





ORD: **9'3**

**ANT:** Ordinario N° 2996, de 09 de diciembre de 2014, de Director Regional (S) de SERVIU Región de los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos, referente a Entrega de terrenos en comodato.

**ADJ.:** Carpeta con antecedentes.

**MAT:** Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU a la Ilustre Municipalidad de Panguipulli para construcción de Feria Costumbrista "Hua Hum".

VALDIVIA, **02 FEB. 2015**

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

**A: CRISTIAN PIZARRO FROESE**  
**DIRECTOR (P. y T.) 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 la Ilustre Municipalidad de Panguipulli es menester informar lo siguiente:

1. Se ha Recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinario N° 2996 de 09 de Diciembre de 2014 de Directora Regional (S) de SERVIU Región de los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en comodato, en específico el Inmueble Lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, ubicado en Ruta 203 CH, Ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli, con informe en Terreno SERVIU N° 53-2014 el cual fue elaborado para los efectos del presente comodato, en el que se señala que es un terreno de una superficie de 36.000 metros cuadrados, terreno en el que se pretende construir la feria costumbrista Hua-Hum.
2. Que se ha analizado la solicitud realizada por la Municipalidad de Panguipulli de la misma comuna, 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 Circular N° 16, de 21 de marzo de 2013.
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 entregarse por un plazo de 10 años, lo que debe ser establecido en el contrato de respectivo a confeccionar por vuestro Servicio.
5. Que del informe jurídico emitido por la Unidad Jurídica de esta SEREMI, se establecieron las siguientes consideraciones:

a) En relación a la ocupación irregular del lote 22 que se señala en el informe en Terreno N° 53/2014, a saber "Estado actual de la Propiedad: Terreno en buenas condiciones, existe una ocupación irregular en el lote 22 por parte de la Sra. Rossana Diaz", es necesario que se regularice esta situación ya sea emplazando o redestinando la edificación de la ocupante.

b) Es necesario además, tener presente que los 7 predios solicitados enfrentan un camino público "Ruta 203 CH Panguipulli a Lanco", por lo que se debe considerar no ocupar una faja de 35 metros, los cuales deben ser medidos desde el cierre actual, todo esto según lo señalado tanto en informe técnico en terreno de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli como en Informe SERVIU en Terreno N° 53/2014.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se autoriza la entrega en comodato, teniendo a la vista las consideraciones indicadas, debiéndose remitir una copia informativa a esta Secretaría Regional Ministerial, una vez suscrito por las partes el contrato de comodato respectivo.

Sin otro particular, saluda atentamente

CMG/CGS/phg



CARLOS MEJIAS GONZALEZ  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE  
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS

DISTRIBUCION:

- Destinatario. SERVIU Región de Los Rios, Av. Alemania N°799, Valdivia
- Archivo U. Jurídica Seremi
- Departamento de Desarrollo Urbano Seremi.
- Archivo Partes.



INFORME JURIDICO N°	01 - 1º SEMESTRE/2015
---------------------	-----------------------

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PANGUIPULLI PARA INSTALACION DE FERIA COSTUMBRISTA "HUA-HUM"
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	8 DE ENERO 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 ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PANGUIPULLI PARA LA INSTALACION DE LA FERIA COSTUMBRISTA "HUA-HUM"**, 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° 2996, de Directora Regional (S) de Servicio de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Ríos, de fecha 09 de diciembre de 2014, que remite antecedentes técnicos y jurídicos para autorización de comodato respecto inmueble de los Lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, de una superficie de 36.000 m<sup>2</sup> aprox. ubicados en sector Palguín de la comuna de Panguipulli.

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

- a) Estudio de títulos elaborado por el Abogado don Eduardo Jaureguiberry Guzman, del SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 28 de noviembre de 2014.
- b) Copia de Inscripción de fojas 681 vta., N° 774 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, correspondiente al año 2000.

- c) Certificado de Litigios, de Hipotecas y Gravámenes y de Prohibiciones e interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.
- d) Certificado de asunción de funciones como Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli de fecha 7 de diciembre de 2012
- e) Fotocopia cedula de identidad del Alcalde de Panguipulli Rene Alejandro Aravena Riffo.
- f) Fotocopia de Rol Único Tributario de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli.
- g) Ordinario N° 693 de fecha 3 de julio de 2014 de Alcalde de la comuna de Panguipulli a Director Regional (P y T) SERVIU Región de Los Ríos.
- h) Ordinario N° 1355 de fecha 6 de junio de 2014 de Director Regional (P y T) SERVIU Región de Los Ríos a Alcalde de la comuna de Panguipulli.
- i) Información detallada del inmueble de fecha 11/09/2014, suscrito por la profesional Arquitecto doña Massiel Díaz Triviño, de la sección de gestión de suelos SERVIU Región de Los Ríos.
- j) Informe de Comodato SERVIU N° 53/2014 suscrito por la profesional Arquitecto Massiel Díaz Triviño, Sección gestión de suelos SERVIU Región de Los Ríos.
- k) Informe Terreno Propiedad SERVIU N° 53/2014, suscrito por la profesional Arquitecto Massiel Díaz Triviño, sección de gestión de suelos SERVIU Región de Los Ríos.
- l) Informe de Tasación Urbana N° 43 de fecha 10 de septiembre de 2014, elaborado por la profesional Massiel Díaz Triviño
- m) Informe técnico de terreno para proyecto "Construcción de centro de feria Hua-Hum" de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli.
- n) Certificado de Ruralidad N° 87/14 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli.
- o) Reporte ficha Idi proceso presupuestario 2014.
- p) Carta de compromiso de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli., de fecha 20 de marzo de 2014.
- q) Informe fotográfico de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli.
- r) Certificado de Avalúo Fiscal de propiedad, correspondiente al segundo semestre del año 2014, rol de avalúo N° 178-00531 correspondiente al lote N°22; Rol N° 0178-00530 correspondiente al lote N° 21; Rol N° 0178-00529 correspondiente al lote N° 20; Rol N° 0178-00528 correspondiente al lote N° 19; Rol N° 0178-00527 correspondiente al lote N° 18; Rol N° 0178-00526 correspondiente al lote N° 17; Rol N° 0178-00525 correspondiente al lote N° 16
- s) Copia de plano de subdivisión lote B de la Higuera 2, fundo Palguin.

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° 48 de fecha 29 de diciembre de 2014, dirigido al Encargado de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: **"1.- En referencia a ORD N° 2996 de 09 de diciembre de 2014 de Director SERVIU el cual remite expediente técnico y antecedentes legales correspondientes a solicitud de comodato de la I. Municipalidad de Panguipulli, de los lotes 16,17,18,19,20,21 y 22, del fundo Palguin, de la Comuna de Panguipulli, por un total de 36.000 m2, específicamente para la instalación de la Feria Costumbrista "Hua-Hum", este Departamento informa que no existen impedimentos técnicos urbanísticos para dicha solicitud, pronunciándose favorablemente sobre el expediente ingresado"**

Por su parte y con fecha 10 de septiembre de 2014, se procedió a elaborar informe terreno Propiedad SERVIU N° 53-2014, por doña Massiel Díaz Triviño, de la sección gestión de suelos SERVIU Región de Los Ríos, en el que se concluyó "de acuerdo a los antecedentes que constan en este servicio, el terreno objeto de este informe corresponde a una propiedad imprescindible ya que cuenta con aptitudes para el cumplimiento de las finalidades ministeriales de acuerdo a lo establecido en su reglamento orgánico, Decreto 335 de 1977 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la circular N°16 del 21 de marzo de 2013 de la subsecretaria de vivienda y urbanismo que instruye e informa en relación a la adquisición, administración y disposición de bienes inmuebles SERVIU.

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

Se ha solicitado por la Ilustre Municipalidad de Panguipulli, según da cuenta carta de fecha 03 de Julio de 2014, del Alcalde de la referida entidad dirigida a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, la entrega en comodato a largo plazo de un Inmueble propiedad de Servicio de Vivienda y Urbanización que corresponde a los lotes N° 16,17,18,19,20,21 y 22 de una superficie de 36.000 m2 ubicado en el sector Palguin de la comuna de Panguipulli, contiguo a la ruta CH-203, sitio en el cual se pretende desarrollar el proyecto de feria "Hua-Hum" para consolidar un comercio minorista para los productores de la comuna y prestar un servicio para los visitantes.

