

ORD. N° **550**

ANT.: Ordinario N° 3417, de 29 de diciembre de 2015, de Director Regional de SERVIU Región de Los Ríos, que remite Antecedentes Técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos a Club Deportivo River Plate, en los términos que se indican.

ADJ.: a) Informe N° 13, de fecha 25 de mayo de 2016, emitido por Asesora Jurídica SEREMI MINVU Los Ríos.

b) Memorando N° 9, de fecha 18 de enero de 2016, de Encargado Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura (S) a Asesor Jurídico ambos de la Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que informa en relación a solicitud de comodato.

c) Carpeta con Antecedentes del Comodato.

MAT.: Autoriza Comodato de Terreno Propiedad SERVIU a Club Deportivo River Plate, en específico el inmueble ubicado en calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, de Valdivia.

Valdivia, **27 MAYO 2016**

**DE: CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS.**

**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 Club Deportivo River Plate, es menester informar lo siguiente:

1.- Se ha recibido en ésta Secretaría Regional Ministerial ordinario individualizado en el antecedente, referente a solicitud de determinación de conveniencia de suscripción de Comodato, respecto a inmueble propiedad de SERVIU Región de Los Ríos, en específico Lote denominado 1-2, ubicado en calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, de Valdivia, cuya superficie es de 435,00 metros cuadrados, según da cuenta "Plano de Subdivisión Lote 1" DSV T353, elaborado por Servicio de Vivienda y Urbanización.

2.- Que, se ha analizado la solicitud realizada por Club Deportivo River Plate y remitida por nuestro Servicio para nuestra autorización, y los antecedentes acompañados a la solicitud, a la luz de señalado en el instructivo de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, contenido en Ordinario N° 814, de 31 de diciembre de 2014, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

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

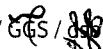
4.- Que el comodato debe entregarse por un plazo de 5 años, lo que debe ser establecido en el contrato respectivo a confeccionar por nuestro Servicio.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se autoriza la entrega en comodato, solicitando se remita copia informativa a ésta Secretaría Regional Ministerial, una vez suscrito por las partes el contrato de comodato respectivo.

Sin otro particular, le saluda atentamente



CARLOS MEDAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

CMG / GCS / 

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad Jurídica Seremi V. y U. Región Los Ríos
- Departamento de Desarrollo Urbano, Seremi V. y U. Región de Los Ríos.
- Archivo Of. Partes, Seremi V. y U. Región de Los Ríos.



INFORME JURIDICO N°	13 - 1° SEMESTRE/2016
---------------------	-----------------------

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	CLUB DEPORTIVO RIVER PLATE
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	25 DE MAYO 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 **Club Deportivo River Plate**, 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 N° 3417, de Director Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de fecha 29 de diciembre de 2015, que remite antecedentes técnicos y legales, para determinar conveniencia de comodato entre Serviu Región de Los Ríos a Club Deportivo River Plate, Valdivia, en los términos que se indican.

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

- a) Carta de fecha 06 de agosto de 2014, de Club Deportivo River Plate, dirigida a Director Serviu Región de Los Ríos, en virtud de la cual solicita renovación de Comodato de Sede del Club "Deportivo River Plate" ubicado en Diego de Almagro N° 1041, sector Menzel.
- b) Carta de fecha 08 de enero de 2015, de Club Deportivo River Plate, dirigida a Director Serviu Región de Los Ríos, en virtud de la cual solicita renovación de Comodato de Sede del Club "Deportivo River Plate" ubicado en Diego de Almagro N° 1041, sector Menzel.
- c) Certificado N° 1000, de fecha 20 de marzo de 2015, de Secretario Municipal de Valdivia, que da cuenta de Personalidad jurídica vigente y Directorio de la organización comunitaria funcional "Club Deportivo River Plate".

