





258

ORD:

ANT: Ordinario N° 3414, de 29 de diciembre 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 Cuerpo de Bomberos de Futrono.

ADJ.:

a) Informe N° 7 de fecha 14 de marzo de 2016, emitido por el Asesor Jurídico SEREMI MINVU Los Ríos.

b) Memorando N° 08 de fecha 15 de enero de 2016, de Encargado de Unidad Desarrollo Urbano a Asesor Jurídico ambos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que informa en relación a solicitud de comodato.

c) Carpeta con antecedentes técnicos y legales solicitud de Comodato Cuerpo de Bomberos Futrono.

MAT:

Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU ubicado en calle Germán Riesco N° 640, Población Los Maños de la ciudad de Futrono, a Cuerpo de Bomberos de Futrono.

VALDIVIA, 15 MAR. 2016

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

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

Junto con saludarle cordialmente, y en relación a solicitud de comodato de Inmueble Propiedad SERVIU a favor de Cuerpo de Bomberos de Futrono, 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 predio Reserva Serviu Lote X-2B, de una superficie de 645,57 metros cuadrados, ubicado en calle Germán Riesco N° 640, Población Los Maños de la ciudad de Futrono, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP i 068 2015 de fecha 18 de noviembre de 2015. (Se deja constancia que el plano referido fue confeccionado exclusivamente para la solicitud de comodato referida.)
2. Que se ha analizado la solicitud realizada por Cuerpo de Bomberos de Futrono, 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 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/EGS



DISTRIBUCION:

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



MEMORANDUM N° 8

Valdivia, 15 enero 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° 003414 del 29.12.2015, 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 German Riesco N° 640, Población Los Maños, denominado Lote X-"B" en la ciudad de Futrono, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas del terreno que se ha solicitado por Director JUNJI, de una superficie de 4.531 m² según fotocopia de Plano Informativo GSP i0290 / 2015 con aprobación de Sección de Gestión de Suelos de Serviu adjunto, informamos a Usted la siguiente:

- a. El actual PRC de la ciudad que se encuentra vigente, establece en ese sector una **Zona Z-5** y el terreno se encuentra en el límite urbano del actual PRC:
- b. La normativa asociada a este terreno, corresponde a una Zona definida según el Plan Regulador vigente según las siguientes normas urbanas:

