



53

ORD:

ANT:

a) Ordinario N° 776 de fecha 10 de agosto de 2015 de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos a Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU a Junta Nacional de Jardines Infantiles, ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno.

b) Ordinario N° 2767, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 27 de octubre de 2015, que remite antecedentes técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos y la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la XIV Región, respecto del inmueble ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno, de una superficie de 4.531 m².

ADJ.:

a) Informe N° 02 de fecha 08 de enero de 2016, emitido por el Asesor Jurídico SEREMI MINVU Los Ríos.

b) Memorando N° 54 de fecha 09 de noviembre de 2015, 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) Memorando N° 02 de fecha 07 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.

d) Carpeta con antecedentes del Comodato.

MAT:

Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU a Junta Nacional de Jardines Infantiles, en ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno.

VALDIVIA, 15 ENE. 2016

DE: CARLOS MEJÍAS GONZÁLEZ

**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 Junta Nacional de Jardines Infantiles, es menester informar lo siguiente:

1. Por intermedio de ordinario individualizado en el literal a) de la presente, este Secretario Regional Ministerial, autorizó al SERVIU Región de Los Ríos suscribir Comodato en favor de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, respecto de inmueble denominado Lote 5 de una superficie

6.185 metros cuadrados, ubicado en calle Miraflores s/n de la comuna de Río Bueno, lo anterior por haber dado cumplimiento a lo expresado en 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.

2. Posteriormente se recibió en esta Secretaría Regional Ministerial ordinario individualizado en el literal b) de los antecedentes, referente a Entrega de Inmueble en comodato, en Lote 4, ubicado en calle Miraflores s/n, cuya superficie es 4.531 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP I 020 2015 elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, utilizándose la información planimétrica obtenida con medición GPS Geodésico Topcon GR - 5.

Agrega en su parte final el referido ordinario que si bien se tuvo por autorizado entregar en comodato terreno individualizado en el numeral anterior, se tuvo que modificar el predio a entregar en comodato, en miras de entregar sólo la porción a ocupar por el proyecto a realizar por la Junta Nacional de Jardines Infantiles, denominada "Construcción de Sala Cuna y Jardín Infantil Calle Miraflores". La cabida del terreno que necesita el proyecto quedó definida en relación a los antecedentes aportados en solicitud, en específico Plano Informativo Terreno GSP i020 2015, por el cual se identifica el lote 4 de una superficie de 4.531 metros cuadrados.

3. Que se ha analizado la solicitud realizada por Director Regional Junta Nacional de Jardines Infantiles Los Ríos, 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.

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 5 años, lo que debe ser establecido en el contrato respectivo a confeccionar por vuestro Servicio.

6. Por último, se solicita se tenga presente, en el otorgamiento del Comodato, lo expresado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU Los Ríos, en Memorando N° 2 de fecha 07 de enero de 2016 numeral 2, que se transcribe a continuación: "En relación a lo anterior, cabe señalar que el Plan Regulador Comunal de Río Bueno se encuentra actualmente en proceso de aprobación por el municipio, no contemplando la afectación del terreno solicitado en Comodato con declaratoria de utilidad pública por la prolongación de Calle Independencia, estableciendo otro trazado vial estructurante para la zona de emplazamiento del lote solicitado, de esta forma, y para dar una buena alternativa de desarrollo al proyecto solicitado, es opinión de este Departamento, que mientras no se materialice la entrada en vigencia de la Modificación del Plan Regulador de Río Bueno, el proyecto se pudiese tramitar por medio de un Permiso de Edificación provisorio, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 124° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a la autorización, por parte del Director de Obras Municipales, de construcciones provisorios, cuyo otorgamiento es de exclusiva responsabilidad de éste último."