- d) Copia Contrato de comodato, de fecha 09 de noviembre de 2009, suscrito entre Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos y Club Deportivo River Plate.
- e) Memorándum N° 95, de 03 de julio de 2015, de Encargado de Sección de Gestión de Suelos de Serviu Región de Los Ríos dirigido a Encargada de Departamento Jurídico Serviu Región de Los Ríos, en virtud del cual se reenvía expediente técnico para tramitación de renovación de contrato de comodato con Club Deportivo River Plate.
- f) Certificado N° 4276477/2014, de fecha 23 de Julio de 2014, de Sociedad Austral de Electricidad S.A.
- g) Documento "Consulta de Antecedentes de un Bien Raíz", de fecha 23 de diciembre de 2015, respecto de propiedad Rol N° 00746-00007, ubicada en Diego de Almagro N° 2585 Menzel, Valdivia.
- h) Certificado de Recepción Definitiva de Obras Edificación, N° 222, de fecha 28 de abril de 2015. de Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- i) Certificado de Informaciones Previas, N° 674, de 06 de febrero de 2015, de Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- j) Informe Terreno Propiedad Serviu N° 23/2015, de fecha 08 de abril de 2015, correspondiente a Renovación Comodato Club Deportivo River Plate, suscrito por profesional Serviu Región de Los Ríos, Sr. Marcelo Gutierrez, Encargado de Sección de Suelos.
- k) Memorándum N° 135, de 20 de noviembre de 2015, de Encargado de Departamento Técnico de Serviu Región de Los Ríos dirigido a Encargado (S) de Departamento Jurídico, de Serviu Región de Los Ríos, en virtud del cual se Envía antecedentes para dar continuidad a la tramitación de comodato del Club Deportivo River Plate.
- l) Certificado de Aprobación de Subdivisión N° 1326, Dirección de Obras, Ilustre Municipalidad de Valdivia, de fecha 08 de Agosto de 2002.
- m) Memoria Explicativa, aprobado por Certificado N° 1326, de junio de 2002, de Dirección de Obras, Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- n) Plano Subdivisión, Lote 1, DSV T353, de fecha julio de 2006, de Servicio de Vivienda y Urbanización, X Región.
- o) Plano 1-2, DSV T285, de Servicio de Vivienda y Urbanización, aprobado por Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Valdivia
- p) Estudio de Títulos Propiedad ubicada en Diego de Almagro N° 1041, comuna de Valdivia, de fecha 23 de diciembre de 2015, suscrito por profesional Serviu Región de Los Ríos, Laura Bartolotti Henríquez, abogada Departamento Jurídico.

- q) Copia Inscripción correspondiente a fojas 554 vuelta número 568 del año 1955 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, con certificado de vigencia de fecha 09 de junio de 2015.
- r) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones, de fecha 09 de junio de 2015, respecto de propiedad inscrita a fojas 554 vuelta número 568 del año 1955 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.
- s) Certificado de Litigios, de fecha 09 de junio de 2015, respecto de propiedad inscrita a fojas 554 vuelta número 568 del año 1955 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.

La referida solicitud, fue reiterada por Serviu Región de Los Ríos, a través de Ordinario N°1015, de fecha 21 de abril de 2016 y Ordinario N° 1179, de fecha 12 de mayo de 2016.

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° 09 de fecha 18 de enero de 2016, dirigido al Encargado de la Unidad Jurídica del referido servicio. Al efecto el citado memorándum, informa en relación a la solicitud del **ORD. N° 3417 de 29 de diciembre de 2015 de Serviu Región de Los Ríos**, que: "solicita V°B° de los Antecedentes Técnicos para continuar la tramitación de Comodato de un terreno de propiedad Serviu, emplazado en Calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, denominado Lote 1-2, en la ciudad de Valdivia, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas del terreno que se ha solicitado por el Director SERVIU, de una superficie de 435,00 m² según fotocopia del Plano Informativo DSV T353/2006, con aprobación de Sección de Gestión de Suelos de Serviu adjunto." Agrega al respecto en su parte final: "Tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la Unidad Jurídica cuando sean remitidos, al revisar los antecedentes que se adjuntan al expediente con la normativa que corresponde según PRC vigente, este Departamento establece que es posible dar curso a la continuidad del proceso para la renovación del comodato solicitado."

2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD.

Que por intermedio de Carta de fecha 06 de agosto de 2014, y Carta de fecha de 08 de enero de 2015, el Club Deportivo River Plate, solicitó al Director Regional SERVIU Región de Los Ríos la renovación del comodato de la Sede del Club "Deportivo River Plate", ubicado en Diego de Almagro N° 1041, del sector Menzel.

Agrega, que el Comodato tiene una vigencia de 5 años, y que tiene vencimiento en el mes de noviembre de 2014, manifestando que para la institución es vital la renovación del comodato.

3. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO.

