



ORD.

591

**ANT:** Ordinarios N° 620, de 25 de marzo de 2011; y N° 922, de 04 de mayo 2011, ambos de Directora Regional de Serviu Región de los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en comodato.

**ADJ.:** Declaración de Inmueble como Prescindible; Carpeta con antecedentes.

**MAT:** Autoriza Comodato de Terreno Propiedad Serviu a Junta de Vecinos Menzel

VALDIVIA, 29 JUN. 2011.

**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 "Junta de Vecinos Menzel", es menester informar lo siguiente:

- 1.- Se ha Recibido en esta Secretaría Regional Ministerial Ordinarios N° 620, de 25 de marzo de 2011; y N° 922, de 04 de mayo 2011, ambos de Directora Regional de SERVIU Región de los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en comodato, en específico Inmueble Lote 1-1, de una superficie de 440,50 metros cuadrados, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel de la ciudad de Valdivia.
- 2.- Que se ha analizado la solicitud realizada por Junta de Vecinos Menzel, y remitida por nuestro Servicio para nuestra autorización, y los antecedentes acompañados a la solicitud, a la luz de lo señalado en instructivo de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, contenido en Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006.
- 3.- Que de dicho análisis es posible concluir que se ha dado cumplimiento a lo establecido en Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
- 4.- Que es necesario tener presente que el inmueble a entregar en comodato sólo puede aplicarse para el fin para el cual fue solicitado, estableciéndose la correspondiente condición resolutoria para el evento de ser aplicado a un fin diverso al solicitado.
- 5.- Que el comodato debe entregarse por un plazo de cinco años, lo que debe ser establecido en el contrato respectivo a confeccionar por nuestro Servicio.

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

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

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

Sin otro particular, saluda atentamente

ENS/ *PMG*/pmg

  
*Erwin Navarrete Saldivia*  
**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.



### DECLARACIÓN DE INMUEBLE COMO PRESCINDIBLE

En Valdivia, a 28 de junio de 2011, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de los Ríos, declara como inmueble prescindible el terreno que se individualiza a continuación:

COMUNA	INSTITUCION	UBICACIÓN TERRENO
Valdivia	Junta de Vecinos Menzel	LOTE 1-1, polígono A-B-C-K-J-A, del plano de subdivisión DRV L 050 de fecha marzo de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 440,50 metros cuadrados, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia.

#### Justificación

De acuerdo a los antecedentes que constan en solicitud emanada de Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de los Ríos, a través de Ordinarios N° 620, de 25 de marzo de 2011; y N° 922, de 04 de mayo 2011, respecto a entrega de terreno en calidad de comodato a "Junta de Vecinos Menzel", e informes emanados de esta Secretaría Regional Ministerial, tanto de Departamento de Desarrollo Urbano, como de Unidad Jurídica, el inmueble denominado LOTE 1-1, polígono A-B-C-K-J-A, del plano de subdivisión DRV L 050 de fecha marzo de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 440,50 metros cuadrados, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia, corresponde a una propiedad que no reúne los requisitos para ser considerado imprescindible, por tanto, es susceptible de ser entregado en comodato, de acuerdo a Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006 de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

El inmueble, de acuerdo a informes tenidos a la vista, corresponde a un polígono de forma irregular de una superficie de terreno de 440,50 metros cuadrados, emplazado al Sur-Oriente, Sector Población Menzel de la ciudad de Valdivia, cuyo uso de suelo esta definido por la zona del Plan Regulador Vigente denominada ZU-4, la cual permite los siguientes usos: vivienda; equipamiento de todo tipo y escala; industria, almacenamiento y talleres inofensivos; y actividades complementarias a la vialidad y al transporte, permitiéndose, por tanto el tipo de equipamiento para los fines comunitario social solicitados por la persona jurídica sin fines de lucro.

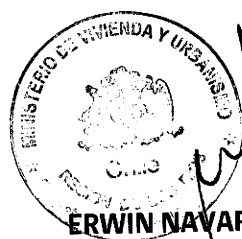
No existen prohibiciones, cesiones ni áreas de riesgo que interfieran en la entrega del comodato. Además, se indica por Informe en Terreno Propiedad Serviu Anexo N° 15/2011, como fundamento social que el lote 1-1 se encuentra ubicado en un sector donde existe una carencia de equipamiento que permita a los vecinos del sector contar con espacios donde desarrollar

actividades de índole social y/o cultural para los adultos mayores de la comunidad, quienes en la actualidad utilizan la sede social. Indican que en este contexto la propiedad SERVIU se ha destinado como equipamiento a favor de la Junta de vecinos Menzel, quien se ha comprometido a generar una sede social que permita a los adultos mayores del sector contar con un espacio de reunión.

Añade dicho informe como fundamento urbano que la propiedad se ubica en un sector habitacional, con acceso a transporte local y urbano, otorgado por vías estructurales de la ciudad como son Diego de Almagro y Hernando de Magallanes, condiciones que favorecen el entorno para equipamiento de servicios (social y educacional), en cuanto a su accesibilidad, y también a su relación con otros sectores. Para concluir señalando que *"... en virtud de los antecedentes señalados técnicamente, el terreno no posee importancia estratégica para el cumplimiento de su rol institucional ni para el empleo en programas habitacionales o urbanos impulsados por el MINVU, dentro de la ciudad de Valdivia. Y por el contrario, se presenta apto para el destino propuesto"*.

Por todo lo anteriormente señalado y considerando los informes evacuados, se declara, **prescindible el inmueble denominado LOTE 1-1, polígono A-B-C-K-J-A, del plano de subdivisión DRV L 050 de fecha marzo de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 440,50 metros cuadrados, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia.**

ENS/ *PMG* /pmg



*Erwin Navarrete Saldivia*  
**ERWIN NAVARRETE SALDIVIA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**



<b>INFORME JURIDICO N°</b>	<b>09 - 1° SEMESTRE/2011</b>
----------------------------	------------------------------

MATERIA :	COMODATO INMUEBLE PROPIEDAD SERVIU
SOLICITANTE :	JUNTA DE VECINOS MENZEL
PERSONALIDAD JURÍDICA :	DE DERECHO PRIVADO SIN FINES DE LUCRO
ENTIDAD OTORGANTE :	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD :	VALDIVIA
FECHA :	28 DE JUNIO DE 2011

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 "JUNTA DE VECINOS MENZEL", 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° 620, de 25 de marzo de 2011, de Directora Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, referente a Entrega de Inmueble en Comodato, en específico Inmueble Lote 1-1, de una superficie de 440,50 metros cuadrados, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia

El antes indicado oficio señala que en el contexto de materializar el comodato solicitado por la Junta de Vecinos Menzel, para la ejecución de una sede para los adultos mayores del sector, remite expediente técnico de suelos, solicitando el VºBº del mismo por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.

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

- a) Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 26/2011, de fecha 24 de marzo de 2011.
- b) Informe de terreno propiedad SERVIU Anexo N° 26/2011, de fecha 23 de marzo de 2011.
- c) Informe de Tasación Urbana N° 25 de fecha 24 de marzo de 2011.

d) Plano de Subdivisión DRV L 050, sin aprobación municipal.

En respuesta a ordinario N° 620, antes indicado, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de los Ríos, envió, a Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, ordinario N° 375, de 15 de abril de 2011, mediante el cual se señala que dado que los antecedentes técnicos que se entregan forman parte del mismo formato de respuesta que se utiliza en el Departamento de Desarrollo Urbano de la Seremi, que la información entregada es consecuente con lo expresado en el plan Regulador Vigente de la comuna, añadiendo que dicho pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos urbanísticos que dicen relación con la aplicación de la normativa vigente y el Plan Regulador Comunal, expresando finalmente que *"no existe inconveniente para que la carpeta de antecedentes técnicos continúe su tramitación con la revisión de los documentos jurídicos por parte de la unidad jurídica cuando sean remitidos"*.

En virtud de lo anterior, por medio de ordinario N° 922, de 04 de mayo de 2011, de Directora Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, se remite copia de inscripción de dominio correspondiente a terreno solicitado por la Junta de Vecinos Menzel, de Valdivia.

Al oficio antes indicado se acompañan los siguientes documentos:

- a) Copia simple de Inscripción de propiedad que rola a fojas 554 vuelta con el número 568 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 1955 con certificación de dominio vigente.
- b) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones de fecha 28 de abril de 2011.

## 2.- ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD

Se ha solicitado por "Junta de Vecinos Menzel" el comodato de Inmueble Lote 1-1, de una superficie de 440,50 metros cuadrados, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia, inmueble de propiedad SERVIU.

El terreno es solicitado por "Junta de Vecinos Menzel" con el fin de realizar un proyecto que permita organizar una sede para los adultos mayores que sirva como casa de acogida para los adultos mayores más cadenciados del sector Menzel, además de servir para las distintas actividades de la organización de adultos mayores de dicha Junta de Vecinos.

## 3.- ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO

La solicitud contempla el comodato de un inmueble denominado lote 1-1, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia, que se identifica a continuación:

LOTE 1-1, polígono A-B-C-K-J-A, del plano de subdivisión DRV L 050 de fecha	TASACION
---	----------

marzo de 2011, sin aprobación municipal, de una superficie de 440,50 metros cuadrados, ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia.			
Norte	Lado A-B con Calle Hernando de Magallanes en	27,00 metros	UF 176
Sur	Lado J-K con Lote 1-2 (Equipamiento) en	10,50 metros	
Oriente	Lado B-C con Diego de Almagro en	3,20 metros	
	Lado C-K con Diego de Almagro en	27,80 metros	
Poniente	Lado J-A con Población Menzel en	20,80 metros	

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

Según los documentos entregados por Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, el lote se encuentra inscrito a nombre de **Corporación de la Vivienda**, según consta en fotocopia simple de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a fojas 554 vuelta, numero 568 del año 1955.

Sucesor legal de Corporación de la Vivienda es el Servicio de vivienda y Urbanización de la Región de los Ríos.

#### 5.- TASACION URBANA

Entre los documentos adjuntados por Serviu Región de Los Ríos en su solicitud se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 25, de fecha 24 de marzo de 2011, efectuado por profesional Jorge Hervia Zamudio, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en 176 U.F., indicando que a valor UF de \$21.568,53 la tasación del predio en pesos es de \$3.800.000.-

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

En carpeta acompañada por Serviu, mediante ordinarios N° 620, de 25 de marzo de 2011; y N° 922, de 04 de mayo de 2011; y Carta enviada a esta Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de Fecha 25 de abril de 2011, por Junta de Vecinos Menzel, es posible apreciar que la solicitud emanada de "Junta de Vecinos N° 15 Menzel" se fundamenta en la intención de realizar un proyecto para organizar una sede social para adultos mayores que sirva como casa de acogida para los adultos mayores mas vulnerables del sector, además de realizar las distintas actividades sociales de la organización de adultos mayores del dicha Junta de Vecinos.

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

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

A) El tipo de personalidad jurídica de "Junta de Vecinos Menzel". Tratándose de una Junta de vecinos regida por la ley N° 19.418, es posible señalar que la misma es una institución sin fines de lucro tal como lo señala el artículo 2 letra b) y 3 de la antes indicada ley.

Además cuenta con personalidad jurídica Vigente, según consta en certificado N° 1458, extendido por Ilustre Municipalidad de Valdivia, de fecha 23 de junio de 2011, pudiéndose establecer que la misma no es de derecho público.

B) Que consta en los antecedentes acompañados a los ordinarios, antes indicados, de Serviu Región de los Ríos, que dicho Servicio, mediante Informe Terreno Propiedad Serviu Anexo N° 26/2011, ha procedido a la declaración de prescindibilidad del inmueble.

