

REPUBLICA DE CHILE
REGION DE ATACAMA
I. MUNICIPALIDAD DE CALDERA
DIRECCIÓN ASESORIA JURIDICA

**APRUEBA ORDENANZA PARA LA ENTREGA Y
USO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES O
DE ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN
COMODATO.**

CALDERA, 21 AGO 2013

VISTOS: El Decreto N° 4147 del 19 de agosto de 2013 que designa a don Víctor Hugo Ossandón como Alcalde Subrogante; El Decreto N°4147 del 19 de agosto de 2013 que designa a don José Luis Vera Cabrera como Control Interno Subrogante; Las Actas de Acuerdo N° 199 DEL 19 de Agosto de 2013, que aprueba por unanimidad la Ordenanza de Comodatos de Bienes Inmuebles; El Acta de Acuerdo N° 195 del 14 de agosto de 2013, que aprueba por mayoría el artículo 7° de la referida Ordenanza en cuanto a la entrega excepcional de los recintos deportivos; Los Dictámenes N°s 39754 de 2011; 41.690 de 2012; 28.158, de 2006; 42.922 de 2008; 69.891, de 2010; 285 de 2003, entre otros, todos de la Contraloría General de la República de Chile; El Dictamen N° 60748 de 2011 de la Contraloría General de la República de Chile, que se pronuncia sobre la publicación de Ordenanzas y Reglamentos; la Ley N° 20.285, sobre Acceso a la Información Pública; La Resolución N° 1.600/2008 y Dictamen N° 15.700 ambos de la Contraloría General de la República y las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus posteriores modificaciones.

CONSIDERANDO:

1.- La Necesidad de regular mediante la dictación de la presente Ordenanza Municipal, la entrega en comodato de Bienes Inmuebles Municipales y de Administración Municipal a personas

jurídicas, conforme las facultades y atribuciones contenidas en los artículos 5°, letra c), y 65, letra e), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, que establecen en lo que interesa, que la administración de los bienes municipales y de administración municipal, constituye una de las atribuciones esenciales de las entidades edilicias, cuyo ejercicio corresponde, en general, al respectivo Alcalde, requiriendo acuerdo del Concejo Municipal, para traspasar a cualquier título la mera tenencia de los inmuebles municipales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 65, letra e), de la citada ley.

2.- Que el Alcalde requiere acuerdo del Concejo Municipal, para aprobar las Ordenanzas Municipales, conforme a lo dispuesto en el artículo 65 letra k) de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO 4246 /

1.- **APRUÉBESE** en cada una de sus partes Ordenanza para la entrega y uso de bienes inmuebles municipales o de administración municipal en comodato, cuyo texto fue aprobado por unanimidad en sesión Ordinaria N°27 del 19 de agosto de 2013, por el Honorable Concejo Municipal, según acta de Acuerdo N° 199 de la misma fecha anterior, cuyo tenor es el siguiente:

TITULO I
GENERALIDADES

Artículo 1: Conceptos. Se considerarán para efectos de aplicación de esta Ordenanza, los siguientes conceptos:

Contrato de Comodato: Contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa. (Artículo 2174 Código Civil).

Comodante: Dueño del bien municipal o que está bajo su administración que cede gratuitamente el uso de dicho bien por un lapso de tiempo a otra persona jurídica. Es el que entrega un bien en comodato. En este caso, es la Ilustre Municipalidad de Caldera.

Comodatario: Es la persona jurídica sin fines de lucro, que colabora con alguna función municipal y que recibe el bien inmueble para su uso gratuito, con cargo a restituirlo en un lapso de tiempo determinado.

Establecimiento o dependencia municipal: Universalidad jurídica o un conjunto de bienes muebles o inmuebles que constituyen un todo armónico, distinto de aquellos que lo conforman, y en el que se desarrolla alguna actividad respecto de la cual la municipalidad tiene competencia y administración (aplica dictamen N° 12.864, de 1995 de CGR).

