



ORD. N° **223**

ANT.: Ordinario N° 210, de 25 de enero de 2016, de Director Regional de SERVIU Región de Los Ríos, que remite Antecedentes Técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos y Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, Valdivia.

ADJ.: a) Informe N° 6, de fecha 03 de marzo de 2016, emitido por Asesora Jurídica SEREMI MINVU Los Ríos.

b) Memorando N° 17, de fecha 11 de febrero de 2016, de Encargado Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura a Asesor Jurídico ambos de la Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que informa en relación a solicitud de comodato.

c) Carpeta con Antecedentes del Comodato.

MAT.: Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU a Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, Valdivia, en específico el inmueble ubicado en calle San Luis S/N, sector Población San Pedro, de Valdivia.

Valdivia, **04 MAR. 2016**

**DE: JORGE ALVIAL PANTOJA
SECRETARIO (S) 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 Consejo vecinal de Desarrollo San Pedro, 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 Lote denominado C - D, ubicado en calle San Luis S/N, de Valdivia, cuya superficie es de 5.041,81 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo GSP i025/2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado.


2.- Que, se ha analizado la solicitud realizada por Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro y remitida por vuestro Servicio para nuestra autorización, y 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 el comodato debe entregarse por un plazo de 5 años, lo que debe ser establecido en el contrato respectivo a confeccionar por vuestro Servicio.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se autoriza la entrega en comodato, 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

**JORGE ALVIAL PANTOJA**
SECRETARIO (S) REGIONAL MINISTERIAL
DESARROLLO URBANO Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

JAP / GGS / 

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.



Adjunto

INFORME JURIDICO N°	06 - 1º SEMESTRE/2016
---------------------	-----------------------

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	CONSEJO VECINAL DE DESARROLLO SAN PEDRO
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	03 DE MARZO DE 2016

El presente informe tiene por objeto analizar e informar a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos sobre el cumplimiento de la actual normativa de administración de bienes de propiedad SERVIU respecto de solicitud de comodato, de inmueble de propiedad SERVIU efectuada por Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, 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° 210, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 25 de enero de 2016, que remite antecedentes técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos a Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, Valdivia, en los términos que se indican.

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

- a) Estudio de Títulos elaborado por Sr. Pablo Montesinos Saavedra, abogado SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 21 de enero de 2016.
- b) Inscripción de dominio con Certificado de dominio vigente, respecto de inmueble inscrito en el Registro de Propiedad a fojas 1880 con el número 2195 del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, de fecha 19 de enero de 2016.
- c) Certificado de Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, de fecha 19 de enero del 2016, emitido en relación a la inscripción referida en el literal anterior.

- d) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, de fecha 19 de enero del 2016, emitido en relación a la inscripción referida en el literal b) del presente numeral.
- e) Informe de Terreno de Propiedad SERVIU N° 79/2015, de fecha 14 de diciembre de 2015, suscrito por Técnico Sección Gestión de Suelos SERVIU Región de Los Ríos, Sr. Cristobal Llancavil Uribe.
- f) Carta de Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, dirigida Serviu Región de Los Ríos, de fecha 27 de noviembre de 2014, en virtud de la cual solicita Renovación de comodato.
- g) Carta de Consejo vecinal de Desarrollo San Pedro, dirigida a Serviu Región de Los Ríos, de fecha 14 de mayo de 2015, en virtud de la cual solicita renovación de comodato.
- h) Certificado n° 5.985, de Secretario Municipal, de Ilustre Municipalidad de Valdivia, de fecha 01 de diciembre de 2015.
- i) Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, de fecha 26 de noviembre de 2015, a nombre de Serviu región de los Ríos, número rol 01548-00009.
- j) Informe de Tasación Urbana N° 6, de fecha 31 de enero de 2011, suscrito por tasador Sr. Jorge Hervia Zamudio.
- k) Informe de Tasación Urbana N° 29, de fecha 27 de junio de 2014, suscrito por tasador Sr. Pablo Barrientos Wells.
- l) Plano Informativo Terreno GSP i025 2015, de Serviu región de Los Ríos, respecto de Emplazamiento Comodato San Pedro, comuna de Valdivia.
- m) Plano Subdivisión DRV L022, de Serviu Región de Los Ríos, de ubicación Santa Adela- Santa Doris, Valdivia.

