

DECRETO: 9.790/

LEBU, 13 de diciembre de 2023

VISTOS:

1. Meta N°1, de la Dirección Jurídica año 2023, del Programa Mejoramiento de la Gestión Municipal (P.M.G.M.).
2. Oficio Interno N°149 de fecha 24 de octubre de 2023, que solicita modificar la Meta 1 del P.M.G.M 2023, en el sentido que solo se trate de bienes inmuebles, esto es "contar con un instrumento que contenga el procedimiento y que regule la adquisición y enajenación de bienes inmuebles por parte de la Municipalidad de Lebu".
3. Constitución Política de la República, artículo 63, número 8.
4. D.L. N° 3477/80, Artículo 8° - Agrega al artículo 5° del decreto ley N° 1.289, de 1975, el inciso tercero "No obstante lo dispuesto en el inciso primero, las Municipalidades no podrán contraer ninguna clase de endeudamientos."
5. Decreto con Fuerza de Ley N°789 del año 1978 que fija normas sobre Adquisición y Disposición de los Bienes Municipales.
6. Código Civil, De la Compraventa
7. Dictámenes de Contraloría General de la República Nos E186.793/2022; E275.175/2022; 14.251/2018; 75.620/2012; 34.898/2010; 38.010/2002.
8. Decreto Ley N°2186 de 1978, que aprueba Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiación
9. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

- Que nuestro ordenamiento jurídico consagra, entre otros, los principios de escrituración, transparencia y publicidad, que rigen a todos los funcionarios de la Administración del estado incluidas las Municipalidades.
- La necesidad de dar fuerza obligatoria a los procedimientos internos sobre Adquisición y enajenación de bienes inmuebles de parte de la Municipalidad de Lebu.

DECRETO:

1.- APRUÉBESE en todas sus partes **INSTRUCTIVO, SOBRE ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LEBU**, en los siguientes términos:



Este documento ha sido firmado electrónicamente por el Sr. **AMB/MPM/Vincent** ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/AIXZCP-915>



INSTRUCTIVO SOBRE ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALIDAD DE LEBU

INTRODUCCIÓN

La necesidad de la Municipalidad de contar con la definición de procesos establecidos y normados a objeto de facilitar el cumplimiento de los objetivos institucionales, y en este caso la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, procedimiento que debe responder a las normas constitucionales y legales que rigen para estos efectos, considerando la doctrina y jurisprudencia administrativa.

I. DE LA ADQUISICION

I.1. NORMATIVA APLICABLE:

El Artículo 33°, inciso primero de la Ley N°18.695, señala expresamente que “la adquisición de dominio de bienes raíces se sujetará a las normas de derecho común”, esto es, le resultan aplicable a las disposiciones propias del sector privado, salvo las limitaciones y formalidades que las normas orgánicas impongan a los Municipios.

El Alcalde tiene la facultad de adquirir bienes inmuebles para el Municipio, requiriendo el acuerdo del Concejo, según lo establece el artículo 65° letra f) de la Ley N° 18.695 texto refundido. En este contexto se recomienda que la adquisición del inmueble se encuentre en el Programa de Inversiones del Presupuesto Vigente.

La Adquisición de bienes, puede realizarse por diferentes títulos o causas, sea mediante compraventa, donaciones, cesiones gratuitas expropiaciones u otras causas legales:

- a. **Compra:** Las Municipalidades pueden comprar directamente este tipo de bienes, es decir, no requieren de licitación o propuesta pública o privada, tampoco existen las limitaciones expresas en cuanto al precio que puede pagar el Municipio, sin perjuicio de la obligación que pesa sobre los funcionarios de cuidar el patrimonio municipal.



según lo exige el artículo 63°, N°8) de la Constitución Política y el D.L. 3477/80 Artículo 8°.

Respecto de la prohibición de contraer endeudamiento que afecta a Municipalidades, se exceptúa de ella los programas de construcción de viviendas en infraestructuras sanitarias, (aplica Dictamen 14.997 de 31 de mayo de 1984, Dictamen E275175 de 09.11.2022).

