ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILLON
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION

AUTORIZA CONTRATACIÓN VÍA TRATO DIRECTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE QUE INDICA

DECRETO ALCALDICIO Nº 7.492 /

QUILLON, 04 DIC 2023

VISTOS:

1. Informe Estado General de los Cementerios Municipales, emitido por el Sr. Administrador de Cementerios don Marcos Ceballos Vera, de fecha 27 de enero de 2023.

2. Informe Adquisición de Terreno "Ampliación Cementerio Rural de Cerro Negro, Quillón" emitido por el Secretario Comunal de Planificación.

3. Informe Adquisición de Terreno "Ampliación Cementerio Rural de Cerro Negro Quillón" desde la perspectiva social-cultural, emitido por la Directora de Desarrollo Comunitario (s).

4. Informe Topográfico de Terreno, emitido por el Topógrafo de la Secretaría Comunal de Planificación, don Jhon Monroy Reyes.

5. Informe Topográfico Predial, emitido por el Topógrafo de la Secretaría Comunal de Planificación, don Jhon Monroy Reyes y el Secretario Comunal de Planificación don Mario Gallardo Jara.

6. Informe de Calicatas e Inspección Visual del Suelo, para compra de terreno para expansión cementerio, emitido por don Fabrisio Daroch Rivera, ingeniero civil, profesional de la Secretaría Comunal de Planificación.

7. Informe N°40/2024, complementario de Calicatas e Inspección Visual del Suelo, para compra de terreno para expansión de cementerio "Cementerio en Quillón – Sector Cerro Negro", emitido por don Fabrisio Daroch Rivera, ingeniero civil, profesional de la Secretaría Comunal de Planificación, de fecha 29 de noviembre de 2023.

8. Carta de Oferta remitida por doña María Inés Retamal Gutiérrez, por la cual ofrece el inmueble que indica para la venta, el cual es colindante con el Cementerio Municipal de Cerro Negro, de fecha 17 de febrero de 2023.

9. Informe de Tasación de Inmueble, emitido por don Esteban Stamoulis Carrasco, Constructor Civil, Tasador Perito Judicial Corte de Apelaciones Rol 147635, de fecha 17 de enero de 2021.

10. Informe de Tasación Inmobiliaria, emitido por doña Paula Milanese Novoa, Arquitecta Tasadora, de fecha 7 de mayo de 2022.

11. Plano de Subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha 9 de marzo de 2023, referente al predio Rol de Avalúos N°1101-653 de la comuna de Quillón.

12. Certificado de Asignación de Roles de Avalúo N°929620, de fecha 9 de marzo de 2023, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, referente al predio Rol Matriz 1101-653 de la comuna de Quillón.

13. Acuerdo N°455/23 del Honorable Concejo Municipal de Quillón, que aprueba la Modificación Presupuestaria Municipal N°1, y Decreto Alcaldicio N°1.635 de fecha 22 de marzo de 2023, que le da aprobación.

14. Copia de Inscripción con Certificación de Vigencia, Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, referente al Inmueble Inscrito a Fojas 1369, N°1313 del Registro de Propiedad del año 1997, de fecha 29 de junio de 2023.

15. Informe de Títulos elaborado por la unidad de Asesoría Jurídica Municipal, de fecha 30 de junio de 2023, referente al predio Inscrito a Fojas 1369, N°1313 del Registro de Propiedad del año 1997, a nombre de doña María Inés Retamal Gutiérrez.

16. Informe Ord. N°11-2023, de fecha 30 de junio de 2023, emitido por la unidad de Asesoría Jurídica Municipal, referente a adquisición de inmueble por parte de la Municipalidad de Quillón vía modalidad de trato directo.

17. Acuerdo N°550/23 del H. Concejo Municipal, adoptado en Sesión Ordinaria N°90 del día martes 4 de julio de 2023, por el cual se aprobó en forma unánime la compra del inmueble denominado Lote 1A, de una superficie de 1,10 Hectáreas, inscrito a Fojas N°1369, N°1313 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bules del año 1997, Rol de Avalúos N°2.101-444, por el monto de $78.660.747 (setenta y ocho millones seiscientos sesenta mil setecientos cuarenta y siete) pesos.