Artículo 2: Finalidad. La presente Ordenanza tiene por finalidad, regular la entrega en comodato de los bienes inmuebles municipales o de administración municipal, a personas jurídicas sin fines de lucro que colaboren con el cumplimiento de una o más funciones municipales, en la medida que esta entrega se realice, en el marco de las atribuciones que legalmente le compete al Municipio, que se garantice el debido resguardo de los respectivos bienes, que sea necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, y, desde luego, que dicha actuación se efectúe con pleno respeto a los principios de igualdad y de no discriminación arbitraria.

Artículo 3: Marco Normativo. Los bienes inmuebles que el Municipio entregue en comodato, se regirán por lo dispuesto en esta Ordenanza, la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, por el artículo 2174 y siguientes del Código Civil y por las cláusulas establecidas en sus propios contratos.

Ello, sin perjuicio de los dictámenes de la Contraloría General de la República de Chile, que pudieran establecer jurisprudencia administrativa

vinculante para los Municipios en materia de entrega de comodatos a terceros.

Artículo 4: Requisitos para la solicitud de comodato. Para acceder a un Contrato de Comodato, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- Debe tratarse de una persona jurídica con personería jurídica vigente y que no persiga fines de lucro.
- 2.- Debe realizar la solicitud por escrito al Alcalde (sa).
- 3.- Debe individualizar en su solicitud en forma clara y precisa, el bien solicitado entregar en comodato, o en su defecto indicar la superficie o terreno que solicita, señalando de que manera colaborará con las funciones municipales y exponer un calendario de actividades si correspondiere.
- 4.- Debe acompañar un Certificado de Personería Jurídica vigente y copia de Estatutos.
- 5.- Debe acompañar fotocopia de la cédula de identidad del presidente, representante legal o del Directorio según corresponda, por ambos lados.
- 6.- Deberá señalar en su solicitud, el plazo por el cual solicita el Comodato, y el destino que se le dará al bien solicitado.
- 7.- Si se trata de una renovación de comodato, además de los requisitos anteriores, deberá traer copia de los pagos de luz y agua al día y certificado de la Dirección de Obras Municipales, que indique el estado de conservación del inmueble.

Artículo 5: En los casos en que se solicite la entrega en comodato de terrenos eriazos en donde el comodatario se obligue dentro de un determinado plazo a construir una sede u obra para el cumplimiento de sus fines y funciones municipales, deberá en la solicitud respectiva contemplarse y exhibirse una idea de proyecto, además de un Informe Favorable de Dirección de Obras Municipales, que acredite la procedencia de ser entregado en comodato dicho terreno. Lo anterior es sin perjuicio de los demás requisitos señalados en el artículo que antecede.

Estos proyectos de construcción deben contar con los permisos de edificación y demás requisitos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcción su Ordenanza respectiva.

Artículo 6: No podrán autorizarse la entrega en comodato de bienes nacionales de uso público y otros prohibidos por las leyes y demás ordenanzas.

Artículo 7: En los casos que se solicite la entrega en comodato de recintos deportivos u otras dependencias o establecimientos municipales, este uso no debe afectar o alterar el destino asignado al inmueble, debiendo existir un informe de la Dirección de Desarrollo Comunitario que otorgue su opinión favorable a la entrega de comodato a un tercero de dicha dependencia.

Esta entrega será excepcional, siempre y cuando el Municipio no pueda o se encuentre en el inconveniente de ocupar dicha dependencia o que considere que el comodatario colaborará y cumplirá con mayor eficacia y eficiencia las funciones municipales.

En ningún caso, se otorgará la atribución al comodatario de administrar dicho recinto o dependencia municipal, más que en lo que diga relación con el uso gratuito del recinto.

TITULO II **DE LA RENOVACIÓN CONTRATOS DE COMODATO**

Artículo 8: La solicitud de renovación de los comodatos se efectuará por el comodatario con una anticipación mínima de 30 días hábiles del término del mismo. No será lícito establecer cláusulas de renovación automática para dichos comodatos.

La solicitud y renovación de comodatos se tramitará conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Sin embargo, no podrán renovarse aquellos comodatos que hayan sido terminados por incumplimiento del comodatario, como tampoco aquellas solicitudes de renovación de comodato sobre inmuebles con los consumos básicos y contribuciones impagos.