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° 17 de fecha 11 de febrero de 2016, dirigido al Encargado de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa en relación a la solicitud del **ORD. N° 210 de 25 de enero de 2016 de Serviu Región de Los Ríos**, que: "solicita VºBº de los Antecedentes Técnicos para continuar la tramitación de Comodato de un terreno de propiedad Serviu, emplazado en Calle San Luis esquina San Pedro 1 de la Población San Pedro, en la ciudad de Valdivia, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas del terreno que se ha solicitado por el Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, de una superficie de 5.041,81 m2 según fotocopia del Plano Informativo GSP i025/2015 adjunto, desarrollado por la Sección de Gestión de Suelos de Serviu, que según se indica en Informe de Terreno N° 79/2015 corresponde a los Lotes C y D del plano de Subdivisión DRV L022 de fecha 2009 que adjunta fotocopia." Agrega al respecto en su parte final : "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 con la normativa que corresponde según PRC vigente, este Departamento establece que es posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar el Comodato. En ambos usos de suelo permiten el emplazamiento de actividades destinadas a equipamiento de deporte, para continuar el proceso de otorgamiento del comodato."

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Que por intermedio de Carta de fecha 14 de mayo de 2015, el Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, envió al Director Regional SERVIU Región de Los Ríos antecedentes para solicitud de Comodato de terreno ubicado en Sector de San Pedro de la ciudad de Valdivia, ubicado en calle Santa Adela, individualizándolos como Lote C y D.

Agrega, que se encuentran con el Convenio vencido, señalando que respecto del Lote D, en el cual se encuentra un gimnasio, como organización se encuentran postulando a un Fondo Regional de Inversión Local (FRIL), en beneficio de la comunidad del sector que abarca un aproximado de 5.000 habitantes; y por su parte que a fin de tener un complejo deportivo y ampliar las actividades a realizar en el sector solicitan también el denominado Lote C, solicitándose explorar la posibilidad de fusionar este último terreno con el Lote D, con el objeto de proporcionar beneficio a los deportistas del sector.

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La solicitud contempla la entrega en comodato del inmueble ubicado en calle San Luis S/N, sector Población San Pedro de la ciudad de Valdivia, denominado Lote C - D, de una superficie total de 5.041, 81 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo GSP i 025/ 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, cuyos deslindes y tasación se menciona a continuación:

Lote C - D, de una superficie total de 5.041, 81 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo GSP i 025/ 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos.		TASACION (Lote C - D)
		Total 32.437 UF
Noreste	Lado B5-D4, con Calle San Pedro 1	61,01 metros
Suroeste	Lado D1-C9, con Otros Propietarios	12,69 metros
	Lado D6-D7, Lote B Reserva Serviu	50,23 metros
Sureste	Lado D4 - D5, con Pasaje Santa Adela	76,73 metros
	Lado D5 - E1, con Pasaje santa Adela	21,48 metros
	Lado E1 - D1, con pasaje Santa Adela	4,00 metros

Noroeste	Lado C9 - D6, con Lote B Reserva SERVIU	25,53 metros
	Lado D7 - D8, calle San Luis	16,62 metros
	Lado D8 - B6, calle San Luis	56,25 metros
	Lado B6 - B5, calle San Luis	3,25 metros

4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO EN COMODATO.

De acuerdo a Estudio de Título individualizado en el literal a) del numeral 1 de la presente, la propiedad en estudio, corresponde al "resto no transferido" del loteo de la Población San Pedro, de la ciudad de Valdivia, que corresponde a la modificación del loteo Población San Pedro, referido al área de equipamiento, ubicado en calle San Luis con Santa Doris, denominado Lote 1, el cual según proyecto de modificación de Lote sector San Pedro se subdivide en 9 lotes, a saber, Lotes A, B, C, D, E, F, G, H y Proyección San Luis, según da cuenta Plano de Subdivisión DRV L022, de 2009. Agrega, que la superficie del terreno en estudio para entrega en comodato es de 5.041, 80 metros cuadrados y que corresponde a los Lotes C y D.