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/GGS/PCR/ggs

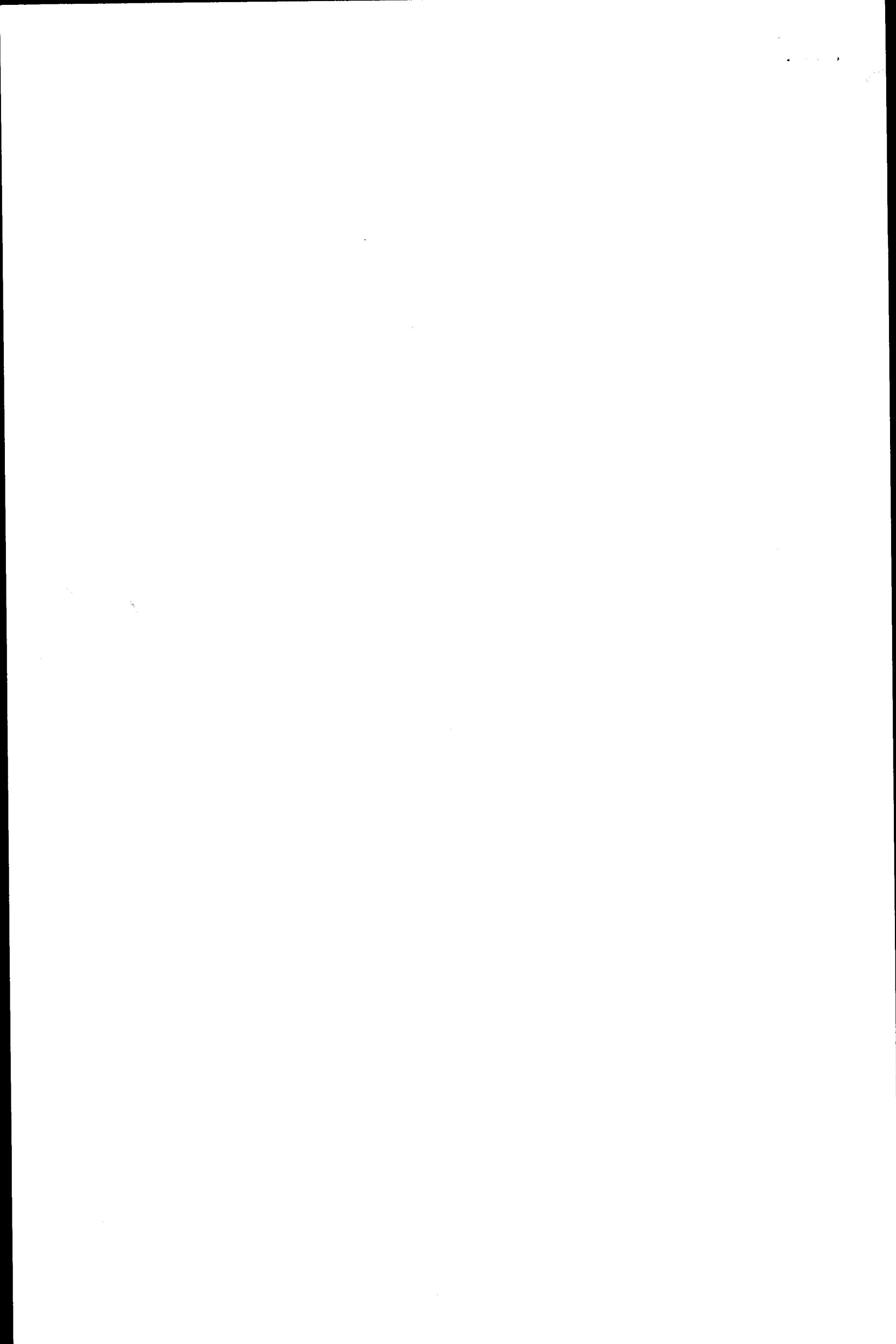


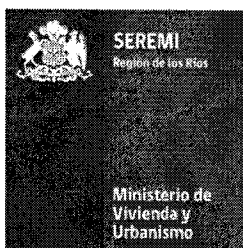

CARLOS MEJÍAS GONZÁLEZ

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 Nº 02

1º SEMESTRE/2016

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	08 ENERO 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 Director Regional Junta Nacional de Jardines Infantiles Los Ríos (en adelante los JUNJI), a fin que la mencionada autoridad evalúe la pertinencia de la autorización de entrega en comodato.

1. DOCUMENTOS CONTENIDOS EN CARPETA DE SOLICITUD.

Se recibió en esta Secretaria Regional Ministerial Ordinario Nº 2767, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 27 de octubre de 2015, que remite antecedentes técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos y la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la XIV Región, respecto del inmueble ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno, de una superficie de 4.531 m².