ZONA Z-5

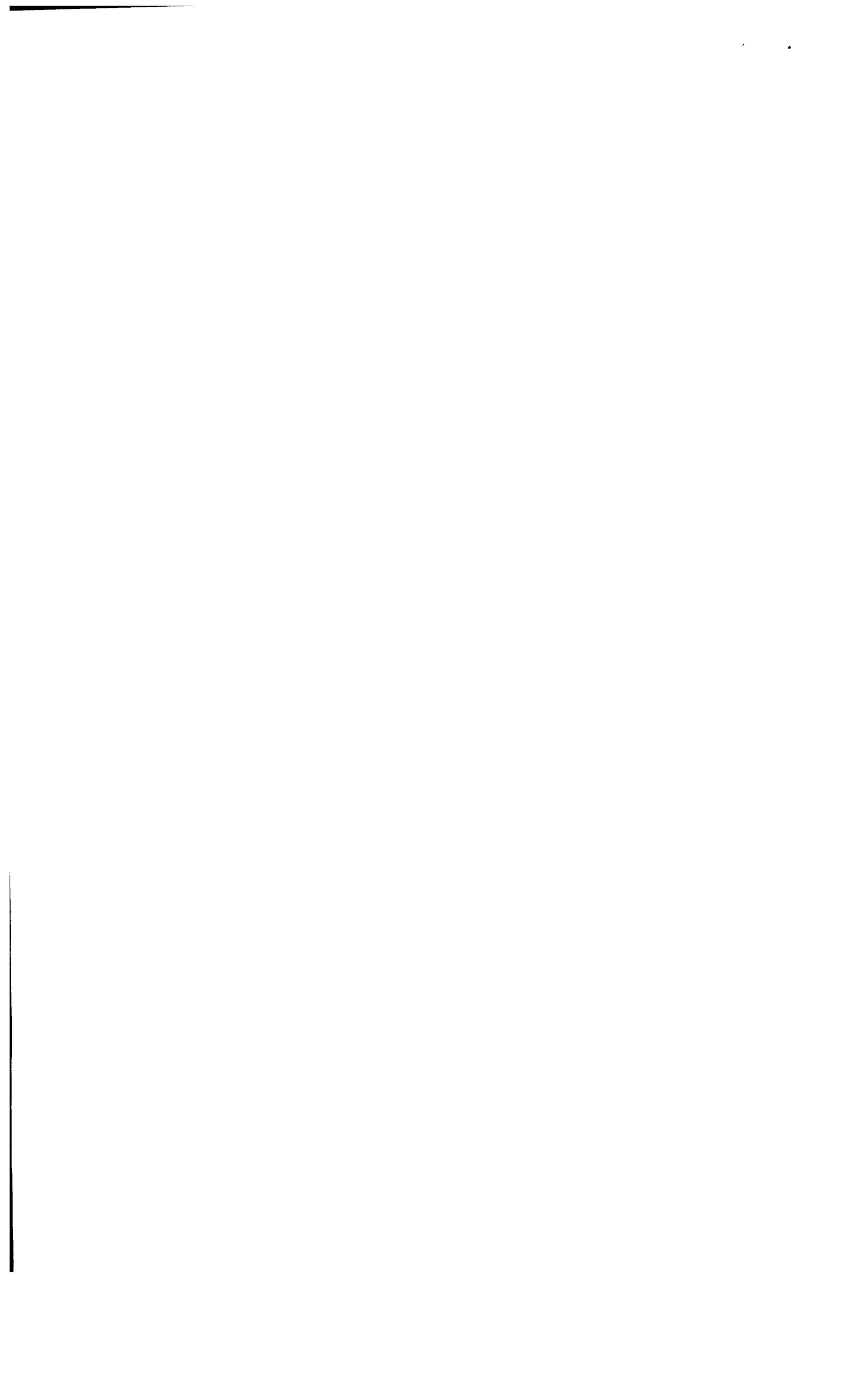
a) Usos de Suelo Permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento de los siguientes tipos y escala:
 1. Escala comunal: **Seguridad (exclusivamente bomberos)**, culto, cultura, deportes, organizaciones comunitarias, comercio minorista (exclusivamente centros comerciales, mercados, supermercados, ferias libres, locales comerciales), esparcimiento y turismo (exclusivamente cines, teatros, restaurantes y clubes sociales), servicios públicos, servicios profesionales.
 2. Escala vecinal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, deportes, esparcimiento (exclusivamente fuentes de soda), comercio minorista (exclusivamente locales comerciales y ferias libres), servicios públicos.
 3. Actividades productivas : Servicios artesanales (clasificados inofensivos).

b) Usos de Suelo Prohibidos: Todos aquellos no señalados como permitidos.

c) Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación.

Superficie predial mínima	: 150 m ²
Frente predial mínimo	: 8 m.
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,6
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 1,4
Sistema de agrupamiento	: aislado y pareado
Altura máxima de edificación	: Aislada :según rasantes y distanciamientos del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
	: Pareada 7 mts. lado no pareado según rasantes y distanciamientos del artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.
Adosamientos	: Según normas establecidas en los artículos 4.3.21 y 2.6.3 de la O.G.U.C.
Antejardín mínimo	: 3 m.



c) Si embargo, en el nuevo Plan Regulador desarrollado por la consultora y aprobado por el municipio que nose encuentra en proceso de tramitación , este sector se define como Zona ZM- 4 con las siguiente normas urbanas:

Artículo 24.4 Zona ZM-4 Zona Mixta 4

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<ul style="list-style-type: none"> - RESIDENCIAL: Vivienda, hogares de acogida - EQUIPAMIENTO: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, salud, Seguridad, Servicios y Social - ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO - ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Instalaciones de Impacto Similar al Industrial: Talleres: del tipo Inofensivo 	<p>Todas las actividades mencionadas en el artículo 20 de la presente Ordenanza, además de los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RESIDENCIAL: hospedaje - EQUIPAMIENTO <ul style="list-style-type: none"> <u>Comercio:</u> bares, discotecas y cabaret <u>Deportes:</u> medialunas, autódromos, saunas y baños turcos <u>Educación:</u> institutos o centros de rehabilitación conductual <u>Salud:</u> cementerios y crematorios <u>Seguridad:</u> cuarteles y bases militares, cárceles <u>Servicios:</u> todos los tipos a excepción de establecimientos de administración pública y servicios artesanales - ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: <ul style="list-style-type: none"> <u>Industria:</u> de todos los tipos <u>Instalaciones de Impacto Similar al Industrial:</u> Talleres del tipo molesto, peligroso y contaminante y almacenamiento de tipo molesto INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: <ul style="list-style-type: none"> <u>Tipo Terminal de Buses</u>