18. Oficio Folio N°E395147/2023 de fecha 21 de septiembre de 2023, emitido por la Contraloría Regional de Ñuble, por el cual se concluye que la Ilustre Municipalidad de Quillón está facultada para adquirir vía trato directo un inmueble para los fines que expone, en la medida que se reúnan las condiciones establecidas en ese oficio.

19. Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 28 de noviembre de 2023, referente al inmueble Rol N°1101-653 de la comuna de Quillón.

20. Ley Nº19.880, del Ministerio de Secretaría General de la Presidencia que Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los órganos de la administración del Estado y sus posteriores modificaciones;

21. Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

22. Ley N°18.096, que Transfiere a las Municipalidades los Cementerios ubicados dentro de los respectivos límites comunales, especialmente lo dispuesto en su art. 1°.

23. Decreto N°357 de 1970, del Ministerio de Salud, que establece el Reglamento General de Cementerios.

24. Decreto Alcaldicio N° 7.072 de fecha 17.11.2023, que designa subrogancia del Secretario Municipal.

25. Decreto Alcaldicio Nº 2.286 de fecha 29.06.2020, que nombra a Don Miguel Peña Jara como Alcalde de la comuna;

26. Decreto Alcaldicio Nº6.740 de fecha 14 de diciembre de 2022, que aprueba el Presupuesto Municipal vigente para el año 2023;

27. Sentencia Rol N° 179 de fecha 15.06.2021, del Tribunal Electoral Regional de Ñuble;

28. Las facultades que me confiere la Ley Nº 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

1.- Que, las Municipalidades, tienen como finalidad satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna, y, dentro de sus deberes para efectos de cumplir su finalidad y función pública, conforme lo establecido en la Ley 18.096, se encuentra la de administrar y gestionar los cementerios públicos ubicados dentro de los límites comunales conforme a las reglas aplicables a dichos recintos.

2.- Que, de acuerdo a lo expresado, la Municipalidad de Quillón tiene la administración y gestión del Cementerio Municipal de Cerro Negro, ubicado en dicha localidad de esta comuna, el cual se emplaza en el inmueble municipal inscrito a Fojas 946 N°827 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes del año 1982, y en inmueble municipal inscrito a Fojas 984 N°917 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes del año 1997.

3.- Que, acorde a lo informado por el Administrador de Cementerios, el Cementerio Municipal de Cerro Negro no cuenta con capacidad ni espacio suficiente en la actualidad para continuar prestando servicios a la comunidad, solicitándose por parte de la Administración de Cementerios la adquisición de un nuevo terreno para la ampliación del citado camposanto, sugiriéndose la posibilidad de que fuere un terreno o inmueble colindante al ya existente, para efectos de solicitar la ampliación de la autorización sanitaria actualmente en trámite.

4.- Que, en tales supuestos, se encargó a la Secretaría Comunal de Planificación estudiar los antecedentes y buscar solución a la problemática expuesta. En tal sentido, y según informe adjunto citado en los vistos y previo estudio de los antecedentes, se pudo tomar contacto con doña María Inés Retamal Gutiérrez, quien manifestó la posibilidad de vender a la Municipalidad de Quillón retazo de terreno de su propiedad colindante al actual Cementerio de Cerro Negro, Inmueble Inscrito a Fojas 1369, N°1313 del Registro de Propiedad del año 1997. El retazo ofrecido para la venta al Municipio se denomina LOTE 1A resultante de la subdivisión del citado predio de mayor extensión, según Plano de Subdivisión citado en los vistos y al cual se le asignó el Rol de Avalúo N°21101-00444, de la comuna de Quillón, según Certificado de Asignación de Roles citado en los vistos. Dicha oferta se realizó por la suma total de 2.211 UF, equivalentes a $78.660.747 pesos.

5.- Que, sobre el particular, es necesario hacer presente que, según lo preceptuado en el artículo 9° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en lo pertinente, los contratos administrativos -entre los que se encuentran aquellos de compraventa de inmuebles, de acuerdo a lo precisado por el dictamen N° 57.215, de 2006, de la Contraloría General de la República-, se celebrarán bajo la modalidad de propuesta pública, en conformidad a la ley, sin perjuicio de recurrir a la licitación privada, previa resolución fundada que así lo disponga, y al trato directo, cuando la naturaleza de la negociación lo requiera.

