



59

**ANT:** Ordinarios N° 2378, de 10 de noviembre de 2011; y N° 2629, de 13 de diciembre de 2011, ambos de Dirección Regional de Serviu Región de los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en comodato.

**ADJ:** Declaración de Inmueble como Prescindible; Informe en Terreno Propiedad Serviu N° 65/2011; Informe en Terreno Propiedad Serviu Anexo N° 65/2011; Informe de Tasación Urbana N° 48; Copia Simple de plano informativo.

**MAT:** Autoriza Comodato de Terreno Propiedad Serviu a Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor o Fundación INTEGRAL, en específico de Lote A-3, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, comuna de Mariquina.

VALDIVIA, 12 ENE. 2012

**DE: MARIO MENDEZ HENRIQUEZ**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DE LOS RÍOS (S).**

**A: BEATRIZ NAHUEL TOLEDO**  
**DIRECTORA REGIONAL DE SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN**  
**REGIÓN DE LOS RÍOS**

Junto con saludarle cordialmente, y en relación a solicitud de comodato de Inmueble Propiedad Serviu a favor de "Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor" o "Fundación INTEGRAL", es menester informar lo siguiente:

1.- Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinarios N° Ordinarios N° 2378, de 10 de noviembre de 2011; y N° 2629, de 13 de diciembre de 2011, ambos de Dirección Regional de Serviu Región de los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en comodato, en específico Inmueble denominado Lote A-3, de una superficie de 885,70 metros cuadrados, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, comuna de Mariquina.

2.- Que se ha analizado la solicitud realizada por Fundación INTEGRAL, 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° 1430, de 13 de diciembre de 2006.

3.- Que de dicho análisis es posible concluir que se ha dado cumplimiento a lo establecido en Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

4.- 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.

5.- Que el comodato debe entregarse por un plazo de cinco años, lo que debe ser establecido en el contrato de respectivo a confeccionar por vuestro Servicio.

6.- Se deberá estipular además que la institución comodataria debe hacerse cargo del pago de los impuestos correspondientes al bien inmueble entregado en comodato.

7.- Se hace especial mención que se ha efectuado declaración de inmueble como prescindible y que también consta en los antecedentes la declaración de prescindibilidad del inmueble efectuada por Directora Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización de los Ríos, tal como lo instruye, el numeral 1.4.1 de ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se autoriza la entrega en comodato, previo cumplimiento de las prevenciones indicadas, dando cuenta de ello a esta Secretaría Regional Ministerial, para luego proseguir con la elaboración y firma del contrato de comodato, remitiéndose una copia informativa a esta Secretaría Regional Ministerial, una vez suscrito por las partes, para verificación del cumplimiento de las condiciones antes señaladas.

Sin otro particular, saluda atentamente

MMH/PMG/pmg



MARIO MENDEZ HENRIQUEZ  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE  
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS (S)

DISTRIBUCION:

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



## DECLARACIÓN DE INMUEBLE COMO PRESCINDIBLE

En Valdivia, a 11 de enero de 2012, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de los Ríos Subrogante, declara como inmueble prescindible el terreno que se individualiza a continuación:

| COMUNA    | INSTITUCION   | UBICACIÓN TERRENO  |
|-----------|---|--|
| Mariquina | Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor o Fundación INTEGRA | LOTE A-3, del plano de subdivisión DRV X005 L 063, de fecha octubre de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 885,70 metros cuadrados, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, de la comuna de Mariquina. |

### Justificación

De acuerdo a los antecedentes que constan en solicitud emanada de Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de los Ríos, mediante Ordinarios N° 2378, de 10 de noviembre de 2011; y N° 2629, de 13 de diciembre de 2011, respecto a entrega de terreno en calidad de comodato a "Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor" o "Fundación INTEGRA", e informes emanados de esta Secretaría Regional Ministerial, tanto de Departamento de Desarrollo Urbano, como de Asesora Jurídica, el inmueble denominado LOTE A-3, del plano de subdivisión DRV X005 L 063, de fecha octubre de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 885,70 metros cuadrados, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, de la comuna de Mariquina, corresponde a una propiedad que no reúne los requisitos para ser considerado imprescindible, por tanto, es susceptible de ser entregado en comodato, de acuerdo a Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006 de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

El inmueble, de acuerdo a informes tenidos a la vista, corresponde a un polígono de forma irregular de una superficie de terreno de 885,70 metros cuadrados, emplazado al norte de la Comuna de Mariquina, específicamente en Población Santa Laura.

