundación Integra "Jardín General Bernales", respecto de inmueble ubicado en calle Regidor Teófilo Silva s/n de la ciudad de Valdivia.

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 12 de mayo de 2015.
- b) Copia de Inscripción de fojas 30 vuelta, N° 41 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1996.

- c) Certificado de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia de fecha 09 de abril del 2015, emitido en relación a predio inscrito a fojas 30 vuelta, N° 41 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces referido, correspondiente al año 1996.
- d) Certificado de Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia de fecha 09 de abril del 2015, emitido en relación a predio inscrito a fojas 30 vuelta, N° 41 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces referido, correspondiente al año 1996.
- e) Copia simple de Plano de Subdivisión Lote Z-7 de Predio Huachocopihue.
- f) Memorando N° 36 de fecha 26 de marzo de 2015, de Encargado de Departamento Programación Física y Control SERVIU Región de Los Ríos a Encargada Departamento Jurídico de la referida repartición pública, que adjunta expediente técnico de la solicitud de comodato de Fundación Integra para el desarrollo de proyecto en el marco de la Meta Presidencial de Salas Cuna y Jardines Infantiles en terreno de propiedad SERVIU Región de Los Ríos ubicado en sector Población General Bernales, comuna de Valdivia.
- g) Carta N° 701/2014 de Directora Regional Fundación Integra Región de Los Ríos a Director Regional (P. y T.) de SERVIU Región de Los Ríos, que efectúa solicitud de terreno cumplimiento Meta Presidencial.
- h) Carta de fecha 22 de octubre de 2014, de Fundación Integra a Director Regional (P. y T.) de SERVIU Región de Los Ríos, que informa de la utilización del predio solicitado en Comodato y las obras a desarrollar en ellas.
- i) Certificado emitido por Ministro de Fe SERVIU Región de Los Ríos, en relación a indicar que la Fundación Integra ha solicitado en Comodato Lote Reserva SERVIU N° 1 de una superficie de 960 metros cuadrados, ubicado en calle Regidor Teófilo Silva N° 5081 de la ciudad de Valdivia.
- j) Información detallada del inmueble de fecha 26 de marzo de 2015, realizada por la sección de gestión de suelos SERVIU Región de Los Ríos. (Ficha IDI).
- k) Informe de Terreno para Comodato SERVIU N° 19/2015, suscrito por la profesional Arquitecto Pablo Barrientos Wells, Sección Gestión de Suelos SERVIU Región de Los Ríos.
- l) Informe de Tasación Urbana N° 5 de fecha 26 de marzo de 2015, elaborado por la profesional Pablo Barrientos Wells.
- m) Plano Informativo Comodato GSP I 002/2015, Lote Reserva SERVIU N° 1, ubicado en calle Regidor Teófilo Silva s/n de la ciudad de Valdivia.
- n) Certificado Especial N° 71 de fecha 06 de noviembre de 2014, emitido por la Oficina de Impuesto Territorial Municipalidad de Valdivia, respecto a predio solicitado en Comodato.
- o) Certificado de vigencia Personalidad Jurídica, de la Fundación, emitida con fecha 21 de agosto de 2014 por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

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° 14 de fecha 22 de junio de 2015, dirigido al Encargado de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: "a. Los antecedentes técnicos que se entregan por parte de Servicio de Vivienda y Urbanización forman parte del mismo formato de respuesta que se utilizan en esta Unidad, por cuanto, se hace referencia a la información entregada en el Informe Técnico para Comodato N° 19/2015, el cual especifica el emplazamiento del terreno que será entregado en comodato. Como no se adjunta el Certificado de Informaciones Previas otorgado por la DOM de la I. Municipalidad, en este caso el uso de suelo asignado a ese sector corresponden a una zona ZU-E que permitirían el emplazamiento de la actividad que es motivo del comodato de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.14 de la O.G.U.C. que establece: "los destinados de salas cuna y jardines infantiles se entenderán siempre admitidos en las zonas con usos de suelo residencial y/o en las que se permita cualquiera clase de equipamiento ". b. Dado lo anteriormente expuesto, el lugar donde se emplaza el terreno corresponde a un área urbana y en este mismo contexto, las normas urbanísticas aplicables serán las consignadas en el PRC vigente." Por último en su numeral 2 concluye: "Finalmente, 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 y comparar la normativa que indica el informe, con la normativa que corresponde según PRC vigente, este departamento establece que no existe impedimento para que el expediente continúe su tramitación, informando favorablemente los presentes documentos técnicos."