Se indica en el informe mencionado que el dominio del inmueble a mayor cabida rola inscrito a fojas 1880, bajo el N° 2195 del año 2009, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, la cual registra transferencias, por lo que se encuentra parcialmente vigente respecto del resto no transferido a favor del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos.

El informe, en su punto VII, a propósito de las conclusiones, expone: "El inmueble objeto de estudio, corresponde a una porción de terreno no transferido ubicado en Avenida San Luis S/N, Población San Pedro, de una superficie de terreno de 5.041,80 metros cuadrados, según Informe Terreno n° 79/2015, emitido por Cristobal Llancavil Uribe, Técnico Sección Gestión de Suelos del SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 14 de diciembre de 2015, cuyo título de dominio se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 1.880 N° 2.195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 2009, a nombre de 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 a los Lotes C y D, anteriormente individualizados."

En relación a los certificados de Hipotecas y Gravámenes, indica que según se señala en Certificado de fecha 19 de enero de 2016, habiéndose revisado los índices del Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, durante los últimos 30 años hasta hoy, respecto de la propiedad singularizada se registra una Servidumbre a favor de SENDOS décima Región S.A, inscrita a fojas 551 bajo el N° 688 del año 1989 del Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1989, la cual no afectaría la constitución del respectivo comodato.

Por último, agrega respecto del Registro de Prohibiciones e Interdicciones y Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, ambos de fecha 19 de enero del año 2016, identificados en las letras c) y d) del numeral 1 de la presente, no le afectan Prohibiciones, interdicciones, embargos ni litigio alguno al respecto a la inscripción mencionada en el párrafo segundo del presente.

5. TASACION URBANA

Entre los documentos acompañados por SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 6 de fecha 31 de enero de 2011, elaborado por el profesional Jorge Hervia Zamudio, quien tasa el lote D, Pre-Rol SII N°1548-13, en 32.032 UF, indicando que el valor de la UF al día del informe es \$21.477,70, siendo la tasación de dicho lote señalado en pesos la suma de \$687.980.000 (seiscientos ochenta y siete millones novecientos ochenta mil pesos); y por su parte Informe de Tasación Urbana N° 29 de fecha 27 de junio de 2014, elaborado por el profesional Pablo Barrientos Wells, quien tasa el lote C, Pre-Rol SII N°1548-12, en 405 UF, indicando que el valor de la UF al día del informe es \$24.045,21, siendo la tasación de dicho lote señalado en pesos la suma de \$9.730.000 (nueve millones setecientos treinta mil pesos), lotes que constituyen la solicitud de comodato objeto del presente, e inmueble indicado en el numeral 3 del presente.

6. AVALÚO FISCAL.

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, a saber Estudio de Títulos e Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 79/2015, mencionados en los literales a) y e), respectivamente, del número 1 del presente, consta que el rol de avalúo matriz de inmueble a mayor cabida es 1548-9, de la propiedad individualizada en el numeral 3 de la presente, y que los Pre-Roles de los Lotes C-D corresponde al 1548-12 y 1548-13 de la comuna de Valdivia.

7. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

En carpeta acompañada por SERVIU Región de Los Ríos, se adjuntaron 2 cartas del Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, la primera de 27 de noviembre de 2014 y la segunda de 14 de mayo de 2015, indicadas en los literales f) y g) del numeral 1 del presente, en virtud de éste el Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro solicita la entrega en comodato del inmueble propiedad SERVIU Región de Los Ríos, terreno ubicado en Sector de San Pedro de la ciudad de Valdivia, ubicado en calle Santa Adela, individualizándolos como Lote C y D.

Agrega, que se encuentran con el Convenio vencido, señalando que respecto del Lote D, en el cual se encuentra un gimnasio, como organización se encuentran postulando a un Fondo Regional de Inversión Local (FRIL), en beneficio de la comunidad del sector que abarca un aproximado de 5.000 habitantes; y por su parte que a fin de tener un complejo deportivo y ampliar las actividades a realizar

en el sector solicitan también el denominado Lote C, solicitándose explorar la posibilidad de fusionar este último terreno con el Lote D, con el objeto de proporcionar beneficio a los deportistas del sector.

