

DECRETO ALCALDICIO N° 1697 /

TALCA, 24 ABR. 2018

## VISTOS:

El Oficio (O) N° 217, de fecha 13 de Abril del 2018, de Directora Asesoría Jurídica, el Decreto Alcaldicio N° 3946, de fecha 13 de Agosto del 2015, el acuerdo del Concejo en sesión ordinaria del 17 de Abril del 2018, y conforme a las facultades que me confiere la Ley 18.695, refundida.

## DECRETO:

Déjese establecido que el Concejo Municipal ha acordado aprobar la complementación y modificación al Reglamento Municipal para el otorgamiento de Comodato sobre Bienes Inmuebles Municipales.

Refúndase las disposiciones contenidas en el Decreto Alcaldicio N° 3946, de fecha 13 de Agosto del 2015 que aprueba el Reglamento Municipal para el otorgamiento de Comodato sobre Bienes Inmuebles Municipales, en el siguiente texto:

## TITULO I

## Disposiciones Generales

**Artículo 1º:** El presente reglamento tiene por objeto establecer los principios, requisitos, obligaciones y procedimientos para el otorgamiento de comodatos de inmuebles municipales cuando sean sustentados en algún proyecto específico. Asimismo, regulará el proceso de seguimiento para la correcta utilización y aprovechamiento de los inmuebles entregados.

**Artículo 2º:** Para los efectos de este reglamento, se consideraran las siguientes definiciones:

- a) **Comodato:** Préstamo de uso gratuito de un inmueble efectuado por la Municipalidad de Talca a alguna persona jurídica, con el objetivo que esta última cumpla con los fines para los cuales lo solicitó, con la obligación de restituirlo en las mismas condiciones una vez finalizado el tiempo de autorización.
- b) **Comodato precario:** Es aquel en que no se determina un plazo para su restitución.
- c) **Comodante:** Corresponde al propietario de la especie prestada, en este caso, la Ilustre Municipalidad de Talca.
- d) **Comodatario:** Corresponde a la persona jurídica o institución que hace uso y goce de la especie prestada.

- e) **Solicitante:** Persona jurídica vigente que presenta una solicitud de comodato.
- f) **Proyecto a implementar:** Presentación escrita del postulante en la cual se detalla el proyecto que se pretende ejecutar, indicando objetivos generales y específicos, personas beneficiadas y programa de financiamiento si es que hubiere.
- g) **Organización comunitaria funcional:** Aquella con personalidad jurídica vigente y sin fines de lucro, que tenga por objeto representar y promover valores e intereses de la comunidad dentro del territorio de la comuna o agrupación de comunas.
- h) **Organización comunitaria Territorial:** Corresponden a las Juntas de Vecinos, organizaciones comunitarias representativas de las personas que residen en una misma unidad vecinal y cuyo objeto es promover el desarrollo de la comunidad, defender los intereses y velar por los derechos de los vecinos y colaborar con las autoridades del Estado y las municipalidades.

**Artículo 3°:** Principios que deberán observarse para el otorgamiento de los comodatos

- a) **Objetividad:** La evaluación y ponderación de las organizaciones solicitantes, y del proyecto de aprovechamiento presentado, será de carácter objetivo, debiendo medir a todos los postulantes con igualdad criterios.
- b) **Asignación territorial:** Se velará en toda asignación que la autorización sea entregada a instituciones o personas pertenecientes al área territorial donde se encuentra ubicado el inmueble.
- c) **Eficiencia de los Inmuebles:** Se propenderá en todo momento al eficiente uso de los inmuebles municipales de forma tal que se considere la máxima utilización de los mismos y por la mayor cantidad de organizaciones. Asimismo, se considerará la asignación única de los inmuebles municipales por institución postulante. Sin perjuicio de ello, el hecho de que una entidad ya cuente con un inmueble asignado no constituirá inhabilidad para solicitar otro inmueble, si las circunstancias así lo ameritan.
- d) **Publicidad.** En todo momento se velará por la abierta difusión de la nómina de inmuebles disponibles, como asimismo la claridad de las etapas que componen el otorgamiento de un permiso y/o comodato, debiendo ser informado al interesado, el estado de su solicitud cuando esta sea consultada.

## TITULO II

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

#### Del proceso de postulación

**Artículo 4°:** La Dirección de Desarrollo Comunitario tendrá la obligación de otorgar la asesoría correspondiente a las organizaciones comunitarias, en relación al proceso para solicitar un inmueble en comodato.

**Artículo 5°:** La Secretaría Comunal de Planificación y la Dirección de Obras Municipales, serán responsables de recopilar y elaborar una nómina que comprenda los inmuebles municipales que conforme a las directrices y proyectos municipales, sean susceptibles de ser utilizados, para fines prioritarios de la Municipalidad.