- b. Expropiación:** Las municipalidades están facultadas para expropiar bienes raíces de terceros, pero solo para los efectos de dar cumplimiento a las normas del plan regulador comunal, según se sienta en las bases, en el artículo 33° de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Acorde con ello, el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones declara de utilidad pública y, por ende, susceptibles de ser expropiados, los terrenos que, en el Plan Regulador Comunal, estén destinados a calles, plazas, y otros de similar naturaleza. Para efectuar la expropiación, el Alcalde requiere del acuerdo del Concejo, según lo exige el artículo 65° letra g) de la Ley N° 18.695. Texto Refundido.

El procedimiento de Expropiaciones se encuentra contenido en el Decreto Ley N°2.186, que Aprueba la Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiación, por lo tanto, este reglamento se abocará por una parte a la adquisición de bienes inmuebles mediante la compra directa y por otro lado a la enajenación de dichos bienes.

I.2. DEL PROCEDIMIENTO:

Se inicia formalmente el proceso, cuando el Alcalde requiere dar cumplimiento a un objetivo municipal, satisfacer las necesidades de equipamiento del Municipio, o del interés general de la comuna, para tal efecto instruye a una Comisión conformada por: El/la directora/a de Administración y Finanzas, el/la Director/a de SECPLAC, el/la directora/a de Obras, Director/a Jurídico y el Asesor Urbanista, este último presidirá dicha Comisión y será responsable de las tareas encomendadas a la misma, para que procedan a realizar los estudios correspondientes.

La Comisión requerirá de la Unidad Municipal que haya propuesto o promovido la adquisición del inmueble, y esta deberá acompañar a la brevedad, toda la documentación necesaria para proceder a su completo



I.3. COMISIÓN:

De conformidad a la instrucción emanada del Sr. Alcalde, esta Comisión procede a buscar un bien raíz o bien evaluar alguna propuesta definida, que dé satisfacción al objetivo planteado por el Alcalde, una vez determinado el Bien Inmueble, se debe adoptar todas las medidas necesarias y convenientes para resguardar adecuadamente los intereses municipales, vale decir, efectuar las tasaciones correspondientes, estudiar los títulos de dominio, exigir las garantías de seriedad en caso de ser necesario etc.

Para dar cumplimiento al objetivo planteado, esta Comisión confeccionará una Carpeta de Evaluación para la adquisición de bienes inmuebles, la que requerirá antecedentes a la Dirección de Asesoría Jurídica en los aspectos legales:

Antecedentes del inmueble a adquirir:

- Nombre propietario.
- Dirección oficial.
- Rol de Avalúo.
- Superficie de Terreno.
- Si existen construcciones:
 - Clasificación (es) de la construcción.
 - M2 Edificados.
 - Año de Antigüedad.
- Uso y/o destinos actuales.
- plano o plancheta catastral con toda la información requerida, incluyendo lo siguiente:
 - Acotamiento de los deslindes de la propiedad.
 - Acotamiento de línea oficial existente, de cierra a cierra opuesto.
 - Plano de ubicación

toda esta información debe ser previamente chequeada en terreno.

Esta parte del expediente es fundamental para establecer la suficiencia de la urbanización, así como el estado territorial del inmueble que permita evaluar la conveniencia de la compra para los objetivos municipales.

Con todos estos antecedentes el equipo de tasadores de esta Unidad



DIRECCIÓN JURÍDICA: De conformidad a la solicitud planteada por la Comisión, esta Unidad procede a reunir antecedentes, tales como:

- Título de 10 años
- Certificados de Hipotecas y Gravámenes y Litigios. de 30 años a la fecha.
- Certificado de Avalúo, Certificado de exención o si está afecto a pago certificado de deuda al día.
- Certificado de Dominio Vigente

Con todos los antecedentes precitados la Asesoría Jurídica procede a realizar el Estudio de Títulos respectivo.

