



235

ORD:

ANT: Ordinarios N° 2539, de 13 de septiembre de 2012, y N° 446, de 28 de febrero de 2013, ambos de Dirección Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos.

ADJ.: Carpeta con antecedentes respecto a Solicitud de Entrega en Comodato a Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro.

MAT: Entrega en comodato de Inmueble propiedad Serviu a Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro.

VALDIVIA, 05 ABR. 2013

DE: PATRICIO CONTRERAS ROJAS

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS (S).**

A: FERNANDO VASQUEZ MARDONES

**DIRECTOR (P. y T.) DE SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DE LOS RÍOS**

Junto con saludarle cordialmente, el motivo del presente es dar a conocer a usted que revisados los antecedentes entregados a esta Secretaría Regional Ministerial respecto a solicitud de entrega en comodato de inmueble correspondiente a parte de Lote F, del Plano de Subdivisión DRV L-022, de 2009, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia con el N° 2670, de fecha 11 de mayo de 2009, el que contempla una superficie de 4.004,85 metros cuadrados, ubicado en Calle Santa Carolina, Calle Santa Doris y Prolongación de calle San Luis, de la Población San Pedro, comuna de Valdivia, se ha dado V° B° a los mismos.

En virtud de lo anterior se deberá proceder a redactar en conjunto solicitud a Subsecretario de Vivienda y Urbanismo con el objeto que autorice la entrega en comodato de un inmueble de superficie mayor a 2.000 metros cuadrados.

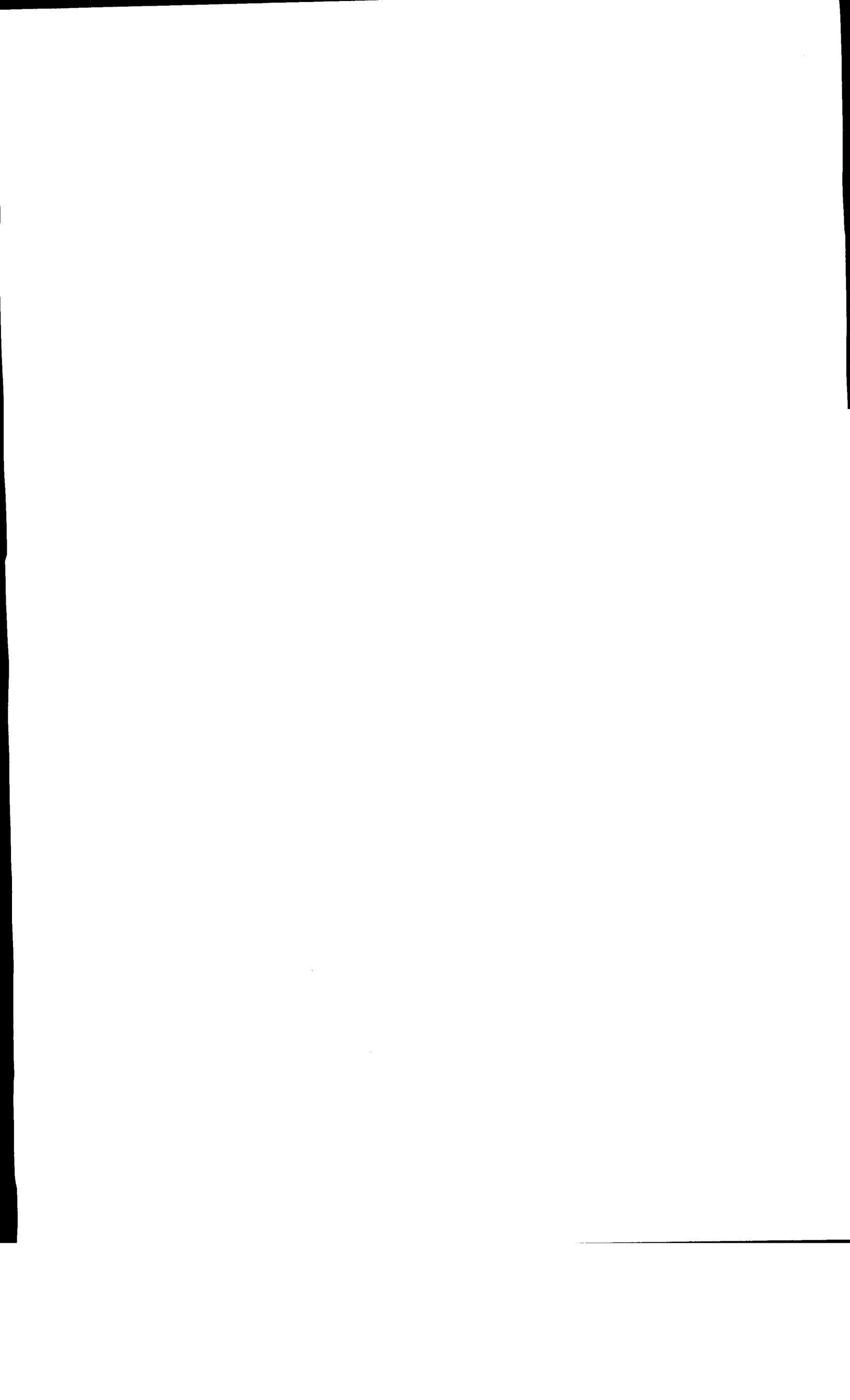
Sin otro particular, saluda atentamente a usted