**Artículo 6°:** Las postulaciones para la solicitud de comodatos deberán ser presentadas en Oficina de Partes de la Municipalidad de Talca, ubicada en el Edificio Consistorial de calle uno Norte N° 797.

**Artículo 7°:** La persona jurídica solicitante debe presentar:

- a) Carta dirigida al Señor Alcalde, por medio de la cual se solicita el respectivo comodato de uso. Ella debe ser suscrita por todos los miembros de la directiva vigente de la persona jurídica postulante, o de su representante legal en caso de ser fundación, corporación o asociación.

El solicitante deberá señalar un medio de notificación, ya sea correo electrónico o número telefónico.

- b) Fotocopia de Certificados de Vigencia de Personalidad Jurídica y Directorio del año en curso.
- c) Fotocopia del R.U.T. de la organización.
- d) Proyecto a implementar<sup>1</sup>
- e) Toda solicitud deberá concluir con la siguiente frase: La organización solicitante declara conocer el reglamento municipal para el otorgamiento de comodatos, especialmente lo que respecta a las obligaciones y prohibiciones expresamente indicadas.

Si no se da cumplimiento a cualquiera de los requisitos contemplados en las letras a), b), c), d) o e) se tendrá la solicitud por no presentada. Será obligación de la Dirección de Desarrollo Comunitario informar a las organizaciones la totalidad de los requisitos que debe cumplir la solicitud.

<sup>1</sup> Ver artículo 28 letra f)

**Artículo 8°:** La Secretaría Municipal, realizará el examen de admisibilidad de la solicitud de conformidad a lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 9°:** Admisible que sea la solicitud, los antecedentes serán enviados a la Dirección de Obras Municipales, para que dentro del plazo de 15 días hábiles, informe sobre la naturaleza, características, superficie, deslindes, usos permitidos, ubicación y además antecedentes del bien inmueble cuyo comodato se pretende y de su emplazamiento en el sector, conforme al Plan Regulador Comunal.

**Artículo 10°:** la Dirección de Obras Municipales, una vez evacuado su informe, remitirá la carpeta completa a la Dirección de Asesoría Jurídica, la que deberá indicar la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

Si el terreno solicitado se trata de un Área de Equipamiento Municipal que no cuenta con inscripción conservatoria, se deberán iniciar en el mismo acto las gestiones necesarias tendientes a obtener dicha inscripción.

Lo anterior no obstara a que igualmente el terreno pueda ser entregado en comodato.

**Artículo 11°:** Evacuado el Informe por la Dirección de Asesoría Jurídica la postulación será remitida a la Dirección de Desarrollo Comunitario, para que dentro del plazo de 20 días hábiles, contados desde su recepción, emita un informe de factibilidad, evaluando principalmente los siguientes aspectos:

- a) Conformación jurídica del postulante.
- b) Antigüedad de Funcionamiento del postulante.
- c) Características e impacto en el sector de las actividades realizadas por el postulante.
- d) Proyectos ejecutados por el postulante.
- e) Características del proyecto que el postulante pretende ejecutar en el inmueble objeto del comodato.

El Departamento de Desarrollo Comunitario tendrá además la obligación de coordinar con las demás Organizaciones emplazadas en el sector y con la comunidad en general respecto de la postulación en curso, con el objeto de lograr un buen uso del inmueble y no generar conflicto entre la comunidad. Cualquier oposición que se haga a la entrega del Comodato, no será vinculante, pero deberá ser considerado por el Concejo Municipal al momento de aprobar la entrega.

**Artículo 12°:** Los plazos señalados para evacuar los informes respectivos no serán fatales y en ningún caso se entenderán favorables por el sólo hecho de no ser evacuados dentro de los plazos. Los plazos señalados son sólo estimativos y podrán ser ampliados considerando la carga de trabajo de la respectiva Dirección. Con todo, una solicitud de comodato no podrá exceder más de seis meses hasta su aprobación o rechazo.

### **El otorgamiento**

**Artículo 13°:** El Concejo municipal se pronunciara aprobando o rechazando la solicitud de postulación, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 65° letra e) de la Ley Orgánica de Municipalidades<sup>2</sup>.

**Artículo 14°:** Aprobado por el Concejo el otorgamiento del comodato, la Ilustre Municipalidad de Talca, dentro del plazo de 5 días hábiles dictará el Decreto Alcaldicio correspondiente, que deberá ser notificado al solicitante dentro de tercero día contado desde su dictación, mediante carta certificada.

## **TITULO III**

### **Del proceso de formalización**

#### **De la suscripción de los instrumentos.**

**Artículo 15°:** El comodato, se perfeccionará con la suscripción de la escritura privada entre el Municipio, representado por su Alcalde, y el representante legal de la o las personas jurídicas favorecidas.