## **3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.**

La solicitud contempla la entrega en comodato de un inmueble ubicado en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli, correspondiente a los lotes N°16,17,18,19,20,21 y 22, de Plano de subdivisión Lote B de la hijuela 2, Sector Palguin, de una superficie de 36.000 m2 inmueble que se individualiza a continuación:

Deslindes específicos lotes 18, 19, 20, 21 y 22 de una superficie aproximada de 5000 metros cuadrados.			<b>TASACION</b> Lotes 16, 17, 18, 19 20, 21 y 22.
<b>Norte</b>	Tramo línea recta	100,00 metros	<b>15.120 UF</b>
<b>Sur</b>	Tramo línea recta	100,00 metros	
<b>Oriente</b>	Tramo línea recta con ruta CH-203	50,00 metros	
<b>Poniente</b>	Tramo línea recta con Lote 1-B Serviu	50,00 metros	
Deslindes específicos lotes 16 y 17 de una superficie aproximada de 5.500,00 metros cuadrados.			
<b>Norte</b>	Tramo línea recta	100,00 metros	
<b>Sur</b>	Tramo línea recta	100,00 metros	
<b>Oriente</b>	Tramo línea recta con ruta CH-203	55,00 metros	
<b>Poniente</b>	Tramo línea recta con Lote 1-B Serviu	55,00 metros	

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

Según los documentos entregados por Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, los lotes 18, 19, 20, 21 y 22 y los lotes 16 y 17 ubicados en el Fundo Palguin, camino Panguipulli- Lanco, comuna de Panguipulli, de una superficie total aproximada de 36.000 m<sup>2</sup>. Lo anterior conforme al plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y ganadero de subdivisión del Lote B, de la Hijueta N°2 archivado con el N°53 en el tomo de agregados del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 1994, el que se encuentra inscrito a nombre de **SERVIU REGION DE LOS RIOS**.

Los lotes en estudio forman parte a mayor cabida de la ex Hijueta N°2 del Fundo Palguin, que dio origen a los Lotes A y B, este último de una superficie aproximada de 42.50 Ha. El Lote B, fue subdividido en los lotes B-uno, A-uno y C-uno, junto con una porción destinada a la construcción de 21 lotes ( de lote 2 al 22), tal como consta en el plano archivado bajo el N° 53 del tomo de agregados del año 1994, respecto de la cual el servicio de vivienda y Urbanización mantiene la propiedad de los Lotes 12 al 22 según la inscripción de fojas 681 vta. N° 774 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2000

El Servicio de Vivienda y Urbanización de la décima Región de los Lagos (hoy Serviu de los Ríos como continuador legal), adquirió la propiedad por compraventa, autorizada y protocolizada bajo el número 62, el 27 de septiembre del año 2000 y otra de rectificación autorizada y protocolizada bajo el

numero 83 el 2 de octubre del año 2000, ante Notario Público de Puerto Montt don Hernán Tike Carrasco, efectuada a Don Rolando Barthou Polette.

Se deja constancia que en virtud de lo dispuesto en la Ley 20.174 se dictó Resolución Exenta N° 076 de fecha 31 de enero de 2008, por parte del SERVIU Región de Los Lagos, por el cual los predios de propiedad del referido servicio, que se encontraren en la ubicación de la nueva Región de Los Ríos, por el sólo ministerio de la Ley son traspasados al SERVIU Región de Los Ríos, lo anterior dentro del proceso de creación de la nueva Región de Los Ríos.

El titulo anterior se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 164, N° 250 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli de 1994

De acuerdo al certificado de fecha 12 de Noviembre de 2014, respecto a la inscripción de fojas 681 vta. N° 774 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2000, la propiedad se encuentra parcialmente vigente en sus partes no transferidas, en especial en los lotes 16, 17, 18, 19, 20,21 y 22 a favor del Servicio de Vivienda y Urbanización de Decima Región.

De acuerdo a certificados de Hipotecas y Gravámenes y de Prohibiciones e Interdicciones, de fecha 12 de noviembre de 2014, emitidos por Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 del plano de Subdivisión del lote B de la hijuela N°2 del Fundo Palguin no registran Hipotecas ni otros Gravámenes, ni prohibiciones, interdicciones o embargos.

Además de acuerdo a certificado de Litigios de fecha 12 de noviembre de 2014, emitido por Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, en el resto no transferido, no existe constancia marginal alguna la cual señale que este inmueble sea objeto de litigios ni de juicios pendientes.