PCR/PMG/pmg,

PATRICIO CONTRERAS ROJAS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS (S)

DISTRIBUCION:

- Destinatario.
- Departamento de Desarrollo Urbano Seremi
- Archivo U. Jurídica Seremi
- Archivo Partes.





INFORME JURIDICO N°	7 - 1º SEMESTRE/2013
----------------------------	-----------------------------

MATERIA	COMODATO
SOLICITANTE	CONSEJO VECINAL DE DESARROLLO SAN PEDRO
ENTIDAD PROPIETARIA	SERVIU REGIÓN DE LOS RÍOS
CIUDAD	VALDIVIA
FECHA	04 DE ABRIL DE 2013

El presente informe tiene por objeto analizar e informar a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos Subrogante sobre solicitud de entrega en comodato, previa autorización de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, respecto de inmueble propiedad Serviu efectuada por "CONSEJO VECINAL DE DESARROLLO SAN PEDRO", analizando en derecho los fundamentos técnicos y jurídicos de la solicitud, a fin que la mencionada autoridad evalúe la pertinencia de la autorización de entrega en comodato, como antecedente para la autorización posterior de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

1.- DOCUMENTOS CONTENIDOS EN CARPETA DE SOLICITUD

Se recibió en esta Secretaria Regional Ministerial ordinario N° 2539, de Dirección Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Los Ríos, de 13 de septiembre de 2013, que adjunta para revisión y VºBº, si procediere, de la solicitud comodato para Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, en terreno SERVIU, Lote F entre Calles San Pedro y Santa Doris.

El antes indicado oficio señala que en virtud de generar comodato de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización al Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, el cual cuenta con 11 organizaciones del sector, se ha solicitado la superficie del Equipamiento Social y deportivo en el Sector de San Pedro, para el emplazamiento de la "Cancha de Futbolito", terreno orientado al Sur de la ciudad de Valdivia entre las Calles San Pedro y Santa Doris.

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

- a) Informe de terreno propiedad SERVIU N° 58/2012.
- b) Informe de terreno Propiedad SERVIU Anexo N° 58 /2012 de prescindibilidad.
- c) Informe de Tasación Urbana N° 78, de fecha 11 de septiembre de 2012.
- d) Copia de Inscripción en Registro de Propiedad
- e) Certificado de Avalúo Fiscal
- f) Copia simple de Plano DRV L022

Una vez revisados los antecedentes técnicos del proyecto, por medio de ordinario N° 798, de fecha 10 de octubre de 2012, esta Secretaría Regional Ministerial da a conocer a Serviu Región de Los Ríos, que *"Dado que los antecedentes técnicos que se entregan por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización forman parte del mismo formato de respuesta que se utiliza en esta unidad, que la información entregada es concordante con lo expresado en el Plan Regulador Vigente de la Comuna, y considerando que este pronunciamiento se remite exclusivamente a los aspectos de competencia de la Unidad de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, dejando para una segunda revisión los antecedentes legales por parte de la Unidad Jurídica correspondiente, esta Seremi establece que no existe impedimento para que el expediente continúe su tramitación, informando favorablemente los presentes documentos técnicos."*

Que en virtud de lo anterior, con fecha 28 de febrero de 2013 y por medio de ordinario N° 446, Serviu Región de los Ríos remite carpeta con antecedentes técnicos y jurídicos para comodato destinado a "cancha de futbolito" en el "Lote F"; ubicado en Calle Santa Carolina, Calle Santa Doris y Prolongación de calle San Luis, de la Población San Pedro, solicitado por el Consejo Vecinal de Desarrollo Barrio San Pedro.