La solicitud contempla la entrega en comodato del inmueble ubicado en calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia, denominado Lote 1-2, de una superficie total de 435,00 metros cuadrados, según da cuenta Plano de Subdivisión DSV T353, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos, cuyos deslindes se menciona a continuación:

Lote 1-2, polígono D-H-I-J-K-D, de una superficie total de 435,00 metros cuadrados, según da cuenta Plano de Subdivisión DSV T353, elaborado por SERVIU Región de Los Ríos.			
Norte	Lado I-J	Con Población Menzel	En 20,50 metros
Norte	Lado J-K	Con Lote 1-1	En 10,50 metros
Sur	Lado H-D	Con área verde	En 12,50 metros
Oriente	Lado D-K	Con calle Diego de Almagro	En 22,00 metros
Poniente	Lado H-I	Con Población Menzel	En 20,00 metros

4. PROPIETARIO DEL LOTE SOLICITADO EN COMODATO.

De acuerdo a Estudio de Título individualizado en el literal p) del numeral 1 de la presente, la propiedad en estudio, *"corresponde al **Lote 1-2**, de una superficie total de 435,00 metros cuadrados ubicado en calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, circunscrito en el polígono D-H-I-J-K-D, según **"Plano de Subdivisión Lote 1"**, ubicación **Diego de Almagro con Hernando de Magallanes, DSV T353**, que se encuentra basado en el **"Plano DSV T285"**, aprobado con fecha 08 de agosto de 2002, mediante certificado N° 1326 de la Dirección de Obras Municipales de Valdivia."*

Agrega, que el Lote 1-2, figura bajo el pre-rol de Avalúo 746-0007, de la comuna de Valdivia, y señala que los deslindes especiales del terreno, según Plano de Subdivisión Lote 1, ubicación Diego de Almagro con Hernando de Magallanes, DSV T353, son: NORTE: Lado I-J, con Población Menzel en 20,50 metros; Lado J-K con Lote 1-1 en 10,50 metros; SUR: Lado H-D con área verde en 12,50 metros; ORIENTE: Lado D-K con calle Diego de Almagro en 22,00 metros; PONIENTE: Lado H-I con Población Menzel en 20,00 metros.

Se indica en el informe mencionado que el Lote corresponde a la parte no transferida del inmueble que figura con inscripción vigente a nombre de SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS de fojas 554 vuelta N° 568 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia año 1955.

El informe, en su punto V, a propósito de las Observaciones, expone: "Cabe hacer presente que la propiedad en estudio corresponde a un terreno que comprende varias poblaciones, entre ellas figura según inscripciones al margen: Población Los Alerces, Población Calafquén, Población Petrohué, Población Gil de Castro, Población Holzapfel Ampliación, Población Lientur I, II, III, Población Matadero, Menzel. El lote en cuestión forma parte de un lote de mayor cabida denominado "Lote 1" de 868,46 metros cuadrados que según "Plano DSV T285", aprobado con fecha 08 de agosto de 2002, mediante Certificado N° 1326 de la Dirección de Obras Municipales de Valdivia que correspondería a un equipamiento. Sin perjuicio de lo anterior, el lote objeto de este estudio, ha sido utilizado desde el año 2009 por la "Club Deportivo River Plate", como consta en el contrato de comodatos suscrito con el Servicio de Vivienda y Urbanización, de fecha 9 de noviembre de 2009, protocolizado bajo el Repertorio N° 3104 del 2009 la Notaría Morales de Valdivia"

Concluye señalando, que de acuerdo a lo que se expone "los títulos se encuentran conforme a derecho y es posible celebrar actos y contratos respecto de ella, pero se deben considerar las observaciones señaladas."

En relación a los certificados de Hipotecas y Gravámenes, respecto de la inscripción de fojas 554 vuelta N° 568 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia de 1955, indica que según Certificado de fecha 09 de junio de 2015, habiéndose revisado los índices del Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, durante los últimos 30 años hasta hoy, respecto de la propiedad singularizada no le afectan Hipotecas ni Gravámenes de ninguna especie.

Por último, agrega respecto del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar; y Litigios del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, ambos de fecha 09 de junio de 2015, , no le afectan Prohibiciones, interdicciones, embargos ni litigio alguno al respecto a la inscripción mencionada en el párrafo anterior.

5. AVALÚO FISCAL.

Que de los antecedentes aportados por el SERVIU Región de Los Ríos, a saber Estudio de Títulos e Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 23/2015, mencionados en los literales p) y j), respectivamente, del número 1 del presente, consta que el pre-rol de avalúo del terreno denominado Lote 1-2, ubicado en calle Diego de Almagro N°1041, de Población Menzel, de la ciudad de Valdivia, es **00746-00007**, propiedad individualizada en el numeral 3 de la presente.

6. FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

En carpeta acompañada por SERVIU Región de Los Ríos, se adjuntaron 2 cartas del "Club Deportivo River Plate", la primera de 06 de agosto de 2014 y la segunda de 08 de enero de 2015, indicadas en los

literales a) y b) del numeral 1 del presente, en virtud de éste el Club Deportivo River Plate solicita la renovación de comodato respecto de inmueble propiedad SERVIU Región de Los Ríos, terreno ubicado en calle Diego de Almagro N° 1041, del sector Menzel, de la ciudad de Valdivia, en el cual se encuentra la Sede del Club Deportivo River Plate.

Agrega, que la fecha de vencimiento del comodato es el mes de noviembre del año 2014, señalando que ha tenido una vigencia de 5 años.

Por su parte por intermedio de ordinario N° 3417 de fecha 29 de diciembre 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 Club Deportivo River Plate, de Valdivia, respecto de un terreno ubicado en calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, de Valdivia. Adjuntó a la solicitud Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 23/2015 de fecha 08 de abril de 2015, suscrito por el Encargado de Sección de Suelos de Serviu Región de Los Ríos, en el cual en sus consideraciones finales expone: "El inmueble de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización ubicado en Avenida Diego de Almagro de la Población Menzel, se encuentra en proceso de renovación de comodato con el Club Deportivo River Plate de la comuna de Valdivia. De acuerdo a la fiscalización efectuada el día 08 de abril de 2015, se puede indicar que el inmueble se encuentra utilizado por el Club Deportivo River Plate y funciona como equipamiento deportivo, en el donde participan activamente 8 series de 25 jugadores por cada una, a la fecha de hoy existe aproximadamente 300 socios dentro del Club, que pertenecen a distintas comunas de la Región de Los Ríos, el inmueble consta con instalaciones sanitarias, cocina, baños, oficina y bodega. En todas las instalaciones se han efectuado mejoramientos recientes con la finalidad de poder dar cumplimiento al destino del inmueble. El comodatario cumple con los requisitos técnicos de mantención de la propiedad y uso adecuado del inmueble, por lo que técnicamente es factible la renovación del comodato, por un periodo de cinco años, según el instructivo de la Sección de Suelos de fecha 31/12/2014."

Por último, mencionar que el Estudio de Títulos, mencionado en la letra p) del numeral 1 del presente, en su punto V, señala "...el lote objeto de este estudio, ha sido utilizado desde el año 2009 por el "Club Deportivo River Plate", como consta en el contrato de comodato suscrito con el Servicio de Vivienda y Urbanización, de fecha 9 de noviembre de 2009, protocolizado bajo el Repertorio N° 3104 del 2009 la Notaría Morales de Valdivia."

7. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

Según lo expresado en Informe Terreno N° 23/2015 de 08 de abril de 2015, el inmueble solicitado en comodato, es de aquello de carácter imprescindible, se identifica como Lote 1-2, terreno con edificación, con una superficie de 435,00 metros cuadrados, según da cuenta Plano DSV T353, de Serviu

Región de Los Ríos, ubicado en calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia, sector urbano zona ZU-4, según zonificación Plano Regulador Comunal. El referido informe señala: "El inmueble se encuentra utilizado por el Club Deportivo River Plate de la comuna de Valdivia. En visita se comprueba que se han efectuado trabajos de mejoramiento en su revestimiento, instalaciones y cierres perimetrales lo que ha revestido una mejora para la edificación."

8. 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 SEREMI 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, en específico según lo indicado en el Informe de terreno mencionado en la letra j) del numeral 1 del presente, se ha manifestado la factibilidad de renovar el comodato por 5 años; dado lo anterior por lo que se tiene para autorizar al efecto la regla general señalada en el ordinario N° 0814 de fecha 31 de diciembre de 2014, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo y que corresponde a 5 años.

- La superficie de los terrenos que se entreguen en comodato debe ser solo la necesaria para el uso que se dará al inmueble, lo que si acontece en este caso. Lo anterior, por las características de las actividades de carácter deportivo y social 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 Club Deportivo River Plate, a través de Cartas mencionadas en los literales a) y b) del numeral 1 del presente. Que la referida Entidad corresponde a una organización comunitaria funcional regida por la Ley 19.418, con personalidad jurídica vigente, e inscrita bajo el Registro N° 1499 de fecha 01 de enero de 1970, según da cuenta certificado mencionado en la letra c) del numeral 1 del presente.

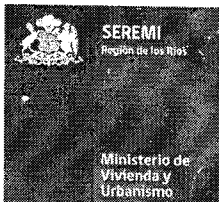
9. CONCLUSION

En opinión de esta profesional procede la autorización para celebrar el Comodato solicitado por Club Deportivo River Plate, 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.

Es todo cuanto puedo informar.



Daniela Silva Bilbao
DANIELA SILVA BILBAO
ASESOR JURÍDICO
SEREMI MINVU LOS RIOS



MEMORANDUM N° 9

Valdivia, 18 enero 2016

DE : MARIA ANTONIETA MONCADA C.

ENCARGADO UNIDAD DESARROLLO URBANO (S)

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° 003417 del 29.12.2015, del Director del SERVIU que solicita V°B° de los Antecedentes Técnicos para continuar la tramitación de Comodato de un terreno de propiedad SERVIU, emplazado en Calle Diego de Almagro N° 1041, Población Menzel, denominado Lote 1-2 en la ciudad de Valdivia, se emite una opinión técnica acerca de las aptitudes urbanísticas del terreno que se ha solicitado por el Director SERVIU, de una superficie de 435,00 m² según fotocopia de Plano Informativo DSV T353 / 2006 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 ZU-4**
- b. La normativa asociada a este terreno, corresponde a una Zona definida según el Plan Regulador vigente según las siguientes normas urbanas:

ZONA ZU-4

a) Usos de Suelo Permitidos:

- Vivienda.
- Equipamiento de todo tipo y escala.
- Industria, almacenamiento y talleres inofensivos.
- Actividades complementarias a la vialidad y al transporte

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

c) Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación.

- | | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1.-Superficie predial mínima | :Vivienda y Equipamiento | : 200 m ² . |
| | Industria y Almacenamiento | : 1.000 m ² . |
| | Talleres | : 500 m ² . |
| 2.-Frente predial mínimo | :Vivienda y Equipamiento | : 8 m. |
| | Industria, almacenamiento y talleres | : 15 m. |
| 3.-Porcentaje máximo de ocupación de suelo | : | 60% |
| 4.-Sistemas de agrupamiento | : | Aislado y pareado. |
| 5.-Altura máxima de edificación | : | Respetando rasantes. |
| 6.-Antejardín mínimo | : | Propiedades que enfrentan calles de menos de 20 m.: 2 m |
| | | Propiedades que enfrentan calles de 20 m. o más : 5 m. |

Norma Especial (Mod. 96-3 Res. N° 53 del 28.05.1997, D.O. del 16.07.1997):

En el área correspondiente a la plataforma sur-oriental del ex-fundo Huachocopihue, prohíbanse los usos de suelos permitidos de industria y almacenamiento de todo tipo.

Los proyectos que se ejecuten dentro de los terrenos delimitados por el polígono A-B-C-D-A graficados en el plano denominado "Modificación Plan Regulador Comunal de Valdivia- Sector Las



Animas, calle Sedeño " Código PRC-VAL-M50-01-01, deberán dar cumplimiento a lo señalado en el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y al compromiso ambiental voluntario consignado en el considerando N° 7 de la resolución exenta N° 190, de 2 de abril de 2001, modificada por resolución exenta N° 755, de 20 de septiembre de 2001, ambas con la comisión regional del medio ambiente X Región de Los Lagos.



c) Si embargo, en el nuevo Plan Regulador aprobado por el municipio que se encuentra en proceso de tramitación, este sector se define con un Uso de Suelo destinado a **VEGA** dentro de una ZONA H-1 , **sin especificar como Zona RI -5** cuyos usos de suelo para **Vega o Hualves** cuenta con las siguientes normas urbanas

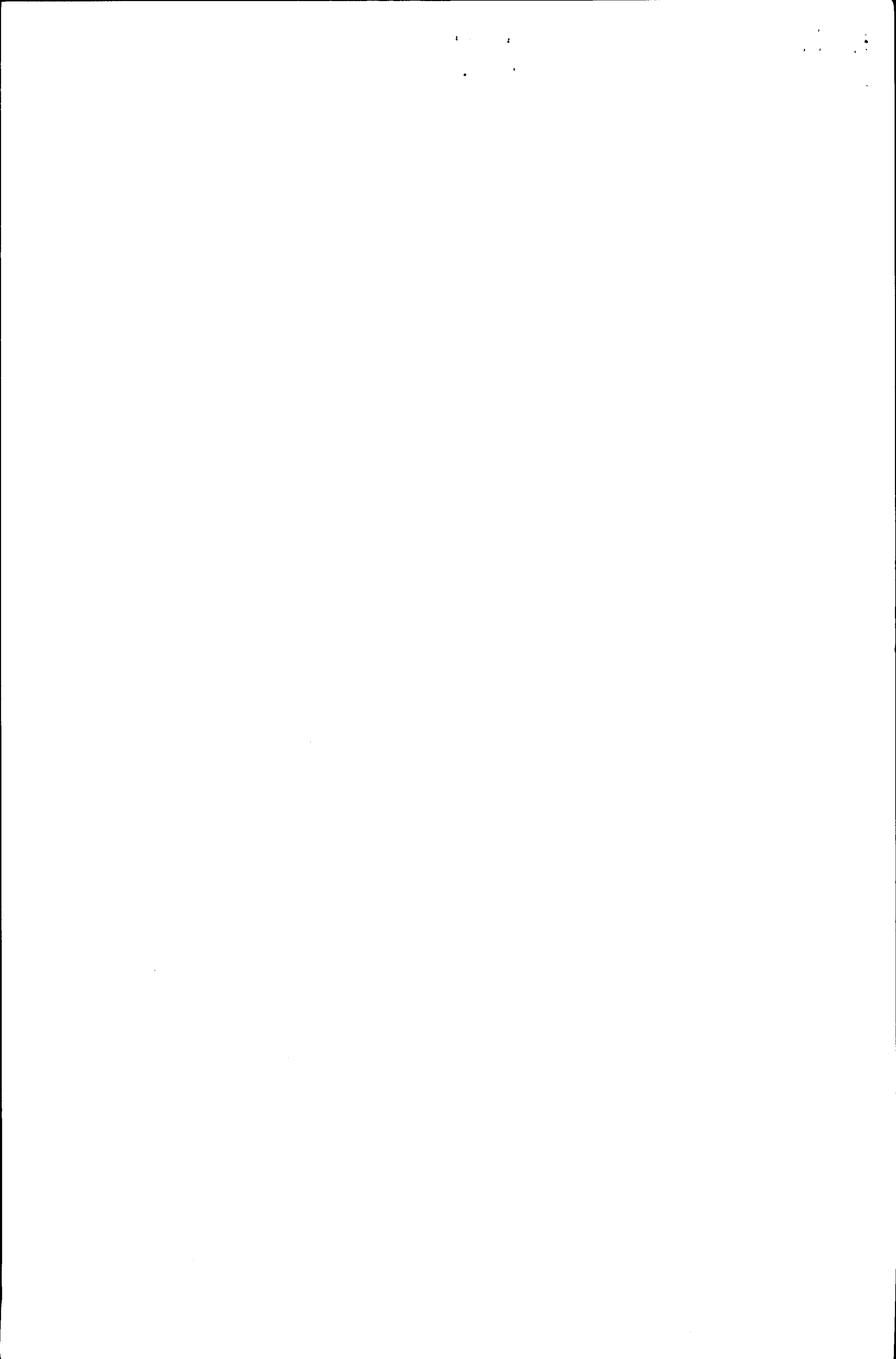
3.2.3.2 RI - 5 : HUALVES O VEGAS

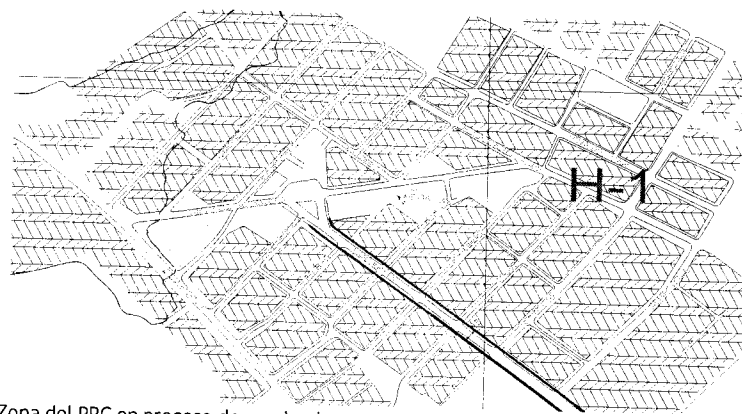
Usos de suelo permitidos	Usos de suelo prohibidos
	RESIDENCIAL
EQUIPAMIENTO Científico Comercio: restaurantes, cafeterías. Culto y Cultura Deporte: Multicanchas, piscinas centros deportivos, gimnasios, saunas, baños turco, recintos destinados al deporte o actividad física en general. Estadios y , clubes deportivos. Servicios: Servicios artesanales. Social	EQUIPAMIENTO De las Clases: Comercio: centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, fuentes de soda, bares, discotecas, quintas de recreo. Deporte: autódromos Educación Esparcimiento Salud Seguridad Servicios: Oficinas, centros médicos, centros dentales, notarias, instituciones de salud previsionales, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, telégrafos, financieras, centros de belleza, peluquerías, servicios públicos en general.
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
	INFRAESTRUCTURA
ÁREAS VERDES	
ESPACIO PÚBLICO	

Superficie de subdivisión predial mínima: 2500 m2

Normas	Equipamiento
Coefficiente ocupación del suelo	0,3
Coefficiente de Constructibilidad	0,5
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	A
Altura máxima de edificación	3.50 m. 1 piso
Antejardín	3 m.

A: Edificación aislada





Zona del PRC en proceso de aprobacion

c. Por otra parte, la **Zona H-1** cuenta con la siguiente normativa :

ZONAS PREFERENTEMENTE RESIDENCIALES

2.3 H -1 : Habitacional Densidad Alta

Usos de suelos permitidos:

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO:

De las clases:

Científico

Comercio: centros comerciales, locales comerciales. Grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares.

Culto y cultura, Educación, Deporte, Esparcimiento.

Salud: Hospitales, clínicas policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación.

Seguridad: Unidades policiales, cuarteles de bomberos.

Servicios

Social

Usos de suelos prohibidos:

EQUIPAMIENTO:

De las clases:

Comercio: Discotecas, quintas de recreo.

Salud: cementerios y crematorios.

Seguridad: Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Talleres industriales, Bodegas y grandes depósitos de carácter inofensivo.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Industrias contaminantes, inofensivas y molestas, Talleres, bodegas y grandes depósitos, contaminantes y molestos.

INFRAESTRUCTURA

De Transportes: Terminales de locomoción colectiva.

INFRAESTRUCTURA

De Transportes: Estaciones ferroviarias, Recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios.

Sanitaria

Energética

ÁREAS VERDES

ESPACIO PÚBLICO

Superficie de subdivisión predial mínima: 150 m2 Normas urbanísticas

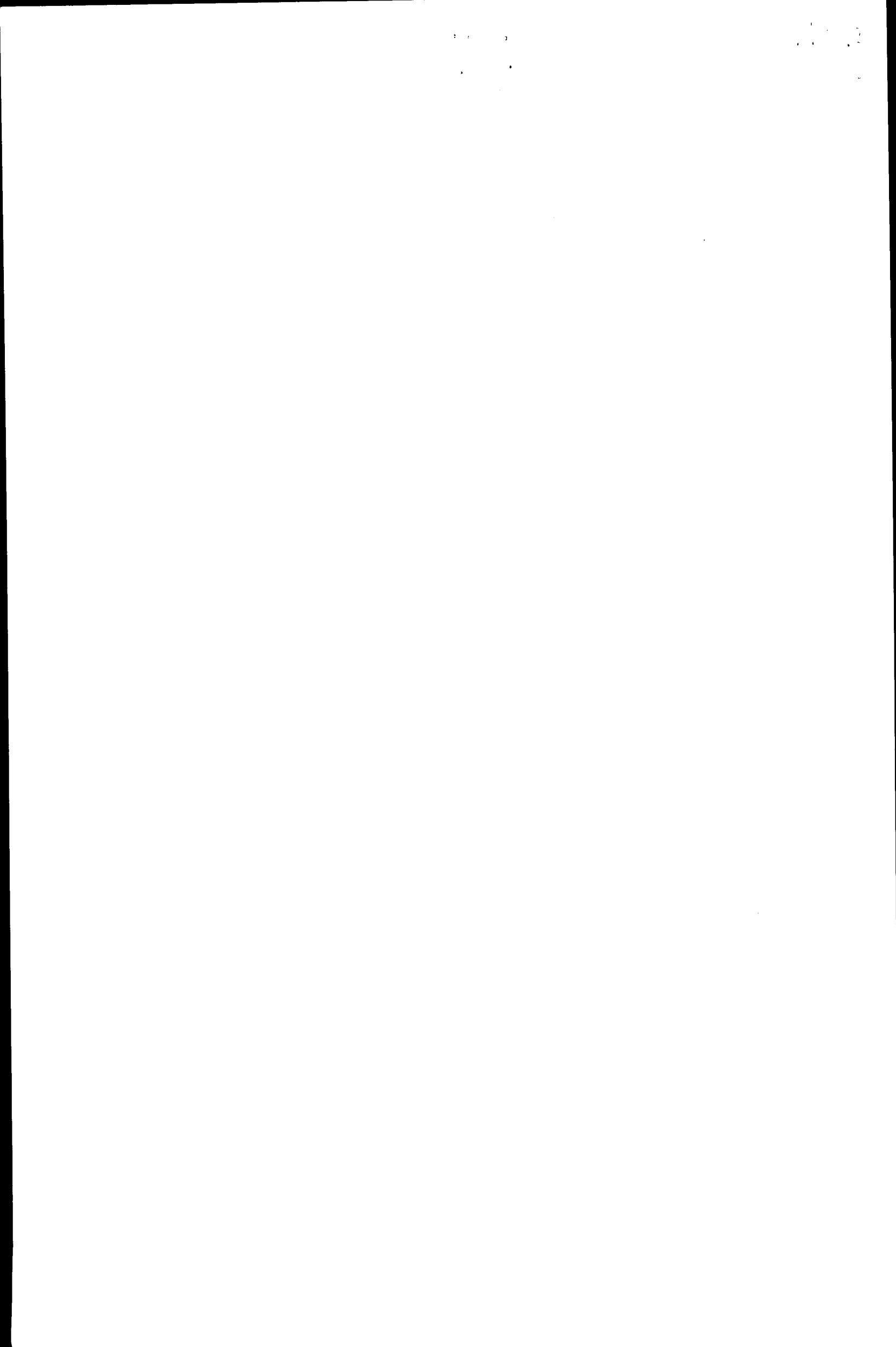
Normas Urbanísticas

Residencial

Equipamiento

Actividades Productivas

Infraestructura



Densidad bruta máxima	1.350 hab/há.	-----	-----	-----
Coefficiente ocupación del suelo	0.8	0.8	0.5	0.5
Coefficiente de Constructibili dad	3	2	1	1
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	A-P	A-P	A	A
Altura máxima de edificación	17.50m. 5 pisos	10.50 m. 3 pisos	Según rasantes	Según rasantes
Adosamiento	-	-	No se permite	No se permite
Antejardín	2 m.	2 m.	2 m.	2 m.

A: Edificación aislada, P: Edificación pareada.

2. En el PRC vigente y el que se encuentra en proceso de aprobación final, no contempla la afectación de este terreno con declaratoria de utilidad pública.
3. Es importante hacer presente que el futuro PRC grafica esa zona como una VEGA sin definirla como Zona RI-5, sin embargo, es del parecer de esta unidad, que existe un error en esta graficación y correspondería a una futura Zona H-1, tal que al día de hoy se encuentran obras que han sido recepcionadas en ese terreno según Certificado de Recepción Definitiva de Obras N° 222 del 28.04.2015 de la DOM de Valdivia, que se adjunta en los antecedentes del expediente.
4. Tomando en consideración que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente, para continuar con una segunda revisión de los antecedentes legales por parte de la unidad jurídica cuando sean remitidos, al revisar los antecedentes que se adjuntan al expediente con la normativa que corresponde según PRC vigente, este Departamento establece que es posible dar curso a la continuidad del proceso para la renovación del comodato solicitado.

Saluda atentamente a Ud.,



MARIA ANTONIETA MONCADA C.
ENCARGADO DESARROLLO URBANO(S)
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS

Se adjunta Carpeta de Antecedentes
MAM/mam
18.01.2016