Por su parte por intermedio de ordinario N° 210 de fecha 25 de enero de 2016, 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 Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, de Valdivia, respecto de un terreno ubicado en el sector Población San Pedro, correspondiente a inmueble denominado Lote D-C, correspondiente al Gimnasio San Pedro, de la ciudad de Valdivia. Adjuntó a la solicitud Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 79/2015 de fecha 4 de diciembre de 2015, elaborado por don Sr. Cristobal Llancavil Uribe, en el cual en sus consideraciones finales expone: "El terreno denominado Lote D-C, según se indica en el Plano Informativo GSP i 025/2015; se emplaza el Gimnasio San Pedro, sector poblacional San Pedro, de la comuna de Valdivia. Este equipamiento es administrado por el Consejo Vecinal de Desarrollo y da cobertura a las familias de la población San Pedro y alrededores. En visita a terreno de fecha 01.12.2015, se constató el correcto uso del inmueble propiedad de Serviu Los Ríos, donde se emplaza el equipamiento deportivo. En consecuencia se recomienda otorgar en comodato el inmueble al CVD con el objetivo que pueda gestionar asignación de recursos. Dada la importante labor desarrollada en el equipamiento emplazado en el Lote D-C y las condiciones técnicas del mismo, no existe inconveniente técnico en otorgar en comodato, para que se continúen desarrollando las mismas actividades deportivas." Indica en el N° 2 de su informe que "... en el año 2010 el Programa de Barrios construyó el Gimnasio y otorgó su administración al Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro."

8. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

Según lo expresado en Informe Terreno N° 79/2015 de 14 de diciembre de 2015, el inmueble solicitado en comodato se identifica como Lote C-D, de una superficie de 5.041,81 metros cuadrados, según da cuenta Plano informativo GSP i 025/2015, ubicado en Avenida San Luis S/N, Población San Pedro, de la ciudad de Valdivia, sector urbano zona ZU-4, destino o uso de equipamiento deportivo. El inmueble se emplaza al sur del centro de la ciudad a una distancia aprox. de 4.000 metros, inserto en un 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 proroga 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 Subsecretario 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 actividades de carácter deportivo 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 Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, a través de Carta mencionadas en los literales f) y g) del numeral 1 del presente. Que la referida Entidad corresponde a una organización funcional regida por la Ley 19.418, con personalidad jurídica vigente, e inscrita bajo el Registro N° 1617 de fecha 28 de marzo de 2008, según da cuenta certificado mencionado en la letra h) del numeral 1 del presente.

10. CONCLUSION

En opinión de esta profesional procede la autorización para celebrar el Comodato solicitado por Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, 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.

Es todo cuanto puedo informar.



Daniela Silva Bilbao
DANIELA SILVA BILBAO
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RÍOS



MEMORANDUM N°17

Valdivia, 11 febrero 2016

DE : PATRICIO CONTRERAS R.

ENCARGADO UNIDAD DESARROLLO URBANO

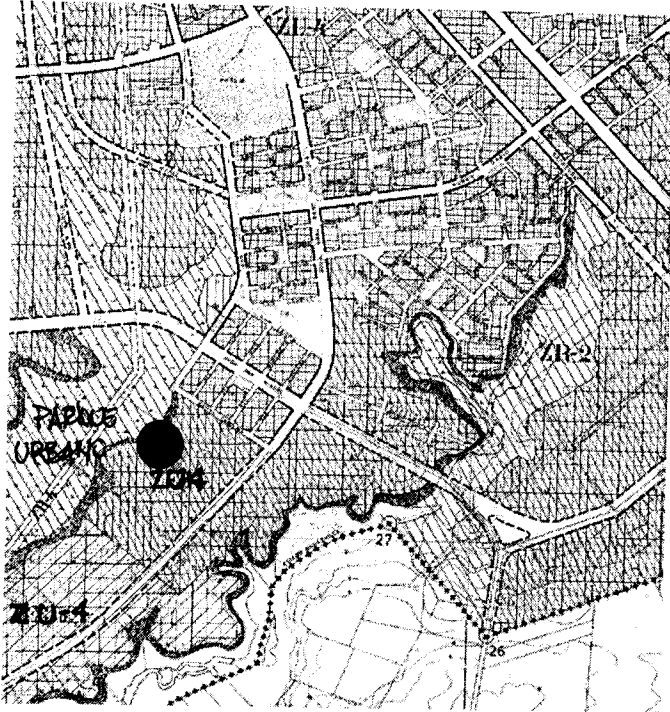
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