En dicho ordinario se acompaña:

- a) Estudio de Títulos.
- b) Copia de Inscripción, con certificación de dominio, en Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.
- c) Certificado de Litigios de inmueble propiedad Serviu.
- d) Certificado de Gravámenes y Prohibiciones de inmueble propiedad Serviu.
- e) Informe de terreno propiedad SERVIU N° 58/2012.
- f) Informe de terreno Propiedad SERVIU Anexo N° 58 /2012 de prescindibilidad.
- g) Informe de Tasación Urbana N° 78, de fecha 11 de septiembre de 2012.
- h) Certificado de Avalúo Fiscal

- i) Copia simple de Plano DRV L022
- j) Copia de Oficio N° 798 de 12 de octubre de 2012 de la Seremi MINVU que autoriza antecedentes técnicos remitidos.
- k) Copia de carta de petición de comodato firmada por representantes integrantes del Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro.
- l) Copia de Certificado Depósito Acta de constitución "Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro" de la Secretaría Municipal de Valdivia, de fecha 28 de marzo de 2008.
- m) Copias de Actas de 13 de abril de 2011 y de 1 de agosto de 2012, donde consta la elección de Directiva actual del Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro.
- n) Certificado de Vigencia de Organización Comunitaria Consejo Vecinal San Pedro.

2.- ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOLICITUD

Se ha solicitado por "Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro", la entrega en comodato de un Inmueble propiedad de Servicio de Vivienda y Urbanización ubicado en Calle Santa Carolina, Calle Santa Doris y Prolongación de calle San Luis, de la Población San Pedro, de la comuna de Valdivia, de una superficie de 4.004,85 metros cuadrados, sitio destinado para la instalación del Complejo Deportivo San Pedro, determinado según Plan Maestro del Barrio San Pedro.

Que mediante carta ingresada a SERVIU Región de Los Ríos el día 20 de julio de 2012, el Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro, que agrupa a 11 organizaciones del sector, solicita en comodato el terreno ubicado en Avenida San Luís esquina Calle Santa Doris.

Las razones de dicha solicitud es que *"...el terreno está bajo el Plan Maestro para la construcción de una cancha de futbolito y aprobado por la mesa técnica en su tiempo, es por ello que solicitamos este terreno para lograr ejecutar el proyecto mencionado anteriormente y que ya estamos gestionando los recursos para la ejecución por medio del Instituto Nacional de Deportes."*

3.- ANTECEDENTES DEL INMUEBLE SOLICITADO

La solicitud contempla la entrega en comodato un inmueble ubicado en Calle Santa Carolina, Calle Santa Doris y Prolongación de calle San Luis, de la Población San Pedro, correspondiente a lote parte de Lote F, de Plano de subdivisión DRV L-022, del año 2009, aprobado por Dirección de Obras de Municipio de Valdivia mediante certificado N° 2670, de 11 de mayo de 2009, inmueble que se que se identifica a continuación:

Parte de Lote F, polígono 1-B1-2-3-A6-A5-B4-1, el lote F se encuentra en el Plano de Subdivisión DRV L-022, de 2009, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia con el N° 2670, de fecha 11 de mayo de 2009, la parte solicitada	TASACION
---	----------

contempla una superficie de 4.004,85 metros cuadrados, ubicado en Calle Santa Carolina, Calle Santa Doris y Prolongación de calle San Luis, de la Población San Pedro, comuna de Valdivia.			
Norte	Lado recto 1-B1 con saldo Lote F en	36,39 metros	4.495 UF
	Lado Recto B1-2 con construcciones existentes en	28,09 metros	
	Lado Recto 3-A6 con Viviendas tuteladas en	14,38 metros	
Sur	Lado Recto B4-A5 con calle Santa Doris en	79,73 metros	
Oriente	Lado Recto A5-A6 con construcciones existentes en	22,23 metros	
	Lado Recto 3-2 con construcciones existentes en	34,57 metros	
Poniente	Lado Recto B4-1 con calle San Luis en	57,47 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 **Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos**, según consta en copia de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia a fojas 1880, número 2.195 del año 2009.

El inmueble forma parte del resto aun no transferido del loteo de la Población San Pedro, de la ciudad de Valdivia, que corresponde a la modificación del Loteo Población San Pedro, referido al área de equipamiento, propiedad ubicada en calle San Luís con Santa Doris, Comuna y Provincia de Valdivia, denominada Lote 1.

El lote 1, tiene una superficie aproximada de 21.910,35 metros cuadrados y su ubicación en el plazo respectivo del proyecto corresponde al polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-N-O-P-Q-R-S-T-A.