Excepcionalmente, solo se podrán renovar, los comodatos cuyas solicitudes de realizaron conforme a las disposiciones precedentes y que hubiesen incumplido el contrato de comodato en su obligación de construir, en cuyo caso, deberá exponerse fundadamente en la solicitud de renovación los motivos por los cuales no se construyó en el plazo otorgado, siendo debidamente calificados por el Concejo Municipal. Los motivos serán acogidos siempre que se funden en razones de fuerza mayor, caso fortuito, o razones no imputables al comodatario.

TITULO III

TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO ENTREGA DE COMODATOS

Artículo 9: Presentada la solicitud al Alcalde (sa) con todos los antecedentes ya individualizados, ésta será derivada a la Dirección Jurídica Municipal, la que requerirá si lo estima pertinente, de informes de la Dirección de Obras Municipales y de otras Direcciones del Municipio según lo considere conveniente para la complementación de su informe señalando la factibilidad de entregar el bien solicitado en comodato.

El informe favorable de la solicitud será entregado al Alcalde (sa), la que si estima procedente la solicitud, requerirá acuerdo del Concejo Municipal, conforme lo dispone el artículo 65 letra e) de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

El Concejo Municipal, deberá dar su acuerdo de manera fundada indicando el plazo por el cual se otorgará el comodato y de qué manera el comodatario colaborará en el cumplimiento de las funciones municipales, con todos los antecedentes señalados en esta Ordenanza, no pudiendo resolver si falta algún requisito señalado en los artículos precedentes,

siendo esencial tener a la vista el informe de obras y el informe jurídico respectivo.

El plazo máximo para otorgar un comodato será de cuatro años renovables, salvo en aquellos casos, en que el comodatario haya construido una sede social propia en un terreno eriazo, en cuyo caso, de contar con los respectivos permisos municipales y demás requisitos exigidos por la Ley y esta Ordenanza, podrán ser otorgados hasta por un plazo de 10 años, con posibilidad de renovación, si el comodatario lo solicita expresamente conforme lo dispone la presente Ordenanza.

Será responsabilidad del Secretario Municipal, verificar que las solicitudes se encuentren con cada uno de los requisitos y antecedentes exigidos, estando facultado para no dar tramitación a solicitudes incompletas, informando de ello al Concejo Municipal.

Las solicitudes incompletas serán devueltas por el Secretario Municipal al Alcalde (sa), para que tome las medidas administrativas correspondientes, tendientes a completar las solicitudes.

Artículo 10: Podrá acordarse la entrega en comodato de un bien inmueble municipal o terreno eriazo a uno o más comodatarios, previo acuerdo de los mismos, debiendo reunir cada uno los requisitos anteriormente señalados.

Artículo 11: Una vez acordada la entrega en comodato del inmueble respectivo, el acuerdo del Concejo y todos los antecedentes que acompañan la solicitud, deben ser enviadas por el Secretario Municipal, a la Dirección Jurídica del Municipio, para la confección del contrato respectivo, el cual será suscrito por el Presidente (a) de la persona jurídica solicitante o quien le subrogue.

Suscrito dicho comodato, se procederá a la entrega del inmueble por parte de personal de la Dirección de Obras Municipales, la que deberá certificar

en qué condiciones se encuentra el inmueble y dejando constancia de dicha certificación en un libro que se confeccione al efecto.

En los casos de la entrega en comodato de terrenos eriazos, la Dirección de Obras Municipales, deberá exigirle al comodatario el cierre del inmueble y antes de construir o introducir mejoras en el inmueble deberá exigir el permiso de edificación y otros que establece la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza, según correspondiere.

El plazo para construir en el inmueble será por un lapso no superior a los dos años, contados desde la suscripción del contrato, salvo que el proyecto de construcción determine un lapso de tiempo inferior o superior al señalado, situación que debe ser analizada por el Concejo Municipal.

Será de responsabilidad del comodatario solicitar la entrega del terreno en la Dirección de Obras Municipales y de obtener los permisos respectivos a dicha Dirección.

TITULO IV

DEL USO, DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL COMODATARIO.

