



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

Nº INTERNO 16687, APRUEBA CONTRATO DE COMODATO CONDOMINIO VIVIENDAS TUTELADAS CON EL SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR (SENAMA), UBICADO EN PASAJE QUILLA Nº183, VILLA EL SALITRE, SECTOR CHIVILCAN, DE LA CIUDAD Y COMUNA DE TEMUCO, NOVENA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.

TEMUCO, 02 OCT. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 6334

VISTOS:

1. El **Ordinario solicitud Nº438 de fecha 05 de julio de 2023** ingresado por el **SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR**, recepcionado por Oficina de Partes con el Nº7018 de fecha 11 de julio de 2023 y por medio de la cual solicita al director del SERVIU Región de la Araucanía, la renovación del comodato que mantiene a su favor en la Comuna de Temuco, ubicado en pasaje Quilla Nº183, Villa el Salitre, sector Chivilcan, de la ciudad y comuna de Temuco, Rol de la propiedad 5103-35;
2. La **Resolución Exenta Nº5177 de fecha 22 de agosto del año 2024** que entrega en comodato al **SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR**, el terreno antes individualizado;
3. El **contrato de Comodato de fecha 28 de agosto del año 2024** firmado entre SERVIU Región de La Araucanía, representado por su director Don José Luis Sepúlveda Soza y el **SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR** representado por su directora Doña Claudia Asmad Palomo;
4. La **Resolución exenta Nº14.464 de fecha 21 de diciembre de 2017** y su Modificación **Resolución exenta Nº1246 de fecha 25 de julio de 2023**, que instruye e informa en relación con la administración y disposición de bienes inmuebles del SERVIU;
5. Las **Resoluciones Nº 6 y 7, ambas de 2019**, que Fijan normas sobre exención del trámite de toma de razón, y la **Resolución Nº 14, de 2022**, que determina los montos en UTM, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda, hasta el **31/12/2024**, todas de la Contraloría General de la República;
6. El **D.L. Nº 1.305, de 1975**, y las facultades que me otorga el **D.S. Nº 355/1976 de V. y U.**, Reglamento Orgánico de los SERVIU;
7. El **Decreto Exento RA 272/72/2022 de 26/09/2022**, registrada por la CGR con la misma fecha, que nombra a don José Luis Sepúlveda Soza, en calidad de titular, en el cargo de director del SERVIU Región de La Araucanía, a contar del 01/09/2022 y hasta el 01/09/2025;

CONSIDERANDO:

- A. Que el comodatario tendrá las siguientes obligaciones, las que se encontrarán claramente detalladas en el contrato de comodato que se otorgará al efecto:
 - a. El inmueble deberá destinarse exclusivamente a las actividades y fines declarados al solicitar el comodato;
 - b. El comodatario tendrá la obligación de mantener el debido control y resguardo del inmueble objeto del comodato y a mantenerlo en perfecto estado de conservación, presentación y funcionamiento, obligándose a realizar las mejoras y gastos que fueren necesarios para tales fines;
 - c. El comodatario será responsable de reparar a su costa cualquier deterioro o desperfecto que experimente el bien entregado en comodato, haciéndose cargo incluso de aquéllas que provengan del caso fortuito o fuerza mayor, sin derecho a reembolso alguno;
 - d. En caso de que la organización comodataria comprometa obras de construcción o remodelación, éstas deberán iniciarse dentro del plazo establecido en el contrato. De lo contrario, el SERVIU podrá poner término al comodato y solicitar la devolución del inmueble;
 - e. Las construcciones o remodelaciones efectuadas por el comodatario en el inmueble pasarán a ser propiedad del SERVIU una vez concluido el comodato, sin cargo ni costo para éste. El SERVIU, a través del Encargado/a de Oficina de terrenos, recibirá el inmueble a través de un Acta de Recepción, describiendo las obras ejecutadas en el inmueble;

- f. Los proyectos que se desarrollen en el inmueble deben cumplir con todas las disposiciones de la LGUC, de la OGUC y de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial;
- g. El comodatario 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;
- h. El contrato dejará establecido, como condición resolutoria, que el comodatario deberá pagar las cuentas domiciliarias y el impuesto territorial del inmueble entregado en préstamos de uso, durante todo el período de vigencia del contrato;
- i. El SERVIU se reserva el derecho de disponer de las medidas de fiscalización, control y supervisión que permitan fiscalizar el uso destinado al inmueble, el oportuno cumplimiento del pago de cuentas domiciliarias, del impuesto territorial y, en general, de todas las obligaciones asumidas por el comodatario, siendo obligación de éste facilitar el ingreso al inmueble para estos efectos;
- j. El incumplimiento por parte del comodatario de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato será causal suficiente para poner término anticipado al contrato;

R E S O L U C I Ó N :

1.- APRUÉBESE en todo lo que no fuere contrario a derecho, contrato de comodato de fecha 28 de agosto del año 2024, mediante el cual SERVIU Región de la Araucanía entrega en comodato por un plazo de 20 años al **SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR**, el inmueble ubicado en pasaje Quilla N°183, Villa el Salitre, sector Chivilcan, de la ciudad y comuna de Temuco, de una superficie total de **2.475,90 metros cuadrados** y cuyo texto que fija los términos y condiciones para las partes, a continuación, se transcribe:



