

ORD.: N. ° 5141/2021.

ANT.: Solicitud de Acceso a la Información

N.° MU263T0004971

MAT.: Responde Solicitud de Acceso a la Información.

RECOLETA, 17 de Enero de 2022.

**DE: GIANINNA REPETTI LARA
ADMINISTRADORA MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA**

PARA: CAROLINA SAN MARTIN – Censurado por Ley 19.628

De acuerdo con la ley N° 20.285 "sobre Acceso a la Información Pública", la Municipalidad de Recoleta, con fecha 20 de Diciembre de 2021, ha recibido su solicitud de información a través del Portal de Transparencia del Estado, cuyo contenido es el siguiente:

"Hola Quisiera información sobre el procedimiento de compra de inmuebles y/o predios por parte del municipio, sea esto como reglamentos internos, departamentos que aprueban o gestionan, documentos que solicitan a los terceros, mecanismo de estudios de títulos, inscripción en el CBR, contratación de tasaciones, etc, ósea cualquier dato sobre como procede el municipio en estos casos o como fue el proceso en el último inmueble adquirido. saludos" Formato deseado: PDF.

Damos respuesta a su solicitud:

De acuerdo con lo informado por la Dirección de Asesoría Jurídica, se da a conocer que No existe en la Municipalidad de Recoleta, un reglamento sobre compras de bienes inmuebles, fundamentalmente porque esto se encuentra regulado por la normativa que rige a las Municipalidades, especialmente la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, que en su artículo 65 letra f) señala que el Alcalde requiere de acuerdo del Concejo para adquirir, gravar o enajenar bienes inmuebles. Y en la letra j) del mismo artículo señala que requiere mayoría absoluta en contratos iguales o superiores a 500 UTM, y si excede el periodo alcaldicio requiere de 2/3 del Concejo. Por otro lado también hay que tener presente lo que señala el artículo 14 de la Ley N°20.128 de Responsabilidad Fiscal.

Lo señalado corresponde a normas específicas públicas para la adquisición de inmuebles, las que no obstan a que estas adquisiciones deben hacerse siguiendo las normas de derecho civil.

Esto se traduce fundamentalmente en que se debe tener clara la situación legal del inmueble, esto es, quien es el propietario, y si el inmueble se encuentra gravado con algún gravamen, prohibición, etc.; para esto, se debe requerir un certificado de dominio vigente del inmueble y un certificado de hipotecas y gravámenes (ojalá señalando si existen litigios) en el Conservador correspondiente a la dirección del inmueble, y realizar el respectivo estudio de títulos.

La unidad municipal encargada de analizar e informar al respecto es la Dirección Jurídica, quien en su informe debe pronunciarse de la conveniencia y procedencia de la compra.

Por otro lado, también se requiere conocer su situación respecto de la Ley de Urbanismo y Construcciones, esto es, si cuenta con Recepción Final, Uso de Suelo, etc., para ello se debe requerir la respectiva certificación de la Dirección de Obras Municipales, especialmente el Certificado de Informaciones Previas del inmueble.

También, como cualquier contrato civil, se debe pagar un precio justo o acorde con el valor real del inmueble, para lo cual se requiere se efectúe una tasación comercial, lo que puede encargarse a tasadores externos para lo cual se requiere se contrate a una empresa o persona calificada (arquitecto tasador) y se deben respetar las normas de contratación pública. O bien, en caso de existir dentro del personal municipal la persona calificada, se puede encomendar que efectúe tal labor, como ha sido el caso de las adquisiciones que ha hecho la Municipalidad de Recoleta.

Oficina de Transparencia

Es necesario hacer presente que debe existir el correspondiente financiamiento para la compra, lo que debe reflejarse en la existencia de los fondos en la correspondiente cuenta de gastos municipales.

Independientemente del acto civil, esto se debe respaldar con un acto de derecho público, sea Decreto o Resolución, que apruebe la compra del inmueble y en sus vistos señale el cumplimiento de los pasos y requisitos (como por ejemplo el acuerdo del concejo que autoriza), y señale los términos del contrato de compraventa y sus condiciones esenciales (individualización del vendedor, individualización del inmueble comprado, precio, y forma de pago, además de la cuenta presupuestaria al que se imputa el gasto).

Concluido esto, y teniendo copia autorizada de la escritura de compraventa, se procede a la respectiva inscripción de compraventa en el registro de dominio o propiedad del Conservador de Bienes Raíces que corresponda a nombre de la Municipalidad, inscribiendo además si los hubiera en los respectivos registros (de hipotecas y gravámenes o de prohibiciones o interdicciones) a nombre de quien a favor se han constituido estos. Se piden los respectivos certificados de dominio vigente (que debería salir a nombre del comprador) y de hipotecas y gravámenes (en que deberían salir los gravámenes o prohibiciones acordadas si es que así hubiese sido).

También se hace necesario establecer el procedimiento de compra ante la notaria, esto se hace por medio de instrucciones que firman ambas partes conjuntamente con la escritura de compraventa; regularmente las instrucciones establecen que el pago (si es en una cuota) se encuentra documentado (cheque o vale vista) en la notaria, solo se libera contra la presentación de los certificados señalados en la cláusula anterior, y si es en varias cuotas, se debe liberar la primera de estas.

De no estar conforme con la respuesta precedente, podrá recurrir ante el Consejo para la Transparencia, dentro del plazo de 15 días contados desde que se haya cumplido el referido plazo o desde la notificación de la denegación.

Firmado por orden del Alcalde de conformidad a Decreto Exento N° 3947 de 30 de Diciembre 2016.

Saluda atentamente a Ud.



GIANINNA REPETTI LARA
ADMINISTRADORA MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

GRL/hca/jee