COMISIÓN: Reúne toda la documentación recabada por las Unidades Técnicas en la Carpeta de Evaluación, en caso de que los antecedentes relacionados con el Bien Inmueble se ajusten a los requerimientos, esta Comisión procede a negociar con el propietario el valor de la compra, para el efecto primeramente requerirá de la SECPLAN, el presupuesto y de Administración y Finanzas la disponibilidad financiera. En caso que la compra del inmueble no se encuentre dentro del Programa de Inversiones se deberá solicitar el acuerdo del Concejo Municipal para la modificación presupuestaria, lo que permitirá llevar a buenos términos la respectiva adquisición. Una vez acordado el monto de la adquisición, la Comisión deberá preparar un informe dirigido al Sr. Alcalde, donde se determine las características del Bien Raíz, el monto de la compra y la forma de pago.

ALCALDE: Recibe el informe de la Comisión, con todos los antecedentes relacionados con el Bien Raíz que se desea adquirir. En caso de considerarlo adecuado, instruye al Secretario Municipal para que lo incorpore en el Acta del Concejo Municipal.

CONCEJO MUNICIPAL: Toma conocimiento de las características, monto y forma de pago del bien raíz que se desea adquirir, en caso de adoptarse un acuerdo desfavorable para la adquisición del inmueble, es decir, no darle lugar o fijar requisitos previos para su aprobación final, emitiéndose las observaciones que estime convenientes, lo que podrá significar, buscar un nuevo bien inmueble o renegociar las condiciones de la compra, por otra parte, en caso de dar su acuerdo se deberá materializar la respectiva compra.



administrativos para realizar la respectiva compra, remitiendo copia del Decreto a la Dirección Jurídica, Unidad de Transparencia y a la Unidad que requirió la compra. Al vendedor se entrega una copia de todos los antecedentes.

- 1. DIRECCIÓN JURÍDICA.:** Con la copia del Decreto que autoriza la compra del Bien Inmueble, confecciona las Escrituras Públicas, donde se preocupará de resguardar los intereses municipales y posteriormente se encargará de obtener en la Notaría las firmas respectivas e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Lebu.
- 2. DIRECCIÓN ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS:** Con copia del Decreto y de la inscripción a favor del Municipio en el Conservador de Bienes Raíces, procede a dar curso al pago para materializar la compra del bien inmueble de conformidad a la Escritura Pública y acorde a los procedimientos vigentes de Egresos Municipales.

II.- PARRAFO II DE LA ENAJENACION

II.1. NORMATIVA APLICABLE:

El artículo 34° de la Ley N° 18.695 Orgánica Institucional de Municipalidades Texto refundido, señala expresamente que “Los Bienes Inmuebles Municipales solo podrán ser enajenados, gravados o arrendados en caso de necesidad o utilidad manifiesta”.

Al calificar la necesidad o utilidad manifiesta, debe entenderse que ello no significa que la municipalidad pueda donar libremente a cualquier persona. Se trata de evitar que el patrimonio del municipio se vea disminuido discrecionalmente por actos que gratuitamente pueden favorecer a personas naturales o entidades lucrativas, debe entenderse que se podrá transferir a título gratuito bienes municipales a organismos estatales o a instituciones de utilidad pública o de beneficencia de la comuna, a personas naturales chilenas, siempre que por sus antecedentes socio-económicos, se justifique (Dictamen 30.960, de 1988, aplica dictámenes 39796/2013, E357187/2023, 18447/2004, 26901/2009, 37731/2007, 10290/2020, E154966/2021, E281581/2022).

El artículo 65 letra f) de la Ley 18.695 señala que el alcalde requerirá del acuerdo del concejo para “adquirir, enajenar, grabar, arrendar por un plazo superior a 4 años o traspasar a cualquier título o mera tenencia de bienes inmuebles municipales o donar bienes muebles”.



adjudicarla, lo que compete al alcalde (dictamen N°25.359 del año 1994 y N°263 del año 2021).