Terreno	Superficie predial mínima:	Residencial: 200 m ² Otros: 300 m ²
	Densidad máxima:	200 Hab./Há.
Emplazamiento	Sistema de agrupamiento:	Residencial: aislado, pareado Equipamiento: aislado, pareado Otros: aislado
	Antejardín mínimo:	3 m.
	Distanciamientos mínimos:	Residencial y equipamiento: según art. 2.6.3 OGUC Otros: 5 m.
Envolvente	Altura de la edificación:	2 Pisos / 7,0 m
	Rasante:	Según Art. 2.6.3 de la OGUC (70º)
	Adosamientos	Según Art. 2.6.2 de la OGUC
Superficie edificada	Coefficiente de constructibilidad:	Residencial: 1 Otros: 1.4
	Coefficiente de ocupación de suelo:	Residencial: 0,7 Otros: 0.8

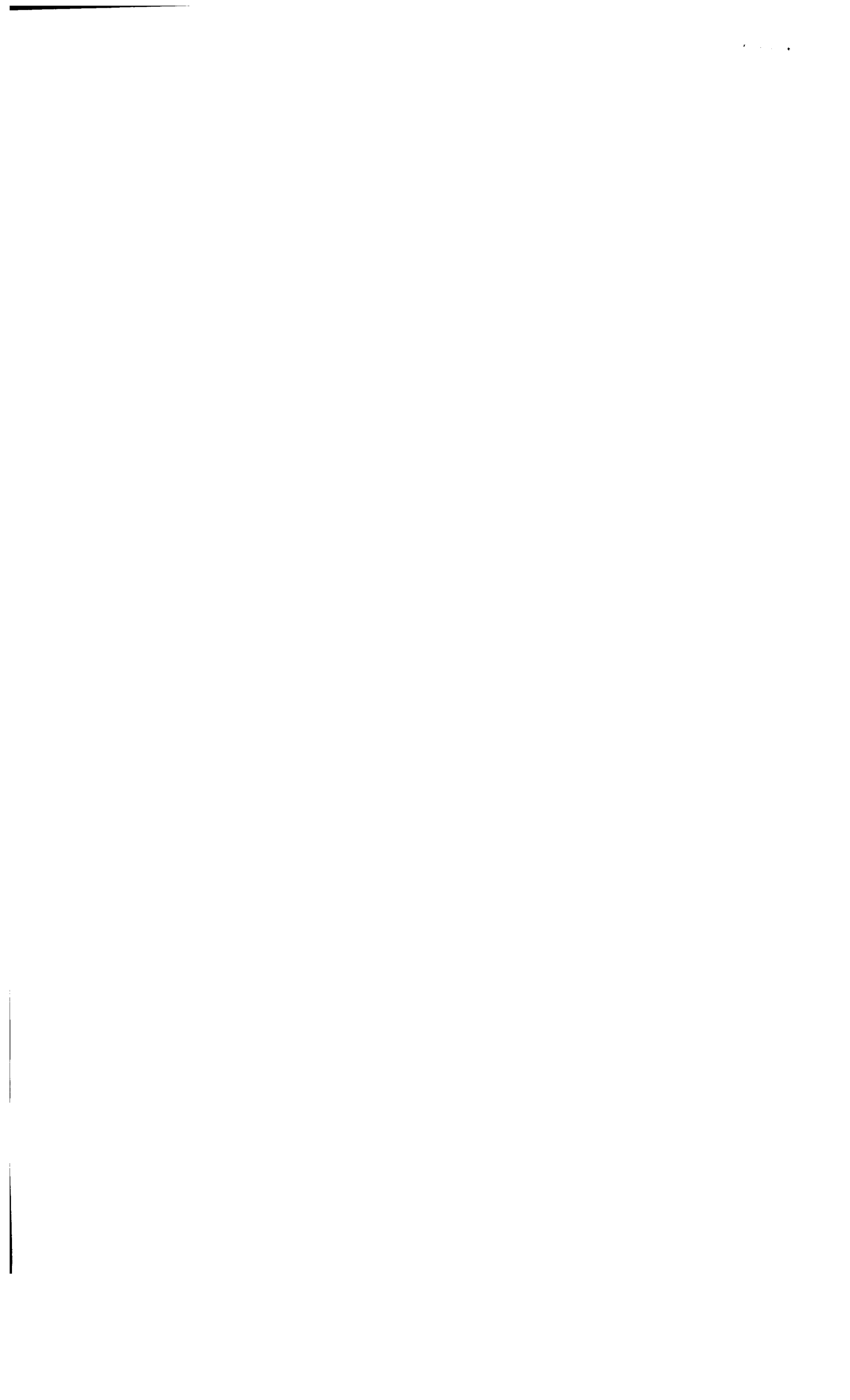
2. En el PRC que se encuentra aprobado por el municipio, no contempla la afectación de este terreno con declaratoria de utilidad pública y se amplía el limite urbano hacia el norte.
3. Tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación 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 Permiso de Edificación, sin embargo es necesario corregir en el informe , que la zona definida en el PRC corresponde a una Z-5 y no a una Zona ZU-5. Siendo esta observación de forma y no de fondo, para continuar su 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/mam
15.01.2016