Practicada la notificación a que alude el artículo 14°, el representante de la organización favorecida, deberá concurrir a la Dirección de asesoría jurídica de la Municipalidad de Talca dentro del plazo de 30 días para suscribir el contrato respectivo.

La no suscripción del contrato dentro del tiempo indicado, por causas imputadas al solicitante, facultara a la Ilustre Municipalidad de Talca para poner término al comodato.

**Artículo 16°:** El plazo de todo comodato será determinado por el acuerdo alcanzado por el Concejo Municipal, si no se estipulare duración, el comodato tendrá los caracteres de precario.

**Artículo 17°:** En la redacción del contrato, será imperativo establecer, como mínimo, las siguientes obligaciones y prohibiciones del comodatario:

**a) Obligaciones**

1. Mantener en óptimas condiciones el inmueble entregado, como así también, las instalaciones que en él existan o se construyan.
2. Mantener el inmueble municipal con sus cuentas de servicios básicos al día, como asimismo, el aseo, el ornato y las condiciones de seguridad.
3. Mostrar y exhibir las dependencias cuando sea solicitado por el funcionario municipal destinado a inspeccionar y controlar el buen uso del comodato.
4. Obligación de facilitar al Municipio el inmueble hasta tres días de la semana para actividades que éste determine, pudiendo utilizar ese tiempo en actividades propias, o bien, cedérsela a otra entidad vecinal. El cumplimiento de esta obligación será informado y coordinado a través de la Dirección de Desarrollo Comunitario. Los gastos de servicios básicos que genere esta ocupación, serán de cargo del comodatario.
5. Que vencido el plazo para el cual se otorgó el comodato o permiso, éste quedará sin efecto de pleno derecho, sin necesidad de aviso alguno por parte del Municipio, debiendo restituir en forma inmediata el inmueble.
6. Rendir una cuenta anual a la Municipalidad de Talca, de los ingresos que genere la institución, producto de las actividades que le reporten dinero y que sean realizadas en el inmueble objeto del comodato.
7. Ejecutar dentro de un plazo máximo de dos años el proyecto a que alude la letra d) del Artículo 7º de este reglamento.

**b) Prohibiciones**

1. Dar un uso distinto a la especie para la cual fue autorizado en el contrato o decreto respectivo.
2. Efectuar actividades comerciales, salvo aquellas acciones eventuales que persigan un fin no lucrativo, para lo cual, y conforme a la normativa vigente, deberá solicitar la respectiva autorización al municipio.

**TÍTULO IV**

**Del seguimiento y fiscalización.**

**Artículo 18°:** Toda entidad favorecida con un comodato será sometida al seguimiento de la ejecución del proyecto postulado y aprovechamiento del inmueble. Este seguimiento estará a cargo de la Dirección de Desarrollo Comunitario, quien anualmente efectuará como mínimo una visita inspectiva, en la cual revisará el cumplimiento de los fines o estado de avance del proyecto para el cual fue autorizado el uso del inmueble, el estado del mismo, el pago de los servicios básicos y otros aspectos que se consideren necesarios.

El señor Alcalde por sí o a petición del Honorable Concejo Municipal, podrá, en cualquier momento, solicitar a Dirección de Desarrollo Comunitario, una fiscalización acuciosa y específica a cualquier organización que se estime que no está dando cumplimiento con las obligaciones que impone el contrato, el reglamento o la normativa vigente. El informe deberá ser evacuado en un plazo de 30 días contados desde la solicitud de fiscalización.

## TITULO V

### De las construcciones.

**Artículo 19°:** Las construcciones que se consulten en bienes inmuebles municipales, deberán regirse por lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su respectiva Ordenanza y procedimientos establecidos por la Dirección de Obras Municipales, para la posterior obtención del permiso de edificación y las respectivas recepciones.

**Artículo 20°:** Cualquier infracción a la normativa legal vigente en materia de construcción, será de exclusiva responsabilidad del comodatario, quien tendrá que indemnizar al comodante por los perjuicios que se causen, sin perjuicio de que ello pueda constituir una causal de término al contrato de comodato.

**Artículo 21°:** Al término del contrato las modificaciones, construcciones y mejoras de cualquier especie que se hayan efectuado en el inmueble, quedarán a beneficio de la Ilustre Municipalidad de Talca, sin necesidad de reembolso alguno al comodatario.

