



**282**

**ANT:** Ordinarios N° 665, de 14 de marzo de 2012; N° 676, de 14 de marzo de 2012; y N° 850, de 03 de abril de 2012, todos de Directora Regional de Serviu Región de los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en comodato.

**ADJ.:** Carpeta con antecedentes.

**MAT:** Autoriza Comodato de Terreno Propiedad Serviu a Servicio Nacional del Adulto Mayor, SENAMA.

**VALDIVIA, 11 ABR. 2012**

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

**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 "Servicio Nacional del Adulto Mayor" o "SENAMA", es menester informar lo siguiente:

1.- Se ha Recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinarios N° 665, de 14 de marzo de 2012; N° 676, de 14 de marzo de 2012; y N° 850, de 03 de abril de 2012, todos de Directora Regional de Serviu Región de los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en comodato, en específico Inmueble Lote correspondiente al Polígono 1-2-3-4-1, de una superficie de 1.603,00 metros cuadrados, ubicado en Pasaje Santa Inés 3681, Población San Pedro, de la comuna de Valdivia.

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 Decreto Supremo N° 62, (V. y U.), de 1984, Reglamento del Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas Destinadas a Atender Situaciones de Marginalidad Habitacional.

3.- Que es necesario tener presente que el inmueble a entregar en comodato sólo puede aplicarse para el fin para el cual fue solicitado, estableciéndose la correspondiente condición resolutoria para el evento de ser aplicado a un fin diverso al solicitado.

4.- Que el comodato debe entregarse por un plazo de 10 años, lo que debe ser establecido en el contrato de respectivo a confeccionar por vuestro Servicio.

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

ENS/ P/MG /pmg



**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°	3 - 1° SEMESTRE/2012
---------------------	----------------------

MATERIA :	COMODATO INMUEBLE PROPIEDAD SERVIU
SOLICITANTE :	SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR
PERSONALIDAD JURÍDICA :	SERVICIO PÚBLICO, CREADO POR LEY N° 19.828.
ENTIDAD OTORGANTE :	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD :	VALDIVIA
FECHA :	09 DE ABRIL 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 sobre solicitud de entrega en comodato de inmueble propiedad Serviú efectuada por "SERVICIO NACIONAL ADULTO MAYOR", 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 Secretaría Regional Ministerial ordinario N° 665, de 14 de marzo de 2012, de Directora Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, que remite Antecedentes para Comodato de viviendas tuteladas comuna Valdivia a Servicio Nacional del Adulto Mayor.

El antes indicado oficio señala que mediante la presente y en el contexto de generar el comodato de la obra 20 Viviendas Tuteladas para Adulto Mayor Región de Los Ríos, ubicadas en Santa Inés N° 3681, Población San Pedro, al Servicio Nacional Adulto Mayor, Región de Los Ríos, 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° 01/2012, de fecha 12 de marzo de 2012
- b) Informe de Tasación Urbana N° 19 de fecha 13 de marzo de 2012.
- c) Permiso de Edificación.
- d) Certificado de SEC.
- e) *Copia Simple de Certificado de Dominio Vigente.*

f) Plano DRV L 005/2012

g) Plano de Conjunto Viviendas Tuteladas.

En respuesta a ordinario N° 665, antes indicado, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de los Ríos, envió, a Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, ordinario N° 224, de 26 de marzo de 2012, mediante el cual se señala que *"Tomado en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente y el Plan Regulador Comuna, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la unidad jurídica cuando sean remitidos, al revisar y comparar la normativa que indica el informe con la normativa que corresponde según Plan Regulador, esta Seremi establece que no existe impedimento para que el expediente continúe su tramitación, informando favorablemente los presentes documentos técnicos..."*

Finalmente se expresa *"No obstante lo anterior, con la finalidad de que la información del expediente, sea consecuente con lo expresado en el Plan Regulador vigente de la Comuna, se debe corregir lo indicado respecto al emplazamiento del terreno objeto del presente análisis, ya que estos se emplazan en la zona ZU-4 y no en la zona ZE-1a como se indica en el expediente.*

*Corrección que deberá subsanarse para continuar con la tramitación de esta solicitud en la Unidad Jurídica de esta Secretaría Regional Ministerial."*

Paralelamente, por medio de ordinario N° 676, de 14 de marzo de 2012, de Directora Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, se remite antecedentes jurídicos para comodato de viviendas tuteladas comuna de Valdivia a Servicio Nacional del Adulto Mayor.

Al oficio antes indicado se acompañan los siguientes documentos:

- a) Estudio de Títulos realizado por Carolina Tolhuijsen Villacura, Encargada Departamento Jurídico.
- b) Copia autorizada de Inscripción de propiedad que rola a fojas 1880 con el número 2195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 2009, con certificación de dominio vigente.
- c) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones de Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Valdivia.

Finalmente por medio de Ordinario N° 850, de 03 de abril de 2012, SERVIU Región de Los Ríos, expresa que *"De acuerdo a la observación indicada en el punto 3 del ORD N° 224 con fecha 26 de marzo de 2012, se verifica que el emplazamiento del terreno objeto del presente análisis efectivamente corresponde a la zona ZU-4 y no a la zona ZE-1-a, como se indica en el expediente, por lo que se efectúa la corrección correspondiente a efectos de subsanar la observación y continuar con la tramitación de esta solicitud en la Unidad Jurídica de la SEREMI, adjuntando el Informe Inmueble SERVIU N° 01/2012, corregido.*

*En función de lo anterior se adjuntan además los siguientes antecedentes jurídicos, para la autorización inicial solicitada.*

- Estudio de Títulos.
- Copia de Inscripción con certificación de Dominio Vigente.
- Certificados de Hipotecas y Gravámenes.
- Certificado de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.
- Certificado de Litigios."

## 2.- ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD

Se ha solicitado por "SERVICIO NACIONAL ADULTO MAYOR" el comodato de Inmueble denominado Lote correspondiente al polígono 1-2-3-4-1, de una superficie de 1603 metros cuadrados, ubicado en Pasaje Santa Inés N° 3681, Población San Pedro, de la comuna de Valdivia, inmueble de propiedad SERVIU.

El terreno es solicitado por Servicio Nacional de Adulto Mayor, debido a que actualmente en dicho inmueble se encuentran emplazadas 20 viviendas tuteladas para adulto mayor, cuya administración recaería en dicho Servicio en el caso de aprobarse el comodato solicitado.

## 3.- ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO

La solicitud contempla el comodato de un inmueble denominado lote correspondiente al Polígono 1-2-3-4-1, ubicado en Pasaje Santa Inés N° 3681, Población san Pedro, de la comuna de Valdivia, que se identifica a continuación:

LOTE, correspondiente a polígono 1-2-3-4-1, del plano de subdivisión DRV L005, de fecha marzo de 2012, sin aprobación municipal, de una superficie de 1.603 metros cuadrados, ubicado en Pasaje Santa Inés N° 3681, Población San Pedro, de la comuna de Valdivia.			TASACION
Norte	Lado 1-2 con Otro Propietario en	45,01 metros	UF 17.076
Sur	Lado 4-4 con Otro Propietario en	45,01 metros	
Oriente	Lado 2-3 con Pasaje Santa Inés en	34,60 metros	
Poniente	Lado 4-1 con Reserva SERVIU en	36,60 metros	

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

Según los documentos entregados por Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, especialmente Estudio de Títulos elaborado por Carolina Tohuijsen Villacura, Encargada Departamento Jurídico de dicho Servicio, el lote se encuentra inscrito a nombre de **Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos**.

El inmueble corresponde al Lote correspondiente al Polígono 1-2-3-4-1, el cual pertenece al lote F, de mayor cabida, del Plano de Subdivisión DRV L022, aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, según Certificado N° 2670, de fecha 11 de mayo de 2009.

La propiedad figura con inscripción vigente a nombre de SERVIU Región de los Ríos, a fojas 1880 N° 2195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1992. Lo anterior según certificación realizada por Conservador de Bienes Raíces de Valdivia de Fecha 27 de marzo de 2012.

Teniendo a la vista los antecedentes entregados por parte de SERVIU Región de los es posible indicar:

- 1.- Que la propiedad, de mayor cabida que el lote respecto del cual se solicita autorización para su entrega en comodato, registra en el Registro de Hipotecas y Gravámenes las siguientes inscripciones:
  - 1.1.- Una servidumbre a favor de Sendos Décima Región S.A., inscrita a fojas 551 bajo el numero 688 del año 1989.
  - 1.2.- Una Servidumbre a favor de Sistema de Transmisión del Sur S.A., inscrita a fojas 40 bajo el número 23 del año 1999.
  - 1.3.- Un reglamento de copropiedad, inscrito a fojas 1334 bajo el número 1241 del año 1999.
  - 1.4.- Un comodato a favor de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, inscrito a fojas 2678 bajo el número 1742 del año 2011.
- 2.- Que el Inmueble, de mayor cabida que el lote respecto del cual se solicita autorización para su entrega en comodato, registra en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, una prohibición de gravar y enajenar, convenida con el Instituto Nacional de Deportes, e inscrita a fojas 6 bajo el número 10 del año 2010.

#### **5.- TASACION URBANA**

Entre los documentos adjuntados por Serviu Región de Los Ríos en su solicitud se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 19, de fecha 13 de marzo de 2012, efectuado por profesional Jorge Hervia Zamudio, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en 17.076 U.F., indicando que a valor UF de \$22.481, 34 la tasación del predio en pesos es de \$383.894.420.-

#### **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.

En Informe Inmueble Propiedad Serviu N° 01/2012, es posible apreciar, como consideración final, como consideración final lo siguiente: *"El terreno Serviu individualizado anteriormente corresponde a una superficie de 1.603,00 m2 (polígono regular), donde se ejecutó el conjunto de Viviendas Tuteladas para Adulto Mayor en la comuna de Valdivia con la finalidad de dar respuesta a la gran necesidad de este segmento social de contar con soluciones adecuadas a su condición de adulto mayor. Por lo que se considera adecuado a los fines ministeriales de este servicio."*

## 7.- NORMATIVA APLICABLE.

En relación a este punto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha , a través del Decreto Supremo N° 62, de 1984, Que Reglamenta el Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas destinadas a atender Situaciones de Marginalidad Habitacional, en su capítulo VIII Reglamenta el Programa Habitacional para el Adulto Mayor, que en lo pertinente señala:

**\*Artículo 36.-** Con cargo a los recursos que anualmente se fijen mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visadas por el Ministerio de Hacienda, los SERVIU podrán desarrollar programas habitacionales especiales destinados a la atención del adulto mayor, en la forma que señala el presente Título.

Los recursos dispuestos para este programa se destinarán a financiar la construcción de viviendas y/o centros de larga estadía para adultos mayores del primer y segundo quintil de vulnerabilidad social. No obstante lo anterior, mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá fijarse un porcentaje de ingreso a los centros antes mencionados de adultos mayores que pertenezcan a quintiles superiores de vulnerabilidad a los señalados.

Las viviendas y/o los centros de larga estadía construidos a través de este programa serán entregados en comodato al Servicio Nacional del Adulto Mayor, SENAMA, debiendo esta entidad obligarse en el contrato de comodato respectivo a su administración y a mantenerlas en buen estado de conservación, y a disponer de un programa de atención a los adultos mayores ocupantes de estas viviendas. SENAMA, a su vez, podrá suscribir convenios con entidades especializadas en atención al adulto mayor o con Municipalidades, para dar cumplimiento al compromiso de administración, mantención y atención a los adultos mayores ocupantes de estas viviendas.

**Artículo 37.-** El SERVIU en conjunto con SENAMA, podrán convocar a Concursos Oferta a entidades especializadas o a municipalidades, para la selección de proyectos de viviendas o centros de larga estadía para adultos mayores, en cuyas bases especiales se podrán fijar condiciones para su administración y mantención y para la atención a los usuarios.

El Concurso Oferta se regirá por las bases especiales en las que se establecerán, entre otras condiciones, las características que deberán reunir los proyectos de las viviendas o de los centros de larga estadía para adultos mayores, el perfil de los beneficiarios adultos mayores que serán atendidos, las características que deberán reunir las entidades especializadas en servicios para atención de los adultos mayores o las municipalidades que podrán participar, responsabilidades de las partes, criterio de selección de las ofertas, composición de la comisión evaluadora, plazos, formas de presentación u otras condiciones definidas por el SERVIU y SENAMA atendiendo al perfil de los adultos mayores que serán atendidos con este programa, su realidad físico-social y económica y otros aspectos que se desee priorizar.

En caso que los terrenos estén incluidos en la oferta, una vez adjudicado el Concurso, el SERVIU deberá dictar, previo estudio y aprobación de los títulos de dominio respectivos, la correspondiente resolución que disponga la compra de los mismos, incluidos los derechos de agua, si procediere, fijando un plazo para el perfeccionamiento de la transferencia. Expirado dicho plazo, el SERVIU podrá prorrogarlo o resolver el contrato con cargo.

**Artículo 38.-** Una vez que las obras cuenten con recepción por la Dirección de Obras Municipales, se suscribirá el contrato de comodato entre el SERVIU y el SENAMA, de acuerdo a lo señalado en el inciso tercero del artículo 36 del presente reglamento."

Que en virtud de lo señalado en el artículo 36 del referido cuerpo legal, se procedió a la construcción de 20 viviendas tuteladas en la ciudad de Valdivia, respecto de las cuales es necesario proceder a entregar su administración, a través de un Comodato celebrado con el Servicio Nacional del Adulto Mayor.

Que en virtud de dicha necesidad se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial autorice la entrega en comodato del inmueble que alberga a 20 viviendas tuteladas ubicadas en Pasaje Santa Inés N° 3681, Población San Pedro, de la Comuna de Valdivia.

Que si bien la normativa aplicable no señala la obligación de autorización por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, se ha considerado por SERVIU región de los Ríos pertinente una revisión de los antecedentes y una autorización, aun cuando de la normativa no se desprende que sea vinculante.

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

Según lo expresado en el Informe de Terreno Propiedad Serviu N° 01/2012, 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 1.603,00 metros cuadrados ubicado en Pasaje Santa Inés N° 3681, Población San Pedro, comuna de Valdivia.

Se señala en el mismo informe que el inmueble se encuentra ubicado en una zonificación del Plan Regulador Denominada ZU-4 cuyos usos de suelos permitidos son los siguientes: Vivienda; Equipamiento de todo tipo y escala; Industria, Almacenamiento y talleres inofensivos; actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

Permitiendo el uso de suelo, por tanto, la implementación de viviendas tuteladas.

Asimismo se ha señalado por esta Secretaría Regional Ministerial, por medio de ordinario N° 224, de 26 de marzo de 2012, 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° 665, de 14 de marzo de 2012; N° 676, de 14 de marzo de 2012; y N° 850, de 03 de abril de 2012, cumple con señalado en los artículos 36 y siguientes del Decreto Supremo N° 62, (V. y U.), de 1984, Reglamento del Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas Destinadas a Atender Situaciones de Marginalidad Habitacional.

Por tanto, esta profesional estima factible autorizar la entrega en comodato del inmueble antes individualizado a la "Servicio Nacional del Adulto Mayor" "SENAMA", dado el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Decreto Supremo N° 62, (V. y U.), de 1984, Reglamento del Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas Destinadas a Atender Situaciones de Marginalidad Habitacional, salvo mejor parecer del Jefe del Servicio.

Es todo cuanto puedo informar.



**PAMELA MIRANCA GOMEZ**  
**ASESORA JURÍDICA**  
**SEREMI MINVU LOS RIOS**