INFORME JURIDICO N° 07	1° SEMESTRE/2016
-------------------------------	-------------------------

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	CUERPO DE BOMBEROS DE FUTRONO
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	14 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 Cuerpo de Bomberos de Futrono, 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° 3414, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, de fecha 29 de diciembre de 2015, que remite antecedentes técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos y Cuerpo de Bomberos de Futrono.

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

- a) Ordinario N° 0846 de fecha 23 de septiembre de 2015 de Alcaldesa de la comuna de Futrono a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, que solicita Contrato de Comodato Cuerpo de Bomberos Futrono.
- b) Certificado de Vigencia de Persona Jurídica Sin Fines de Lucro, respecto de Cuerpo de Bomberos de Futrono, emitido por el Registro Civil e Identificación de fecha 24 de febrero de 2015.
- c) Informe de Terreno para Comodato SERVIU N° 68/2015, de fecha 18 de noviembre de 2015, suscrito por la profesional Pascal Álvarez Garretón, Sección Gestión de Suelos SERVIU Región de Los Ríos.
- d) Plano Informativo Comodato GSP I 068/2015, de fecha 18 de noviembre de 2015, Lote X-2B, ubicado en calle Germán Riesco, Población Los Mañíos de la comuna de Futrono.
- e) Plano Subdivisión N° 6/2000, aprobado por la Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Futrono con fecha 19 de octubre de 2000.
- f) Certificado Avalúo Proporcional N° 6416549 de fecha 16 de abril de 2014, respecto a lote X- 2 ubicado en calle Germán Riesco de la comuna de Futrono.
- g) Informe de Tasación Urbana N° 14 de fecha 23 de abril de 2014, elaborado por la profesional Pablo Barrientos Wells.
- h) Estudio de títulos elaborado por la Abogada Lorena Muñoz Monsalve, del SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 24 de diciembre de 2015.
- i) Certificado de Dominio Vigente, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, de fecha 24 de diciembre de 2015, respecto a predio inscrito a fojas 108, N° 126 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos del año 1995.
- j) Certificado de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos de fecha 24 de diciembre del 2015, emitido en relación a predio inscrito a fojas 108, N° 126 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1995.

- k) Certificado de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos de fecha 24 de diciembre del 2015, emitido en relación a predio inscrito a fojas 108, N° 126 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1995.
- l) Certificado de Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos de fecha 24 de diciembre del 2015, emitido en relación a predio inscrito a fojas 108, N° 126 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1995.

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 N° 8 de fecha 15 de enero de 2016, dirigido al Encargado de la Unidad Jurídica. Al efecto el citado memorándum, a propósito del Plan Regulador Comunal de la ciudad de Futrono, informa que: "El actual PRC de la ciudad que se encuentra vigente, establece en ese sector una Zona Z-5 y el terreno se encuentra en el límite urbano del actual PRC." Por su parte, en relación a las declaratorias de utilidad pública, expresa: "En el PRC que se encuentra aprobado por el municipio, no contempla la afectación de este terreno con declaratoria de utilidad pública y se amplía el límite urbano hacia el norte." Por último concluye: "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 Permiso de Edificación, sin embargo es necesario corregir en el informe, que la zona definida en el PRC corresponde a una Z-5 y no a una Zona ZU-5. Siendo esta observación de forma y no de fondo, para continuar su proceso de otorgamiento del comodato."

Con fecha 14 de marzo de 2016, se obtuvo desde la página web del Registro Civil e Identificación, Certificado de Vigencia de Persona Jurídica Sin Fines de Lucro y Certificado de Directorio de Persona Jurídica Sin Fines de Lucro de la Corporación Cuerpo de Bomberos de Futrono.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por la Alcaldesa de la Ilustre Municipalidad de Futrono al Director del SERVIU Región de Los Ríos, se genere contrato de comodato al Cuerpo de Bomberos Futrono respecto de terreno propiedad SERVIU ubicado en el Sector Los Castaños, donde se ejecutó, con financiamiento FRIL, proyecto de Construcción de Cuartel de Bomba el cual fue entregado simbólicamente a la institución. Agrega como motivos que fundamentan la solicitud, los siguientes: a) Utilización del espacio por parte de la Compañía de Bomberos Futrono; b) Bomberos de Chile posee un beneficio de exención en el pago de servicios básicos al cual pueden acceder solamente cuando boletas y facturas figuren a nombre de dicha institución.

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La solicitud contempla la entrega en comodato de un inmueble denominado Reserva Serviu Lote X-2B, ubicado en calle Germán Riesco N° 640, Población Los Maños de la ciudad de Futrono, de una superficie de 645,57 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP i 068 2015 de fecha 18 de noviembre de 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, cuyos deslindes y tasación se menciona a continuación:

Reserva Serviu Lote X-2B, de una superficie de 645,57 metros cuadrados, ubicado en calle Germán Riesco N° 640, Población Los Maños de la ciudad de Futrono, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP i 068 2015 de fecha 18 de noviembre de 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado.		TASACION
		La tasación corresponde al Lote X-2, que es el predio de mayor cabida que acoge al Lote X-2B, que se solicita la autorización para otorgarlo en comodato
		848 U.F.
Norte	TRAMO A-B, con propiedad René Noack	31,50 metros

Sur	TRAMO C-D, con Reserva SERVIU Lote X-2A	34,92 metros
Oriente	TRAMO B-C, con German Riesco	19,74 metros
Poniente	TRAMO D-A, con Reserva SERVIU Lote X-2A	19,50 metros

4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO EN COMODATO.

Según lo expresado en Estudio de Título individualizado en el literal h) del numeral 1 de la presente, el inmueble referido en el numeral anterior, corresponde a un bien raíz ubicado en calle Germán Riesco N° 640, Población Los Mañíos de la comuna de Futrono, que forma parte del denominado "**Lote X-2**", de una superficie 1770,12 metros cuadrados, según plano archivado con el N° 333 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos del año 2001. El dominio de este último rola inscrito en favor del Servicio de Vivienda y Urbanización Décima Región, hoy Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, a fojas 108 vuelta, N° 126 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 1995.

Agrega, en relación a la última inscripción, lo que sigue: *"El predio original propiedad del Servicio, como es usual en la configuración de los títulos de estas características atendida su amplia superficie, ha sido objeto de sucesivas transferencias, dando origen a varias de las poblaciones o proyectos habitacionales de esta ciudad, principalmente a la Población Los Mañíos y sus distintas etapas. Quedando el sitio en estudio como resto de terreno no transferido en propiedad del Servicio."*

Ahora bien, en relación a las Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones, Interdicciones y Litigios, el estudio de título en su punto IV expresa que de acuerdo a certificados de fecha 24 de diciembre de 2015 emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, la inscripción de fojas 108, N° 126 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos del año 1995, no le afectan gravámenes, hipotecas, prohibiciones e interdicciones y tampoco es objeto de litigios ni juicios pendientes.

Por último en sus conclusiones expresa: *"El inmueble objeto de estudio, corresponde al bien raíz ubicado en Calle Germán Riesco N° 640, Población Los Mañíos, Futrono, que forma parte del denominado "**Lote X-2**", según Plano archivado con el N° 333 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos del año 2001 y que para efectos de la solicitud de comodato solicitado por el Cuerpo de Bomberos de Futrono, se denominó **Lote X-2B**, de una superficie predial de 645,57 m², según Plano informativo GSP i068/2015. El dominio del inmueble a mayor cabida rola inscrito a fojas 108 vuelta, bajo el N° 126 del año 1995, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, a nombre de Servicio de Vivienda y Urbanización, Décima Región, hoy Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, como sucesor legal. 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."*

5. TASACION URBANA

Entre los documentos acompañados por SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 14 de fecha 23 de abril de 2014, elaborado por el profesional Pablo Barrientos Wells, quien tasa el lote X-2 de una superficie de 1.770,12 metros cuadrados, del cual forma parte el Lote individualizado en el numeral 3 de la presente, en **848 U.F.**, indicando que a valor UF al día del informe es de \$23.729.25, siendo la tasación del predio en pesos la suma de **\$20.120.000 (veinte millones ciento veinte mil pesos).**-

6. AVALÚO FISCAL.

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, aparece que el rol de avalúo asignado al Lote X-2, predio de mayor cabida del cual forma parte el Lote X-2B, individualizado en el numeral 3 de la presente, le corresponde el N° 71-681 de la comuna de Futrono, el cual según certificado de avalúo proporcional de fecha 16 de abril de 2014, emitido por el Servicio de Impuestos Internos primer semestre del año 2014, tiene un avalúo de **\$14.437.890 (catorce millones cuatrocientos treinta y siete mil ochocientos noventa pesos).**

7. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

Como se indicó en el numeral 2 de la presente, la Alcaldesa de la Ilustre Municipalidad de Futrono solicitó al Director del SERVIU Región de Los Ríos, se genere contrato de comodato al Cuerpo de Bomberos Futrono respecto de terreno propiedad SERVIU, ubicado en el Sector Los Castaños, donde se ejecutó, con financiamiento FRIL, proyecto de Construcción de Cuartel de Bomba, el cual ya fue entregado simbólicamente a la institución. Agrega como motivos que fundamentan la solicitud, los siguientes: a) Utilización del espacio por parte de la Compañía de Bomberos Futrono; b) Bomberos de Chile posee un beneficio de exención en el pago de servicios básicos al cual pueden acceder solamente cuando boletas y facturas figuren a nombre de dicha institución.

Por su parte por intermedio de Informe Terreno N° 68/2015 de fecha 18 de noviembre de 2015, en su apartado de consideraciones finales, la profesional arquitecto SERVIU Región de Los Ríos, menciona lo que sigue: "En el terreno denominado Lote X-2B de una superficie de 645,72 m2, identificado en el plazo serviu GSP i068 2015, el cual es parte del lote de mayor cabida denominado Lote X-2 según plano de subdivisión, fue solicitado por parte del municipio de Futrono para ser otorgado en comodato a la compañía de bomberos de la comuna. En el terreno existe una infraestructura donde funcionan bomberos, en consideración a la función y beneficios a la comunidad, no existe impedimento para el otorgamiento de comodato a la compañía de bomberos."

8. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

Según lo expresado en Informe de Terreno para Comodato N° 68/2015 de fecha 18 de noviembre de 2015, el inmueble solicitado en comodato corresponde el inmueble denominado Reserva Serivu Lote X-2B, tiene una superficie de 645,57 m2, y se encuentra ubicado en calle Germán Riesco N° 640, Población Los Maños de la ciudad de Futrono. El referido lote se encuentra ubicado en sector urbano (Anexo 1, ZU-5), que tiene por destino el de Equipamiento básico Seguridad Cuerpo de Bombero, polígono regular, emplazado al norte del centro de la ciudad de Futrono, sin problemas de acceso y salida desde el equipamiento de seguridad. Por último agrega, que el terreno se encuentra en buen estado, cuenta con cierre perimetral, con factibilidad de servicios básicos, sin la existencia de áreas de riesgo.

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 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 obras que se encuentran emplazadas 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 en favor de quien se efectuará comodato es el Cuerpo de Bomberos de Futrono, el cual según certificados individualizados al final del numeral 1 de la presente, corresponde a una Corporación de Derecho Privado sin Fines de Lucro, con Personalidad Jurídica Vigente.

10. CONCLUSION

En opinión de esta profesional procede la autorización para celebrar el Comodato solicitado por el Cuerpo de Bomberos Futrono, con el fin de continuar desarrollando sus funciones 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.

Todo lo anterior, salvo mejor parecer del Jefe del Servicio.
Es todo cuanto puedo informar.



GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RIOS