

3157

DECRETO: _____ /

TEMUCO,

22 NOV 2021

VISTOS

1.- El Reglamento Interno Municipal Nro.004 de fecha 27 de mayo de 2021, que actualiza y otorga el adecuado respaldo jurídico administrativo a la definición de la estructura de la Municipalidad y a la asignación de funciones a las respectivas unidades y con el fin de procurar, sus efectivo y coordinado ejercicio y sus modificaciones posteriores.

2.- Las facultades que confiere la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores.

CONSIDERANDO.

1.- Que, la Municipalidad de Temuco, en su afán de mejorar permanentemente su gestión interna con el propósito de optimizar la entrega y calidad de los servicios entregados a la comunidad.

2.- Que, existe la necesidad de contextualizar y formalizar, procedimientos existentes en el departamento de Proyectos Urbanos, en relación al proceso de elaboración de informes técnicos de las solicitudes de terrenos de inmuebles municipales.

DECRETO

1.- Apruébese el **"Manual para la elaboración de informes técnicos de las solicitudes de terrenos de inmuebles municipales"**, cuyo contenido se estampa en documento adjunto y que forma parte integrante del presente decreto.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE,



JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL




ROBERTO NEIRA ABURTO
ALCALDE

PTH / JSC / dbm
Distribución
Oficina de Partes
Depto. Acreditación de la Calidad
Proyectos Urbanos


MUNICIPALIDAD DE TEMUCO
DEPARTAMENTO DE CALIDAD Y
MEJORAMIENTO A LA GESTIÓN




1DDOC 2384491


 <p>MUNICIPALIDAD DE TEMUCO</p>	<p>"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 1 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

“MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES”

Elaboró	Revisó	Aprobó
Jacqueline Salas Carrasco Departamento de Proyectos Urbanos 	Oriana Castro Dubrenil Encargada Dpto. Acreditación de la Calidad	

	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 2 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

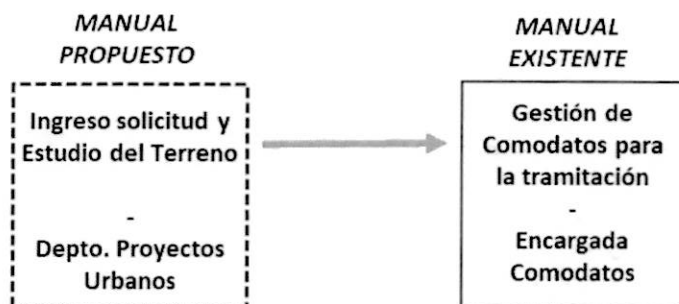
	CONTENIDOS	PAGINA
I	ANTECEDENTES	3
II	FUNCIONES DE LA UNIDAD	5
III	OBJETIVO DEL MANUAL	7
IV	OBJETIVO DEL PROCESO	7
V	ALCANCE DEL MANUAL	8
VI	CONTROL DEL MANUAL	8
VII	REFERENCIA NORMATIVA	8
VIII	DOCUMENTACIÓN	8
IX	PRODUCTOS	9
X	USUARIOS	9
XI	PROVEEDORES	9
XII	DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	10
XIII	ANEXOS Y FORMULARIOS	14

	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 3 de 13
		Fecha: Noviembre 2021


I. ANTECEDENTES

La Municipalidad de Temuco tiene la atribución de administrar los bienes municipales existentes en su comuna, y para promover el desarrollo comunitario de las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias funcionales, organizaciones jurídicas sin fines de lucro, ha venido entregando en comodato o préstamo de uso, bienes raíces de su propiedad, a dichas personas jurídicas, para que, en algunos casos administren el uso de instalaciones y edificaciones que sobre dichos terrenos se emplazan, y en otros, para que puedan edificar sobre ellos, estructuras destinadas a ejercicio de sus actividades, siempre y cuando estas sean afines al desarrollo de los habitantes de la comuna.

Si bien es cierto, la Dirección de Planificación en su encargado de comodatos, ya posee un manual de procedimiento para elaborar la documentación y su respectiva entrega del terreno en comodato, sin embargo, el presente manual muestra el proceso anterior a eso, describiendo las etapas y formas de recepción de la solicitud, análisis de la situación del terreno y factibilidad de entrega.



Por lo descrito anteriormente, se hace sentir la necesidad de un procedimiento reglado que establezca los pasos a seguir para ingresar de manera adecuada las solicitudes de terreno, así como el procedimiento que seguirá para definir si es factible entregar, por lo tanto, se requiere la elaboración de un **"Manual para la elaboración de informes técnicos de las solicitudes de terrenos de inmuebles municipales"**.

 MUNICIPALIDAD DE TEMUCO	"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 4 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

I.1. DEFINICIONES

Para efecto del presente manual, los siguientes conceptos tienen el significado que se indica a continuación:

Terreno: es una porción de espacio de tierra, en el que generalmente no se tiene nada construido.

Inmueble: Edificio o casa destinados a vivienda u otro fin y que son propiedad de alguien.

Persona Jurídica: Individuo o entidad que, sin tener existencia individual física, está sujeta a derechos y obligaciones. Una organización o entidad con personalidad jurídica formada por varias personas físicas se denomina persona jurídica.


Comodato: es un contrato que consiste en un préstamo de uso, mediante el cual una de las partes (comodante) deja a otra (comodatario) el uso y disfrute de algo no fungible por cierto tiempo, transcurrido el cual será devuelto en el momento que se hubiera estipulado en el acuerdo en cuestión.

Organizaciones comunitarias: Representan una estrategia de organización comunal, que surge de la organización de las comunidades, con la finalidad de proponer acciones que reduzcan los problemas sociales que afectan a sus habitantes, mediante la utilización de una amplia gama de estrategias para el abordaje de problemas psicosociales.

La ley distingue dos tipos de organizaciones comunitarias: las de carácter territorial y las de carácter funcional:

- organizaciones comunitarias territoriales: Las Juntas de Vecinos son organizaciones comunitarias territoriales representativas de las personas que viven en una misma Unidad Vecinal, tanto urbana como rural.
- organizaciones comunitarias funcionales: Centros de Madres, Centros de Padres y Apoderados, Centros Culturales y Artísticos, Organizaciones Juveniles, Organizaciones Deportivas, Grupos Corales, Cooperativas y otras que tengan caracteres similares, que representen y promuevan valores específicos de la comunidad vecinal.

La ley reconoce tanto a las Juntas de Vecinos como a las organizaciones funcionales el derecho a constituir organismos que las representen en los distintos niveles de la vida nacional, en Agrupaciones, Uniones, Federaciones y Confederaciones.

	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 5 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

II. FUNCIONES DE LA UNIDAD

El Reglamento Interno Municipal, de fecha 27.05.2021, en su artículo 32°, dispone las funciones generales del departamento:

ARTICULO 32°: Al Departamento de Proyectos Urbanos, le corresponden las siguientes funciones generales, relacionadas a la elaboración de políticas en materia de desarrollo urbano mediante la elaboración de planes, programas y normas técnicas necesarias respecto de infraestructura urbana, estructura urbana, estructura vial, transporte, equipamiento y servicios para definir los criterios de desarrollo urbano en la materia.

- a) Desarrollar estudios y proyectos urbanos, proponiendo políticas, planes y programas de desarrollo urbano, de acuerdo al Plan de Desarrollo Comunal y el Plan Regulador.
- b) Identificar las áreas o sectores urbanos relevantes, cuyo proceso de desarrollo se vincule con la consolidación del rol urbano comunal, evaluando sus recursos y potencialidades y planificando estrategias de desarrollo de mediano y largo plazo.
- c) Establecer propuestas de líneas de acción y proyectos específicos a desarrollar en áreas o sectores urbanos.
- d) Realizar el diseño y participar, en conjunto con otras unidades municipales, en la elaboración de un plan de estructuración de barrios y sectores urbanos.
- e) Efectuar la evaluación de los impactos urbanos de los proyectos significativos para la ciudad, de carácter público como privado, evaluando su correspondencia con los objetivos estratégicos comunales.