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

- a) Correos electrónicos enviados entre el Arquitecto Programa Meta Presidencial Construcción de Salas Cunas y Jardines Infantiles JUNJI Región de Los Ríos, y el Encargado de Sección de Suelos del SERVIU Región de Los Ríos, entre el 28 de septiembre de 2015 y el 05 de octubre de 2015.
- b) Correos electrónicos enviados entre la Abogada del Departamento Jurídico SERVIU Región de Los Ríos y Asesor Jurídico SEREMI MINVU Los Ríos, entre el 25 de septiembre de 2015 y el 28 de septiembre de 2015.
- c) Ordinario Nº 015/0378 de fecha 24 de abril de 2015, de Director Regional JUNJI Los Ríos a Director del SERVIU Región de Los Ríos que solicita comodatos de terreno comuna de Río Bueno para construcción Salas Cunas-Programa Meta Presidencial.
- d) Fotocopia Simple Rol Único Tributario de Junta Nacional de Jardines Infantiles.
- e) Resolución Nº 015/0141 de fecha 30 de julio 2015, de Vicepresidenta Ejecutivo (S) Junta Nacional de Jardines Infantiles, que nombra a persona que indica en el cargo de Director Regional de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la XIV Región de Los Ríos en carácter transitorio y provisorio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 59º de la Ley Nº 19.882 del 2003.
- f) Ordinario Nº 776 de fecha 10 de agosto de 2015, de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos a Director Regional Servicio de Vivienda y Urbanización

Región de Los Ríos, que autoriza comodato de terreno Propiedad SERVIU a Junta Nacional de Jardines Infantiles, ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno.

g) Memorándum Interno N° 18 de fecha 30 de junio de 2015, de Encargado Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura a Asesor Jurídico, ambos de la SEREMI MINVU Los Ríos, que informa en relación a las solicitudes de comodato.

h) Informe Jurídico N° 14 - 2° Semestre/2015, de fecha 07 de agosto de 2015, que informa en relación a solicitud de comodato de terreno, propiedad SERVIU ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno, de una superficie de 6.185 metros cuadrados.

i) Informe de Terreno para Comodato SERVIU N° 62/2015, de fecha 21 de octubre de 2015, suscrito por Encargado Sección Gestión de Suelos SERVIU Región de Los Ríos, don Marcelo Gutiérrez Inostroza.

j) Plano Informativo Comodato GSP I 020/2015, Lote Reserva SERVIU 4, ubicado en calle Miraflores s/n, de la ciudad de Río Bueno.

k) Informe de Tasación Urbana N° 34 de fecha 21 de octubre de 2015, elaborado por la profesional Pablo Barrientos Wells.

l) Certificado de Avalúo Proporcional Lote 4 de una superficie 4.531, cuyo rol de avalúo corresponde al 21-31 de la ciudad de Río Bueno.

m) Estudio de títulos elaborado por la Abogada Lorena Muñoz Monsalve, del SERVIU Región de Los Ríos, de fecha 22 de octubre de 2015.

n) Copia de inscripción de fojas 348, N° 509 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Río Bueno.

o) Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Prohibiciones e Interdicciones y Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, de fecha 01 de junio del 2015, emitido en relación a la inscripción referida en el literal anterior.

Habida consideración de la recepción de los antecedentes por esta SEREMI, se procedieron a revisar técnicamente estos por la Unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, el cual comunicó sus conclusiones por Memorándum Interno N° 54 de fecha 09 de noviembre de 2015, dirigido al Encargado de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa en relación a la solicitud lo que sigue: "a. El actual PRC de la ciudad que se encuentra vigente, establece en ese sector una Zona Z-3 y una Declaratoria de Utilidad Pública, por la prolongación de Calle Independencia hasta Calle Maipú, que afecta en una franja de 20.00 mts., al terreno consultado. b. Por tratarse de un equipamiento destinado a Sala Cuna y Jardín Infantil, es importante hacer presente, que para desarrollar obras a futuro, estas no podrán sobrepasar lo consignado en el art. 2.1.36 de la O.G.U.C. que le den una clasificación a este equipamiento como **Equipamiento Menor** que contemple una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicios, colectoras, como se trataría en este caso." Por último agrega en su punto 3 que: "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 no es posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar Permiso de Edificación, en tanto no se haga efectiva la nueva normativa del Plan Regulador Comunal en proceso de aprobación."

Posteriormente, por intermedio de memorando N° 02 de fecha 7 de enero de 2016 el Encargado de la Unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU Los Ríos, informó a profesional infrascrito, en relación a comodato lo que sigue: "En relación a lo anterior, cabe señalar que el Plan Regulador Comunal

de Río Bueno se encuentra actualmente en proceso de aprobación por el municipio, no contemplando la afectación del terreno solicitado en Comodato con declaratoria de utilidad pública por la prolongación de Calle Independencia, estableciendo otro trazado vial estructurante para la zona de emplazamiento del lote solicitado, de esta forma, y para dar una buena alternativa de desarrollo al proyecto solicitado, es opinión de este Departamento, que mientras no se materialice la entrada en vigencia de la Modificación del Plan Regulador de Río Bueno, el proyecto se pudiese tramitar por medio de un Permiso de Edificación provisorio, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 124° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a la autorización, por parte del Director de Obras Municipales, de construcciones provisorios, cuyo otorgamiento es de exclusiva responsabilidad de éste último."

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Por intermedio de Ordinario citado en el literal f) del numeral anterior, se procedió por Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, a autorizar Comodato en terreno de propiedad SERVIU Región de Los Ríos, ubicado en calle Miraflores s/n de la comuna de Ríos, denominado Lote 5, de una superficie de 6.185 metros cuadrados, según daba cuenta Plano Informativo Comodato GSP I 007 2015 elaborado por el referido servicio, para emplazar proyecto de "Construcción de Sala Cuna y Jardín Infantil Calle Miraflores", el cual presentaba diseño y con RS del Ministerio de Desarrollo Social, el día 07 de abril de 2015.

Posteriormente en virtud de Ordinario mencionado al inicio del numeral 1 de la presente, se solicitó, por SERVIU Región de Los Ríos, en virtud de los antecedentes técnicos y legales, autorizar la celebración de comodato con la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la XIV Región, respecto de inmueble ubicado en calle Miraflores s/n, de una superficie de 4.531 metros cuadrados. Menciona en su parte final que: "...a través de su Ordinario 776/2015 se había autorizado el comodato de terreno a la JUNJI sobre la misma propiedad, pero por 6.185 m2 que debió ser modificado y se está solicitando comodato sobre el mismo terreno pero por 4.531 m2, y en atención a lo señalado en la Circular N° 814 respecto a que el terreno que se autorice en comodato debe ser sólo la porción a ocupar, es que se ingresan los antecedentes modificados para determinar la conveniencia del contrato."

En este sentido, en la nueva solicitud se volvió a incorporar ordinario N° 015/0378 de fecha 24 de abril de 2015, por el cual el Director Regional JUNJI Los Ríos, envió al Director Regional SERVIU Región de Los Ríos antecedentes para solicitud de Comodato de terreno de la comuna de Río Bueno, ubicado en Calle Miraflores s/n, indicando que el proyecto de construcción de sala cuna se encontraba diseñado y con RS del Ministerio de Desarrollo Social, el día 07 de abril de 2015, por lo que una vez aprobado el comodato por el SERVIU la DIPRES entregará los montos correspondiente al proyecto para proceder a la licitación del proyecto "Construcción de Sala Cuna y Jardín Infantil Calle Miraflores".

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La nueva solicitud contempla la entrega en comodato del inmueble ubicado en calle Miraflores s/n de la ciudad de Río Bueno, denominado Lote 4, que presenta una superficie de 4.531 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP I 020 2015, de fecha 21 de octubre de 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, utilizándose la información planimétrica obtenida con medición GPS Geodésico Topcon GR - 5, cuyos deslindes y tasación se menciona a continuación:

Lote 4 ubicado en calle Miraflores s/n, cuya superficie es 4.531 metros cuadrados, según da cuenta Plano Informativo Comodato GSP I 020 2015, de fecha 21 de octubre de 2015, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, para los efectos del Comodato solicitado, utilizándose la información planimétrica obtenida con medición GPS Geodésico Topcon GR - 5.		TASACION
		3.172 U.F.
Norte	Lado A-B, con propiedad ESSAL S.A.	101,70 metros
Sur	Lado C-D, con Centro Penitenciario Río Bueno	100,68 metros
Este	Lado B-C, con Calle Miraflores	44,35 metros
Oeste	Lado D-A, con Calle Maipú	45,12 metros

4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO EN COMODATO.

Según lo expresado en Estudio de Título individualizado en el literal m) del numeral 1 de la presente, el dominio del inmueble ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno, de una superficie aproximada de 4.531 metros cuadrados, que según el Plano de Subdivisión del Servicio de Vivienda y Urbanización Décima Región DSV T-128 corresponde al Lote 4, el cual se encuentra archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno correspondiente al año 1993, y Plano Informativo i020/2015, está a nombre del Servicio de Vivienda y Urbanización Décima Región de Los Lagos. En este sentido, se deja constancia, que en virtud de lo dispuesto en la Ley 20.174 se dictó Resolución Exenta N° 076 de fecha 31 de enero de 2008, por parte del SERVIU Región de Los Lagos, por el cual los predios de propiedad del referido servicio, que se encontraren en la ubicación de la nueva Región de Los Ríos, por el sólo ministerio de la Ley son traspasados al SERVIU Región de Los Ríos, lo anterior dentro del proceso de creación de la nueva Región de Los Ríos.

Agrega que el título de dominio se encuentra inscrita a mayor cabida a fojas 348 bajo el N° 509 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 1993.

Por último en su punto VII, a propósito de las conclusiones, expone: "El inmueble objeto del estudio, corresponde a una porción de terreno no transferido ubicado en calle Miraflores s/n, de una superficie total de 4.531 metros cuadrados, que comprende, según el Plano de Subdivisión del Servicio de Vivienda y Urbanización Décima Región DSV T-128, al Lote 4 . El título de dominio se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 348, N° 509 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1993, a nombre de Servicio de Vivienda y Urbanización Décima Región, hoy SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS en su calidad de sucesor legal. Agrega: "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."

De acuerdo a los certificados de Hipotecas y Gravámenes, Prohibiciones e Interdicciones y Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, de fecha 01 de junio del año 2015, identificados en el literal o) del numeral 1 de la presente, no le afectan Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones, interdicciones, embargos ni litigio alguno al respecto.

5. TASACION URBANA.

Entre los documentos acompañados por SERVIU Región de Los Ríos, se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 34 de fecha 21 de octubre de 2015, elaborado por el profesional Pablo Barrientos Wells, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en **3.172 U.F.**, indicando

que a valor UF al día del informe es de \$25.449,07, siendo la tasación del predio en pesos la suma de **\$80.720.000 (ochenta millones setecientos veinte mil pesos).**

6. AVALÚO FISCAL.

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, a saber Informe de Terreno para Comodato N° 62/2015 y estudio de títulos, consta que el rol de avalúo matriz de la propiedad individualizada en el numeral 3 de la presente corresponde al 21-31 de la comuna de Río Bueno, el cual según certificado de avalúo fiscal proporcional, individualizado en el literal l) del numeral 1 de la presente, emitido por el Servicio de Impuestos Interno, que corresponde al segundo semestre del año 2015, señala que el avalúo detallado de esta propiedad es de **\$73.619.688 (setenta y tres millones seiscientos diecinueve mil seiscientos ochenta y ocho pesos).**

7. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

En carpeta acompañada por SERVIU Región de Los Ríos, se adjuntó ordinario N° 015/2015 de fecha 24 de abril de 2015, de Director Regional JUNJI Los Ríos, por el cual solicitó al Director Regional del SERVIU Región de Los Ríos, la entrega de terreno perteneciente a la comuna de Río Bueno, ubicado en calle Miraflores s/n, donde estará emplazado el proyecto "Construcción de Sala Cuna y Jardín Infantil calle Miraflores", lo que se enmarca dentro de la meta presidencial de la creación de 2.500 Salas Cunas y Jardines Infantiles del gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet. Agregó al ordinario mencionado, documento en el cual consta la descripción anteproyecto Jardín Miraflores - Río Bueno, por un total de 1.185 metros cuadrados construidos, que cuenta con 3 salas cuna para 20 lactantes y 3 niveles para 24 párvulos, abarcando un total de 132 niños atendidos.

Como se indicó en el numeral 2 de la presente, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, por intermedio de ordinario citado en el literal f) del numeral 1 de la presente, autorizó la celebración de Comodato por SERVIU Región de Los Ríos y la Junta Nacional de Jardines Infantiles, por un predio ubicado en calle Miraflores s/n de la comuna de Río Bueno de una superficie de 6.185 metros cuadrados.

Ahora bien, por intermedio de ordinario N° 2767 de fecha 27 de octubre de 2015, el Director Regional del SERVIU Región de Los Ríos, remitió al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, los antecedentes técnicos y legales para la determinación de la conveniencia de celebrar comodato por el servicio que representa, a favor de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la Región de Los Ríos, respecto de un inmueble de una superficie de 4.531 m², ubicado en calle Miraflores s/n, de la comuna de Río Bueno. Este terreno corresponde al mismo que fue autorizado según da cuenta el párrafo anterior, pero de una menor cabida, toda vez que esa será la porción de terreno a utilizar para el desarrollo del Proyecto "Construcción de Sala Cuna y Jardín Infantil Calle Miraflores", por parte de la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la Región de Los Ríos.

Adjuntó a la solicitud Informe de Terreno para Comodato N° 62/2015 de fecha 21 de octubre de 2015, elaborado por don Marcelo Gutiérrez Inostroza, en el cual en sus consideraciones finales expone: *"El terreno denominado Lote 4 de una superficie de 4.531 m², identificado en el plano SERVIU GSP i020-2015, es solicitado por la Junta nacional de Jardines Infantiles, con el objetivo de construir salas cunas y jardines (3 cada uno) y con esto atender a 132 niños de la comuna de Río Bueno. Considerando el aporte JUNJI a la comunidad, el proyecto a ejecutar en el terreno y las condiciones técnicas del mismo; técnicamente no existe impedimento para la entrega del inmueble en comodato."*

8. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

Según lo expresado en Informe de Terreno para Comodato N° 62/2015 de fecha 21 de octubre de 2015, el inmueble solicitado en comodato se identifica como Lote 4, ubicado en calle Miraflores s/n de la comuna de Río Bueno, de una superficie de 4.531 metros cuadrados, sector urbano zona Z-3, sin cierros existentes, calle pavimentada y que cuenta con acceso a servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.

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 Subsecretaría 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 van a realizar en el terreno solicitado en comodato, individualizado en el N° 3 de la presente.
- Solo podrán celebrarse comodatos a organizaciones o entidades que cuenten con personalidad jurídica vigente de derecho público y/o privado que no persigan fines de lucro. Al respecto quien realiza la solicitud de comodato es la Junta Nacional de Jardines Infantiles de la Región de Los Ríos, a través de su Director Regional, nombrado por Resolución N° 015/0154 de fecha 01 de septiembre de 2014. Que la referida Entidad según lo dispone el artículo 1 de la Ley N° 17.301 que Crea Corporación denominada Junta Nacional de Jardines Infantiles, es una Corporación autónoma, con personalidad jurídica de derecho público.

10. CONCLUSIÓN.


En opinión de esta profesional procede la autorización para celebrar el Comodato solicitado por la Junta Nacional de Jardines Infantiles, por su Director Regional, con el fin de construir una Sala Cuna y Jardín Infantil 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.

Sin perjuicio de lo anterior, se solicita tener a la vista lo expresado en memorando N° 2 de Encargado de Unidad Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU Los Ríos, reproducido en el numeral 1 de la presente, en relación al proceso de modificación que se encuentra siendo desarrollado el Plan Regulador Comunal.

Todo lo anterior, salvo mejor parecer del Jefe del Servicio.

Es todo cuanto puedo informar.



GUSTAVO GONZÁLEZ SIERRA
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RÍOS

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
UNIDAD JURÍDICA
REGION DE LOS RÍOS



MEMORANDUM N° 54

Valdivia, 09 Noviembre 2015

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° 002767 del 27.10.2015, 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 Miraflores s/n en la ciudad de Rio Bueno, 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-3** y una **Declaratoria de Utilidad Pública** por la prolongación de Calle Independencia hasta Calle Maipú, que afecta en una franja de 20.00 mts. al terreno consultado.
- b. Por tratarse de un equipamiento destinado a Sala Cuna y Jardín Infantil, es importante hacer presente, que para desarrollar obras a futuro, éstas no podrán sobrepasar lo consignado en el art. 2.1.36 de la O.G.U.C. que le den una clasificación a este equipamiento como **Equipamiento Menor** que contemple una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, como se trataría en este caso.
- c. La normativa asociada a este terreno, corresponde a una Zona definida según el Plan Regulador vigente como:

ZONA Z-3

a) Usos de suelo permitidos

: Vivienda.

Equipamiento del siguiente tipo y escala:

ESCALA REGIONAL: Salud; Seguridad a excepción de bases militares y cuarteles; Culto a excepción de santuarios; Cultura a excepción de zoológicos y jardines botánicos; Comercio Minorista a excepción de centros comerciales, grandes tiendas y terminales de distribución; Servicios Profesionales.

ESCALA COMUNAL: Salud; Educación; Seguridad; Culto; Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes a excepción de parques; Deportes a excepción de estadios, canchas, piscinas y centros deportivos; Esparcimiento y Turismo a excepción de clubes sociales, discotecas, quintas de recreo, moteles, hospederías y residenciales; Comercio Minorista a excepción de centros comerciales, mercados, ferias libres, playas y edificios de estacionamientos; Servicios públicos; y Servicios Profesionales.

ESCALA VECINAL: Salud, educación; Culto Cultura; Organización Comunitaria; Áreas Verdes; esparcimiento y Turismo a excepción de juegos electrónicos, bares; Comercio Minorista a excepción de ferias libres y playas de estacionamientos; Servicios Públicos.

b) Usos de suelo prohibidos

: Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.

Joel Contreras R.
Comisario de Suelo



c) Normas Específicas:

- | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.-Superficie predial mínima | : 300 m2. |
| 2.-Frente predial mínimo | : 15 m. |
| 3.-Coeficiente Máximo de Constructibilidad | : 1,5 |
| 4.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : 70% |
| 4.-Sistemas de agrupamiento | : Aislado y pareado. |
| 6.-Adosamiento | : Se ubicara a 3.00 mts. de la línea oficial de edificación |
| 5.-Altura máxima de edificación | : La altura máxima de edificación será aquella que resulte de aplicar las normas de rasantes y distanciamientos que establece el art. 4.7.9 de la O.G.U.C. |
| 6.-Antejardín mínimo | : Se exigirá antejardín de una profundidad mínima de 3 m. |
2. En el PRC que se encuentra en proceso de aprobación por el municipio, no contempla la afectación de este terreno con declaratoria de utilidad pública por la prolongación de Calle Independencia, pues establece otro trazado de la vía
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 no es posible dar curso al emplazamiento de esta actividad y solicitar Permiso de Edificación, en tanto no se haga efectiva la nueva normativa del Plan Regulador Comunal en proceso de aprobación.
4. Finalmente, analizados los antecedentes que dicen relación específicamente con el terreno, se entregan documentos que no tienen vinculación entre sí, como es el caso de la superficie de 6.185 m2 de acuerdo al Plano GSP i014/2015, documento que no forman parte del expediente, entre otros, situación que deberá ser verificada en el proceso jurídico correspondiente.

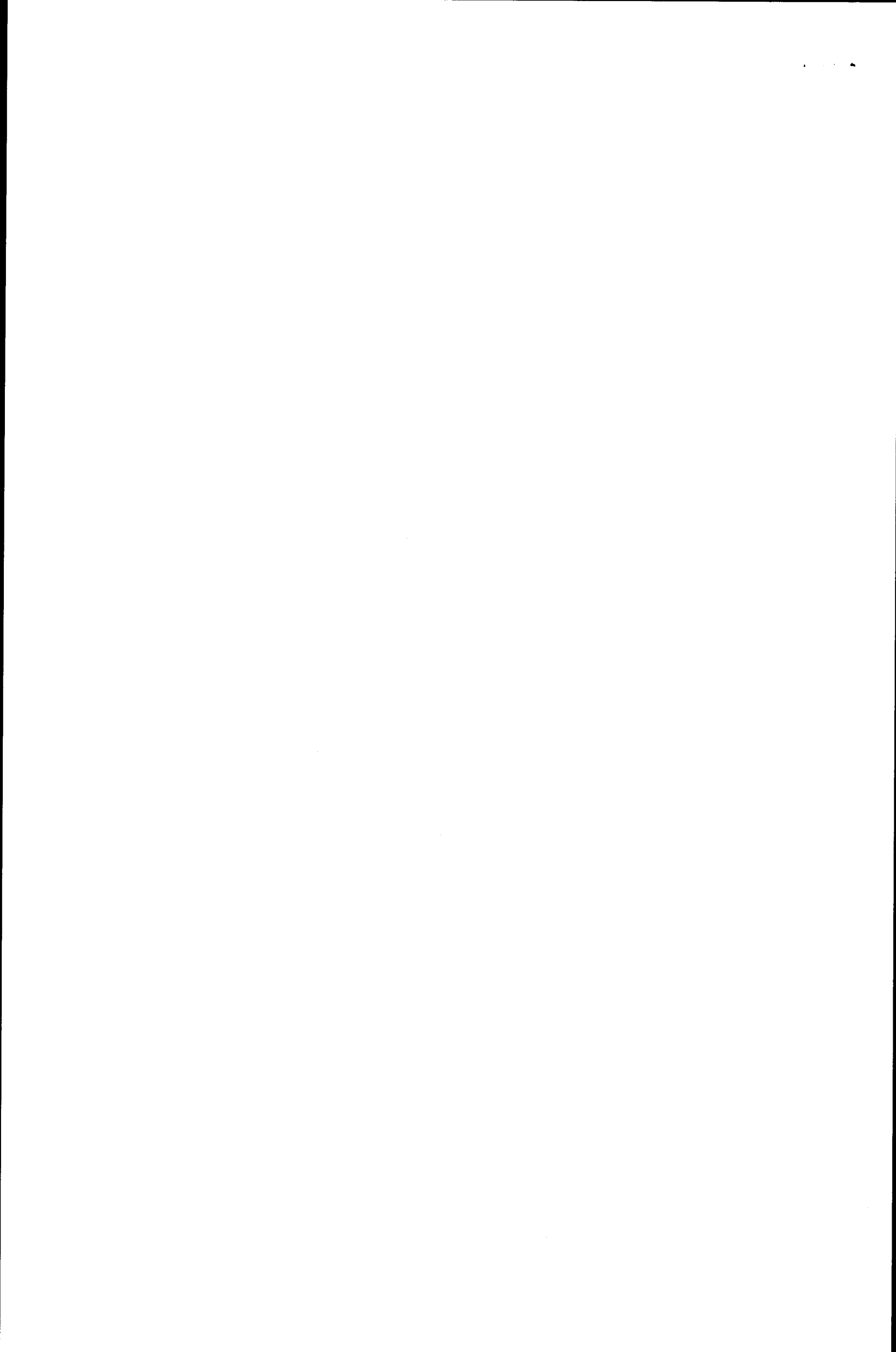
Saluda atentamente a Ud.,


PATRICIO CONTRERAS R.
JEFEN CARGADO DESARROLLO URBANO
(SEREMI) DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS



Se adjunta Carpeta de Antecedentes

PRC/MAM/mam
09.11.2015





MEMORANDUM N° 02

Valdivia, 07 ENERO 2016


DE : PATRICIO CONTRERAS ROJAS
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° 002767 del 27.10.2015, 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 Miraflores s/n en la ciudad de Río Bueno, y complementando lo ya informado por medio de Memorándum N° 54, de fecha 09 de noviembre de 2015, emitido por este Departamento de Desarrollo Urbano, se emite opinión técnica para dar buen curso al Comodato solicitado.
2. En relación a lo anterior, cabe señalar que el Plan Regulador Comunal de Río Bueno se encuentra actualmente en proceso de aprobación por el municipio, no contemplando la afectación del terreno solicitado en Comodato con declaratoria de utilidad pública por la prolongación de Calle Independencia, estableciendo otro trazado vial estructurante para la zona de emplazamiento del lote solicitado, de esta forma, y para dar una buena alternativa de desarrollo al proyecto solicitado, es opinión de este Departamento, que mientras no se materialice la entrada en vigencia de la Modificación del Plan Regulador de Río Bueno, el proyecto se pudiese tramitar por medio de un Permiso de Edificación provisorio, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 124° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a la autorización, por parte del Director de Obras Municipales, de construcciones provisionales, cuyo otorgamiento es de exclusiva responsabilidad de éste último.

Saluda atentamente a Ud.,




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

Adj.: Se adjunta Carpeta de Antecedentes Del Comodato solicitado.

PCR/FZDK/fzdk
07.01.2016