C O N T R A T O D E C O M O D A T O

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

O

SERVIU REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

A

SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR

En Temuco, República de Chile, a 28 de agosto de 2024, comparecen: por una parte, como comodante, el **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**, o SERVIU Región de la Araucanía, [REDACTED] representado por su Director Regional, don José Luis Sepúlveda Soza, chileno, , cédula de identidad [REDACTED] ambos domiciliados en calle Bernardo O'Higgins número ochocientos treinta, comuna de Temuco; y, por la otra, como comodatario, el **SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR**, en adelante e indistintamente "SENAMA", [REDACTED] representado en este acto por su Directora Nacional, doña Claudia Asmad Palomo, chilena, casada, cédula de identidad [REDACTED] ambos domiciliados para estos efectos en calle Catedral N° 1575, Piso 1, de la comuna y ciudad de Santiago, los comparecientes mayores de edad, han convenido lo siguiente:

PRIMERO: A través de la dictación de la Resolución Exenta N°5177 de fecha 22 de agosto de 2024, del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de la Araucanía, se otorgó en comodato el inmueble ubicado en pasaje Quilla N°183, Villa el Salitre, sector Chivilcan, de la ciudad y comuna de Temuco, por un período de 20 años. Dicho comodato se otorgó bajo la vigencia de la Resolución Exenta N°14.464 del 21 de diciembre de 2017, y su modificación Resolución Exenta N°1.246 del 25 de julio de 2023, ambas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establece los criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad de los SERVIU.

SEGUNDO: El Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de la Araucanía, es dueño, propietario absoluto y poseedor material del inmueble urbano ubicado en pasaje Quilla N°183, Villa el Salitre, sector Chivilcan, de la ciudad y comuna de Temuco, ID SIBIS 09-00085, de una superficie total de 2.475,90 metros cuadrados, según plano de subdivisión S-IX-T 639, de fecha mayo de 2004.



NORTE: en trazo P-I de 46,75 metros con pasaje Quilla y Otros propietarios; **SUR:** en un trazo de 40,32 metros con Servidumbre de Alcantarillado; **ESTE:** en trazo I-2 de 81,43 metros con Lote 3A y **OESTE:** en un trazo de dos tramos de 21,00 metros y 66,14 metros con Lote 3C; El dominio del inmueble se encuentra inscrita a Fojas 4047 Numero 3384 del Registro de Propiedades del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 1997. El ROL de avalúo fiscal es el 05103-00035, de la comuna de Temuco.

TERCERO: En el inmueble anteriormente descrito, se ejecutó el proyecto habitacional denominado "Construcción Conjunto de Viviendas Tuteladas Adulto Mayor", consistente en una obra de viviendas de un piso y una sede social de un piso, según consta en Planos de Proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Temuco.

CUARTO: Por el presente instrumento, don José Luis Sepúlveda Soza en la representación que inviste, y en virtud de lo establecido en Resolución Exenta N°5177 de fecha 22 de agosto de 2024, del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de la Araucanía, entrega en comodato el inmueble citado en la Cláusula Segunda precedente, al SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR (SENAMA), para quien acepta su Directora Nacional, a su entera conformidad, declarando que el inmueble y las viviendas en él construidas se encuentran en perfecto estado.

QUINTO: El presente comodato tendrá una vigencia de veinte años a contar de la fecha de su celebración. El presente comodato se entenderá renovado sucesivamente por idéntico plazo si ninguna de las partes le pone término anticipado al mismo y por causas fundadas, mediante carta certificada, con un plazo de a lo menos sesenta días de anticipación a la fecha de término del respectivo período.

Sin embargo, el SERVIU Región de La Araucanía podrá poner término anticipado de dicho contrato por Resolución, fundada en la negligencia del comodatario en la custodia del inmueble, por haberlo destinado a un fin distinto de aquél para el cual se constituyó y por incumplimiento por parte del comodatario de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato.

SEXTO: El comodatario se obliga a administrar las viviendas construidas en el inmueble, a mantener éstas en buen estado de conservación, y a disponer de un programa de atención a las personas mayores ocupantes, debiendo prestarse los servicios para la atención de las personas mayores beneficiarias, de acuerdo con las definiciones programáticas del Servicio Nacional del Adulto Mayor. El comodatario podrá destinar el inmueble objeto de este contrato única y exclusivamente a los fines que le son propios, por lo que se prohíbe la utilización del inmueble entregado en comodato para la realización de actividades o usos ajenos a los determinados por su Ley Orgánica, o que no estén acordes con la su personalidad jurídica y objeto específico de la entidad representada. Se prohíbe al comodatario, igualmente, entregar o confiar la tenencia o administración del inmueble a terceros, sean personas naturales o jurídicas, total o parcialmente, a cualquier título, y aun temporalmente. No obstante, lo anterior, podrá suscribir convenios con entidades especializadas en atención a las personas mayores o con municipalidades, para dar cumplimiento al compromiso de administración, mantención y atención a las personas mayores ocupantes de las viviendas. Por último, el comodatario se compromete a mantener el inmueble libre de la ocupación de terceros, evitando cualquier asentamiento irregular en el terreno, tomando para ello todas las medidas de resguardo a que diere lugar el cumplimiento de la referida obligación.

