



ORD: **788**

- ANT:**
- a) 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 ordinario 0652 de 2002 y 1.430 de 2006, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
 - b) Ordinario N° 1394, de fecha 10 de junio de 2013, de Director (P. y T.) Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que remite antecedentes correspondientes a equipamiento deportivo ubicado en Población Menzel, comuna de Valdivia.
 - c) Ordinario N° 1982 de fecha 12 de agosto de 2013, de Director Regional (P. y T.) Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que informa respecto a la solicitud mayor plazo a comodato inmueble SERVIU Sector, Menzel, comuna de Valdivia.
 - d) Ordinario N° 2201 de fecha 03 de septiembre de 2013 en el cual se remite antecedentes correspondiente a solicitud de comodato efectuado por Junta de Vecinos N° 15, respecto de equipamiento deportivo ubicado en Población Menzel, comuna de Valdivia.
- ADJ.:**
- a) Carpeta con antecedentes.
 - b) Informe Jurídico N° 15 de fecha 08 de octubre de 2013, elaborado por Asesor Jurídico SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- MAT:** Determina la conveniencia de celebrar Comodato de Terreno Propiedad SERVIU Región de Los Ríos a Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia.

VALDIVIA, **11 OCT. 2013**

**DE: ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS.**

**A: FERNANDO VÁSQUEZ MARDONES
DIRECTOR REGIONAL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DE LOS RÍOS**

Junto con saludar cordialmente, y en relación a solicitud de pronunciamiento favorable respecto de renovación de comodato de Inmueble Propiedad SERVIU Región de Los Ríos a favor de "Junta de Vecinos N° 15 Menzel" de la ciudad de Valdivia, es menester informar lo siguiente:

- 1) Por intermedio de ordinarios citados en la letras b), c) y d) de los antecedentes se procedió a remitir los informes técnicos y antecedentes jurídicos de equipamiento deportivo ubicado en Población

Menzel, solicitado en comodato por la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia. La referida solicitud se indicó correspondía al Lote 1-A1, polígono E-F-N-M-L-K-D-E, el cual se individualiza en el Plano de Subdivisión DRV L-042, de 2010, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia según da cuenta certificado N° 4039, de fecha 21 de octubre de 2010, de una superficie aproximada de 1.275,35 metros cuadrados, ubicado en Avenida Alonso de Ercilla N° 720 de la ciudad de Valdivia, en cuyo lugar consta construcción de gimnasio de 552,86 metros cuadrados.

2) Teniendo a la vista la entrada en vigencia de la Circular N° 16 de 21 de marzo de 2013 de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, vuestro servicio ha solicitado se determine la conveniencia de la renovación del comodato por este Secretario Regional Ministerial, en los términos indicados en la referida normativa.

3) Que la citada Circular N° 16 en su punto III.1. "Comodatos", señala que los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán determinar la conveniencia de celebrar un contrato de comodato o de proceder a su renovación, dando cumplimiento a los criterios dispuestos en los literales a) a j) del referido numeral.

4) Que en lo que respecta a la Secretarías Regionales Ministeriales la circular, en su punto III.1 "Comodato", inciso quinto, señala que en los casos que el avalúo fiscal o la cabida del predio que se pretende entregar en comodato sea superior a 2.000 metros cuadrados, que la vigencia del contrato se extienda más allá de 5 años y hasta un máximo de 10 años, o cualquiera otra situación de excepción, será obligación de estas la determinación de la conveniencia de su celebración, la cual deberá ser debidamente fundamentada. Para estos efectos el SERVIU debe acompañar una serie de antecedentes citados en los numerales i. a ix. del referido inciso quinto.

5) Analizados los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, en relación a la solicitud de renovación comodato, es posible señalar lo siguiente:

- Que la superficie del inmueble solicitado en comodato es de 1.275, 35 metros cuadrados.
- Que se ha señalado en el punto seis del presente informe que el avalúo del inmueble solicitado en comodato es de 2.547,31 UF.
- Que el comodato, según documentos adjuntos, se solicitó por un largo plazo por la Junta de Vecinos N° 15 Menzel y que la profesional Abogada del SERVIU Región de Los Ríos, en atención a los antecedentes de la solicitud efectuada, propone que se renueve el plazo del Contrato de Comodato suscrito por la Junta Vecinal y el SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 24 de junio de 2009, por un plazo superior a 5 años, máximo 10.

6) Que en dichas circunstancias y considerando que el avalúo fiscal del inmueble es superior al 1.500 U.F y que la vigencia del contrato de comodato es solicitada por más de 5 años con un máximo de 10, la determinación de la conveniencia de celebrar dicho contrato de comodato se encuentra radicada en esta Secretaría Regional Ministerial.