El procedimiento que se seguirá para la enajenación será el que se indica a continuación, el que puede ser remate o licitación pública el valor mínimo para el remate o la licitación será el avalúo fiscal, el cual sólo podría ser rebajado con acuerdo del concejo:

II.2. ENAJENACIÓN A TÍTULO GRATUITO:

Para donar ceder gratuitamente los bienes inmuebles municipales es preciso que se reúnan los siguientes requisitos:

1. El alcalde debe requerir del acuerdo al consejo órgano que para su aprobación necesita de la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva debiendo pronunciarse del requerimiento por la autoridad edilicia.
2. Deben remitirse al Ministerio del Interior, todos los antecedentes y documentos necesarios para identificar el inmueble y determinar la procedencia de su enajenación, esto es, que sus títulos se encuentren saneados y sin prohibiciones y gravámenes, para cuyos efectos los certificados pertinentes deben ser actualizados y legalizados (aplica dictamen N°30.677 del año 1989; 15022/94; 28282/93; 13510/94; 21238/86 y 25606/92).
3. Asimismo, deben adjuntarse los antecedentes de la entidad o persona beneficiada con la donación, e indicarse las razones que justifican la enajenación gratuita.
4. Si el predio pertenece a otro de mayor cabida, es preciso que se encuentre aprobada la subdivisión y el plano debidamente archivado en el competente conservador de Bienes Raíces (Aplica dictamen Nos 18.726 y 29.621 del año 1989).
5. La Ley exige la dictación de un Decreto Supremo, es decir, de un acto administrativo formal dictado por el Presidente de la República, a través, del Ministerio del Interior y la firma del Ministerio de Bienes Nacionales, por medio del cual se autoriza a una Municipalidad para estos efectos. Con todo, cabe hacer presente que, en virtud del artículo primero, N°85 del Decreto Ley 654 del año 1994 del Ministerio del Interior, estos Decretos son firmados por el Ministerio del Interior bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República.
6. Debe comunicarse oportunamente (en forma previa) a la Dirección Regional u Oficina Provincial de Bienes Nacionales respectiva, la enajenación de estos bienes raíces, para los fines de su registro, según lo ordena el artículo 2° del D.F.L.789



la beneficiaria, debiendo inscribirse simultáneamente en el registro de prohibiciones del respectivo conservador de bienes raíces. Sin embargo, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 17 del D.F.L. 789 del año 1978, la Municipalidad puede autorizar que dicha prohibición mediante escritura pública que deberá inscribirse al margen de la correspondiente prohibición.

De Conformidad a la jurisprudencia administrativa, las municipalidades pueden donar toda clase de bienes al fisco, según el inciso primero del artículo 16 del D.F.L. 789 del año 1978, precepto que no establece limitaciones a este respecto reiterando lo dispuesto en el artículo 36 del decreto ley 1939 del año en 1977 aplicable a los bienes fiscales.

Estas donaciones de bienes municipales al fisco, no se encuentran sujetas a los requisitos formales del inciso segundo del artículo 16 antes citado, Es decir no requieren de la autorización del Presidente de la República otorgada por Decreto Supremo, cómo se exige tratándose de otros donatarios. De este modo, en la donación de inmuebles municipales al Fisco, son aplicables las normas generales que rigen a las enajenaciones de tales bienes, que exigen de la dictación de un Decreto Alcaldía que cuente, además, con el acuerdo del consejo.

II.3. ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO:

En cuanto al procedimiento de enajenación a título oneroso, será el remate o la licitación pública, vale decir de acuerdo al procedimiento normal que establece la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la Ley General de Urbanismo y Construcción, contempla una norma de excepción para las permutas en caso de terrenos de equipamiento, dicha norma se encuentra consignada en el artículo 70 de la precitada Ley. Esto es: "En toda urbanización de terrenos se destinarán gratuitamente a circulación, áreas verdes y equipamiento las superficies que señale la Ordenanza General. En estas superficies quedarán incluidas las correspondientes áreas verdes de uso público, ensanches y apertura de calles, que se contemplaren en el Plan Regulador. La Municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacios más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación a las a las densidades que establezca el Plan Regulador, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta Ley.



podiera existir entre los inmuebles que se permutan, se pagarán conforme lo acuerden las partes”.

En La referida licitación pública o en el remate público que se realice para la enajenación de estos bienes, el valor mínimo será el avalúo fiscal. Este valor sólo podrá ser rebajado con acuerdo del Concejo. Ambos procedimientos implican la sujeción estricta a las condiciones previamente establecidas por la municipalidad en las bases de licitación o del remate público, las que una vez iniciados y efectuadas las ofertas son inmodificables.

En caso de enajenación por motivo de una expropiación, la Ley General de Urbanismo y Construcción, contempla en su artículo 90° la siguiente modalidad “La Municipalidad podrá vender en pública subasta los terrenos sobrantes que hubiera adquirido en cualquier forma con motivo de la aplicación de este capítulo (de las expropiaciones). También podrá dar opción a los propietarios colindantes para adquirir estos terrenos, previo informe de la Dirección de Obras Municipales, la que a su vez fijará el precio de ellos, tomando como base el valor de la expropiación o adquisición, reajustando el valor comercial. Cuando se trate de apropiaciones de retazos en favor de un mismo expropiado, los valores de aquella serán determinados en forma análoga a los de la expropiación.

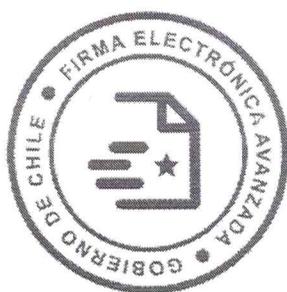
II.4. DEL PROCEDIMIENTO:

1. Se inicia el proceso cuando el alcalde a petición de alguna unidad operativa o bien de parte de la comunidad solicitan la venta de un inmueble municipal, la Dirección Jurídica, junto al Asesor Urbanista, la SECPLAN y la Dirección de Administración y Finanzas conforman la comisión y deben preparar todos los antecedentes necesarios para proceder a la licitación o en su defecto el remate con el objeto de enajenar el bien inmueble municipal.
2. Conformada la comisión descrita en el acápite anterior, ésta recibe la solicitud del Señor Alcalde y procede a estudiar los antecedentes relacionados con el bien inmueble que se pretende enajenar, posteriormente prepara un informe fundado para presentarlo al acuerdo del consejo municipal.
3. El Concejo Municipal recibe de parte del Alcalde, el informe preparado por la comisión con el objeto de que este ente colegiado de su acuerdo para enajenar el bien inmueble, en caso de ser negativo se termina el proceso.
4. La comisión toma conocimiento del acuerdo del Concejo, por comunicación del Secretario Municipal y proceden a redactar las correspondientes bases

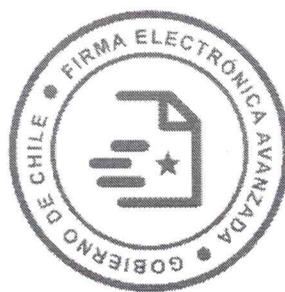
Una vez aceptada la oferta se remiten todos los antecedentes a la Dirección Jurídica, para que se proceda a la suscripción de la respectiva escritura pública y posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y posterior dictación del correspondiente Decreto Alcaldicio de adjudicación.

2.- PÓNGASE, el presente instructivo en conocimiento de todas las Unidades Municipales y del Concejo Municipal, a objeto que se ajusten los procesos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles conforme al presente instrumento.

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y PUBLÍQUESE.



Firmado por:
Guido Hipólito Figueroa Cerda
Secretario Municipal
Fecha: 19-12-2023 17:04 CLT
Municipalidad de Lebu



Firmado por:
Cristian Abel Jorge Peña Morales
Alcalde
Fecha: 20-12-2023 09:45 CLT
Municipalidad de Lebu



Este documento ha sido firmado electrónicamente **AMB/MPT/VM/gm** ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/AIXZCP-915>