SÉPTIMO: El comodatario tendrá la obligación de mantener el debido control y resguardo del inmueble objeto del comodato y a mantenerlo en perfecto estado de conservación, presentación y funcionamiento, obligándose a realizar las mejoras y gastos que fueren necesarios para tales fines. Asimismo, el comodatario se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación y mantención del inmueble, siendo responsable de reparar a su costo cualquier deterioro o desperfecto del inmueble entregado en comodato, haciéndose cargo incluso de aquellas que provengan del caso fortuito o fuerza mayor, sin derecho a reembolso alguno. Los gastos de cuidado, conservación, consumos de agua, luz, gas, impuestos y contribuciones de cualquier naturaleza y cualquier otro de la misma especie, serán de cargo exclusivo del comodatario, quien deberá cubrirlos oportunamente. El incumplimiento de esta obligación facultará al Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía, para poner término inmediato y sin expresión de causa al presente contrato, recuperando de inmediato la tenencia del inmueble, o en el plazo máximo que se determine, constando esta condición con el carácter de esencial del presente contrato. Las partes dejan constancia que el inmueble objeto del comodato está exento del pago del impuesto territorial a la fecha de suscripción del presente contrato.

OCTAVO: El comodatario se obliga a restituir el inmueble en las mismas condiciones en las que fuera entregado. Las obras de construcción o remodelación introducidas al inmueble durante la vigencia del comodato, pasarán a propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía, sin que ello signifique gasto o costo alguno para el comodante.

NOVENO: En caso de que el comodatario dé al inmueble un uso que se aleje del objeto señalado en la cláusula sexta del presente contrato, o no cumpla con el objeto del presente contrato, facultará al Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía, para poner término inmediato y sin expresión de causa al presente contrato, recuperando de inmediato la tenencia del inmueble, constando esta condición con el carácter de esencial del presente contrato. En virtud de lo anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía se reserva la facultad de efectuar inspecciones periódicas que permitan verificar el uso, mantención y destino del inmueble.

DÉCIMO: El comodatario asume en forma íntegra y total, cualquier tipo de responsabilidad, ya sea en el ámbito civil, penal o de cualquier naturaleza, tanto respecto de los contratantes como de terceros, por los daños y perjuicios que ocurran dentro del inmueble, y que puedan imputarse a la actividad que desarrolle el comodatario en la administración del mismo, sea que esté autorizada o no por el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía. Estos daños o perjuicios deberán ser reparados e indemnizados exclusivamente por el comodatario.

DÉCIMO PRIMERO: Las partes dejan constancia que las viviendas construidas cuentan con Permiso de Edificación y Recepción Definitiva de Obras, por parte de la Dirección de Obras Municipales, de la Ilustre Municipalidad de Angol.

DÉCIMO SEGUNDO: En la interpretación y aplicación de este contrato de comodato, se estará al tenor y espíritu del convenio de colaboración para la ejecución de Condominios de Viviendas Tuteladas, suscrito con fecha 24 de mayo de 2021, entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Nacional del Adulto Mayor, aprobado por Resolución Exenta N° 1.292, de fecha 05 de agosto de 2021, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, y por Resolución Exenta N° 1.176, de fecha 11 de agosto de 2021, del Servicio Nacional del Adulto Mayor, y en lo no previsto en dicho convenio, se estará a lo dispuesto en las definiciones, criterios y los procedimientos que deben observar los Servicios de Vivienda y Urbanización en la adquisición, administración y gestión de sus inmuebles, aprobadas por Resolución Exenta N° 14.464, de fecha 21 de diciembre de 2017, y su modificación Resolución Exenta N° 1.246 de fecha 25 de julio de 2023, ambas de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

DÉCIMO TERCERO: Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Temuco, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los tribunales ordinarios de justicia.

DÉCIMO CUARTO: El presente contrato se extiende en dos copias, quedando un ejemplar en poder del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía, y otra en poder del Servicio Nacional del Adulto Mayor.

DÉCIMO QUINTO: PERSONERÍAS. -

La personería de doña **Claudia Asmad Palomo**, para representar al **SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR**, consta en Decreto Supremo N°24 de fecha 11 de octubre de 2022, del Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

La personería de don **José Luis Sepúlveda Soza**, para representar al **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**, en su calidad de Director Regional, consta de Decreto Exento RA 272/72/2022, de fecha 26 de septiembre de 2022, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, registrado por la Contraloría General de la República con la misma fecha, documentos que no se insertan por ser conocidos por las partes.



Anótese, comuníquese y transcríbese.

**JOSE LUIS SEPULVEDA SOZA
DIRECTOR SERVIU REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**

PJB/SFB/NAD

DISTRIBUCIÓN: