

ID. DOC.: 942854

REGLAMENTO N° 58.-

San Pedro de la Paz, 20 ABR 2022

VISTOS: La necesidad de uniformar y regular el procedimiento de otorgamiento, renovación, modificación, administración, fiscalización y término de los comodatos otorgados por la Municipalidad respecto de terrenos de propiedad municipal, espacios públicos y terrenos del Fisco entregados en comodato al Municipio.

Y CONSIDERANDO: Que es de interés prioritario de la Municipalidad que especialmente las organizaciones territoriales y funcionales de la comuna tengan disponible un instrumento que permita, con claridad y transparencia, acceder a toda la información, requisitos y procedimiento aplicable a las solicitudes de comodato de tales inmuebles, para su uso en los fines propios previstos en su régimen estatutario.

Y de conformidad con lo previsto en los art. 3, 5 letra d), 12, 63 letra i), 65 letra f), y demás pertinentes de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y arts.2174 y sges. del Código Civil, vengo en dictar el siguiente Reglamento:

REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE COMODATOS EN TERRENOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO DE LA PAZ, ESPACIOS PÚBLICOS Y TERRENOS DEL FISCO ENTREGADOS EN COMODATO A ESTA MUNICIPALIDAD.

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES.

Artículo 1: El presente reglamento tiene por objeto regular el otorgamiento de comodatos en terrenos de propiedad de la Municipalidad de San Pedro de la Paz, construcciones emplazadas en espacios públicos y terrenos del Fisco entregados en comodato a esta municipalidad.

Artículo 2: Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá:

Comodato: Contrato en virtud del cual la Municipalidad entrega gratuitamente el uso de un bien raíz a un tercero, para que este último haga uso del mismo, con obligación de destinarlo a los fines para los que se conceda, y de restituirlo una vez terminado su uso.

Comodante: La Municipalidad de San Pedro de la Paz

Comodatario: La organización u organizaciones beneficiarias del comodato aprobado por la Municipalidad



Postulante: La organización u organizaciones que soliciten a la Municipalidad la entrega de un inmueble en comodato.

Postulante colectivo: las organizaciones que soliciten el uso compartido de un inmueble en comodato.

Secretaría Técnica: La Secretaría Comunal de Planificación

Artículo 3: El comodato otorga al comodatario un derecho al uso gratuito de un bien inmueble, con obligación de utilizarlo en los fines convenidos en el contrato respectivo, y de restituirlo una vez terminado su uso.

Este derecho de uso será esencialmente precario, y podrá ser revocado unilateralmente, sin derecho a indemnización del comodatario, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en contrato, y cuando lo exija el interés superior de la Municipalidad de San Pedro de la Paz.

Artículo 4: El otorgamiento de un comodato de un inmueble municipal requerirá del acuerdo del Concejo Municipal, y deberá siempre ajustarse al interés superior de la Municipalidad, condicionada al cumplimiento de los requisitos señalados en el título siguiente.

Artículo 5: En los inmuebles que la Municipalidad entregue en comodato solo podrán llevarse a cabo actividades recreativas, de esparcimiento, educativas, deportivas y culturales. En ningún caso podrán llevarse a cabo actividades residenciales o lucrativas. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que se requiera pernoctar en el predio, a objeto de cuidar la edificación que en éste se ubique, se podrá habilitar un dormitorio con el fin de permitir el alojamiento de un guardia o cuidador.

Artículo 6: El comodatario solo estará facultado para cobrar excepcionalmente por el uso del terreno o edificación entregada en comodato, en tanto dicha recaudación esté destinada exclusivamente a solventar los costos de mantención y operación de dicho bien o el desarrollo de actividades sociales comprometidas en el contrato de comodato.

Artículo 7: Las actividades que se lleven a cabo en un inmueble entregado en comodato, no podrán excluir a grupos de la comunidad según criterios de credo, etnia, género u otro tipo de distinciones arbitrarias.

TÍTULO SEGUNDO: REQUISITOS PARA ENTREGA DE COMODATOS

Artículo 8: Solo podrán ser beneficiarios de un comodato sobre terrenos de propiedad municipal, las organizaciones comunitarias que se localicen en la comuna, organismos públicos u otro tipo de organizaciones, con personalidad jurídica y directiva vigentes, en tanto éstas no tengan fines de lucro.

Dos o más organizaciones podrán formular conjuntamente una solicitud de comodato de un mismo inmueble si así lo acordaren. De ser aprobada la solicitud de un postulante colectivo, cada una de las organizaciones que lo compongan será solidariamente responsable de las obligaciones que correspondan a la comodataria.

Artículo 9: Las organizaciones postulantes solo podrán ser beneficiarias de un único comodato, y solo podrán optar a otro cuando el anterior haya terminado, y no existan conflictos ni obligaciones pendientes con el Municipio en relación a este último.

Artículo 10: Las solicitudes de comodato y de renovación de éstos, deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud.
- b) Certificado de Personalidad Jurídica y Directiva vigentes de la organización solicitante.
- c) Memoria explicativa, indicando fundamentación, objetivos, detalle de actividades a llevar a cabo en el año en curso y obras, si es que las hubiere. Además, se indicará el tiempo que se facilitará a título gratuito el bien comodatado, el cual no será inferior a 21 horas semanales. En caso que se proyecten actividades sujetas a cobro, deberán señalarse el monto de los mismos para el año en curso, el tiempo destinado a éstas, el cual no podrá exceder las 21 horas semanales.
- d) Plano de emplazamiento, mostrando a lo menos las calles más cercanas al predio o que lo limitan.
- e) Fotografías del bien raíz solicitado, en las que se puedan identificar con claridad sus características y estado en que se encuentra.
- f) En caso que el solicitante proyecte obras, se deberá entregar un proyecto de arquitectura, un presupuesto estimativo y la forma de financiamiento de las mismas. Este requisito podrá ser omitido en caso que la municipalidad concorra con la ejecución de proyecto.
- g) Formulario en el cual la organización solicitante se comprometa a asumir los costos de operación y mantención del inmueble respectivo.

Si se proyectare la ejecución de obras en el inmueble entregado en comodato, la comodataria tendrá un plazo de un año, contado desde la fecha del contrato respectivo, para tramitar y obtener el correspondiente permiso de edificación, aprobado por la Dirección de Obras Municipales, debiendo remitir copia de la resolución respectiva a la Secretaría Técnica. Dicho plazo podrá prorrogarse hasta seis meses más, en caso que se hubieren formulado observaciones a la solicitud del permiso por la Dirección de Obras Municipales, y ellas no hubiesen sido resueltas. Para que se acceda a esta prórroga deberá exhibirse a la Secretaría Técnica el informe de observaciones suscrito por el Director de Obras Municipales.

Las construcciones que se ejecuten en un inmueble entregado en comodato pasarán a dominio municipal de pleno derecho, sin obligación de indemnización o reembolso aun en el caso de término anticipado del mismo.

TÍTULO TERCERO: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 11: Las solicitudes de comodatos serán dirigidas al Alcalde de la Municipalidad de San Pedro de la Paz, acompañada del formulario de solicitud y todos los documentos requeridos en el título anterior.

Tratándose de la renovación de un comodato, la solicitud podrá ser ingresada dentro de los seis meses anteriores a su término. Transcurrido dicho plazo el requerimiento respectivo deberá ingresarse como una solicitud de otorgamiento de un nuevo comodato, ciñéndose al procedimiento previsto en este Reglamento.

Artículo 12: La solicitud será ingresada en Oficina de Partes y remitida a la Secretaría Comunal de Planificación, la cual oficiará como Secretaría Técnica para evaluar los antecedentes entregados, para lo cual se coordinará con la Dirección Jurídica, la Dirección de Desarrollo Comunitario, la Secretaría Municipal y demás unidades internas que sean necesarias en el ámbito de sus respectivas competencias. Solo en caso que ésta cumpla con todo lo requerido, el Alcalde someterá a la aprobación del Concejo Municipal, el que evaluará la pertinencia de acceder a la misma. En caso contrario, se devolverán los antecedentes al solicitante para que complemente o retire la solicitud.