Artículo 12: El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase. En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la reparación de todo perjuicio, y la restitución inmediata, aunque para la restitución se haya estipulado plazo. (Artículo 2177 CC)

Artículo 13: El comodatario a cuyo favor se hubiere suscrito un contrato de comodato, será responsable de la mantención, reparación y conservación del inmueble, como del pago de contribuciones (si estuviese afecto el inmueble), los consumos básicos respectivos y todo otro pago derivados del uso del inmueble.

Artículo 14: El contrato de comodato sólo faculta al comodatario para usar el inmueble para el cumplimiento de los fines del comodato entregado. Asimismo, puede facilitar el inmueble a demás organizaciones

comunitarias sin fines de lucro bajo los términos y condiciones establecidos por el comodatario.

En ningún caso, se autoriza al comodatario para realizar cambios en el destino e infraestructura, efectuar ampliaciones o agregados que signifiquen la ocupación de una superficie mayor que la entregada, salvo que sea autorizado por el Alcalde, previo informe de la Dirección Jurídica Municipal y de la Dirección de Obras Municipales.

El comodatario no estará facultado a enajenar o transferir a título gratuito u oneroso el inmueble, como tampoco lucrar con el mismo, ni establecer tarifas u cobros a terceros.

Excepcionalmente y en el caso que el comodatario facilite a organizaciones comunitarias el inmueble, podrá exigir de éstas algún aporte para los costos de luz, agua u otra, que la ocupación origine, derivadas del mantenimiento propio del inmueble.

Artículo 15: El Comodatario quedará obligado a conservar el inmueble y restituirlo, a lo menos, en el estado en que le fuera entregado, según la certificación realizada por la Dirección de Obras Municipales.

Del mismo modo, al término del Contrato, deberá levantarse un acta o certificado de dicha Dirección en que conste el estado en que se devuelve al Municipio el bien entregado en Comodato, además de la verificación de que se encuentren al día los pagos consumos básicos y contribuciones si correspondiere.

Artículo 16: Toda construcción y mejora que se pretenda introducir al inmueble o sitio eriazo, quedarán a beneficio municipal, sin derecho a indemnización alguna por parte del comodatario.

Lo anterior, es sin perjuicio del derecho del comodatario a demandar el pago de estas mejoras o construcción ante los Tribunales de Justicia, situación que deberá decidirse en dicha sede judicial.

Artículo 17: El Comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación del inmueble y responde hasta de la culpa levísima. Es por tanto responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo del bien, según las causas y condiciones señaladas en el artículo 2178 del Código Civil.

TITULO V **DEL TÉRMINO O EXTINCIÓN DEL COMODATO**

Artículo 18: El Contrato de Comodato se extinguirá de pleno derecho por las siguientes causales:

- a) Vencimiento del plazo por el cual fue otorgado, salvo renovación del mismo.
- b) Disolución de la persona jurídica sin fines de lucro solicitante y cancelación de su personalidad jurídica.
- c) Incumplimiento de las obligaciones que le impone el contrato y esta Ordenanza.
- d) Inactividad por más de 6 meses de la agrupación solicitante o que ésta se encuentre sin Directiva por dicho periodo de tiempo, previa informe de la Dirección de Desarrollo Comunitario, a través de la oficina de Organizaciones Comunitarias.
- e) Si el Comodatario destina o usa el inmueble entregado en comodato, en fines distintos al comodato o a la naturaleza del bien entregado.
- f) Cuando la Municipalidad requiera el inmueble por razones de interés o utilidad pública o necesidades urgentes del servicio, comunicando a lo menos con una anticipación de 30 días corridos al comodatario.
- g) Por mutuo acuerdo de las partes.

Artículo 19: Extinguido el Contrato de Comodato por alguna de las causales señaladas en el artículo anterior, el Comodatario deberá restituir el inmueble a la Municipalidad y ésta deberá dictar un decreto alcaldicio poniendo fin al Contrato. En todo caso, el Comodatario deberá acreditar con las respectivas boletas, que se encuentra al día en el pago de los servicios básicos.

No se requerirá acuerdo del Concejo Municipal, para terminar un contrato de comodato, siendo decisión exclusiva del Alcalde.