7) Que en informe N° 15 elaborado por Asesor Jurídico de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, don Gustavo González Sierra, en los párrafos quinto y siguientes del punto 9 denominado **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXPRESADAS EN EL INSTRUCTIVO DE LA SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO**, menciona:

"Que por medio de ordinarios N° 1.394, de 10 de junio de 2013; N° 1982, de 12 de agosto de 2013; y 2201 de fecha 03 de septiembre de 2013, todos de Servicio de Vivienda y Urbanización, se solicitó, a este SEREMI otorgar visto bueno a la renovación de Comodato suscrito por la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia y SERVIU Región de Los Ríos con fecha 24 de octubre de 2009. El referido comodato fue otorgado por el lote 1-a de una superficie 3.091,7 metros, por un plazo de 5 años, prorrogable en la medida que se acredite contar con algún proyecto a desarrollar en el terreno y con financiamiento que permita su ejecución.

Ahora bien, tal como se indicó en el punto 7 del presente informe, el Lote 1-a fue subdividido dando como resultado dos lotes a saber, Lote 1-A1 y Lote 1-A2 de una superficie de 1.275,35 metros cuadrados y 1.816,35 metros cuadrados respectivamente. Se deja constancia que el Lote 1-A2 se pretende transferir a la Ilustre Municipalidad de Valdivia, según da cuenta el propio plano de subdivisión.

Que realizado el análisis anterior, cabe indicar que aunque se ha señalado por parte de SERVIU Región de Los Ríos, que se presenta para análisis una solicitud de renovación del contrato de comodato, jurídicamente no se trataría de una renovación por cuanto el bien objeto del contrato primitivo no es el mismo que actualmente se presenta para análisis."

8) Que este SEREMI considera que jurídicamente no se trataría de una renovación, puesto que el bien objeto del contrato a renovar es diverso al presentado en los antecedentes de la solicitud referida. A mayor abundamiento, el Asesor Jurídico de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, de informe N° 15 de fecha 08 de octubre de 2013, indica en sus conclusiones:

"En opinión de este profesional no procede la renovación del Comodato de fecha 24 de octubre de 2009, por las siguientes consideraciones:

a) La solicitud presentada por SERVIU Región de Los Ríos, a través de ordinarios N° 1.394, de 10 de junio de 2013; N° 1982, de 12 de agosto de 2013; y 2201 de fecha 03 de septiembre de 2013, todos de Servicio de Vivienda y Urbanización, y enviadas a revisión y V°B° por parte de esta Secretaría Regional Ministerial, corresponde a la renovación por un plazo superior a 5 años y como máximo 10 años, en favor de la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia.

b) Existe contrato de comodato en favor de la Junta de Vecinos mencionada, la cual data de fecha 24 de octubre de 2009, que recae sobre el un lote ubicado en Avenida Alonso de Ercilla N° 740, Sector Gil de Castro, de la ciudad de Valdivia y que corresponde al Lote 1-a del plano DSV X00 L 75 b de una superficie aproximada de 3.091,7 metros cuadrados, por el plazo de 5 años contados desde la fecha de suscripción del contrato de comodato.

c) La solicitud de renovación se realiza en favor de la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia, por el Lote 1-A1 de una superficie de 1.275,35 metros cuadrados y que es resultado de la subdivisión del lote 1-a, antes citado, según Plano de Subdivisión DRV L-042, de 2010, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia, tal como da cuenta certificado N° 4039, de fecha 21 de octubre de 2010.

d) Que renovar según la RAE, tiene varias acepciones siendo una de ellas la que sigue: "Reanudación de algo", entendiéndose por reanudar "Retomar o continuar lo que se había interrumpido". En efecto, lo anterior presupone como requisito sine qua non, a lo menos que la identidad de la cosa que se entregó en comodato sea la misma que fue entregada en su momento, situación que según se indicó no acontece puesto que ésta fue subdividida y como tal derivó en la existencia de dos lotes diversos.

e) Que uno de los requisitos de validez del contrato de comodato es el objeto o cuerpo cierto, mueble o inmueble, no sea consumible. Se entiende como obligación de cuerpo cierto como: "aquellas en la cosa debida se encuentra perfectamente especificada e individualizada". Tratándose, de una especie o cuerpo cierto el bien objeto del contrato, el mismo es diverso al entregado primitivamente en comodato, razón por la cual la renovación no procedería.

f) Que aceptar la renovación del Comodato anterior, generaría una serie de problemas, en la ejecución del contrato, en especial en el cumplimiento de las obligaciones del comodatario de conservación de la cosa y del uso de la misma conforme a lo estipulado en el contrato."

9) En dicho orden de ideas este Secretario Regional Ministerial acoge la propuesta realizada por asesor jurídico en el sentido de que lo se debería realizar es el otorgamiento de un nuevo contrato de comodato por el Lote 1-A1, dejando sin efecto el anterior.

10) De lo expuesto en el punto anterior, y teniendo a la vista los informes presentados por parte del SERVIU Región de Los Ríos, citados en la letra b), c) y d) de los antecedentes e informe jurídico

elaborado por asesor jurídico de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, este Secretario Regional Ministerial estima que la solicitud, cumple con lo instruido por Circular N° 16 de 21 de marzo de 2013 de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

11) Que en virtud de lo mencionado, este Secretario Regional Ministerial **determina la conveniencia** de celebrar contrato de comodato en relación al inmueble ubicado en Avenida Alonso de Ercilla N° 720 de la ciudad de Valdivia, que corresponde al Lote 1-A1, polígono E-F-N-M-L-K-D-E, el cual se individualiza en el Plano de Subdivisión DRV L-042, de 2010, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia según da cuenta certificado N° 4039, de fecha 21 de octubre de 2010, de una superficie aproximada de 1.275,35 metros cuadrados.

Sin otro particular, saluda atentamente

ENS/P/MG/834



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS

DISTRIBUCION:

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



INFORME JURIDICO N°	15 - 2° SEMESTRE/2013
----------------------------	------------------------------

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	JUNTA DE VECINOS N° 15 MENZEL
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	08 DE OCTUBRE DE 2013

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 **"JUNTA DE VECINOS N° 15 MENZEL"**, 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° 1394, de Director (P. y T.) Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 10 de junio de 2013, que remite antecedentes correspondientes a equipamiento deportivo ubicado en Población Menzel, comuna de Valdivia. El referido oficio, adjunta, en virtud de lo dispuesto en la Circular N° 16 de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo de 21 de marzo de 2013, nuevo antecedentes técnicos según lo requerido por ordinario N° 281 de fecha 09 de febrero de 2011 y los antecedentes jurídicos del equipamiento deportivo ubicado en la Población Menzel, solicitado en comodato por la Junta de Vecinos N° 15 Menzel.

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

- a) Copia Simple de Plano DSV X00 L75b, aprobado por DOM según da cuenta certificado N° 757 de fecha 05 de junio de 2000.
- b) Informe Terreno Propiedad SERVIU Anexo N° 21/2013.
- c) Certificado de Avalúo Fiscal de propiedad, correspondiente al primer semestre del año 2013, rol de avalúo N° 773-005.

d) Copia simple de Certificado de Dominio Vigente, Hipotecas y Gravámenes, Prohibición e Interdicciones, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia con fecha 4 de septiembre de 2012, de propiedad inscrita a fojas 554, número 568 del año 1955.

e) Ordinario N° 0561 de fecha 11 de marzo de 2013 de Presidente Junta de Vecinos Menzel a Director Regional Subrogante SERVIU Región de Los Ríos, que solicita cierre perimetral inmediato de terreno entregado en comodato a Junta de Vecinos Menzel, a fin de poner término o evitar ocupación irregular y solicita información que indica.

f) Contrato de Comodato de fecha 25 de octubre de 2011, suscrito por Directora Regional SERVIU Región de Los Ríos y Junta de Vecinos Menzel, protocolizada en la notaria Morales de la ciudad de Valdivia, bajo el repertorio N° 3920-2011 de fecha 24 de noviembre de 2011.

g) Carta de fecha 03 de junio de 2013, de Club Deportivo SERVIU Región de Los Ríos a Director Regional SERVIU Región de Los Ríos.

h) Carta de fecha 26 abril de 2012 de Directiva de Junta de Vecinos Menzel de la ciudad de Valdivia a Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

i) Dictamen N° 20.058 del año 1992 de Contraloría General de la República.

j) Estudio de Títulos de fecha 06 de junio de 2013, elaborado por Abogada doña Alejandra Contreras Lebien, del SERVIU Región de Los Ríos.

k) Informe de Tasación Urbana N° 30 de fecha 02 de mayo de 2013, elaborado por profesional Jorge Hervia Zamudio.

l) Informe Terreno Propiedad SERVIU N° 21/2013, suscrito por profesional Arquitecto don Jorge Hervia Zamudio, Área Gestión de Suelos y Proyectos SERVIU Región de Los Ríos.

m) Copia simple de plano modificación de subdivisión DRV L042.

n) Memorándum N° 099 de fecha 10 de febrero de 2011, de Encargada de Departamento Jurídico SERVIU Región de Los Ríos (S) a Encargado de Departamento Técnico SERVIU Región de Los Ríos (S).

o) Informe Terreno propiedad SERVIU N° 08/2011.

p) Informe Terreno Propiedad SERVIU Anexo N° 08/2011.

q) Informe Técnico de fecha 28 de julio de 2010, elaborado por don Guido Paredes Micha Encargado Urbano Programa de Recuperación de Barrios SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.

Que el ordinario citado anteriormente, fue elaborado como se indicó, según lo requerido por ordinario N° 281 de fecha 09 de febrero de 2011. Al efecto dejar constancia que el ordinario por el cual se envían antecedentes respecto a solicitud de extensión plazo de comodato Junta de Vecinos N° 15, Población Menzel de la ciudad de Valdivia, solicitando concordancia de los antecedentes enviados y actualización de los mismos, corresponde al N° 347 de fecha 13 de abril de 2011, que tuvo como

antecedentes el ordinario N° 497 de fecha 10 de marzo de 2011, de Directora Regional SERVIU Región de Los Ríos.