La comuna de Mariquina no cuenta con Plano Regulador vigente, ni plano seccional con zonificaciones, por lo que cualquier proyecto que desee emplazarse deberá ceñirse a lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por tanto, se permite el tipo de equipamiento para los fines educacionales solicitados por la persona jurídica sin fines de lucro requirente siempre que se cumpla lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

No existen prohibiciones, cesiones ni áreas de riesgo que interfieran en la entrega del comodato.

El lote A-3 se encuentra ubicado en un sector donde se emplazan diversos equipamientos de tipo religioso, salud, deportivo y social, por lo que es necesario contar con un equipamiento educativo del tipo para cuyos fines se solicita por Fundación Integra, para atender a niños que habitan las

La misión de dicha entidad es lograr el desarrollo integral de niños y niñas, de entre 3 meses y 4 años de edad, que viven en situación de pobreza y vulnerabilidad social, a través de un programa educativo de excelencia que incorpora a las familias y a la comunidad y promueve los derechos de la infancia en un contexto de convivencia democrática. Es en virtud de dicha misión que cuentan con una serie de establecimientos educacionales en la Región, entre ellos, Jardín Infantil Trinidad de la comuna de Mariquina, emplazado en el inmueble que se solicita en comodato.

Además, se indica por Informe en Terreno Propiedad Serviu Anexo N° 65/2011, como fundamento social que el terreno se encuentra actualmente ocupado por Fundación Integra, a través del funcionamiento en dicho lugar del Jardín Infantil Trinidad, el cual es de su administración, en razón de lo anterior, la destinación del inmueble responde a la necesidad de regularizar el comodato del terreno con Fundación Integra, para que la institución pueda gestionar recursos para inversión en el establecimiento educacional.

Por todo lo anteriormente señalado y considerando los informes evacuados, se declara, **prescindible el inmueble denominado LOTE A-3, del plano de subdivisión DRV X005 L 063, de fecha octubre de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 885,70 metros cuadrados, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, de la comuna de Mariquina.**

MMH/PMG /pmg



**SECRETARIO MARCELO MENDEZ HENRIQUEZ**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)**



|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| <b>INFORME JURIDICO N°</b> | <b>2 - 1° SEMESTRE/2012</b> |
|----------------------------|-----------------------------|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| MATERIA :               | COMODATO INMUEBLE PROPIEDAD SERVIU                                    |
| SOLICITANTE :           | FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR (INTEGRA) |
| PERSONALIDAD JURÍDICA : | DE DERECHO PRIVADO SIN FINES DE LUCRO                                 |
| ENTIDAD OTORGANTE :     | SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS   |
| CIUDAD :                | MARIQUINA   |
| FECHA :                 | 10 DE ENERO DE 2012   |

El presente informe tiene por objeto analizar e informar a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos Subrogante sobre solicitud de entrega en comodato de inmueble propiedad Serviu efectuada por "FUNDACIÓN EDUCACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR (FUNDACIÓN INTEGRA)", analizando en derecho los fundamentos técnicos y de otra índole de la solicitud, a fin que dicha autoridad evalúe la pertinencia de la entrega del mencionado comodato.

### 1.- DOCUMENTOS CONTENIDOS EN CARPETA DE SOLICITUD

Se recibió en esta Secretaria Regional Ministerial ordinario N° 2378, de 10 de noviembre de 2012, de Directora Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, que remite Antecedentes para Comodato Fundación Integra Jardín Infantil Trinidad comuna de Mariquina.

El antes indicado oficio señala que mediante la presente y en el contexto de materializar el comodato solicitado por Fundación Integra para el uso del Jardín Infantil Trinidad ubicado en Población Santa Laura y El Esfuerzo de la comuna de Mariquina, adjunta Expediente Técnico de Suelos para que el mismo sea revisado.

Al Ordinario de SERVIU, Región de los Ríos, se adjuntan los siguientes documentos:

- a) Informe de terreno propiedad SERVIU N° 65/2011, de fecha 03 de noviembre de 2011
- b) Informe de terreno propiedad SERVIU Anexo N° 65/2011, de fecha 03 de noviembre de 2011.
- c) Informe de Tasación Urbana N° 48 de fecha 04 de noviembre de 2011.
- d) Plano Informativo de Subdivisión DRV X005 L 063 del año 2008.

En respuesta a ordinario N° 2378, antes indicado, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de los Ríos, envió, a Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, ordinario N° 987, de 18 de noviembre de 2011, mediante el cual se señala que *"Dado que los antecedentes técnicos que se entregan por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización forman parte del mismo formato de respuesta que se utiliza en esta Unidad y que además la información entregada es concordante con la opinión de la Unidad de Desarrollo Urbano de esta Seremi, se establece que no existen impedimentos para que el expediente continúe su tramitación, informando favorablemente los presentes documentos técnicos."* Finalmente se expresa que *"... este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos de competencia de la Unidad de Desarrollo Urbano de esta Seremi, dejando para una segunda revisión los antecedentes legales por parte de la Unidad Jurídica correspondiente cuando sean remitidos a esta Seremi."*

En virtud de lo anterior, por medio de ordinario N° 2629, de 13 de diciembre de 2011, de Directora Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, se remite antecedentes correspondientes a terreno solicitado en comodato por la Fundación Integra para el uso de Jardín Infantil Trinidad de la comuna de Mariquina.

Al oficio antes indicado se acompañan los siguientes documentos:

- a) Copia simple de Inscripción de propiedad que rola a fojas 33 con el número 33 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mariquina, correspondiente al año 1992, con certificación de dominio vigente.
- b) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones de Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Mariquina.

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

Se ha solicitado por "Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor (Fundación INTEGRA)" el comodato de Inmueble denominado Lote A-3, de una superficie de 885,70 metros cuadrados, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, de la comuna de Mariquina, inmueble de propiedad SERVIU.

El terreno es solicitado por Fundación INTEGRA debido a que actualmente en dicho inmueble se encuentra emplazado el Jardín Infantil Trinidad, establecimiento educativo dependiente de dicha Fundación, quienes han indicado, en solicitudes anteriores, que las postulaciones de financiamiento externo para sus establecimientos educacionales requieren mantener jurídicamente al día la tenencia de los inmuebles en los cuales se asientan.

### 3.- ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO

La solicitud contempla el comodato de un inmueble denominado lote A-3, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, de la comuna de Mariquina, que se identifica a continuación:

|  |                                      |              |          |
|--|--------------------------------------|--------------|----------|
| LOTE A-3, del plano de subdivisión DRV X005 L 063, de fecha octubre de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 885,70 metros cuadrados, ubicado en Calle Las Quinchas S/N, de la comuna de Mariquina. |                                      |              | TASACION |
| Norte  | Lado D-G con Lote A-2 en             | 15,50 metros | UF 428   |
|  | Lado G-Ñ con Lote A-4 en             | 39,40 metros |          |
| Sur  | Lado O-L con Lote A-5 en             | 14,60 metros |          |
|  | Lado K-L con Lote A-5 en             | 1,40 metros  |          |
|  | Lado I-D con Calle Las Quinchas en   | 38,90 metros |          |
| Oriente  | Lado D-E con Lote A-1 en             | 19,50 metros |          |
| Poniente   | Lado Ñ-O con Calle Las Herraduras en | 7,80 metros  |          |
|  | Lado L-K con Lote A-5 en             | 1,70 metros  |          |
|  | Lado J-I con Lote A-5 en             | 10,00 metros |          |

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

Según los documentos entregados por Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, el lote se encuentra inscrito a nombre de **Servicio de Vivienda y Urbanización Décima Región** según consta en fotocopia de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mariquina, a fojas 33, numero 33 del año 1992.

El dominio del inmueble fue adquirido mediante tradición, fundada en escritura pública de transferencia gratuita celebrada entre el Fisco de Chile y Servicio de vivienda y Urbanización Décima Región.

Los Inmuebles de Propiedad se SERVIU Región de Los Lagos fueron transferidos al Patrimonio de SERVIU Región de Los Ríos, en virtud los expresado por la Ley N° 20.174, que Crea la XIV Región de Los Ríos y la Provincia de Ranco en su Territorio.

De acuerdo a certificado emitido por Conservador de Bienes Raíces de la Comuna de Mariquina el dominio se encuentra vigente al día 27 de septiembre de 2011.

Además se presenta certificado de Gravámenes y Prohibiciones emitido por Conservador de Bienes Raíces de la Comuna de Mariquina el cual señala, al día 27 de septiembre de 2011, que *"Practicada la revisión del Título desde el once de junio de mil novecientos noventa, fecha de creación de este Conservador, hasta hoy, y en ese lapso, NO LE AFECTAN HIPOTECAS, GRAVÁMENES, PROHIBICIONES, INTERDICIONES NI EMBARGOS."*

## **5.- TASACION URBANA**

Entre los documentos adjuntados por Serviu Región de Los Ríos en su solicitud se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 48, de fecha 04 de noviembre de 2011, efectuado por profesional Jorge Hervia Zamudio, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en 428 U.F., indicando que a valor UF de \$22.118,21 la tasación del predio en pesos es de \$9.460.000.-

## **6.- FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.**

Si bien en los documentos acompañados por Serviu no es posible apreciar argumentación alguna en torno a la entrega en comodato, ni solicitud de la Fundación antes indicada.

Esta asesora jurídica, a raíz de realización de Informe Jurídico N° 5, de fecha 05 de mayo del año 2011, referente a solicitud de entrega de Inmueble en Comodato, en específico Inmueble Lote 1, de una superficie de 905,10 metros cuadrados, ubicado en John Kennedy S/N, de la población Alabama de la comuna de Máfil, realizada por la misma Fundación, tuvo la oportunidad de analizar los documentos acompañados por Serviu Región de Los Ríos, mediante ordinarios N° 364, de 21 de febrero de 2011; y N° 641, de 31 de marzo de 2011; mediante los cuales era posible apreciar que la solicitud emanada de "Fundación INTEGRAL" se fundamenta en la necesidad de dicha Fundación de mantener jurídicamente al día la tenencia de los inmuebles donde se emplazan los establecimientos educacionales dependientes de dicha institución sin fines de lucro.

A la vez fue posible apreciar, en carta adjuntada a oficio antes señalado, que Fundación Integra tiene por misión lograr el desarrollo de niños y niñas, de entre 3 meses y 4 años de edad, que viven en situación de pobreza y vulnerabilidad social, a través de un programa educativo de excelencia que incorpora a las familias y a la comunidad.

Para lograr dicha misión cuenta con una serie de establecimientos educacionales, entre los que se cuenta Jardín Infantil Trinidad de la comuna de Mariquina, asentado en inmueble de propiedad de SERVIU y respecto del cual se solicita el presente comodato.

## **7.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXPRESADAS EN EL INSTRUCTIVO DE LA SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO.**

En relación a este punto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha dictado un instructivo sobre administración y gestión de inmuebles de propiedad Serviu, mediante Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, para lo cual esta Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo debe verificar el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos para tal fin:

A) El tipo de personalidad jurídica de "Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor" o "Fundación INTEGRAL". Se trata de una Persona Jurídica de Derecho Privado Sin Fines de Lucro, de acuerdo a lo

de Justicia, que Aprueba Reglamento sobre Concesión de Personalidad Jurídica a Corporaciones y Fundaciones que Indica, y Decreto Exento N° 115, de 17 de enero de 2006, de Ministerio de Justicia.

B) Que consta en los antecedentes acompañados a los ordinarios, antes indicados, de Serviu Región de los Ríos, que dicho Servicio, mediante Informe Terreno Propiedad Serviu Anexo N° 65/2011, ha procedido a realizar la declaración de prescindibilidad del inmueble.

Mediante el cual se señala, como fundamento urbano, que *"El Inmueble se emplaza en un sector de varios equipamientos, religioso, salud, deportivo y social por lo que es necesario contar con lo solicitado por la Fundación Integra, para atender a niños de las poblaciones Santa Laura y Esfuerzo."*

Añadiendo que *"el terreno no posee importancia estratégica para el cumplimiento de su rol institucional ni para el empleo en programas habitacionales o urbanos impulsados por el MINVU, dentro de la ciudad..."*.

C) Consta, también, que el inmueble denominado Lote A-3, del plano de subdivisión DRV X005 L 063, sin aprobación municipal, tiene una superficie de 885,70 metros cuadrados, y por tanto no excede los 2.000.- metros cuadrados-

D) Consta en la solicitud que no se ha comprometido la ejecución de obras, pues actualmente se encuentra en dicho lugar asentado un establecimiento educacional dependiente de la Fundación, por tanto, no resulta necesario compromiso de ejecución de obras dentro del primer año de vigencia.

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

Según lo expresado en el Informe de Terreno Propiedad Serviu N° 65/2011, se trata de un terreno con grado de mantención bueno, con pavimentación existente, que posee instalaciones de agua, alcantarillado y electricidad, correspondiente a un polígono irregular de 886,70 metros cuadrados ubicado en Calle Las Quinchas S/N, comuna de Mariquina.

Se señala en el mismo informe que *"Según certificado N° 710, de fecha 28 de octubre de 2011, la comuna de Mariquina no cuenta con Plano Regulador vigente, no teniendo plano seccional con zonificaciones de San José de la Mariquina, por lo que cualquier proyecto que desee emplazarse en la ciudad deberá ceñirse a lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."*

Permitiendo el uso de suelo, por tanto, el tipo de equipamiento necesario para la realización de fines educacionales por parte de Fundación INTEGRAL, debiendo ceñirse a los establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo se ha señalado por esta Secretaría Regional Ministerial, por medio de ordinario N° 987, de 18 de noviembre de 2011, que una vez revisados los antecedentes entregados, se ha concluido que la información

entregada es concordante con la opinión de Unidad de Desarrollo Urbano, informando favorablemente los documentos técnicos.

## 9.- CONCLUSION

En opinión de esta profesional la solicitud presentada por Serviu Región de Los Ríos, a través de Ordinarios N° 2378, de 10 de noviembre de 2011; y N° 2629, de 13 de diciembre de 2011, cumple con las condiciones establecidas en el Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, que Establece Criterios y Procedimientos para la Administración y Gestión de Bienes Inmuebles de Propiedad Serviu.

Además, es necesario recalcar lo señalado por Fundación INTEGRA en carta de fecha 27 de agosto de 2010, tenida a la vista para redacción de Informe Jurídico N° 5 del año 2011 de esta Unidad, en que se señala que la misión de dicha entidad es lograr el desarrollo integral de niños y niñas, de entre 3 meses y 4 años de edad, que viven en situación de pobreza y vulnerabilidad social, a través de un programa educativo de excelencia que incorpora a las familias y a la comunidad y promueve los derechos de la infancia en un contexto de convivencia democrática. Es en virtud de dicha misión que cuentan con una serie de establecimientos educacionales en la Región, entre ellos, Jardín Infantil Trinidad de la comuna de Mariquina, emplazado en el inmueble que se solicita en comodato.

Además, se indica por Informe en Terreno Propiedad Serviu Anexo N° 65/2011, como fundamento urbano que *"El Inmueble se emplaza en un sector de varios equipamientos, religioso, salud, deportivo y social por lo que es necesario contar con lo solicitado por la Fundación Integra, para atender a niños de las poblaciones Santa Laura y Esfuerzo"*

Por otra parte el instructivo hace presente algunas condiciones que deben aplicarse al comodato, en caso de entregarse, como lo son una duración de 5 años, obligación de destinación del inmueble exclusivamente a la actividad declarada al solicitarse, obligación del comodatario de pagar los impuestos del bien raíz, así como una condición resolutoria en caso de no ocuparse el inmueble para el fin solicitado.

Por tanto, esta profesional estima factible autorizar la entrega en comodato del inmueble antes individualizado a la "Fundación Educacional para el Desarrollo Integral del Menor" o "Fundación INTEGRA", dado el cumplimiento de los requisitos establecidos por Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, salvo mejor parecer del Jefe del Servicio Subrogante.

Es todo cuanto puedo informar.

  
PAMELA MILANCA GÓMEZ  
ASESORA JURÍDICA