En caso que el comodatario no restituya el inmueble entregado en comodato, en la fecha fijada al efecto, dicho incumplimiento deberá ser certificado por el Secretario Municipal, en su calidad de Ministro de fe, quedando la Municipalidad facultada para realizar las acciones judiciales y/o administrativas que correspondan.

Asimismo, el comodatario renuente a cumplir con la restitución del inmueble, quedará impedido de solicitar otros comodatos de inmuebles por lo menos durante el plazo de 5 años contados desde que debió restituir el inmueble.

Artículo 20: Las indemnizaciones de perjuicios y otras situaciones derivadas del incumplimiento del contrato que no estén reguladas en la presente Ordenanza deberán ser resueltas ante los Tribunales de Justicia.

Artículo 21: Los comodatarios deberán informar a la Municipalidad de cualquier ilícito, daño, perjuicio o infracción que se cometa en relación al inmueble entregado en comodato.

En caso de que se trate de comodatos compartidos, el incumplimiento de un comodatario no afectará al otro comodatario, pudiendo terminarse el comodato del comodatario que incumplió el contrato.

Artículo 22: Cualquier Organización Comunitaria o particular, puede denunciar estas infracciones a la Municipalidad, la que deberá arbitrar las medidas administrativas correspondientes.

Verificado el incumplimiento por cualquiera de los medios probatorios posibles, se dará traslado al comodatario, para que exponga su defensa y argumentos en un plazo que disponga el Alcalde. Los antecedentes serán

enviados a la Dirección Jurídica Municipal, la que evacuará un informe al Alcalde (sa), quien decidirá si ponerle o no término al contrato.

La Dirección Jurídica podrá requerir informes a otros Departamentos y Direcciones Municipales, los cuales deberán ser enviados en el plazo solicitado por ésta.

El término de comodato por incumplimiento del comodatario, deberá ser informado al Concejo Municipal, solo para efectos de que el Concejo Municipal, tome conocimiento del mismo.

Artículo 23: La Dirección Jurídica Municipal mantendrá un Registro de todos los bienes inmuebles municipales entregados en Comodato.

TITULO VI **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

Artículo Único: La presente Ordenanza regirá a partir de su respectiva publicación y no afectará los contratos de comodato entregados antes de su vigencia, los cuales se regirán por sus propias disposiciones.

Los comodatos sobre inmuebles anteriores a esta Ordenanza, que contengan cláusulas de renovación automática serán analizados por la Dirección Jurídica Municipal, a fin que se estime la pertinencia de ser sometidos a las disposición de la presente Ordenanza, ante lo cual bastará con el informe fundado de dicha Dirección, velando siempre por el interés común y no estableciendo diferencias arbitrarias entre los comodatarios.

Si en el transcurso del análisis jurídico e investigación de estos comodatos, se verificara un incumplimiento a los mismos, se dará traslado al comodatario a fin que exponga su defensa, pudiendo renovarse el comodato si los fundamentos son plausibles y debidamente calificados por el Concejo Municipal.

2.- **PUBLÍQUESE** la presente Ordenanza en la página web de la I. Municipalidad de Caldera, conforme lo establece la Ley N° 20.285, sobre Acceso a la Información Pública, que dispone en lo que interesa, que a contar del 20 de abril de 2009-, todas las resoluciones a que se refiere dicho precepto estarán a disposición del público y deberán ser publicadas en los sistemas electrónicos o digitales de que disponga la Municipalidad, criterio sostenido y ratificado por los dictámenes Nos; 60748 de 2011; 2619 de 2010 entre otros de la Contraloría General de la República de Chile, comenzando a regir desde la fecha de su publicación.

3.- **LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO COMUNITARIO**, deberá difundir la presente Ordenanza a las Organizaciones Comunitarias de la Comuna de Caldera, a través del departamento o Unidad correspondiente.

4.- **ANÓTESE, NOTÍFIQUESE, PUBLÍQUESE, ARCHÍVESE.**



WALDO WONG GENERAL
SECRETARIO MUNICIPAL



VICTOR HUGO OSSANDÓN ÁLVAREZ
ALCALDE (S)

Distribución.

Alcaldía;

Secretaria Municipal

Asesoría Jurídica;

Transparencia

DIDECO;

Control Interno

DOM

VHOA/WWG / JVG / JVC / rsb