De acuerdo a Proyecto de Modificación, aprobado, de Lote Sector San Pedro, el antes indicado Lote 1 se subdivide en nueve lotes, a saber: Lote A, Lote B, Lote C, Lote D, Lote E, Lote F, Lote G, Lote H y Proyección Calle San Luís.

El inmueble solicitado en comodato forma parte del lote F.

El Servicio de Vivienda y Urbanización Región de los Ríos, adquirió el dominio total y absoluto de los predios en virtud de escritura de compraventa, inscrita, celebrada entre Universidad Austral de Chile y Servicio de Vivienda y Urbanización, de fecha 23 de diciembre de 1991.

5.- TASACION URBANA

Entre los documentos adjuntados por Serviu Región de Los Ríos en su solicitud se encuentra Informe de Tasación Urbana N° 78, efectuado por el profesional Jorge Hervia Zamudio, quien tasa el lote, a que se refiere el punto tres del presente informe, en 4.495 U.F., indicando que a valor UF de \$22.562,49 la tasación del predio en pesos es de \$101.420.000, al día 11 de septiembre de 2013.

6.- FUNDAMENTACION DE LA PETICION DE COMODATO.

En carpeta acompañada por Serviu, mediante ordinario N° 446, de 28 de febrero de 2013, es posible apreciar solicitud de Serviu Región de los Ríos en torno a entregar en comodato, previa autorización de subsecretario a "Concejo Vecinal de Desarrollo San Pedro" el inmueble antes individualizado, fundamentando la solicitud en el hecho que el terreno de propiedad de dicho Servicio es un sitio destinado para la instalación del Complejo Deportivo San Pedro, determinado según Plan Maestro del Barrio San Pedro para el uso de equipamiento social y deportivo.

Asimismo se acompaña solicitud de Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro dirigida a Dirección Regional de Servicio de Vivienda y Urbanización, en que se señala por dicha entidad que solicitan dicho terreno en virtud de que el mismo se encuentra en el Plan Maestro para la construcción de una cancha de futbolito, el cual fuera aprobado por la Mesa Técnica en el momento en que el Programa Recuperación de Barrios se encontraba trabajando en el Barrio San Pedro. Señalan además que, con el fin de ejecutar el proyecto, se encuentran gestionando recursos para su construcción por medio del Instituto Nacional de Deportes.

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 Ministerial de Vivienda y Urbanismo debe verificar el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos para tal fin, a saber:

A) El tipo de personalidad jurídica de la junta "Consejo Vecinal de Desarrollo San Pedro". Tratándose de una organización comunitaria funcional, 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 d) y 3 de la antes indicada ley.

Además cuenta con personalidad jurídica Vigente, pudiéndose establecer que la misma no es de derecho público.

B) Que consta en los antecedentes acompañados al ordinario N° 2539, de 13 de septiembre de 2013, antes indicado, de SERVIU Región de los Ríos, que dicho Servicio, mediante Informe Terreno Propiedad SERVIU Anexo N° 58/2012, ha procedido a la declaración de prescindibilidad del inmueble.

C) Consta, de los antecedentes aportados, que el inmueble solicitado en comodato, el cual forma parte del Lote F, del plano DSV L-022 del año 2009, aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, según certificado N° 2670 de fecha 11 de mayo de 2009, tiene una superficie de 4.004,85 metros cuadrados.

Que de acuerdo al numeral 1.4.2. de ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, *"Los comodatos sólo pueden recaer sobre inmuebles que tengan una superficie de hasta 2000 metros cuadrados"*, añadiendo su numeral 1.4.3. *"La subsecretaría que suscribe, podrá autorizar comodatos por una superficie mayor, siempre que se presente una solicitud fundada del Director SERVIU y SEREMI respectivo que justifique la excepcionalidad."*

Que siendo este caso el caso analizado, por cuanto el inmueble objeto del presente informe tiene una superficie superior a los 2.000 metros cuadrados, la entrega en comodato sólo es posible previa autorización de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, previa solicitud conjunta de Directora Regional y Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ambos de la Región de los Ríos.

D) Consta en la solicitud que no se han comprometido la ejecución de obras, ya que las mismas se efectuarán en la medida que se consigan los aportes por medio del Instituto Nacional de Deportes.