6.- Que, conforme a lo expresado, y considerando la especial naturaleza de la contratación requerida, según la necesidad pública que se requiere satisfacer, y los informes y otros antecedentes allegados al procedimiento, en síntesis, que se requiere ampliar la capacidad del Cementerio Municipal de Cerro Negro, para lo cual resulta indispensable que el inmueble que se adquiera sea colindante con el inmueble actual, lo cual acontece respecto al inmueble antes citado de dominio de la Sra. Retamal Gutiérrez, según consta de los antecedentes.

7.- Que, en este contexto, es dable señalar que en el entendido que la contratación directa constituye un mecanismo de excepción en nuestro ordenamiento, tratándose de adquisiciones de inmuebles por parte de un organismo de la Administración del Estado, a fin de determinar el precio que se pagará, es necesario disponer de antecedentes que permitan a la autoridad sustentar el justo valor comercial de los bienes raíces, para lo cual deberán requerirse valoraciones comerciales externas practicadas por profesionales especializados en la materia, o por entidades financieras (aplica dictámenes N°s. 36.259, de 2001, y 75.620, de 2012, ambos de la Contraloría General de la República).

8.- Que, para efectos de lo anterior, se requirieron dos tasaciones comerciales a profesionales externos especializados en el área, que se señalan en los puntos 4 y 5 de los VISTOS, en virtud de los cuales se fija, respectivamente, el valor comercial del retazo LOTE 1A, de 1.10 Has., singularizado en el Considerando 4 precedente, en las sumas de 1.100 UF y 1.279 UF, respectivamente por los profesionales Sr. Stamoulis Carrasco y Sra. Milanese Novoa.

9.- Que, evidentemente, existe una diferencia sustancial entre el precio de venta final ofertado por la propietaria, por la suma de 2.211 UF, equivalentes a $78.660.747 pesos, y las tasaciones comerciales encargadas por el Municipio, en que se establecen por un lado los valores de 1.100 UF, equivalentes a la suma de $34.201.794 pesos a la fecha del informe respectivo, esto es, 17 de enero de 2021, y la segunda por la suma de 1.279 UF, equivalentes a la suma de $41.250.000 pesos a la fecha de informe respectivo, esto es, 7 de mayo de 2022, según valor UF aplicable en cada caso, valores que equivalen, respectivamente, a $39.703.719 pesos, y a $46.164.597 pesos, al valor UF informado por el Servicio de Impuestos al día 4 de julio de 2023, fecha donde se adoptó el Acuerdo de Concejo Municipal citado en el punto 17 de los VISTOS, por el cual se aprobó la adquisición el inmueble.

10.- Que, conforme a lo prescrito en los arts. 3 inc. segundo, 5 inc. primero y 52 y 53 de la Ley 18.575, y 60 y 63 letra d) de la Ley 18.695, el Alcalde, en su calidad de jefe superior del servicio municipal, se encuentra obligado a resguardar el patrimonio municipal y a respetar el principio de probidad administrativa, que, en lo pertinente, se expresa en la eficiente e idónea administración de los medios públicos, y en la integridad ética y profesional del manejo de los recursos que se gestionan, lo que supone un racional uso de los recursos, dando estricto cumplimiento a los principio de eficiencia y economicidad que debe observar la Administración. (aplica jurisprudencia administrativa contenida en dictámenes N°s 26.318 de 2010 o 31.901 de 2015, entre otros, de la Contraloría General de la República.)

11.- Que, conforme a lo expresado, y teniendo presente que el precio de compra del inmueble en comento sobrepasa el valor comercial informado por las tasaciones externas contratadas por el Municipio, por lo que, a prima facie, aparecería como una opción no conveniente para el patrimonio municipal.

Sin perjuicio de lo indicado corresponde hacer presente, que, según lo informado por la Secretaría Comunal de Planificación mediante el Informe Adquisición de Terreno "Ampliación Cementerio Rural de Cerro Negro, Quillón", se analizaron diversas opciones o alternativas para dar solución a la problemática sanitaria y social que supone la falta de capacidad del Cementerio de Cerro Negro, dichas alternativas orientadas a determinar la opción más conveniente para la ampliación de la capacidad de cementerio en la localidad señalada.

Así, en análisis de costo-oportunidad contenido en el citado informe, es posible apreciar que se estudiaron diversas alternativas para solucionar la problemática expuesta, en primer lugar, construir un nuevo cementerio en terreno municipal; en segundo lugar, la adquisición del inmueble señalado precedentemente en este decreto a un precio de $78.660.747; en tercer lugar la adquisición de terreno en un valor máximo de $85.000.000; y, en cuarto lugar la adquisición del citado terreno en un valor de tasación comercial de $45.502.983.

De las alternativas señaladas, se consideraron todos los costos asociados a la habilitación de un nuevo cementerio o su ampliación, según corresponda, considerando no solo el valor de compra del inmueble sino que también los

siguientes factores: 1) Edificación Principal, 2) Accesos y Cierres Perimetrales; 3) Red Eléctrica; 4) Red Sanitaria; 5) Costo de Operación (en caso de habilitarse un nuevo cementerio); 6) Costo de Mantención (en caso de habilitarse un nuevo cementerio).

Que, del examen pormenorizado de cada uno de los factores pertinentes, se concluye en el informe que la opción más conveniente en términos globales para el patrimonio municipal y la operatividad del Cementerio de Cerro Negro, es la de comprar el inmueble colindante al actual cementerio, LOTE 1A singularizado en el considerando 4°, de propiedad de doña María Inés Retamal Gutiérrez, al precio de venta de $78.660.747, toda vez, que, en síntesis, tal adquisición únicamente implica, como costo adicional, la habilitación de cierres perimetrales y accesos, y permite la ampliación del Cementerio de Cerro Negro ya existente, estimándose por la SECPLAN, que esta alternativa implicaría un costo de $103.660.747 para el erario municipal por concepto de ampliación; mientras que las otras opciones, la alternativa 1, es decir la habilitación de un nuevo cementerio en el sector Cerro Negro, en un terreno municipal, un costo total que ascendería a $196.520.000, descartándose las demás opciones, concluyendo la SECPLAN que la mejor opción, en una perspectiva costo-beneficio para dar solución a la problemática de cementerios consiste en la compra del inmueble ya singularizado a un precio de venta de $78.660.747.

12.- Que, asentado lo anterior, preciso resulta señalar que, conforme a estudio de títulos elaborado por la unidad de asesoría jurídica municipal, se concluye que el inmueble en comento, es decir, aquel inscrito a Fojas 1369, N°1313 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes del año 1997 a nombre de doña María Inés Retamal Gutiérrez, no presenta vicios de legalidad que observar que pudieran obstar a su adquisición, acreditándose, según la documentación consultada, que la señalada persona tiene el dominio vigente de la propiedad, su posesión inscrita, sin que conste la existencia de gravámenes, hipotecas o prohibiciones.

13.- Que, como corolario de todo lo anterior, es posible concluir a este alcalde que la presente adquisición mediante el procedimiento de trato directo se encuentra plenamente justificada, atendida la naturaleza de la negociación y la función pública que se pretende cumplir, es decir, la ampliación del Cementerio de Cerro Negro, considerándose para este caso concreto, previo análisis de los antecedentes respectivos, que en la presente contratación se reúnen las características y requisitos necesarios para proceder mediante el procedimiento de trato directo considerándose a doña María Inés Retamal Gutiérrez como única proveedora del bien necesario para el cumplimiento de la finalidad perseguida por la administración, conforme al art. 10 N°4 del Reglamento de la Ley 19.886, que además, el precio de compra, si bien superior a las tasaciones comerciales respectivas, no resulta perjudicial al patrimonio municipal conforme a la análisis y estudio de costos y beneficios antes señalado, resultando la opción más conveniente al interés municipal atendida la naturaleza de la negociación.

14.- Que, adicionalmente a todo lo expuesto, la ampliación del actual Cementerio Municipal de Cerro Negro permite dar continuidad a la operación de

dicho servicio en el tiempo, no sólo solucionando una problemática sanitaria de carácter urgente para la comunidad local, sino que además, se considera especialmente la identificación cultural y espiritual de la comunidad de Cerro Negro con dicho cementerio, que al mantenerse en dicha ubicación, permite también una continuidad de tradiciones espirituales y que va en fomento del desarrollo comunitario integral.

15.- Que, junto con todo lo expresado, la Ilustre Municipalidad de Quillón, en forma previa a autorizar la presente compraventa, solicitó pronunciamiento a la Contraloría Regional de Ñuble respecto a la legalidad y regularidad de la actuación propuesta. Dicho requerimiento fue respondido por el ente de control mediante el Oficio Folio N°E395147/2023 de fecha 21 de septiembre de 2023, mediante el cual, la Contraloría Regional de Ñuble, previo análisis de los antecedentes y fundamentos jurídicos aplicables, determinó, en definitiva, que lo propuesto por el ente edilicio se ajusta formalmente a las exigencias previstas por la normativa y jurisprudencia administrativa aplicable a la adquisición de un inmueble por trato directo, sin perjuicio del deber de la autoridad de emitir el acto administrativo en que se expresen los fundamentos de hecho y derecho que se tuvieron a la vista para adoptar la decisión en examen, incluyendo una referencia al cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

16.- En relación a lo anterior, corresponde precisar que el predio cuya adquisición se autoriza mediante el presente decreto alcaldicio se emplaza en el sector rural, fuera de los límites urbanos de la comuna de Quillón, específicamente en el lugar "El Culben" de la comuna de Quillón, por tanto, no se encuentra afecto a las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Quillón. De acuerdo a lo anterior, al tratarse de un predio emplazado en el sector rural resultaría aplicable lo dispuesto en el art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para la ejecución del proyecto planificado de ampliación del Cementerio Municipal de Cerro Negro, atendido lo cual, se procederá a requerir las autorizaciones necesarias ante los órganos y servicios públicos respectivos para proceder con dicho proyecto una vez adquirido el terreno por parte de la Municipalidad.

17.- Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo señalado por la Secretaría Comunal de Planificación, mediante informes citados en los puntos 4, 5, 6 y 7 del apartado Vistos, el terreno cumple con las condiciones técnicas básicas exigidas por el Reglamento General de Cementerios establecido por el Decreto N°357 de 1970, del Ministerio de Salud, particularmente con los previsto en los arts. 16, 18 y 20, en lo relativo a permeabilidad del suelo, pendiente y distanciamiento con moradas o viviendas y fuentes de agua.

D E C R E T O:

1. **ADQUIERASE,** mediante contratación directa, el inmueble denominado LOTE 1 A, de una superficie de 1,10 Has., resultante de la subdivisión del predio ubicado en El Culbén, comuna de Quillón, inscrito a Fojas 1369, N°1313 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes del año 1997 a nombre de doña María Inés Retamal Gutiérrez, según Plano de Subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha

9 de marzo de 2023, por la suma total de $78.660.747 (setenta y ocho millones seiscientos sesenta mil setecientos cuarenta y siete pesos).

2. **OTORGUESE y SUSCRÍBASE**, contrato de compraventa mediante escritura pública y requiérase posteriormente su inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, conforme a la normativa vigente.

3. **PAGUESE,** el precio de la compraventa a la parte vendedora, cuyo monto total asciende a la suma total de $78.660.747 (setenta y ocho millones seiscientos sesenta mil setecientos cuarenta y siete pesos), de conformidad a lo estipulado en la escritura pública de compraventa que se suscriba.

4. **PUBLÍQUESE,** el presente decreto alcaldicio en el Sistema de Información de Compras Públicas, de conformidad al art. 50 y 57 del Reglamento de la Ley 19.886.

5. **PUBLÍQUESE**, el presente decreto alcaldicio en la plataforma web de transparencia municipal.

6. **IMPUTESE,** el gasto que represente la adquisición a la cuenta presupuestaria Nº 215.29.01.- "Terrenos".

ANÓTESE, REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

I. MUNICIPALIDAD DE QUILLÓN SECRETARIO MUNICIPAL MINISTRO DE FE

I. MUNICIPALIDAD DE QUILLÓN ALCALDE

CLAUDIO GONZALEZ CIFUENTES
SECRETARIO MUNICIPAL (S)
MINISTRO DE FE

MIGUEL PEÑA JARA
ALCALDE

JAS/GVN/MGJ/ESMR/EFH
DISTRIBUCION:

- ADMINISTRADOR MUNICIPAL
- DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
- SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
- DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
- DIRECCIÓN DE CONTROL
- SECRETARÍA MUNICIPAL
- ARCHIVO ALCALDÍA
- TRANSPARENCIA MUNICIPAL