A : GUSTAVO GONZALEZ SIERRA

ASESORIA JURIDICA

SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

1. Me es grato saludarlo y en relación a lo requerido en el ORD. N° 000210 del 25.01.2016, 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 San Luis esquina San Pedro 1 de Población San Pedro, en la ciudad Valdivia, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas del terreno que se ha solicitado por el Consejo vecinal de Desarrollo San Pedro, de una superficie de 5.041,81 m² según fotocopia del Plano Informativo GSP i025/2015 adjunto, desarrollado por la Sección de Gestión de Suelos de Serviu, que según se indica en Informe Terreno N° 79/2015 corresponde a los Lotes C y D del plano de Subdivisión DRV L022 de fecha 2009 que adjunta fotocopia, informamos a Usted la siguiente:
 - a. El actual PRC de la ciudad que se encuentra vigente, establece en ese sector definido como Área Consolidada, una **Zona ZU - 4** y el terreno se encuentra dentro del límite urbano del PRC vigente de Valdivia.



La normativa asociada a la Zona ZU-4 corresponde a :

AREAS CONSOLIDADAS:

ZONA ZU-4

a) Usos de suelo permitidos

- :- Vivienda.
- Equipamiento de todo tipo y escala.
- Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.



- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

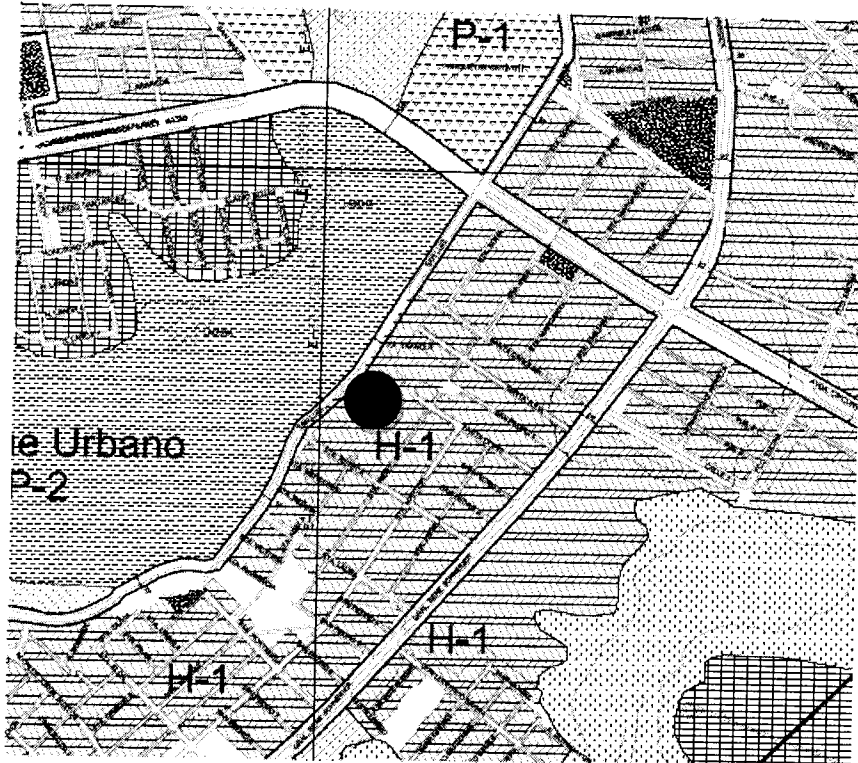
- b) Usos de suelo prohibidos** : Todos los usos de suelo no citados precedentemente.
- 1.-Superficie predial mínima : Vivienda y Equipamiento : 200 m2.
Industria y Almacenamiento : 1.000 m2.
Talleres : 500 m2.
- 2.-Frente predial mínimo : Vivienda y Equipamiento : 8 m.
Industria, almacenamiento y talleres : 15 m.
- 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 60%
- 4.-Sistemas de agrupamiento : Aislado y pareado.
- 5.-Altura máxima de edificación : Respetando rasantes.
- 6.-Antejardín mínimo : Propiedades que enfrentan calles de menos de 20 m.:
2 m
Propiedades que enfrentan calles de 20 m. o más : 5 m.