8.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

Según lo expresado en el Informe de Terreno Propiedad SERVIU N° 58/2012, efectuado por Área de Gestión de Suelos y Proyectos de SERVIU Región de Los Ríos, el terreno, solicitado para ser entregado en comodato por parte de SERVIU corresponde a un polígono de forma regular de una superficie de terreno de 4.004,85 metros cuadrados, el cual forma parte del Lote F del Plano de Subdivisión DRV L-022, de 2009, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia con el N° 2670, de fecha 11 de mayo de 2009, el cual es de una superficie total de 7.607,85 metros cuadrados, el cual se encuentra fraccionado, donde una superficie de este fue entregado para el conjunto de Viviendas Tuteladas Adulto Mayor ubicadas en calle Santa Inés N° 3681, el cual tiene una superficie de 1.603 metros cuadrados. Paralelamente al borde este del polígono definido como lado 3-2, existe una servidumbre de paso en Favor de Aguas Décima S.A. donde se instalaron las cámaras de inspección.

El inmueble se encuentra emplazado en la zona sur de Valdivia, específicamente en la Población San Pedro, cuyo uso de suelo está 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
- Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

Permitiendo por tanto el uso de suelo para el cual es solicitado, a saber, equipamiento deportivo.

El terreno, según informe SERVIU, cuenta con pavimentación existente, posee instalaciones de agua potable, alcantarillado y electricidad. Añadiendo que no existen prohibiciones, cesiones ni áreas de riesgo que interfieran en la entrega del comodato.

Finalmente, por medio de ordinario N° 798, de 10 de octubre de 2012, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y previa revisión de los antecedentes técnicos por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura, ha indicado informa favorablemente los antecedentes técnicos.

9.- CONCLUSION

En opinión de esta profesional la solicitud presentada por Serviu Región de Los Ríos, a través de ordinarios N° 2539, de 13 de septiembre de 2012, y N° 446, de 28 de febrero de 2013, y enviadas a revisión y VºBº por parte de esta Secretaría Regional Ministerial, como antecedente a solicitud a efectuar a Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, quien, de acuerdo a lo señalado en Ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, está facultada para autorizar la entrega en comodato de un inmueble propiedad Serviu de una superficie mayor a los 2.000 metros cuadrados, es factible solicitud de autorización por parte de esta Secretaría Regional Ministerial.

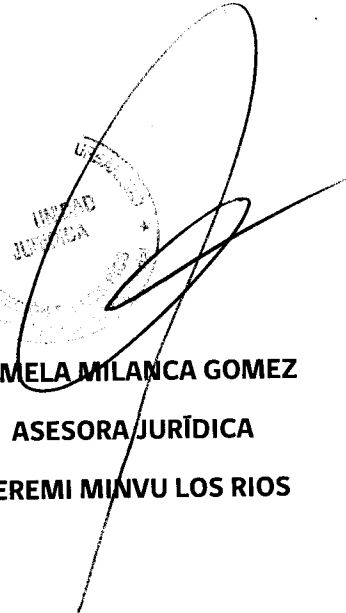
Lo anterior, debido a que se trata de un bien inmueble prescindible para los fines del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y se encuentra en una zonificación en el Plan Regulador Comunal que permite los equipamientos de todo tipo y escala.

A mayor abundamiento a través del Programa de Recuperación de Barrios se estableció dentro del Plan Maestro aprobado en su momento por la Mesa Técnica Regional la instalación del Complejo Deportivo San Pedro entre los cuales se encuentra la cancha de futbolito para cuya ejecución se postularía a fondos del Instituto Nacional de Deportes.

Por tanto, esta profesional estima factible proceder a solicitar, a Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, autorización para entregar en comodato el inmueble ubicado en Calle Santa Carolina, Calle

Santa Doris y Prolongación de calle San Luis, de la Población San Pedro, comuna de Valdivia, correspondiente a parte del Lote F, polígono 1-B1-2-3-A6-A5-B4-1, el lote F se encuentra en el Plano de Subdivisión DRV L-022, de 2009, aprobado por Dirección de Obras Municipales de Valdivia con el N° 2670, de fecha 11 de mayo de 2009 de una superficie de 4.004,85 metros cuadrados, procediendo, por tanto, a enviar los antecedentes a Serviu Región de Los Ríos para realización en conjunto de solicitud de autorización a subsecretario en virtud de lo estipulado por numeral 1.4.3 de ordinario N° 1430, de 13 de diciembre de 2006, de dicha Subsecretaría. Lo anterior, salvo mejor parecer del Jefe Subrogante del Servicio.

Es todo cuanto puedo informar.



PAMELA MILANCA GOMEZ
ASESORA JURÍDICA
SEREMI MINVU LOS RIOS