Habida consideración de la recepción de los antecedentes por esta SEREMI, se procedieron a revisar técnicamente estos por la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, el cual comunicó sus conclusiones por memorándum interno N° 21 de fecha 26 de junio de 2013, dirigido a la Encargada de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa que: **"1.- El equipamiento deportivo a entregar en comodato corresponde a un polígono regular, de propiedad SERVIU, de 1275,35 m2, emplazada en calle Alonso de Ercilla N° 720, Población Menzel de la ciudad de Valdivia, según lo especifica el plano DRV L-042 con timbre de aprobación de Subdivisión Municipal s/ certificado N° 4039 de fecha 21 de octubre de 2010. 2.- Analizando los antecedentes, puedo indicar a Usted que dado que los antecedentes técnicos que se entregan por parte de Servicio de Vivienda y Urbanización forman parte del mismo formato de respuesta que se utiliza en esta Unidad, que la información entregada es consecuente con lo expresado en el Plan Regulador Vigente de la Comuna y considerando que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente y el Plan Regulador Comunal, esta Unidad informa favorablemente los documentos técnicos, no existiendo impedimento al respecto para continuar la tramitación solicitada."**

Por su parte y con fecha 18 de junio de 2013, se procedió a elaborar informe técnico N° 5-2013, por don Francisco Bretón Anex-Dit-Chenaud Encargado Área Urbana Programa Desarrollo de Barrios SEREMI MINVU Región de Los Ríos, en relación a la propuesta y pertinencia de la obras de Confianza Barrios 2013. Menzel y El Maitén Sur.

Consta en carpeta de antecedentes solicitud de comodato Junta de Vecinos N° 15 Menzel, consta ordinario N° 1982 de fecha 12 de agosto de 2013, de Director Regional (P. y T.) Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a Francisco Vásquez, Presidente Junta de Vecinos N° 15 Menzel, por el cual se informa respecto a la solicitud mayo plazo a comodato inmueble SERVIU en sector Menzel, comuna de Valdivia.

Se incorporó por parte del SERVIU Región de Los Ríos, ordinario N° 2201 de fecha 03 de septiembre de 2013 en el cual se remite antecedentes correspondientes a solicitud de comodato efectuado por la Junta de Vecinos N° 15, respecto de equipamiento deportivo ubicado en Población Menzel, comuna de Valdivia, en relación a solicitud efectuada por este profesional. Que los antecedentes acompañados corresponden a los que siguen:

- a) Informe terreno propiedad SERVIU Anexo 21/2013.

- b) Fotocopia Simple Contrato de Comodato de fecha 24 de junio de 2009, suscrito por Director Regional SERVIU Región de Los Ríos y Junta de Vecinos N° 15 Menzel, protocolizado en la notaria de doña María Inés Morales Guarda, de la ciudad de Valdivia, anotado en el repertorio de instrumentos públicos bajo el número 1.866-2009.
- c) Estudios de Títulos de fecha 06 de junio de 2013, elaborado por Abogada Alejandra Contreras Lebien.

Por último y por Memorándum N° 38-2013 de fecha 4 de octubre de 2013 de don Francisco Breton Encargado Área Urbana Programa de Desarrollo de Barrios SEREMI MINVU Región de Los Ríos a Asesor Jurídico SEREMI MINVU Región de Los Ríos Gustavo González Sierra, en el cual remite informe N° 6 Mejoramiento Gimnasio Mejoramiento Menzel.

Que SERVIU Región de los Ríos, habida consideración de la entrada en vigencia de la Circular N° 16, de 21 de marzo de 2013, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, ha solicitado se de V°B° a la solicitud en los términos indicado en dicha normativa.

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Se ha solicitado por "Junta de Vecinos N° 15 Menzel" de la ciudad de Valdivia, según da cuenta carta de fecha 26 de abril de 2012, de la referida entidad dirigida a Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, la entrega en comodato a largo plazo de un Inmueble propiedad de Servicio de Vivienda y Urbanización ubicado en Calle Alonso de Ercilla N° 720 de la ciudad de Valdivia, de una superficie de 1.275,35 metros cuadrados, sitio en el cual se encuentra gimnasio el cual fue construido en el año 1964, que presta servicios a las instituciones sociales, culturales, deportivas, jardín infantil, escuelas, etc.

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La solicitud contempla la entrega en comodato un inmueble ubicado en Calle Alonso de Ercilla N° 720 de la ciudad de Valdivia, correspondiente a lote parte de Lote 1-A1, de Plano de modificación de subdivisión DRV L-042, del año 2010, aprobado por Dirección de Obras de Municipio de Valdivia mediante certificado N° 4.039, de 21 de octubre de 2010, inmueble que se individualiza a continuación:

Lote 1-A1, polígono E-F-N-M-L-K-D-E, el cual se individualiza en el Plano de Subdivisión DRV L-042, de 2010, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia según da cuenta certificado N° 4039, de fecha 21 de octubre de 2010, de una superficie aproximada de 1.275,35 metros cuadrados.			TASACION
Norte	Lado E-F Con Alonso de Ercilla	4,00 metros	6.556. UF
	Lado F-N Con Alonso de Ercilla	15,72 metros	
	Lado M-L Con Lote 1-A2	6,00 metros	
Sur	Lado K-D Con Congregación Preciosa Sangre	24,55 metros	

Oriente	Lado N-M Con Lote 1-A2	20,00 metros
	Lado L-K Con Lote 1-A2	37,00 metros
Poniente	Lado D-E Con Andrés Bello	54,17 metros

4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO EN COMODATO.

Según los documentos entregados por Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, el lote 1-A1 ubicado en calle Alonso de Ercilla N° 720, Población Menzel de la ciudad de Valdivia, se encuentra inscrito a nombre de **Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, antes Corporación de la Vivienda**, según consta en copia de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia a fojas 554, número 568 del año 1955.

El inmueble forma parte del resto aun no transferido de un lote de mayor cabida inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia a fojas 554, número 568 del año 1955 y es resultado de la subdivisión de este, según da cuenta Plano de Subdivisión DRV L-042, de 2010, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia según da cuenta certificado N° 4039, de fecha 21 de octubre de 2010.

El lote 1-A1, tiene una superficie aproximada de 1.275,35, con una superficie de 552,86 metros cuadrados construidos.

El Servicio de Vivienda y Urbanización Región de los Ríos, adquirió el predio, respecto del cual forma parte el lote ya singularizado, en virtud de título traslativo de dominio, mediante compraventa a don Jorge Mollenhauer y Otros y que según título inscrito, consta de escritura pública de fecha 25 de abril de 1955, otorgada en Valdivia, en la notaría de la misma ciudad.

5. TASACION URBANA

Entre los documentos acompañados por SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 30 de fecha 02 de mayo de 2013, efectuado por el profesional Jorge Hervia Zamudio, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en **6.556 U.F.**, indicando que a valor UF de \$22.946,13, siendo la tasación del predio en pesos la suma de **\$150.434.828**.

6. AVALÚO FISCAL.

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, constan que el rol de avalúo del Lote 1-A1 ubicado calle Alonso de Ercilla N° 720, Población Menzel de la ciudad de Valdivia, es el 773-79. El rol mencionado según certificado de avalúo fiscal presentado, y que corresponde al primer semestre del año 2013, se encontraba en trámite, con vigencia 2010, señalando que este proviene del rol 773-5 a nombre del SERVIU Región de Los Ríos, de acuerdo a inscripción de dominio del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia a fojas 554, número 568, del año 1955. Menciona el referido informe, del Servicio de Impuestos Internos, que el avalúo provisional al primer

semestre del Lote 1-A1 sería de **\$58.357.030 (cincuenta y ocho millones trescientos cincuenta y siete mil treinta pesos)**, quedando exento del pago de contribuciones.

Al efecto, a la fecha del presente informe este profesional, procedió a obtener certificado de avalúo fiscal, en la página web del Servicio de Impuestos Internos, señalando que el avalúo es de **\$ 58.823.932 (cincuenta y ocho millones ochocientos veintitrés mil novecientos treinta y dos pesos)** y que este se encuentra exento de impuesto. El valor de Avalúo Fiscal, traducido a valor de Unidad de Fomento, tomando en consideración valor de UF para el primero de octubre de 2013 y que corresponde a **\$23.092,57 (veintitrés mil noventa y dos coma cincuenta y siete pesos)**, es de **2.547,31 Unidades de Fomento**.

7. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

En carpeta acompañada por SERVIU Región de Los Ríos, se adjuntó carta de fecha 26 de abril de 2012, de la entidad Junta de Vecinos N° 15 Menzel, de la ciudad de Valdivia, en la cual solicita el otorgamiento de un comodato de mayor plazo, para la realización de un proyecto de reparación total del gimnasio que se encuentra emplazado, en el Lote 1-A1 ubicado en calle Alonso de Ercilla N° 720, Población Menzel de la ciudad de Valdivia.

En efecto y por intermedio de carta de fecha 3 de junio de 2013, el Club Deportivo Social y Cultural SERVIU Región de Los Ríos, siguiere formalmente al Director del servicio, que el otorgamiento o renovación del comodato sea condicionada a la presentación de proyecto de mejoramiento de la infraestructura del recinto, puesto que el mismos se encuentra en condiciones deplorables, sin que a la fecha se haya realizado mejoramiento alguno al efecto.

Se deja constancia, que la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia, presenta contrato de comodato vigente, respecto al Lote 1-a ubicado en Avenida Alonso de Ercilla N° 740, Sector Gil de Castro de la ciudad de Valdivia, el cual data de fecha 24 de junio de 2009, protocolizado en la notaria de doña María Inés Morales Guarda Notario Público Titular de la ciudad de Valdivia, por un plazo de 5 años contados desde la fecha de suscripción del contrato de comodato. El Lote 1-a, fue objeto de subdivisión predial, resultando de la misma dos Lotes a saber, Lote 1-A1 y Lote 1-A2, de una superficie de 1.275,35 metros cuadrados y 1.816,35 metros cuadrados respectivamente, aprobada por el DOM de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, según da cuenta certificado N° 4.039 de fecha 21 de octubre de 2010. El lote 1-A2 fue transferido su dominio a la Ilustre Municipalidad de Valdivia, quedando en la actualidad el Lote 1-A1 en propiedad del SERVIU Región de Los Ríos, según se indicó en el punto 3 de la presente.

