

VISTOS:

- a) Que, se hace necesaria la tramitación de escritura de Cesión Gratuita de Dos Locales Comerciales al **COMITÉ DE VIVIENDA VILLA SUR**, organización comunitaria funcional, sin fines de lucro, Rol único Tributario número sesenta y cinco millones setenta mil cuatrocientos dieciocho guión cinco, por los fundamentos que más adelante se expondrán;
- b) Que, el **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION REGIÓN DE LA ARAUCANÍA** es dueño en su parte no trasferida del inmueble consistente en el predio ubicado en Coilaco, Rol Nº 1812-16 de la comuna de Temuco. El dominio a su favor rola inscrito a fojas 912 vuelta Nº 471, del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Temuco;
- c) Que, en parte del Lote individualizado anteriormente, este Servicio encargó a la empresa **Constructora WPF Limitada**, mediante Contrato de Construcción de Proyecto Habitacional, de fecha 30 de noviembre de 2021, la construcción de un condominio Tipo A, denominado **"CONDOMINIO ENTRE PARQUES – CONDOMINIO UNO" con acceso principal por AVENIDA TOSCANA Nº 2200 de la ciudad de Temuco;**
- d) Que, La ejecución del proyecto indicado en la letra c) fue postulado y seleccionado para el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, reglamentado en el D.S. 49/2011 (V. y U.) y contemplo un total de tres edificios de cinco pisos de altura cada uno identificados como Edificio Nº 1, Edificio Nº 2 y Edificio Nº 3 compuestos los dos primeros por 40 departamentos enajenables cada uno y el tercero por 39 departamentos enajenables, todos con destino exclusivamente habitacional acogidos a las franquicias tributarias del DFL Nº 2, de 1959 y, sus modificaciones posteriores, lo que hace un total de 119 Departamentos; este condominio considera también dos locales comerciales emplazados en el edificio 3;
- e) Que, este condominio, específicamente dentro del Edificio 3, se encuentran los siguientes inmuebles: **a.- LOCAL COMERCIAL Nº 101**, de una superficie aproximada de veintisiete coma veintinueve metros cuadrados, con acceso por CALLE ROMA NUMERO CERO NOVECIENTOS CINCUENTA de la ciudad de Temuco. Rol de Avalúo numero dos mil uno guión doscientos ochenta y seis de la comuna de Temuco.
- f) **b.- LOCAL COMERCIAL Nº 102**, de una superficie aproximada de veintisiete coma veintidós metros cuadrados, con acceso por CALLE ROMA NUMERO CERO NOVECIENTOS CINCUENTA de la ciudad de Temuco. Rol de Avalúo numero dos mil uno guión doscientos ochenta y siete de la comuna de Temuco
- g) Que, la Ley 21442 regula el régimen de copropiedad inmobiliaria y que determina la naturaleza jurídica de los locales comerciales, en su artículo 1 letra a) establece que los Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, **locales comerciales**, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados;
- h) A su turno, el Decreto 7 (V y U) que establece el Reglamento de la Ley 21442 de Copropiedad Inmobiliaria en su artículo 47 consigna la modalidad de autofinanciamiento y a la conformación del fondo común de reserva de los condominios de vivienda social, dentro de los cuales se encuentran la recepción de recurso provenientes por conceptos de arriendo de *-locales comerciales-* el cual indica: **Artículo 47: Del fondo común de reserva de las viviendas sociales:** *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39 de la ley, la formación del fondo común de reserva de los condominios de viviendas sociales se regirá por las normas especiales señaladas en el presente artículo. El articulo continua exponiendo que "En el caso de que se contemple la **existencia y funcionamiento de programas de autofinanciamiento, que permitan recibir recursos provenientes del arrendamiento de bienes comunes para la instalación de publicidad, de antenas, de locales comerciales, de estacionamientos u otros, que sean destinados total o parcialmente al fondo común de reserva**, no será obligatorio para los condominios de viviendas sociales cumplir con lo dispuesto en el artículo 39 de la ley, en referencia al porcentaje mínimo de recargo del gasto común mensual correspondiente a un 5%, ni a la periodicidad mensual, señalados en dicho artículo.* Cobra relevancia destacar el fin que persigue la creación de estos locales comerciales

en condominios de vivienda sociales, por la cual la citada disposición señala en ese sentido, **con el objetivo de aliviar la carga económica de los copropietarios de estos condominios, en consideración a la inexistencia de personal contratado y/o a la antigüedad del condominio, así como a la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos;**

- i) El D.L. N° 1.305, de 1975, y las facultades que me otorga el D.S. N° 355/1976 de V. y U., Reglamento Orgánico de los SERVIU;
- j) La Resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón y determina los montos en UTM, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos al citado control de legalidad;
- k) El D.L. N° 1.305, de 1975, y las facultades que me otorga el D.S. N° 355/1976 de V. y U., Reglamento Orgánico de los SERVIU;
- l) El Decreto Exento RA 272/45/2025 de 10/09/2025, registrada por la CGR con la misma fecha, que renueva el nombramiento a don José Luis Sepúlveda Soza, en calidad de titular, en el cargo de Director del SERVIU Región de la Araucanía, a contar del 02/09/2025 y hasta el 02/09/2028:

CONSIDERANDO:

- 1.- La necesidad urgente de dar funcionamiento de manera formal y legal a los dos locales comerciales singularizados en la letra e) y ser cedidos al Comité de Vivienda VILLA SUR, en cumplimiento de la Resolución 14.464 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que autoriza a transferir a título gratuito terrenos de su propiedad a Comités de Vivienda y en este caso dos locales comerciales emplazado en un proyecto integración social ya ejecutado, denominado Condominio Entre Parques de Temuco.
- 2.- Que es menester ilustrar que el legislador ha establecido formas de autofinanciamiento, como lo indica el art. 47 del Decreto 7 de este Ministerio, señalando un claro sentido para la creación de estos locales comerciales en Condominios de Vivienda Sociales y que es aliviar la carga económica de los copropietarios de estos condominios, tal como lo señala el Reglamento citado.
- 3.- La presente cesión gratuita tiene su fundamento legal en lo expresado en Resolución Exenta 14.464 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 21 de diciembre de 2017, y sus modificaciones, que instruye e informa en relación a la administración y disposición de bienes inmuebles de los Serviú, y especialmente conforme lo dispone el en su punto 6.2, en su apartado sobre otras formas de enajenación a título gratuito y en particular la letra i) que permite a los SERVIU transferir, a título gratuito, terrenos de su propiedad, a familias y/o a comités de vivienda que postulen a los programas habitacionales destinados a la población más vulnerable del país, o bien para proyectos de integración social.
- 4.- Se deja especial constancia que la donación se encuentra exenta de impuestos y no requiere del trámite de la insinuación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo veintinueve del Decreto Supremo N° 58, que texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias;
- 5.- Que se hace necesaria la transferencia gratuita al Comité de Vivienda, toda vez que es la Organización que se encuentra habilitada para adquirir los mencionados locales comerciales, y tiene su fundamento legal en las citadas normas, de manera tal que se pueda cumplir con el objetivo dispuesto en el Reglamento de la Ley 21.442, que es alivianar las cargas económicas a los copropietarios del Condominio Entre Parques de Temuco.

RESOLUCIÓN:

- a) **TRANSFIERASE** a título gratuito al **COMITÉ DE VIVIENDA VILLA SUR** organización comunitaria funcional, sin fines de lucro, Rol único Tributario número [REDACTED], de conformidad a la Resolución Exenta 14.464 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 21 de diciembre de 2017, y sus modificaciones, que instruye e informa en relación a la administración y disposición de bienes inmuebles de los Serviú, y especialmente conforme lo dispone el en su punto 6.2, en su apartado sobre otras formas de enajenación a título gratuito y en particular la letra i); **a.- LOCAL COMERCIAL N° 101**, de una superficie aproximada de veintisiete coma veintinueve metros cuadrados, con acceso por CALLE ROMA NUMERO CERO NOVECIENTOS CINCUENTA de la ciudad de Temuco. Rol de Avalúo numero dos mil uno guión doscientos ochenta y seis de la comuna de Temuco. **b.- LOCAL COMERCIAL N° 102**, de una superficie aproximada de veintisiete coma veintidós metros cuadrados, con acceso por CALLE ROMA NUMERO CERO

NOVECIENTOS CINCUENTA de la ciudad de Temuco. Rol de Avalúo numero dos mil uno guión doscientos ochenta y siete de la comuna de Temuco. El dominio a nombre de este Servicio se encuentra bajo el amparo de la inscripción que rola a fojas 912 vuelta Nº 471, del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

- b) El Departamento Jurídico del Servicio redactará la escritura de cesión gratuita en los términos señalados en el resuelvo a), resguardando de la mejor manera los intereses del Servicio.
- c) **DÉJESE** constancia que la presente Resolución y contrato no irroga gastos para este Servicio.

JOSE LUIS SEPULVEDA SOZA
DIRECTOR SERVIU REGION DE LA ARAUCANIA

PJH/FMV/MÁF

DISTRIBUCIÓN:

- DIRECCION
- DEPARTAMENTO TECNICO
- OFICINA GESTION DE TERRENOS Y EXPROPIACIONES
- DEPARTAMENTO JURIDICO
- OF. DE PARTES