Norma Especial (Mod. 96-3 Res. Nº 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997):

En el área correspondiente a la plataforma sur-oriental del ex-fundo Huachocopihue, prohíbanse los usos de suelos permitidos de industria y almacenamiento de todo tipo.

Los proyectos que se ejecuten dentro de los terrenos delimitados por el polígono A-B-C-D-A graficados en el plano denominado "Modificación Plan Regulador Comunal de Valdivia- Sector Las Animas, calle Sedeño " Código PRC-VAL-M50-01-01, deberán dar cumplimiento a lo señalado en el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y al compromiso ambiental voluntario consignado en el considerando Nº 7 de la resolución exenta Nº 190, de 2 de abril de 2001, modificada por resolución exenta Nº 755, de 20 de septiembre de 2001, ambas con la comisión regional del medio ambiente X Región de Los Lagos.

b) La normativa asociada al futuro Plan Regulador Comunal que se encuentra en proceso de aprobación en el CORE establece una zona definida como H - 1 con la siguiente normativa asociada:





ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES
2.3 H -1 : Habitacional Densidad Alta

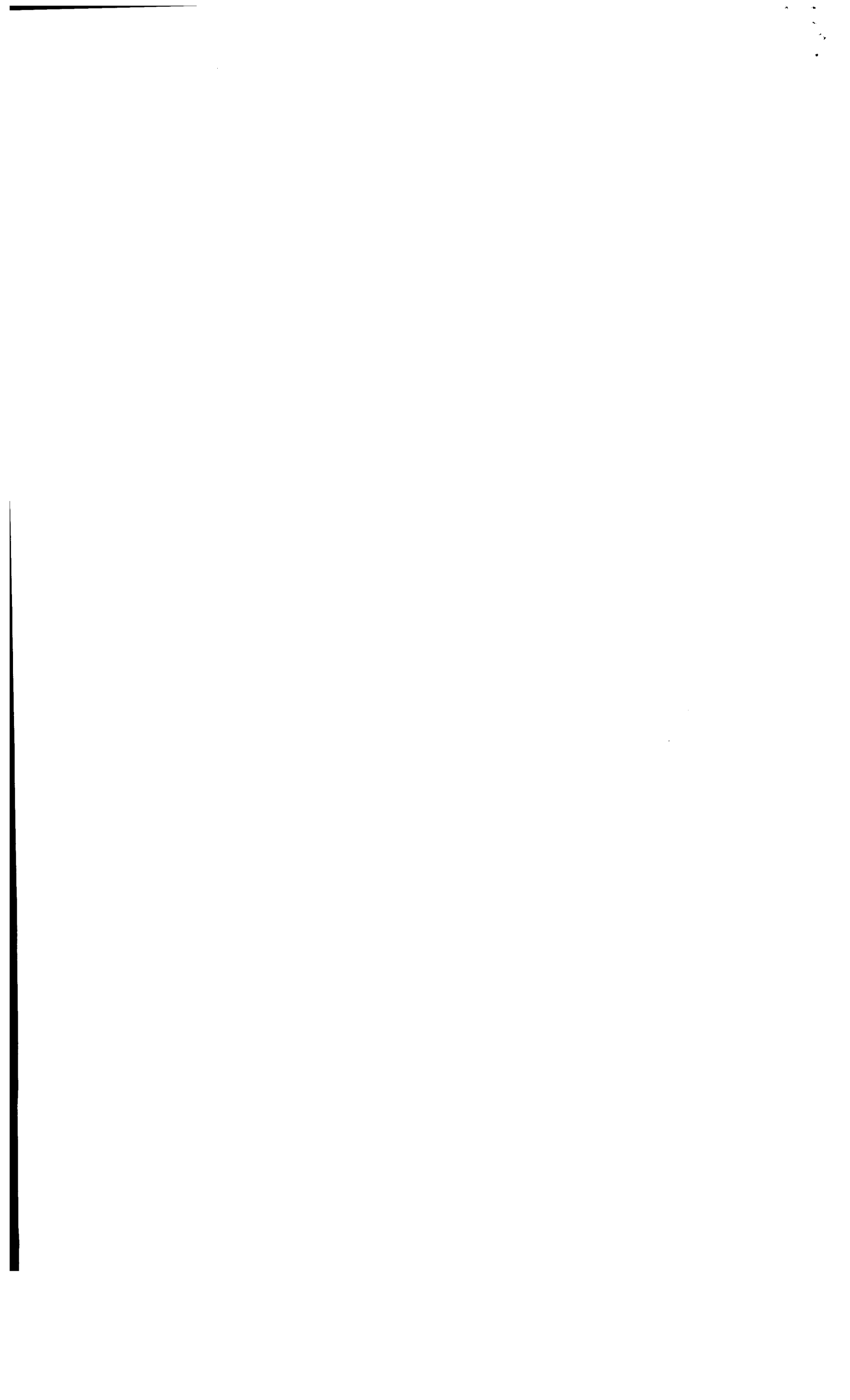
Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
RESIDENCIAL	
EQUIPAMIENTO: De las clases: Científico Comercio: centros comerciales, locales comerciales. Grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares. Culto y cultura, Educación, Deporte, Esparcimiento. Salud: Hospitales, clínicas policlínicas, consultorios, postas, centros de rehabilitación. Seguridad: Unidades policiales, cuarteles de bomberos. Servicios Social	EQUIPAMIENTO: De las clases: Comercio: Discotecas, quintas de recreo. Salud: cementerios y crematorios. Seguridad: Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Talleres industriales, Bodegas y grandes depósitos de carácter inofensivo.	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Industrias contaminantes, inofensivas y molestas, Talleres, bodegas y grandes depósitos, contaminantes y molestos.