Mediante el cual se señala, como fundamento social, que *"El sector donde se encuentra el terreno existe una carencia de equipamientos que permitan a los vecinos del sector contar con espacios donde desarrollar actividades de índole social y/o cultural para los adultos mayores de la comunidad, quienes en la actualidad utilizan la sede social."*

*En este contexto la propiedad SERVIU se ha destinado para equipamiento a favor de la Junta de Vecinos Menzel, quien se ha comprometido a generar una sede social que permita a los adultos mayores del sector contar con un espacio de reunión".*

*Añadiendo que "el terreno no posee importancia estratégica para el cumplimiento de su rol institucional ni para el empleo en programas habitacionales o urbanos impulsados por el MINVU, dentro de la ciudad de Valdivia. Y por el contrario se presenta apto para el destino propuesto"*

C) Consta, también, que el inmueble denominado Lote 1-1, del plano de subdivisión DRV L 050, sin aprobación Municipal, tiene una superficie de 440,50 metros cuadrados, y por tanto no excede los 2.000.metros cuadrados-

D) Consta en la solicitud que no se han comprometido la ejecución de obras, por lo que no resulta necesario compromiso de ejecución de obras dentro del primer año de vigencia del comodato.

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

Según lo expresado en el Informe de Terreno Propiedad Serviu N° 26/2011, se trata de un terreno eriazado, con pavimentación existente que posee factibilidad sanitaria y eléctrica, correspondiente a un polígono irregular de 440,50 metros cuadrados ubicado en Hernando de Magallanes con Diego de Almagro, Población Menzel, de la ciudad de Valdivia, emplazado en una zona del Plan Regulador Comunal, denominada ZU-4, cuyo suelo permite los siguientes usos: vivienda; equipamiento de todo tipo y escala; Industria, almacenamiento y talleres inofensivos; y Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

Permitiendo el uso de suelo, por tanto, el tipo de equipamiento social que pretende realizarse por la Junta de Vecinos antes indicada.

Asimismo se ha señalado por esta Secretaría Regional Ministerial que, por medio de ordinario N° 192, de 11 de marzo de 2011, que el Departamento de Desarrollo Urbano una vez revisados los antecedentes entregados, ha concluido que la información entregada es concordante con lo expresado en el Plan Regulador vigente de la Comuna. Añadiendo que a juicio de dicho departamento no existen inconvenientes técnicos a la solicitud planteada.

## **9.- CONCLUSION**

En opinión de esta profesional la solicitud presentada por Serviu Región de Los Ríos, a través de Ordinarios N° 620, de 25 de marzo de 2011; y N° 922, de 04 de mayo 2011, cumple con las condiciones establecidas en el Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, que Establece Criterios y Procedimientos para la Administración y Gestión de Bienes Inmuebles de Propiedad Serviu, además de encontrarse en una zonificación en el Plan Regulador Comunal que permite el funcionamiento de un equipamiento de tipo social.

Además, se indica por Informe en Terreno Propiedad Serviu Anexo N° 26/2011, como fundamento social que el terreno se encuentra inserto en un sector donde existe carencia de equipamientos que permitan a los vecinos del sector contar con espacios donde desarrollar actividades de índole social y/o cultural para los adultos mayores de la comunidad, quienes en la actualidad utilizan la sede social. Añadiendo que el terreno no posee importancia estratégica para el cumplimiento de su rol institucional ni para el empleo en programas habitacionales o urbanos impulsados por el MINVU dentro de la ciudad de Valdivia.

Por otra parte el instructivo hace presente algunas condiciones que deben aplicarse al comodato, en caso de entregarse, como lo son una duración de 5 años, obligación de destinación del inmueble exclusivamente a la actividad declarada al solicitarse, obligación del comodatario de pagar los

impuestos del bien raíz, así como una condición resolutoria en caso de no ocuparse el inmueble para el fin solicitado.

Por tanto, esta profesional estima factible autorizar la entrega en comodato del inmueble antes individualizado a la "Junta de Vecinos Menzel", dado el cumplimiento de los requisitos establecidos por Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, salvo mejor parecer del Jefe del Servicio.

Es todo cuanto puedo informar.



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