Artículo 13: En el caso de terrenos del Fisco entregados en comodato a esta municipalidad, ésta a su vez solo podrá entregarlos a un tercero en comodato si ello está expresamente permitido por el propietario. En este último caso, las solicitudes deberán cumplir copulativamente con las exigencias del propietario y las establecidas en este reglamento.

Artículo 14: En la evaluación de los antecedentes entregados, la Secretaría Técnica deberá tener en consideración los siguientes antecedentes como mínimo:

- a) Que el bien raíz solicitado esté debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la Municipalidad de San Pedro de la Paz. Solo se podrá eximir de esta exigencia las construcciones que se encuentren en espacios públicos.
- b) Que la organización solicitante tenga personalidad jurídica y directiva vigentes.
- c) Que la organización solicitante no tenga conflictos ni obligaciones pendientes con el Municipio. El expediente que se remita al Concejo Municipal deberá contener un certificado que acredite tal circunstancia
- d) Que no existan compromisos previos respecto del inmueble solicitado, como por ejemplo iniciativas de inversión pública que se encuentren a nivel de idea, anteproyecto, proyecto o ejecución. Para tales efectos, el expediente que se remita al Concejo Municipal deberá contener un certificado que acredite la no existencia de conflicto con otros compromisos de inversión.
- e) Que tampoco existan compromisos previos de comodato en favor de otras organizaciones sociales o instituciones en general. Para tales efectos, el expediente que se remita al Concejo Municipal deberá contener un certificado que acredite la no existencia de este tipo de compromisos.

- f) Que, en caso que el predio solicitado esté edificado, la construcción esté recepcionada por la Dirección de Obras Municipales.
- g) En caso que la infraestructura solicitada se encuentre emplazada en un espacio público, se cautelará que ésta tenga un permiso de ocupación de espacio público.

Artículo 15: En caso que dos o más organizaciones comunitarias soliciten separadamente el comodato de un mismo inmueble o infraestructura, corresponderá al Concejo Municipal dirimir la competencia. Para estos efectos, este órgano deberá tener a su disposición el informe de la Secretaría Técnica, el cual deberá exponer los siguientes antecedentes:

- Concordancia de objetivos y actividades con objetivos del Plan de Desarrollo Comunal vigente.
- Personalidad jurídica de las organizaciones solicitantes.
- Detalle de actividades a llevar a cabo, indicando el porcentaje de tiempo destinado a actividades remuneradas, gratuitas, restringidas o de libre acceso de toda la comunidad.
- Superficie edificada total y de recintos destinados a reunión.

En este informe se hará una propuesta para dirimir la competencia sobre la base de la siguiente pauta de calificación:

	10 puntos	5 puntos	0 puntos
Concordancia de objetivos y actividades con objetivos del PLADECO	Concuera con dos o más objetivos	Concuera con un objetivo	No concuerda con un objetivo
Personalidad jurídica de las organizaciones solicitantes.	Juntas de vecinos	Otras organizaciones comunitarias	Organismos públicos
Apertura de actividades a llevar a cabo	Actividades abiertas a la comunidad no remuneradas	Actividades abiertas a la comunidad remuneradas	Actividades restringidas
Tipo de actividades a llevar a cabo	Educativas	Deportivas y recreativas	Otras
Superficie de recintos destinados a reunión	Más de 200 m ²	Entre 100 y 200 m ²	Menos de 100 m ²

Lo anterior sin perjuicio de la facultad de otorgarse el comodato del inmueble en forma compartida, si las organizaciones involucradas así lo manifestaren, lo que deberá constar en el informe de la Secretaría Técnica

Artículo 16: Al momento de someterse a aprobación o rechazo una determinada solicitud de comodato, el Concejo Municipal deberá estar en conocimiento de la totalidad del

expediente de solicitud. Para tales efectos, deberá quedar en acta del Concejo que se dio lectura, al menos extractada, a los antecedentes respectivos en sesión de Concejo Municipal.

Artículo 17: En caso que el Concejo Municipal apruebe la solicitud de comodato, la Secretaría Comunal de Planificación remitirá el Acuerdo de Concejo Municipal, junto con el resto del expediente, a la Dirección Jurídica, la cual procederá a redactar el respectivo contrato. En caso contrario, se devolverán los antecedentes al solicitante para que complemente o retire la solicitud.

Si la organización solicitante no suscribiere el contrato respectivo dentro de un plazo de 30 días corridos, contado desde que se le notifique para esos efectos al correo electrónico consignado en su solicitud, se tendrá por desistida de la misma sin más trámite.

El contrato de comodato suscrito por las partes deberá ser aprobado por decreto alcaldicio.

Artículo 18: Corresponderá a la Dirección de Desarrollo Comunitario la fiscalización del cumplimiento de las obligaciones del comodatario. Para tales efectos, esta Dirección deberá entregar antes del 31 de marzo de cada año un informe dirigido al Alcalde y Concejo Municipal, respecto del estado de los bienes raíces entregados en comodato, verificando expresamente si se está dando cumplimiento a los siguientes términos:

- Si la edificación cuenta con permiso de edificación y recepción de obras por parte de la Dirección de Obras Municipales.
- Si el bien raíz se encuentra en condiciones de abandono o insalubridad.
- Si los responsables de la administración del bien raíz corresponden a la entidad que recibió el comodato.
- Si la organización beneficiaria está vigente.
- Si se están llevando a cabo las actividades comprometidas al momento de solicitar el comodato o al momento de informar de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24 de este reglamento.
- Si se llevan a cabo actividades no autorizadas expresamente por el contrato de comodato.
- Si el comodatario está efectuando cobros a terceros, diferentes a los autorizados por el contrato original, y si dichos cobros se ajustan a lo previsto en el artículo 6.

Para la elaboración de este informe, la Dirección de Desarrollo Comunitario podrá requerir información de otras direcciones municipales que tengan antecedentes que sean de su competencia, debiendo la Comodataria facilitar el acceso a todos sus registros, incluidos aquellos en que consten sus ingresos y gastos.

La Comodataria deberá otorgar las facilidades necesarias para la inspección del inmueble entregado en comodato por parte de funcionarios municipales, funcionarios de la Contraloría General de la República, o de cualquier otro órgano o servicio con facultades de fiscalización dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 19: Para los fines dispuestos en el artículo precedente, la Secretaría Comunal de Planificación entregará antes del 31 de diciembre de cada año un informe dirigido a la



Dirección de Desarrollo Comunitario en el cual señale, para cada uno de los predios entregados en comodato, si la edificación proyectada cuenta con permiso de edificación o recepción entregada por la Dirección de Obras Municipales.

TÍTULO CUARTO: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO Y CAUSALES DE TERMINACIÓN

Artículo 20: El comodatario deberá asumir los costos de mantención y operación del bien raíz entregado en comodato, entendiéndose por tales la pintura, reparaciones, su aseo, liberación de escombros y malezas, pago de cuentas de luz y servicios sanitarios o cualquier otro pago de derechos asociados al predio en cuestión.

Las actividades que realice el comodatario en el inmueble entregado en comodato deberán realizarse en horarios que no generen molestias o menoscabos en la calidad de vida de los vecinos colindantes. Asimismo, se prohíbe la emisión de ruidos que excedan los niveles máximos permitidos por la normativa vigente, pudiendo cualquier particular, o la propia Municipalidad, denunciar a las autoridades competentes la infracción de esta prohibición.

La comodataria no podrá arrendar o ceder a cualquier título sus derechos en el inmueble entregado en comodato.

Artículo 21: El comodatario deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental, urbana y sanitaria aplicable al predio y, en su caso, construir bajo las exigencias dispuestas en el DFL N°458 y DS N°47, Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respectivamente.

Artículo 22: El comodatario se obligará a tramitar y obtener permiso de edificación y recepción de obras de parte de la Dirección de Obras Municipales en caso que se proyecten obras en el bien comodatado. Se podrá eximir de esta obligación en caso que la Municipalidad pueda ejecutar el proyecto y tramitarlo ante la mencionada dirección municipal.

Artículo 23: Salvo excepciones justificadas, el comodatario deberá facilitar el uso del inmueble entregado en comodato sin costo alguno a las organizaciones territoriales y/o funcionales que pertenezcan al sector.

Artículo 24: Antes del 31 de diciembre de cada año, las organizaciones beneficiarias deberán remitir al Alcalde y Concejo Municipal, con copia a la Dirección de Desarrollo Comunitario, un informe de las actividades llevadas a cabo durante el año en el predio entregado en comodato, indicando en éste, fecha de realización, tipo de actividad, registro de asistencia, respaldos fotográficos, resumen de ingresos y gastos del año, y todo medio de verificación que permita corroborar el cumplimiento de las actividades señaladas.

Además, se deberá entregar una lista actualizada de sus miembros o socios, listado de actividades programadas para el año entrante y, en caso que se proyectaren actividades remuneradas, el monto del cobro previsto por este concepto.



La Dirección de Desarrollo Comunitario pondrá a disposición de las organizaciones beneficiarias un formulario o pauta que permita cumplir con estas obligaciones de manera uniforme y completa.

Artículo 25: La Municipalidad podrá poner término unilateralmente al comodato, aun cuando se hubiere fijado un plazo para su vigencia, cuando concurra cualquiera de las causales siguientes:

- a) La construcción en el predio sin permiso de edificación y recepción de obras por parte de la Dirección de Obras Municipales.
- b) Las condiciones de abandono o insalubridad del terreno y/o la edificación.
- c) Que el estado del predio y/o edificación comprometan la seguridad de sus ocupantes.
- d) La caducidad o disolución de la organización beneficiaria.
- e) El empleo del inmueble entregado en comodato en usos distintos a los convenidos en el respectivo contrato de comodato.
- f) El incumplimiento de las demás obligaciones impuestas al comodatario y señaladas en el respectivo contrato de comodato y en este reglamento.
- g) El incumplimiento de la obligación de informar de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24 de este Reglamento.
- h) El interés superior de la Municipalidad, como la necesidad urgente de disponer del inmueble para otros fines.

Artículo 26: La terminación del comodato por cualquiera de las causales previstas en el artículo anterior u otras que fueren procedentes, deberá ser dispuesta por decreto alcaldicio, previo informe preparado al efecto por la Secretaría Técnica, que dé cuenta de las causales o de las razones que justifiquen dicha decisión. El Alcalde informará al Concejo Municipal cada vez que se adopte una decisión de término anticipado de un comodato.

Si el comodatario no restituyere el inmueble en el plazo otorgado en el decreto respectivo, el Alcalde solicitará a la Dirección Jurídica el inicio de las acciones legales correspondientes con tal fin.


Artículo 27: El presente Reglamento comenzará a regir a contar de su aprobación y publicación en la página web del Municipio.

Artículo 28: Derógase, por el presente acto, el Reglamento N°27, de 21.11.2012, para la Tramitación de Comodatos sobre Terrenos de Propiedad Municipal o Terrenos del Fisco entregados en Comodato al Municipio, actualmente vigente.

Artículo Transitorio: El informe anual a que se refiere el art.18 del presente Reglamento se deberá emitir a contar del año 2023.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE EN LA PÁGINA WEB DEL MUNICIPIO, Y ARCHÍVESE




RENZO RIFFO LILLO
SECRETARIO MUNICIPAL




JAVIER GUÍÑEZ CASTRO
ALCALDE


DMC / MMB / asj.

Distribución:

- Alcaldía
- Administración Municipal
- Secpla
- Dirección Jurídica
- Dirección de Desarrollo Comunitario
- Dirección de Administración y Finanzas
- Dirección de Control
- Secretaría Municipal
- Oficina de Partes