INFRAESTRUCTURA De Transportes: Terminales de locomoción colectiva.	INFRAESTRUCTURA De Transportes: Estaciones ferroviarias, Recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios. Sanitaria Energética
ÁREAS VERDES	
ESPACIO PÚBLICO	

Superficie de subdivisión predial mínima: 150 m²

Normas urbanísticas	Residencial	Equipamiento	Actividades Productivas	Infraestructura
Densidad bruta máxima	1.350 hab/há.	-----	-----	-----
Coefficiente ocupación del suelo	0.8	0.8	0.5	0.5
Coefficiente de Constructibilidad	3	2	1	1
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	A-P	A-P	A	A
Altura máxima de edificación	17.50m. 5 pisos	10.50 m. 3 pisos	Según rasantes	Según rasantes
Adosamiento	-	-	No se permite	No se permite
Antejardín	2 m.	2 m.	2 m.	2 m.

A: Edificación aislada, P: Edificación pareada.

- En el PRC que se encuentra aprobado por el municipio en proceso de aprobación en el CORE no contempla la afectación de este terreno con declaratoria de utilidad pública ya que la calle San Luis se encuentra consolidada.
- 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 al expediente con la normativa que corresponde según



PRC vigente, este Departamento establece que es posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar el Comodato.

En ambos usos de suelo permiten el emplazamiento de actividades destinadas a equipamiento de deporte, para continuar el proceso de otorgamiento del comodato.

Saluda atentamente a Ud.,



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

Se adjunta Carpeta de Antecedentes
PRC/MAM/mem
11.02.2016