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por la Directora Regional Fundación Integra Región de Los Ríos, según da cuenta ordinario N° 701/2014 de fecha 11 de septiembre de 2014, al Director Regional (P. y T.) SERVIU Región de Los Ríos, la entrega de terreno perteneciente a la comuna de Valdivia, ubicado en Población General Bernales, Lote Reserva N° 1, con una superficie de 960 metros cuadrados, a fin de proceder a la construcción de Sala Cuna y Jardín Infantil que se enmarca dentro de la meta presidencial de la creación de 2.500 Salas Cunas y Jardines Infantiles del gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet.

Se adjuntó a la solicitud antecedentes en relación al Proyecto de construcción de Sala Cuna y Jardines Infantiles en la Región, acompañando detalle de programa arquitectónico y forma de financiamiento, los cuales corresponden a la propia Fundación Integra a través de la Ley de Presupuestos provenientes del MINEDUC.

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La solicitud contempla la entrega en comodato de un inmueble ubicado en calle Regidor Teófilo Silva s/n, Población General Bernales, de la ciudad de Valdivia, correspondiente al Lote Reserva SERVIU N° 1, de una superficie de 960 metros cuadrados, cuyos deslindes y tasación se menciona a continuación:

| | | |
|--|---|-----------------|
| Lote Reserva SERVIU N° 1 de 960 metros cuadrados, de la Población General Bernales de la ciudad de Valdivia, plano GSP I 002-2015.(Se deja constancia que el plano referido fue confeccionado exclusivamente para la solicitud de comodato por parte de la Fundación Integra.) | | TASACION |
| | | 864 U.F. |
| Norte | LADO a-b, con Lote Reserva SERVIU N° 2 | 40,00 metros |
| Sur | LADO c-d, con Lote Equipamiento existente | 40,00 metros |
| Este | Lado b-c, Con calle Regidor Teófilo Silva | 24,00 metros |
| Oeste | Lado d-e, con Área Verde 1 | 8,48 metros |
| | Lado e-a, con pasaje Regidor Carlos Matamala Aburto | 15,52 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 denominado Reserva SERVIU N° 1, de una superficie total de 960,00 metros cuadrados, ubicado entre las calles Regidor Teófilo Silva s/n, de la ciudad de Valdivia, tiene como dueño al SERVIU Región de Los Ríos. El lote mencionado 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, inscrito a fojas 30 vuelta, número 41 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1996, y que es un inmueble de mayor extensión que el Servicio referido adquirió de la Universidad Austral de Chile de una superficie aproximada de 200.000 metros cuadrados, individualizado como Lote Z-7D, según el plano de Proyecto de Subdivisión Lote Z-7 Fundo Huachocopihue, archivado con el número 3 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1996.

Agrega el referido estudio de títulos, que de acuerdo a los certificados de Hipotecas y Gravámenes, de fecha 09 de abril del año 2015, respecto del retazo de terreno de mayor cabida antes individualizado, le asisten dos Servidumbres, una en favor de SENDOS DÉCIMA REGIÓN S.A., la cual rola inscrita a fojas 551, N° 688 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1989; y la otra en favor de SISTEMA DE TRANSMISIÓN DEL SUR S.A. la cual rola inscrita a fojas 40, N° 23 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes

Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1999; y un reglamento de Copropiedad inscrito a fojas 1334, N° 1241 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1999.

Que en lo que se refiere a Prohibiciones, Interdicciones o Litigios, informa el estudio de título, que al retazo de terreno individualizado en el numeral anterior, no le afectan Prohibiciones, Interdicciones ni Embargos de ninguna naturaleza.

Por último en sus conclusiones expresa: "De acuerdo a lo anterior el título se encuentra conforme a derecho y es posible celebrar actos y contratos respecto a dicho lote que se encuentra debidamente individualizado en el plano de enajenación de Lotes, Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, Comité de Vivienda Gral. Alejandro Bernales.

5. TASACION URBANA

Entre los documentos acompañados por SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 05 de fecha 26 de marzo de 2015, elaborado por el profesional Pablo Barrientos Wells, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en **864 U.F.**, indicando que a valor UF al día del informe es de \$24.606.93, siendo la tasación del predio en pesos la suma de **\$21.260.000 (veintiún millones doscientos sesenta mil pesos).**-

6. AVALÚO FISCAL.

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, a saber Ficha IDI e Informe de Terreno para Comodato N° 19/2015, consta que el rol de avalúo de la propiedad individualizada en el numeral 3 de la presente corresponde al 1569-8 de la comuna de Valdivia, el cual según certificado de avalúo fiscal actualizado, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, que corresponde al primer semestre del año 2015, señala que el avalúo de esta propiedad sería de **\$43.948.022 (cuarenta y tres millones de pesos novecientos cuarenta y ocho mil veintidós pesos).**

7. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

En carpeta acompañada por SERVIU Región de Los Ríos, se adjuntó ordinario N° 701/2014 de fecha 11 de septiembre de 2014, Directora Regional Fundación Integra Región de Los Ríos, por el cual solicitó al Director Regional (P. y T.) del SERVIU Región de Los Ríos, un terreno perteneciente a la comuna de Valdivia, ubicada en la Población General Bernales Lote Reserva SERVIU N° 1, con una superficie de 960 metros cuadrados, a fin de construir en el Sala Cuna Jardín Infantil que se enmarca dentro de la meta presidencial de la creación de 2500 Salas Cunas y Jardines infantiles del Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet. Adjuntó al referido oficio antecedentes técnicos en relación a las obras a realizar en el terreno, entre otras cosas el objetivo del proyecto, que corresponde a la construcción de la

infraestructura necesaria para atender y dar educación a niños y niñas que viven en el sector donde se ubica el terreno solicitado; el programa arquitectónico que da cuenta de la construcción de una sala cuna de nivel medio, indicando detalle al efecto; y la forma de financiamiento que corresponde a fondos asignados a Fundación Integra, provenientes del MINEDUC.

Por su parte por intermedio de ordinario N° 1182 de fecha 15 de mayo de 2015, el Director Regional del SERVIU Región de Los Ríos, remitió al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, los antecedentes técnicos y legales para la determinación de la conveniencia de celebrar comodato por el servicio que representa, a favor de la Fundación Integra para el "Jardín General Bernales", ubicado en calle Regidor Teófilo s/n, de la ciudad de Valdivia. Adjuntó a la solicitud Informe de Terreno para Comodato N° 19/2015 de fecha 25 de marzo de 2015, elaborado por don Pablo Barrientos Wells, en el cual en sus consideraciones finales expone: *"En consideración a lo anteriormente expuesto, se puede indicar que este terreno en términos generales, posee las características básicas apropiadas para el desarrollo de un proyecto de equipamiento educacional, por lo que se recomienda continuar con el proceso de comodato de acuerdo a lo que establece la normativa vigente."*

8. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

Según lo expresado en Ficha IDI de fecha 26 de marzo de 2015 e Informe de Terreno para Comodato N° 19/2015 de fecha 25 de marzo de 2015, el inmueble solicitado en comodato corresponde al significado con el N° 14101111, de una superficie de 960 metros cuadrados, ubicado calle Regidor Teófilo Silva N° 5081 de la ciudad de Valdivia (Reserva SERVIU 1), sector urbano, cuya clasificación es imprescindible, de condiciones urbanísticas favorables, que contempla un proyecto con financiamiento, localizado en sector habitacional consolidado.

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 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 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 de los antecedentes aportados no se mencionó el plazo por el cual se solicita la entrega del terreno, individualizado en el numeral 3, por lo que se tiene para autorizar al efecto la regla general señalada en el ordinario N° 0814 de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y que corresponde a 5 años.
- La superficie de los terrenos que se entreguen en comodato debe ser solo la necesaria para el uso que se dará al inmueble, lo que si acontece en este caso. Lo anterior, por las características de las obras que se van a realizar en el terreno solicitado en comodato, individualizado en el N° 3 de la presente.
- 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 quien realiza la solicitud de comodato es la Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra, que según el certificado de vigencia de Persona Jurídica sin Fines de Lucro, emitido por el Registro Civil e Identificación de fecha 21 de agosto de 2014, es una Fundación y que a dicha fecha se encuentra vigente.

10. CONCLUSION

En opinión de esta profesional procede la autorización para celebrar el Comodato solicitado por la Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra, con el fin de construir una Sala Cuna y Jardín Infantil en el predio individualizado en el numeral 3 de la presente, por el plazo de 5 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, se menciona la siguiente consideración:

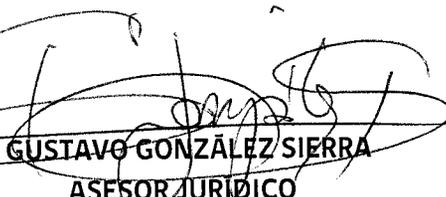
Según lo expresado en el numeral 4 de la presente, el estudio de título da cuenta de la existencia de ciertos gravámenes en relación al inmueble solicitado en comodato. Estos gravámenes corresponden a Servidumbres en favor de empresas SENDOS DÉCIMA REGIÓN S.A. y SISTEMA DE TRANSMISIÓN DEL SUR S.A., como a reglamento de copropiedad.

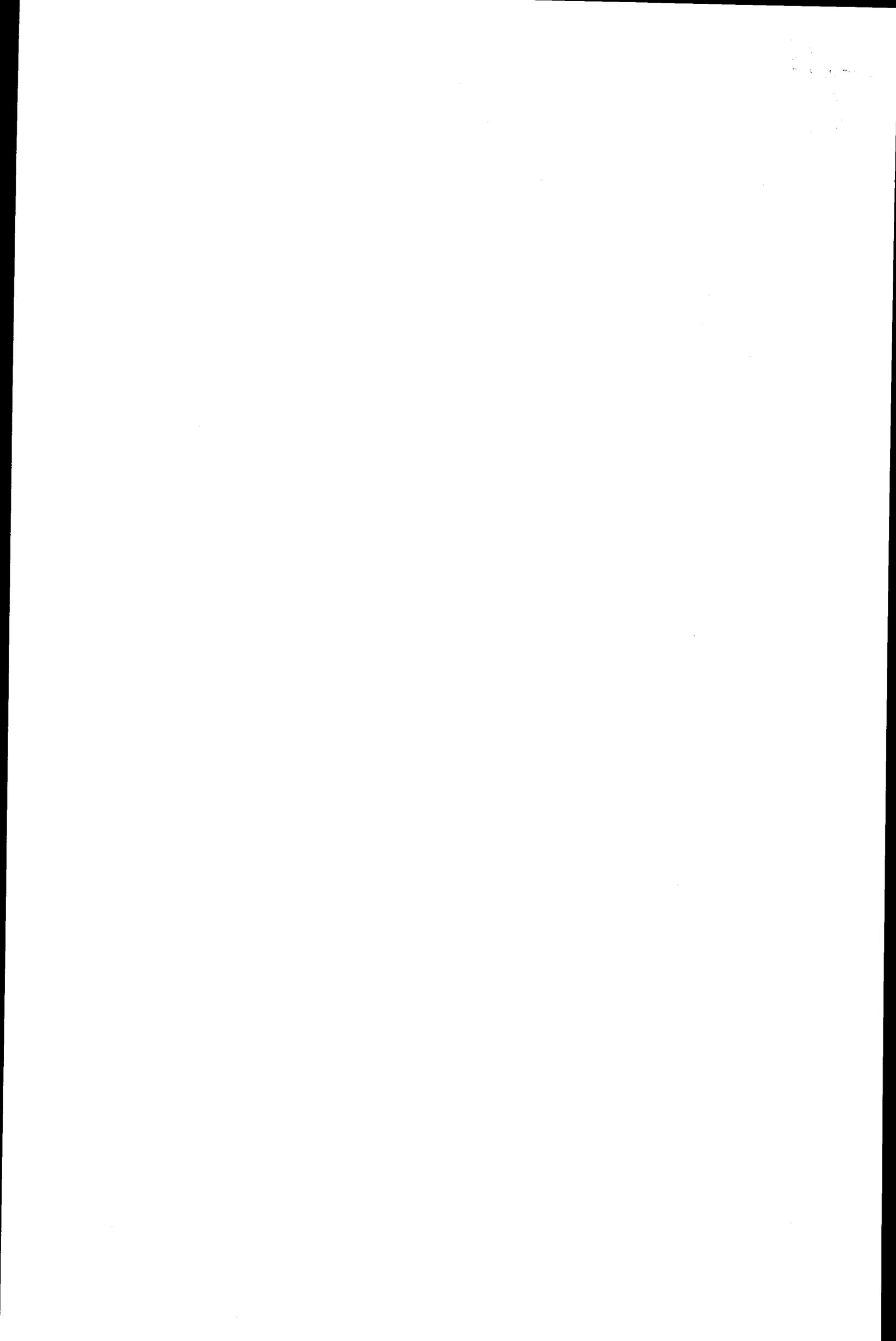
En relación a las Servidumbres mencionadas en el estudio de títulos, este profesional no tuvo a la vista los planos que den cuenta del trazado efectivo de estos, debiendo al efecto verificar si parte de dicha servidumbre circunda o se encuentra emplazada en el terreno que se pretende dar en comodato. Lo anterior, con el fin de que la Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor, Fundación Integra o Integra, conozca de esta eventual limitación en cuando al uso del predio.

Asimismo, en relación al Reglamento de Copropiedad indicando en este caso si es que este involucra al resto de la parte no transferida de la inscripción referida en el numeral 4 del presente, para en el caso que lo anterior sea efectivo, puedan entregarse las normas que especificará la actuación de la fundación en el terreno.

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

Es todo cuanto puedo informar.



GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RÍOS





MEMORANDUM N° 14

Valdivia, 22 Junio 2015

DE : PATRICIO CONTRERAS ROJAS

ENCARGADO UNIDAD DESARROLLO URBANO

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

A : GUSTAVO GONZALEZ SIERRA

ASESORIA JURIDICA

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

1. En relación a lo solicitado en el ORD. N° 001182 del 15.05.2015 de Director Serviu que solicita V°B° de los Antecedentes Técnicos para continuar con tramitación de Comodato para la Fundación Integra, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas de un terreno de propiedad SERVIU, de 960,00 m2 ROL SII 1569 - 8, emplazado en Calle Regidor Teófilo Silva s/n en la ciudad de Valdivia - Comuna de Valdivia, según lo especifica una fotocopia de un plano adjunto al Informe Técnico de Terreno N° 19/2015 del Serviu, denominado Informe de Terreno para Comodato, informamos lo siguiente:
 - a. Los antecedentes técnicos que se entregan por parte de Servicio de Vivienda y Urbanización forman parte del mismo formato de respuesta que se utiliza en esta Unidad, por cuanto, se hace referencia a la información entregada en el Informe Técnico para Comodato N° 19/2015, el cual especifica el emplazamiento del terreno que será entregado en comodato. Como no se adjunta el Certificado de Informaciones Previas otorgado por la DOM de la I. Municipalidad, en este caso el uso de suelo asignado a ese sector corresponde a una zona ZU-E que permitiría el emplazamiento de la actividad que es motivo del comodato de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.14 de la O.G.U.C. que establece : " *los destinos de salas cuna y jardines infantiles se entenderán siempre admitidos en las zonas con usos de suelo residencial y/o en las que se permita cualquiera clase de equipamiento*".
 - b. Dado lo anteriormente expuesto, el lugar donde se emplaza el terreno corresponde a un área urbana y en este mismo contexto, las normas urbanísticas aplicables serán las consignadas en el PRC vigente.
2. Finalmente, 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 y comparar la normativa que indica el Informe, con la normativa que corresponde según PRC vigente, este departamento establece que no existe impedimento para que el expediente continúe su tramitación, informando favorablemente los presentes documentos técnicos. Saluda atentamente a Ud.,



PATRICIO CONTRERAS ROJAS

ENCARGADO UNIDAD DESARROLLO URBANO

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO

REGION DE LOS RÍOS

PCR/MAM/mam
22.06.2015