## **5. TASACION URBANA**

Entre los documentos acompañados por SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 43 de fecha 10 de septiembre de 2014, efectuado por la profesional Massiel Díaz Triviño, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en **15.120 U.F.**, indicando que a valor UF al día del informe es de \$24.119,81 siendo la tasación del predio en pesos la suma de **\$364.680.000.-**

## **6. AVALÚO FISCAL.**

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, constan los roles de avalúo de los Lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, ubicados en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli.

El rol del Lote N° 16 es el 178-00525 según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al segundo semestre del año 2014. Menciona el referido informe, del Servicio de

Impuestos Internos, que el avalúo al segundo semestre sería de **\$4.593.823 (cuatro millones quinientos noventa y tres mil ochocientos veintitrés pesos)**

El rol del Lote N° 17 es el 178-00526 según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al segundo semestre del año 2014. Menciona el referido informe, del Servicio de Impuestos Internos, que el avalúo al segundo semestre sería de **\$4.593.823 (cuatro millones quinientos noventa y tres mil ochocientos veintitrés pesos)**

El rol del Lote N° 18 es el 178-00527 según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al segundo semestre del año 2014. Menciona el referido informe, del Servicio de Impuestos Internos, que el avalúo al segundo semestre sería de **\$4.176.203 (cuatro millones ciento setenta y seis mil doscientos tres pesos)**

El rol del Lote N° 19 es el 178-00528 según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al segundo semestre del año 2014. Menciona el referido informe, del Servicio de Impuestos Internos, que el avalúo al segundo semestre sería de **\$4.176.203 (cuatro millones ciento setenta y seis mil doscientos tres pesos)**

El rol del Lote N° 20 es el 178-00529 según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al segundo semestre del año 2014. Menciona el referido informe, del Servicio de Impuestos Internos, que el avalúo al segundo semestre sería de **\$4.176.203 (cuatro millones ciento setenta y seis mil doscientos tres pesos)**

El rol del Lote N° 21 es el 178-00530 según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al segundo semestre del año 2014. Menciona el referido informe, del Servicio de Impuestos Internos, que el avalúo al segundo semestre sería de **\$4.176.203 (cuatro millones ciento setenta y seis mil doscientos tres pesos)**

El rol del Lote N° 22 es el 178-00531 según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al segundo semestre del año 2014. Menciona el referido informe, del Servicio de Impuestos Internos, que el avalúo al segundo semestre sería de **\$4.176.203 (cuatro millones ciento setenta y seis mil doscientos tres pesos)**

## **7. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.**

En carpeta acompañada por SERVIU Región de Los Ríos, se adjuntó ordinario N° 693 de fecha 03 de julio de 2014, de la I. Municipalidad de Panguipulli, en la cual solicita el otorgamiento de un comodato de mayor plazo, con el fin de concretar el proyecto de construcción de centro de feria "Hua-Hum" de Panguipulli" que se encuentra emplazado en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli, en los Lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 de una superficie de 36.000 m<sup>2</sup>.

En este orden de ideas la profesional doña Massiel Díaz Triviño, de la Sección Gestión de Suelos y tasaciones SERVIU Región de Los Ríos, a través del Informe de comodato N° 53/2014 de fecha 10 de septiembre de 2014, menciona lo que sigue: **"El terreno corresponde a una propiedad del SERVIU Región de los Ríos, ubicado en la ruta CH-203 sector de Palguin - Panguipulli. La Ilustre Municipalidad de Panguipulli a través de la oficina municipal SECPLAN, busca generar el desarrollo del futuro proyecto feria Hua-Hum para consolidar un comercio minorista para los productores de la comuna y prestar un servicio para los visitantes. La propiedad actualmente se encuentra en buenas condiciones, de relieve regular, no se encuentra dentro del PRC vigente, considerándose dentro de la zona rural, con una vía de conexión entre Lanco y Panguipulli. Si bien el futuro PRC pudiese permitir la construcción de viviendas, hay que considerar que debe existir una faja de protección paralela a la ruta. Por ende la consolidación de un sector de equipamiento pudiese servir como un área de protección. Por lo anterior y de acuerdo a los antecedentes que constan en este servicio el terreno objeto de este informe corresponde a una propiedad que no reúne los requisitos para ser considerado prescindible y se considera pertinente otorgar comodato por un plazo de 10 años para que puedan mantener la ocupación del inmueble."**

Por otra parte el Informe Técnico de Terreno de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli señala en las características del proyecto: "El terreno solicitado corresponde a 3,6 ha., en las que se emplaza el proyecto del centro de ferias de Panguipulli, el terreno se distribuye en 5 áreas: Área de estacionamientos (buses y autos), área de servicios sanitarios (baños y manejo de residuos), área de infraestructura de ferias (venta de productos), área de usos múltiples (patio cubierto para exposiciones de gran envergadura). El acceso al centro de ferias se realiza por un camino transversal a la ruta CH-203 con el fin de prevenir accidentes de tránsito por la alta convergencia de vehículos. Al entrar por una calle de menor velocidad se evita la congestión vehicular.

El área de estacionamientos se proyecta en el acceso debido a la existencia de una red de alta tensión que atraviesa los lotes 20, 21 y 22 el que posee una faja de protección que hace imposible la construcción de cualquier tipo de edificación.

Las áreas verdes se proyectan hacia el lado norte con el fin de amortiguar el ruido producido por el tráfico vehicular. En cuyo terreno tampoco es factible construir debido a la existencia de la faja de protección de vialidad que corresponde a 30 m. desde el cerco.

Con estas disminuciones de espacio debido a fajas de protección se realiza la proyección de las otras áreas en relación al funcionamiento."

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

Según lo expresado en el Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 53/2014, efectuado por la Sección gestión de Suelos de SERVIU Región de Los Ríos, "los Lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 corresponden a un polígono de forma regular de una superficie de terreno de 36.000 metros cuadrados.

El inmueble se encuentra ubicado en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli y sus roles de avalúo corresponden a los numero 178-31; 178-30; 178-29; 178-28; 178-27; 178-26; 178-25.

El terreno se emplaza en un terreno rural en el acceso a la ciudad de Panguipulli en el sector de Palguin contiguo a la ruta CH-203 en las superficies de terreno definido como lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22. De acuerdo al plano archivado en el CBR de Panguipulli, protocolizado bajo el N° 54 de repertorio, en el registro de Instrumentos Públicos del tercer Bimestre de 1993.

Terreno en buenas condiciones, existe una ocupación irregular en el lote 22 por parte de la Sra. Rossana Diaz. En relación al nivel de urbanización conecta directamente con ruta pavimentada, se encuentra un camino secundario de ripio aledaño al lote 22, también posee tendido eléctrico. En la actualidad, los bienes inmuebles no cuentan con urbanización de alcantarillado y agua potable, además los 7 predios solicitados enfrentan un camino publico denominado "Ruta 203 CH Panguipulli a Lanco" por lo que se debe considerar no ocupar una faja de 35 metros, los cuales deben ser medidos desde el cierre actual, con construcciones de tipo definitivo que en el futuro perjudiquen el ensanche de la ruta. La solicitud del municipio busca generar el proyecto denominado Feria Hua-Hum para la ubicación de instalaciones para expositores locales vinculados con agrupaciones campesinas y otros programas municipales, por lo que la ubicación en el acceso a Panguipulli en la vía que une Lanco con Panguipulli, permitiría ser una cara visible a la comunidad y sus visitantes."

Finalmente, por medio de memorándum interno N° 48, de 29 de diciembre de 2014, la Unidad de Desarrollo Urbano SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de los Ríos previa revisión de los antecedentes técnicos y al comparar la normativa que indica el informe, con la normativa que corresponde según Limite Urbano establece que no existen impedimentos técnicos urbanísticos para que el expediente continúe su tramitación, pronunciándose favorablemente sobre el expediente ingresado.

## **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 la Circular N° 16, de 21 de marzo de 2013, que Instruye e Informa en

relación a la adquisición, administración y disposición de bienes inmuebles de los SERVIU y deja sin efecto ordinarios 0652 de 2002 y 1.430 de 2006, de dicha Subsecretaría.

Que dicha circular en su **punto III. 1. "Comodatos"** señala que los Servicios de Vivienda y Urbanismo podrán determinar la conveniencia de celebrar un contrato de comodato o de proceder a su renovación, dando cumplimiento a los criterios establecidos en las letras a) a la j) del mismo numeral.

Que en lo que respecta a las Secretarías Regionales Ministeriales en su inciso quinto indica que *"En los casos que el avalúo fiscal o la cabida del predio que se pretende entregar en comodato sea superior al indicado precedentemente, que la vigencia del contrato se extienda más allá de 5 años y hasta un máximo de 10 años, según corresponda, o cualquiera otra situación de excepción, la determinación de la conveniencia de celebrar dicho contrato quedará radicada en la SEREMI respectiva quien deberá emitir su pronunciamiento fundadamente. Para estos efectos el SERVIU acompañará los siguientes antecedentes para su análisis y estudio:*

- i. Antecedentes generales del proyecto que pretende desarrollar el solicitante del comodato, tales como: si contempla la ejecución de obras en el terreno, los plazos y/o etapas en que éstas se ejecutarán, el monto de las obras, la fuente de su financiamiento, la evacuación técnica y financiera de su factibilidad.*
- ii. Plano de ubicación, y cuando corresponda aun loteo de vivienda social, se requiere contar con el plano de loteo general que dio origen al loteo solicitado, debidamente aprobado por la DOM respectiva e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.*
- iii. Certificado de Avalúo Fiscal*
- iv. Solicitud de la entidad que requiere el comodato, en la que se manifieste, a lo menos, el interés en el inmueble, el uso al que se destinará y el grupo de personas o entidades que se beneficiará.*
- v. Copia del Título de dominio correspondiente (cuando se trata de un nuevo comodato).*
- vi. Copia de la o las resoluciones que aprobaron el comodato (cuando se trata de una renovación).*
- vii. En el caso de renovaciones, informe sobre el cumplimiento de los objetivos comprometidos en el contrato de comodato y sobre estado actual de inmueble y de los recintos construidos en él, si los hubiere.*
- viii. Copia autorizada de Certificado de Vigencia de Personalidad Jurídica de la entidad solicitante (no mayor a un año)."*

Analizados los antecedentes es posible señalar lo siguiente:

- Que la superficie del inmueble solicitado en comodato es de 36.000 metros cuadrados.
- Que se ha señalado en el punto cinco del presente informe que el avalúo del inmueble solicitado en comodato es de **15.120 UF**.

- Que el comodato, según documentos adjuntos, se solicitó por un largo plazo (10 años) por la Ilustre Municipalidad de Panguipulli para la construcción de la feria costumbrista Hua-Hum.

Que en dichas circunstancias y considerando que la vigencia del contrato de comodato es solicitada por más de 10 años, que la cabida del predio que se pretende entregar en comodato es superior a 2000 mts.2 y que el avalúo del inmueble es superior a 1500 UF la determinación de la conveniencia de celebrar dicho contrato de comodato se encuentra radicada en esta Secretaría Regional Ministerial.

Que por medio de ordinario N° 2996 de fecha 09 de diciembre de 2014 del Servicio de Vivienda y Urbanización, se solicitó a este SEREMI otorgar visto bueno al Comodato pedido por la Ilustre Municipalidad de Panguipulli para generar el proyecto denominado Feria Hua-Hum, que se encuentra emplazado en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli.

Que según lo mencionado y teniendo a la vista los antecedentes aportados por SERVIU Región de Los Ríos, se ha dado cumplimiento parcial de lo indicado en el **punto III. 1. "Comodatos" de la circular N°16**, en relación a los antecedentes que deben ser enviados, por parte de SERVIU, para su análisis a fin de otorgar una autorización fundada por parte de la SEREMI. En efecto no fueron acompañados los siguientes puntos:

**El Numeral ix. del inciso quinto del punto III. 1. "Comodatos"**, que solicita copia actualizada de certificado de vigencia de Personalidad Jurídica de la entidad solicitante (no mayor a un año).

Que teniendo a la vista el principio de celeridad y economía procedimental, indicados en la ley 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de Los Órganos de la Administración Del Estado, estos fueron obtenidos por esta SEREMI, indicándose al efecto:

**Numeral ix. del inciso quinto del punto III. 1. "Comodatos"**.

Se solicitó por parte de esta SEREMI el certificado de vigencia de personalidad jurídica de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli, siendo entregado certificado N° 30 de fecha 16 de enero de 2015, por el cual el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli, certifica que: **"Certifica que la Personalidad Jurídica de las cuales gozan todas las municipalidades del país, esta otorgada por la Constitución Política de la Republica en su art. 107, que las define como Corporaciones Autónomas de Derecho Público, con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio; lo que se encuentra reafirmado en el Art. 1° de la Ley N° 18.695 "Orgánica Constitucional de Municipalidades"**.

## 10. CONCLUSION

En opinión de esta profesional procede la autorización para celebrar el Comodato solicitado por la Ilustre Municipalidad de Panguipulli con el fin de concretar el proyecto de construcción de centro de

feria "Hua-Hum" de Panguipulli que se encuentra emplazado en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli, en los Lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, por las siguientes consideraciones:

La solicitud presentada por SERVIU Región de Los Ríos, a través de ordinario N° 2996, de 09 de diciembre de 2014 del Servicio de Vivienda y Urbanización, enviada a revisión y V° B° por parte de esta Secretaría Regional Ministerial, corresponde a la autorización de comodato por un plazo de 10 años, en favor de la municipalidad de Panguipulli, para la construcción de la feria costumbrista "Hua-Hum", en los Lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 de 36.000 metros cuadrados que se encuentra emplazada en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli, solicitud que señala lo siguiente: **"la solicitud de comodato del municipio tiene su fundamento en generar el proyecto Feria Hua-Hum en el Sector Palguin, en el terreno rural contiguo a la ruta CH-203 de acceso a la ciudad de Panguipulli, para generar la construcción de instalaciones de comercio minorista y para expositores locales vinculados con agrupaciones campesinas y otros programas municipales, financiado con recursos de la Municipalidad de Panguipulli. En los antecedentes adjuntados por el municipio se expresa que la muestra costumbrista Hua-Hum es la mayor feria costumbrista de la comuna de Panguipulli, que cuenta con amplia participación de agrupaciones campesinas, permitiendo el desarrollo de programas municipales vinculados al fomento productivo (Programas de la mujer, Programas de jóvenes, Programa Orígenes, Oficina Mapuche, Departamento de Cultura) con una participación de 138 expositores de gastronomía, artesanía y servicios en su versión 2014, con un 40% de participantes de origen mapuche y 85% de jefas de hogar, generando aproximadamente 414 empleos en forma directa. El sitio que se solicita en comodato permitirá el emplazamiento de la feria Hua-Hum, con instalación de 200 puestos para comercialización, área de eventos de invierno para conferencias y exposiciones y distintas ferias expositivas, zona de espectáculos, área de baños, Área de estacionamientos, área de muestras, Parque y áreas verdes. El principal problema que enfrenta hoy la feria es su ubicación en el sector costanera Roberto Bravo, al final de la calle costanera, sitio que no reúne las condiciones para este tipo de comercio y actividades, en especial estacionamientos, baños con capacidad para el flujo de personas, manejo de residuos, carencia de un escenario de espectáculos y problemas de infraestructura."**

Se puede indicar que de los antecedentes aportados y del análisis realizado, es dable señalar que la solicitud cumple lo instruido por Circular N° 16, de 21 de marzo de 2013, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que instruye e informa en relación a la adquisición, administración y disposición de bienes inmuebles de los SERVIU y deja sin efecto ordinarios 0652 de 2002 y 1430 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, analizar la conveniencia de la suscripción del Contrato de comodato.

Que teniendo a la vista lo mencionado anteriormente, se propone por esta profesional el **otorgamiento de comodato para la Ilustre Municipalidad de Panguipulli de los lotes N° 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22** de una superficie de 36.000 m<sup>2</sup>, ubicados en la ruta CH-203, sector Palguin, ruta Panguipulli a Lanco de la comuna de Panguipulli, **por el plazo de 10 años.**

Sin perjuicio de lo anterior, se mencionan las siguientes consideraciones:

1. En relación a la ocupación irregular del lote 22 que se señala en el informe en Terreno N° 53/2014, a saber *"Estado actual de la Propiedad: Terreno en buenas condiciones, existe una ocupación irregular en el lote 22 por parte de la Sra. Rossana Diaz"*, **es necesario que se regularice esta situación** ya sea emplazando o redestinando la edificación de la ocupante.
2. Es necesario además, tener presente que los 7 predios solicitados enfrentan un camino público "Ruta 203 CH Panguipulli a Lanco", **por lo que se debe considerar no ocupar una faja de 35 metros, los cuales deben ser medidos desde el cierre actual**, todo esto según lo señalado tanto en informe técnico en terreno de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli como en Informe SERVIU en Terreno N° 53/2014.

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

Es todo cuanto puedo informar.

  
PAULINA HURTADO GARCIA  
ASESOR JURÍDICO  
SEREMI MINVU LOS RIOS