En este orden de ideas la profesional abogada doña Alejandra Contreras Lebien, del SERVIU Región de Los Ríos, a través de Estudio de Título de fecha 06 de junio de 2013, menciona en su punto 8, relativo a Observaciones, entre otras cosas, lo que sigue: **"Que en virtud de los antecedentes, si bien esta**

profesional no ve problemas en cuanto a la solicitud de renovación de comodato; se propone que éste sea entregado en un plazo de 5 años, máximo 10, con autorización de la SEREMI respectiva, pero con la incorporación de condiciones y exigencias fiscalizables por el Servicio a través de la Sección de Suelos". Agrega en atención al análisis de las funciones y fines de los SERVIU: "soy de la opinión de analizar a futuro, la transferencia del inmueble al Instituto Nacional del Deporte, según lo dispuesto en el artículo 26 letra d) de la Ley N° 19.712 Ley del Deporte a fin de que lo pueda entregar en Administración de Recintos por Encargo de Gestión a la misma organización, según su normativa; o derechamente a la Ilustre Municipalidad de Valdivia para que lo entregue en Comodato."

8. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

Según lo expresado en el Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 21/2013, efectuado por Área de Gestión de Suelos y Proyectos de SERVIU Región de Los Ríos, el Lote 1-A1 corresponde a un polígono de forma regular de una superficie de terreno de 1.275,35 metros cuadrados, que forma parte del Lote 1-a, que tiene una superficie total de 3.091,7 metros cuadrados.

El inmueble se encuentra ubicado en calle Alonso de Ercilla N° 720 de la ciudad de Valdivia y su rol de avalúo corresponde al 773-79, comuna de Valdivia.

Por su parte el predio se encuentra emplazado en la zona sur oriente de la ciudad de Valdivia, específicamente en la Población Menzel, cuyo uso de suelo está definido por la zona del Plan Regulador Vigente denominada ZU-4, la cual permite los siguientes usos:

- Equipamiento.

Permitiendo por tanto el uso de suelo para el cual es solicitado, a saber, equipamiento deportivo.

El terreno, según informe SERVIU, cuenta con construcciones se encuentra en regular estado de conservación, pavimentación completa, posee instalaciones de agua potable, alcantarillado y electricidad, encontrándose actualmente edificado. Añadiendo que no existen prohibiciones, cesiones ni áreas de riesgo que interfieran en la entrega del comodato.

Finalmente, por medio de memorándum interno N° 21, de 26 de junio de 2013, la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura previa revisión de los antecedentes técnicos, ha indicado informa favorablemente los antecedentes técnicos.

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 Secretaría 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 1.275, 35 metros cuadrados.
- Que se ha señalado en el punto seis del presente informe que el avalúo del inmueble solicitado en comodato es de **2.547,31 UF**.
- Que el comodato, según documentos adjuntos, se solicitó por un largo plazo por la Junta de Vecinos N° 15 Menzel y que la profesional Abogada del SERVIU Región de Los Ríos, en atención

a los antecedentes de la solicitud efectuada, propone que se renueve el plazo del Contrato de Comodato suscrito por la Junta Vecinal y el SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 24 de junio de 2009, por un plazo superior a 5 años, máximo 10.

Que en dichas circunstancias y considerando que el avalúo fiscal del inmueble es superior al 1.500 U.F y que la vigencia del contrato de comodato es solicitada por más de 5 años con un máximo de 10, la determinación de la conveniencia de celebrar dicho contrato de comodato se encuentra radicada en esta Secretaría Regional Ministerial.

Que por medio de ordinarios N° 1.394, de 10 de junio de 2013; N° 1982, de 12 de agosto de 2013; y 2201 de fecha 03 de septiembre de 2013, todos de Servicio de Vivienda y Urbanización, se solicitó, a este SEREMI otorgar visto bueno a la renovación de Comodato suscrito por la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia y SERVIU Región de Los Ríos con fecha 24 de octubre de 2009.

El referido comodato fue otorgado por el lote 1-a de una superficie 3.091,7 metros, por un plazo de 5 años, prorrogable en la medida que se acredite contar con algún proyecto a desarrollar en el terreno y con financiamiento que permita su ejecución.

Ahora bien, tal como se indicó en el punto 7 del presente informe, el Lote 1-a fue subdividido dando como resultado dos lotes a saber, Lote 1-A1 y Lote 1-A2 de una superficie de 1.275,35 metros cuadrados y 1.816,35 metros cuadrados respectivamente. Se deja constancia que el Lote 1-A2 se pretende transferir a la Ilustre Municipalidad de Valdivia, según da cuenta el propio plano de subdivisión.

Que realizado el análisis anterior, cabe indicar que aunque se ha señalado por parte de SERVIU Región de Los Ríos, que se presenta para análisis una solicitud de renovación del contrato de comodato, jurídicamente no se trataría de una renovación por cuanto el bien objeto del contrato primitivo no es el mismo que actualmente se presenta para análisis.

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"**, 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:

- 1. El Numeral i. del inciso quinto del punto III. 1. "Comodatos"**, solicita antecedente 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 evaluación técnica y financiera de su factibilidad.
- 2. 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:

1. Numeral i. del inciso quinto del punto III. 1. "Comodatos".

Al respecto en Informe Terreno Propiedad SERVIU Anexo N° 21/2013 de fecha 2 de septiembre de 2013, acompañado a ordinario N° 2201 de fecha 03 de septiembre de 2013, de Director Regional SERVIU Región de Los Ríos, a propósito de la declaración de imprescindibilidad del terreno que se pretende entregar en comodato se menciona: **"De acuerdo a los antecedentes que constan en este Servicio el terreno objeto de este informe corresponde a una propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, bien inmueble ubicado en la Dirección Alonso de Ercilla N° 720, de la ciudad de Valdivia y que reúne los requisitos para ser considerada imprescindible, dado su importancia estratégica, ya en él se ejecutarán la obra de confianza para el barrio Menzel, "Mejoramiento Gimnasio Menzel, Etapa 1", desarrollado por el Área Urbana del Programa de Desarrollo de Barrios de la SEREMI Minvu Región de Los Ríos, que contribuirá a la recuperación de equipamientos y por consiguiente, recuperación del barrio del mismo nombre, favoreciendo el mejoramiento de este lugar de esparcimiento y encuentro comunitario que beneficiará directamente a los habitantes de dicho Barrio; debiendo entonces la propiedad mantenerse dentro de su patrimonio por ser necesario para el cumplimiento de sus fines o funciones institucionales."**

En efecto, por informe técnico N° 5-2013 elaborado por don Francisco Bretón Anex-Dit-Chenau Encargado Área Urbana Programa Desarrollo de Barrios SEREMI MINVU Región de Los Ríos, se dejó constancia que el predio solicitado en Comodato, es objeto de intervención por parte del Programa de Desarrollo de Barrios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la reparación de Gimnasio emplazado en el mismo, indicando en sus conclusiones lo que sigue: **"En base a los antecedentes presentados en el presente informe, se recomienda favorablemente que el MEJORAMIENTO DEL GIMNASIO MENZEL se ejecute como OBRA DE CONFIANZA, ya que claramente contribuirá a la recuperación de los equipamientos comunitarios del barrio Menzel y por consiguiente a la recuperación del barrio, ya que éste representa un lugar de esparcimiento y encuentro comunitario , con el cual los habitantes del barrio se identifican y hacen uso permanente"**.

A mayor abundamiento, el propio profesional presentó informe N° 6 de fecha 4 de octubre de 2013, a través de memorando N° 38-2013 de fecha 4 de octubre de 2013, dirigido a este profesional, en el cual se menciona la ejecución de obras a desarrollar a saber: Reposición de estructuras de

techumbre y cubierta; reposición Proyecto Eléctrico y Mejoramiento de fachadas, todo lo anterior por un total de **\$34.246.909 (treinta y cuatro millones doscientos cuarenta y seis mil novecientos nueve pesos)**. Las citadas obras se encuentran con recursos aprobados, los cuales fueron transferidos a la Ilustre Municipalidad de Valdivia, para que ésta contrate el desarrollo de los mismos según da cuenta Resolución Exenta N° 271 de fecha 15 de julio de 2013, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.

Estas obras, menciona el informe, corresponden a la primera etapa la cual deberá de estar terminada en el mes de enero de 2014. Por su parte la segunda etapa comprende las obras de Construcción de Nuevos Barrios (Accesibilidad Universal); Construcción de Oficinas de Administración; Reposición Piso y Tableros Cancha; Habilitación de Bodegas; Mejoramientos Graderías; Mejoramiento Accesos y Mejoramiento Exteriores (Usos Recreativos y Comunitarios) y están deberán ser terminadas, aproximadamente en el mes de marzo de 2014, obteniendo financiamiento del Programa de Recuperación de Barrios Menzel, puesto que esta etapa se comprende en el Plan Maestro de Recuperación del Barrio Menzel.

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

Teniendo a la vista las actuaciones que realizaba el Programa de Desarrollo de Barrios en el Barrio Menzel de la ciudad de Valdivia, se solicitó se pudiera entregar certificado de vigencia de personalidad jurídica de la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia, siendo entregado certificado N° 3.852 de fecha 26 de septiembre de 2013, por el cual el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, certifica que: **"Organización Comunitaria "Junta de Vecinos N° 15 Menzel", corresponde a una organización comunitaria territorial regida por la ley 19.418, con personalidad jurídica vigente y se encuentra inscrita bajo el Registro N° 1.507 de fecha 21 de octubre de 1971".**

10. CONCLUSION

En opinión de este profesional no procede la renovación del Comodato de fecha 24 de octubre de 2009, por las siguientes consideraciones:

- a) La solicitud presentada por SERVIU Región de Los Ríos, a través de ordinarios N° 1.394, de 10 de junio de 2013; N° 1982, de 12 de agosto de 2013; y 2201 de fecha 03 de septiembre de 2013, todos de Servicio de Vivienda y Urbanización, y enviadas a revisión y V°B° por parte de esta Secretaría Regional Ministerial, corresponde a la renovación por un plazo superior a 5 años y como máximo 10 años, en favor de la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia.
- b) Existe contrato de comodato en favor de la Junta de Vecinos mencionada, la cual data de fecha 24 de octubre de 2009, que recae sobre el un lote ubicado en Avenida Alonso de Ercilla N° 740, Sector Gil de Castro, de la ciudad de Valdivia y que corresponde al Lote 1-a del plano DSV X00 L 75 b

de una superficie aproximada de 3.091,7 metros cuadrados, por el plazo de 5 años contados desde la fecha de suscripción del contrato de comodato.

c) La solicitud de renovación se realiza en favor de la Junta de Vecinos N° 15 Menzel de la ciudad de Valdivia, por el Lote 1-A1 de una superficie de 1.275,35 metros cuadrados y que es resultado de la subdivisión del lote 1-a, antes citado, según Plano de Subdivisión DRV L-042, de 2010, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia, tal como da cuenta certificado N° 4039, de fecha 21 de octubre de 2010.

d) Que renovar según la RAE, tiene varias acepciones siendo una de ellas la que sigue: **"Reanudación de algo"**, entendiéndose por reanudar **"Retomar o continuar lo que se había interrumpido"**. En efecto, lo anterior presupone como requisito sine qua non, a lo menos que la identidad de la cosa que se entregó en comodato sea la misma que fue entregada en su momento, situación que según se indicó no acontece puesto que ésta fue subdividida y como tal derivó en la existencia de dos lotes diversos.

e) Que uno de los requisitos de validez del contrato de comodato es el objeto o cuerpo cierto, mueble o inmueble, no sea consumible. Se entiende como obligación de cuerpo cierto como: **"aquellas en la cosa debida se encuentra perfectamente especificada e individualizada"**. Tratándose, de una especie o cuerpo cierto el bien objeto del contrato, el mismo es diverso al entregado primitivamente en comodato, razón por la cual la renovación no procedería..

f) Que aceptar la renovación del Comodato anterior, generaría una serie de problemas, en la ejecución del contrato, en especial en el cumplimiento de las obligaciones del comodatario de conservación de la cosa y del uso de la misma conforme a lo estipulado en el contrato.

Que teniendo a la vista lo mencionado anteriormente, se propone por este profesional el **otorgamiento de un nuevo comodato por el Lote 1-A1, dejando sin efecto el anterior.**

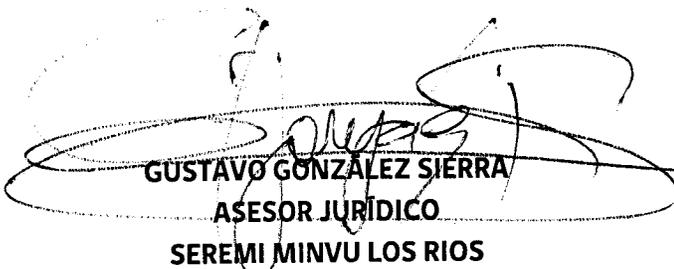
Que, de aceptarse la propuesta antes realizada, se puede indicar que de los antecedentes aportados y del análisis realizado, es dable señalar que la solicitud cumple lo instruido por Circular N° 16, de 21 de marzo de 2013, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que instruye e informa en relación a 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, este profesional estima factible, autorizar la entrega en comodato del inmueble ubicado en Calle Alonso de Ercilla N° 720, de la ciudad de Valdivia, que corresponde al Lote 1-A1, polígono E-F-N-M-L-K-D-E, el cual se individualiza en el Plano de Subdivisión DRV L-042, de 2010, aprobado por

Dirección de Obras Municipales de Valdivia según da cuenta certificado N° 4039, de fecha 21 de octubre de 2010, de una superficie aproximada de 1.275,35 metros cuadrados.

Por otro lado, la Abogada de SERVIU Región de Los Ríos, doña Alejandra Contreras Lebien, en el punto 8 de su Informe Jurídico de fecha 6 de junio de 2013, a propósito de las observaciones, en su punto final, menciona: **"No obstante y en un análisis en cuanto a las funciones y fines de los SERVIU (Vgr. Dictamen CGR N° 200058/1992, soy de la opinión de analizar en el futuro, la transferencia de inmueble al instituto nacional del Deporte, según lo dispuesto en el artículo 26 letra d) de la Ley N° 19.712 Ley del Deporte a fin de que lo pueda entregar en Administración de Recintos por Encargo de Gestión a la misma organización, según su normativa; o derechamente a la Ilustre Municipalidad de Valdivia para que lo entregue en comodato."** Al respecto, se deja constancia que este profesional comparte la mencionada indicación, debiendo identificarse por parte del SERVIU Región de Los Ríos, en relación al inmueble construido en el predio, que por este acto se solicita sea entregado en comodato, el año en que se construyó y con qué financiamiento. Que de los antecedentes aportados en la solicitud de renovación de comodato no se acompañó documento alguno que permitiera conocer lo indicado anteriormente, siendo lo propuesto por la propia profesional materia de posteriores análisis a los realizados en este informe.

Es todo cuanto puedo informar.


GUSTAVO GONZALEZ SIERRA
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RIOS