## TITULO VI

### DE LA RENOVACION, DEL TERMINO DEL COMODATO Y DE LA RESTITUCION DEL INMUEBLE.

**Artículo 22°:** El contrato de comodato podrá ser prorrogado, por igual periodo o por otro distinto, previa solicitud del comodatario, con un plazo mínimo de sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato de comodato que se desea prorrogar, presentando todos los antecedentes que hagan plausible la solicitud. El Alcalde requerirá acuerdo del Concejo Municipal para acceder a lo solicitado.

**Artículo 23°:** El comodato terminará por las siguientes causas:

- 1) Por término del plazo estipulado en el contrato.
- 2) El contrato podrá terminar anticipadamente en los siguientes casos:
  - a) Cuando el comodatario no de cumplimiento a las obligaciones contempladas en el artículo 17° letra a) de este reglamento.
  - b) Cuando el comodatario infrinja las prohibiciones estipuladas en el artículo 17° letra b) de este reglamento.
  - c) Cuando el comodatario no de cumplimiento a las cláusulas del contrato de comodato.
  - d) Cuando el comodatario no ejecute el proyecto a que alude la letra d) del artículo 7° de este reglamento.
  - e) Pérdida de vigencia de la personalidad jurídica, o de la vigencia de la directiva de la organización.
  - f) Incumplimiento reiterado de la ejecución de las recomendaciones o mejoras indicadas en las visitas inspectivas.
  - g) Dar un uso habitacional, comercial o cualquiera distinto a los fines de la solicitud o proyecto indicado.
  - h) En general, por cualquier motivo fundado, calificado por el Concejo Municipal.

**Artículo 24°:** En aquellos casos en que se verifique alguna de las causales de término anticipado, mencionadas en el artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Comunitario o el departamento que tome conocimiento de la causal, remitirá los antecedentes al Sr. Alcalde, quien con acuerdo del Concejo Municipal podrá manifestar la intención de poner término al contrato de comodato, facultando en el mismo acto a la Dirección de Asesoría Jurídica para iniciar las acciones administrativas o judiciales respectivas, lo que dependerá de la evaluación de cada caso en particular.

**Artículo 25°:** Sin perjuicio de lo anterior, cuando se trate de un comodato precario, la Ilustre Municipalidad de Talca, a través del Alcalde y el Concejo Municipal, se reservara la facultad de pedir la restitución del inmueble, en cualquier momento, ello en los términos de lo dispuesto en el artículo 2194 del Código Civil.

**Artículo 26°:** La terminación del comodato precario se realizará mediante la dictación de un Decreto Alcaldicio, previo acuerdo del Alcalde y del Concejo Municipal, el cual deberá ser notificado al comodatario mediante carta certificada, dentro del plazo de 3 días hábiles, desde su dictación.

Se entenderá practicada la notificación al tercer día corrido del despacho de dicha carta. El comodatario deberá efectuar la restitución en el plazo de 30 días corridos.

Transcurridos los 30 días aludidos en el inciso anterior, sin que el comodatario haga restitución del inmueble, los antecedentes serán remitidos a la Dirección de Asesoría Jurídica, con el objeto de iniciar las acciones administrativas y/o judiciales que se estimen pertinentes para lograr la restitución del inmueble.

**Artículo 27°:** Terminado el contrato de comodato, sea por el cumplimiento del plazo, el comodatario deberá restituir la propiedad entregada, haciendo entrega de las llaves en la Dirección de Organizaciones Comunitarias de la Municipalidad de Talca, dentro del plazo de 10 días hábiles, contado desde la fecha en que la Municipalidad de Talca notifique el término del contrato.

**Artículo 28°:** De la restitución se levantará un acta, que deberá ser firmada por un representante del Comodatario y un representante de la Ilustre Municipalidad de Talca que designe para tal efecto la Dirección de Organizaciones Comunitarias.

**Artículo 29°:** La Dirección de Desarrollo comunitario deberá adoptar las medidas necesarias para resguardar el inmueble que fue devuelto por la organización, hasta que sea entregado nuevamente en comodato, o bien la Municipalidad de Talca le determine un nuevo destino.

**Artículo 30°:** En todo lo no contemplado por este reglamento, regirán las normas que al efecto contempla el Título XXX del Libro IV del Código Civil.

**Artículo Transitorio:** Las solicitudes de comodato que se encuentren en actual tramitación deberán concluirse bajo las normas del presente reglamento.

ANOTESE Y COMUNIQUESE.-



YAMIL ALLENDE YABER  
SECRETARIO MUNICIPAL  
JCDA/YAY/cvt

DISTRIBUCION:

- Archivo Alcaldía
- Direc. de Finanzas
- Depto. Jurídico
- Direc. de Obras Municipales
- Direc. de Des. Comunitario
- Of. Transparencia ✓
- Concejo
- Secretaría Municipal
- Depto. Control

19/04/2018



JUAN CARLOS DIAZ AVENDAÑO  
ALCALDE