III. OBJETIVO DEL MANUAL


El presente manual de procedimientos tiene como objetivo principal ordenar y dar a conocer los pasos a seguir para la aprobación de entrega de un terreno, la cual cuenta con la intervención y/o participación de otros departamentos municipales, para el ordenamiento y estructuración de barrios y sectores urbanos de Temuco.

IV. OBJETIVOS DEL PROCESO

OBJETIVO PRINCIPAL: Mantener el orden y catastro actualizado de terrenos e inmuebles municipales.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Definir las etapas necesarias para la aprobación de la solicitud

	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 6 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

- Identificar los tipos de solicitudes (comodato, permisos de ocupación, otros)
- Establecer quienes se ven involucrados en el proceso de solicitud y elaboración de informes técnicos
- Elaborar diagrama de flujos

V. ALCANCE DEL MANUAL

El presente documento está elaborado para definir los pasos a seguir por el Departamento de Proyectos Urbanos, dentro de la Secretaría Comunal de Planificación.

En el camino del análisis de la situación y factibilidad de entrega de un terreno, se ven involucradas internamente a algunas Direcciones Municipales (aunque no siempre de manera formal), como son: Secretaría Comunal de Planificación, Obras Municipales, Jurídico, Dirección de Desarrollo Comunitario, entre otros.

VI. CONTROL DEL MANUAL

Cabe señalar que el presente manual está en su primera versión, y aunque el proceso existente y ya funciona de una misma manera hace un tiempo, podría llevar a modificaciones y ajustes futuros. Dichos ajustes podrán ser revisados por el depto. de Proyectos Urbanos, al menos una vez al año, para realizar los cambios que sean necesarios dentro de la propia estructura, pues no es lo mismo satisfacer las necesidades de ayer, que las necesidades de la actualidad.


VII. REFERENCIA NORMATIVA

- 1- La ley 18.695 "Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades", en su artículo 5° define: Artículo 5° letra c.- Para el cumplimiento de sus funciones las municipalidades tendrán (entre otras) las siguientes atribuciones esenciales: administrar los bienes municipales y nacionales de uso público, incluido su subsuelo, existentes en la comuna, salvo que, en atención a su naturaleza o fines y de conformidad a la ley, la administración de estos últimos corresponda a otros órganos de la Administración del Estado.
- 2- El "Reglamento Interno Municipal", de fecha 27.05.2021, en su artículo 32°, dispone las funciones generales del departamento.

VIII. DOCUMENTACIÓN

Para poder gestionar solicitud de terreno, se deben cumplir con los siguientes requerimientos de documentación:

- Llenar formulario de solicitud con los datos del terreno y de contacto

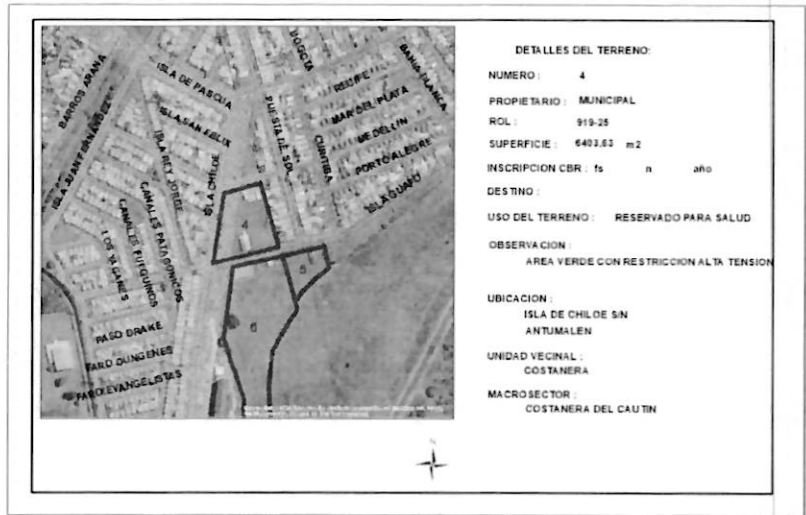
	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 7 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

- Poseer personalidad jurídica vigente
- Certificado de recepción o informaciones previas
- Presentación del detalle o proyecto de utilización del terreno

IX. PRODUCTOS

Uno de los productos finales de este proceso, será una ficha técnica actualizada de cada terreno, utilizada para cada ocasión que se genere una consulta.


Imagen 1:
Ficha de terreno municipal



Además, la información que se va generando cuando se define si el terreno será o no entregado en comodato, alimenta la base de datos municipal georeferenciada, con los contratos de comodatos activos (parte de otro proceso establecido).

Imagen 2:
Plano de terrenos municipales



	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 8 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

X. USUARIOS

Este proceso involucra directamente al depto. de Proyectos Urbanos, quien está encargado de reunir la información necesaria para dar una resolución de la solicitud de las organizaciones.

Quienes se benefician del ordenamiento de este proceso, también podemos nombrar a las organizaciones funcionales y territoriales, que son, generalmente quienes solicitan la entrega de terrenos para administrarlo en su territorio.

Los Productos Finales descritos anteriormente, hacen notar que la Secretaria Comunal de Planificación, a través del depto. de Proyectos Urbanos, se verá directamente beneficiada al mantener al día los terrenos y equipamientos factibles de utilizar para tomar decisiones en los futuros proyectos municipales.

XI. PROVEEDORES

Los proveedores de información para el presente proceso, son varias Direcciones de la Municipalidad, alcanzando a alguno de sus respectivos departamentos.

Algunas Direcciones proveedoras de información, según su materia, son:

- *Secretaría Comunal de Planificación*

En su unidad de Proyectos Urbanos, es el encargado de mantener catastro de los terrenos municipales y verificar si hay proyectos en carpeta, en ejecución o comprometidos en proyectos. También debe proveer de información de equipamientos del sector, evaluación de la organización, imágenes, planos.

- *Obras Municipales*


Mediante su depto. de Catastro, provee información relativa a Certificados de Informaciones Previas y destino del terreno.

- *Jurídico*

Entrega información del terreno asociada a inscripción en el Conservador Bienes Raíces o propiedad en virtud de la ley según plano de loteo.

- *Dirección de Desarrollo Comunitario*

Analiza y entrega información sobre evaluación del sector y de la organización funcional y/o territorial que hace la solicitud.

	"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 9 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

XII. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Este servicio está dirigido a personas jurídicas chilenas, sin fines de lucro que requieran ocupar un inmueble fiscal y/o terreno, por un tiempo determinado, en forma tranquila y cumpliendo con las obligaciones de conservación y mantención del inmueble.

Todo el proceso desde que se hace una solicitud hasta que se define si será entregado, se compone de varias etapas descritas a continuación:

1- Procedimiento solicitud de terreno:

Para su inicio se requiere que el interesado manifieste su voluntad sobre un terreno y/o inmueble determinado.

Consiste en presentar una solicitud por escrito (ver formulario en anexos), para obtener la administración y uso de un terreno de propiedad municipal, ya sea por una organización comunitaria, persona jurídica u otro servicio público.


Las solicitudes tienen varias vías de ingreso al municipio:

- Una carta ingresada por Oficina de Partes
- Audiencia y solicitud directa con el señor Alcalde
- En sesiones del Consejo Municipal
- Por correo electrónico de otras direcciones

Cualquiera sea la opción de ingreso, la solicitud que finalmente es derivada a la Dirección de Planificación, pasará a la siguiente etapa.

Lineamientos a tener en cuenta:

- ❖ Quienes pueden solicitar comodato o préstamo de uso: personas jurídicas sin fines de lucro, especialmente, las juntas de vecinos, otras organizaciones comunitarias funcionales.
- ❖ Los solicitantes deberán acreditar que cuentan con la vigencia de su personalidad jurídica, su respectiva directiva y acreditación de la identidad del representante legal.
- ❖ Las personas naturales, las personas jurídicas con fines de lucro, no podrán ser titulares de comodato o préstamo de uso de un inmueble municipal.
- ❖ Serán objeto de entrega de terreno, sólo los bienes que sean de propiedad municipal y se encuentren inscritos en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces de Temuco, así como también, aquellos terrenos que se entienden transferidos por el solo ministerio de la ley.

	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 10 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

2- Procedimiento recolección de información:

Si el pronunciamiento arroja que se trata de un bien raíz del que puede disponer la Municipalidad, el Departamento de Proyectos Urbanos, pedirá información a otros departamentos a fin de poder pronunciarse sobre la conveniencia de entregar el terreno al solicitante, o si, por el contrario, existiere algún inconveniente.

Algunas Direcciones proveedoras de información, según su materia, son:

- Secretaría Comunal de Planificación
 - Análisis de proyectos en cartera del sector, Plan Regulador Comunal, infraestructura existente, tipo de solicitud, tipo de organización, equipamientos del sector, evaluación del sector, imágenes, planos.
- Obras Municipales
 - Certificado de Informaciones Previas, destino del terreno, rol de la propiedad.
- Jurídico
 - Inscripción en el Conservador Bienes Raíces, propiedad según ley
- Desarrollo Comunitario
 - Evaluación de la organización
- Servicio de Impuestos Internos SII
 - Certificado de avalúo fiscal online


3- Procedimiento de aprobación/rechazo de la solicitud:

La Comisión, compuesta por profesionales representantes de Jurídico, Obras Municipales, DIDECO, Secretaria Comunal de Planificación u otra dirección (en algún tema puntual); se reunirá y será encargada de analizar a factibilidad de entrega. Será la encargada de determinar si aprueba o rechaza el otorgamiento en comodato del terreno al solicitante.

Si los informes de los departamentos y la comisión indica que no existe inconveniente en la entrega del terreno en comodato al solicitante, se realizará un informe resumido de la situación y remitirá los antecedentes a la unidad de comodatos para que proceda con el proceso de entrega.

La comisión podrá rechazar la solicitud en los siguientes casos:

- ❖ Cuando se considera que el terreno no cuenta, o no cumple con las condiciones favorables para el proyecto propuesto por el solicitante.
- ❖ En caso de que el terreno sea no edificable o no cumpla con las normativas de construcción.
- ❖ Cuando haya un reclamo de la comunidad frente a la organización solicitante.
- ❖ Si la organización tiene fines de lucro.

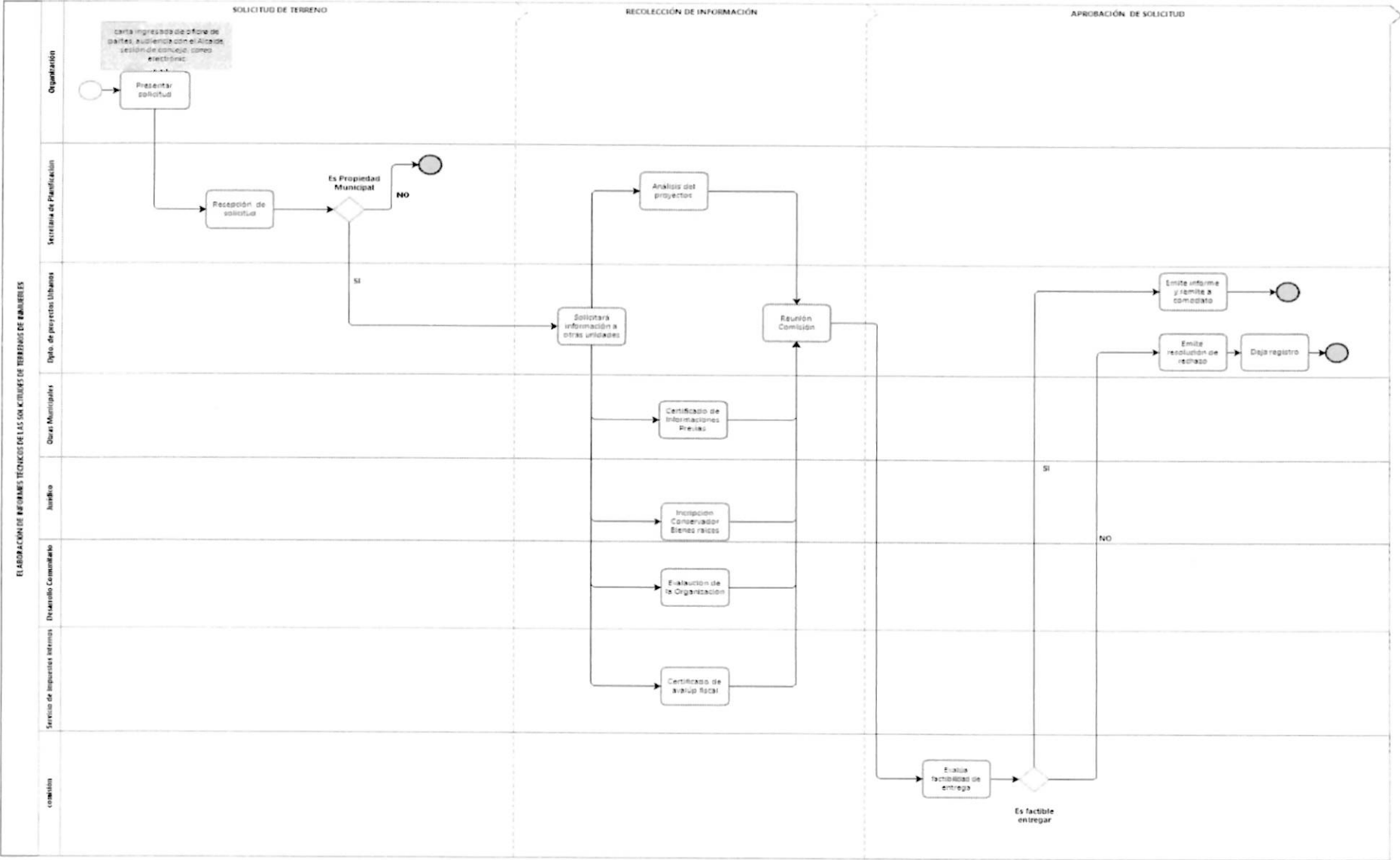
	<p align="center">"MANUAL PARA LA ELABORACION DE INFORMES TECNICOS DE LAS SOLICITUDES DE TERRENOS DE INMUEBLES MUNICIPALES" DEPARTAMENTO PROYECTOS URBANOS</p>	Código: MP- MT
		Revisión: 01
		Página 11 de 13
		Fecha: Noviembre 2021

- ❖ Se considerará que existe inconveniente si la municipalidad tuviere en programación un destino distinto al inmueble, sea que estuviere ejecutando o que se encuentre en carpeta.
- ❖ Cuando el análisis de la solicitud tenga una evaluación negativa de la DIDECO.

Si fuera rechazada la solicitud, se comunica la resolución al solicitante, dejando un registro interno.

En el caso contrario, si la solicitud es aprobada, se entregará un resumen del informe a Gestión de Comodatos para proceder con la elaboración de contrato y entrega.

XIII. DIAGRAMA DE PROCESOS





XIV. ANEXOS Y FORMULARIOS.

FORMULARIO SOLICITUD DE TERRENO MUNICIPAL

1 METODO DE INGRESO [X] FECHA: _____

Oficina de Partes

Audiencia con Alcalde

Consejo Municipal

Correo electrónico

1 IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

PERSONALIDAD JURIDICA: _____ N° _____

REPRESENTANTE LEGAL : _____

DIRECCION REPRESENTANTE: _____

TELEFONO DE CONTACTO: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

2 IDENTIFICACION DEL TERRENO

DIRECCION: _____

ENTRE CALLES: _____

USO ACTUAL DEL TERRENO: _____

MOTIVO DE LA SOLICITUD: _____

PROYECTO DE UTILIZACION DEL TERRENO: _____

DOCUMENTOS QUE ADJUNTA:

PLANO UBICACIÓN

INFORMACIONES PREVIAS

INSCRIPCION CBR

OTROS

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL