



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

**APRUEBA ORDENANZA SOBRE PROPIEDADES
ABANDONADAS, CON O SIN EDIFICACIONES**

NAVIDAD, 22 DE ABRIL DE 2022.-

VISTOS:

- Las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.
- Lo dispuesto en la Ley N° 19.880 y Ley N° 18.575.
- Lo establecido en el artículo 55 bis de la Ley de Rentas Municipales
- Acuerdo N° 51/2022, del Honorable Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria N° 12/2022, del día 20 de abril de 2022.

CONSIDERANDO:

- La importancia de proceder a la declaratoria de propiedades abandonadas y de regular un procedimiento para ello, que permita dar aplicabilidad al artículo 58 bis de la Ley de Rentas Municipales.
- La necesidad, en términos de seguridad, medio ambiente, higiene y buen urbanismo, de intervenir propiedades abandonadas, a cargo de sus propietarios.
- La necesidad de crear un procedimiento alternativo a la declaratoria de propiedades abandonadas, que permita al municipio adoptar acciones frente a propiedades que impliquen un riesgo sanitario, ornamental, ambiental, urbanístico o de seguridad.
- El Presupuesto Municipal del año 2022.

RESUELVO: DECRETO ALCALDICIO N°811/2022

- **APRÚEBESE** la siguiente Ordenanza sobre Propiedades Abandonadas, con o sin edificaciones.


ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


NICHOLAS KIMBER STANGE
SECRETARIO MUNICIPAL (S)

YBA/LVY/RSA/DMF/dmf

Distribución:

- Oficina de Partes
- DIMAO
- DAF
- Dirección de Seguridad Pública
- Dirección de Asesoría Jurídica
- Transparencia Activa


YANKO BLUMEN ANTIVILO
ALCALDE



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

ORDENANZA MUNICIPAL

SOBRE PROPIEDADES ABANDONADAS, CON O SIN EDIFICACIONES

I. ANTECEDENTES:

La Ley de Rentas Municipales II incorporó en el Decreto Ley 3.063 un nuevo artículo, el 58 bis, el cual regula la aplicación de una multa, a beneficio municipal, por las propiedades abandonadas y también por los sitios eriazos que se encuentran en similares condiciones de abandono.

Es así como este artículo 58 bis señala que las propiedades abandonadas, ubicadas en áreas urbanas, pagarán una multa a beneficio municipal, correspondiente al 5% anual del avalúo fiscal total de la propiedad.

Asimismo, se define la propiedad abandonada como "el inmueble no habilitado que se encuentre permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato".

Las municipalidades podrán, mediante decreto alcaldicio fundado, declarar como "propiedad abandonada" a los inmuebles que se encuentren en tal situación. Este decreto deberá ser notificado al propietario del inmueble y publicado en un diario de circulación nacional, pudiendo el propietario ejercer el recurso de reclamación previsto en la Ley Orgánica Constitucional sobre Municipalidades.

Una vez decretada la calidad de "propiedad abandonada", señala el artículo 58 bis, las municipalidades sólo podrán proceder a su cierre, higiene o mantención general, siendo el costo de las obras de cargo del propietario.

Estas disposiciones se hacen extensivas a los sitios no edificados que estén en similares condiciones de abandono. Es importante aclarar que esta referencia a los sitios eriazos que figura en la modificación de la OGUC, no dice relación con la regularización de la sobretasa que establece el artículo 8° de la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, para los sitios no edificados, artículo que fue modificado por la Ley de Rentas Municipales II, sino que está tomada en el sentido de sitios eriazos que, por estar abandonados, su propietario queda expuesto, además, a la aplicación de la multa que establece el artículo 58 bis antes referido.

Por lo tanto, la presente Ordenanza Municipal contiene dos capítulos: Uno, orientado a definir el procedimiento a través del cual la Ilustre Municipalidad de Navidad declarará las propiedades abandonadas, para efectos del cobro de la multa contemplada en el artículo 58 bis de la Ley de Rentas y proceder a efectuar labores de limpieza en los inmuebles declarados como abandonados. Mientras tanto, otro capítulo contendrá el procedimiento para sancionar a propietarios o comuneros de inmuebles que, además de estar abandonados, presenten características que pongan en peligro la salud pública.

II. APLICACIÓN



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

CAPÍTULO I: PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDADES ABANDONADAS EN ÁREAS URBANAS CONFORME AL ARTÍCULO 58 BIS DE LA LEY DE RENTAS

ARTÍCULO 1°:

Se entenderá por propiedad abandonada, el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, falta de aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato.

De conformidad al artículo 58 bis de la Ley de Rentas, las Municipalidades estarán facultadas para declarar como "propiedad abandonada" a los inmuebles que se encuentren en tal situación, mediante decreto alcaldicio fundado.

ARTÍCULO 2°:

Los sitios eriazos y las propiedades abandonadas, con o sin edificación, ubicadas en la comuna de Navidad, deberán tener cierros levantados en su frente y hacia el espacio público, siendo responsabilidad de los propietarios, mantenerlos en buen estado y cumpliendo las disposiciones que señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se prohíbe el uso de alambre de púas en la zona urbana o cualquier elemento que represente un riesgo para la seguridad y la salud de las personas, de conformidad al artículo 9° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

La Dirección de Obras Municipales deberá fiscalizar el cumplimiento de la instalación de cierros en propiedades declaradas como abandonadas mediante decreto alcaldicio fundado.

ARTÍCULO 3°:

La Dirección de Seguridad Pública, Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato y/o inspectores municipales, deberán informar fundadamente, en cuanto tomen conocimiento, respecto de los sitios eriazos y de las propiedades presuntivamente abandonadas en la comuna, sea que hayan tomado conocimiento de oficio o mediante denuncia formulada formalmente ante la Municipalidad. En base a lo anterior, corresponderá informar a la Dirección de Asesoría Jurídica para que pueda establecer si dicha propiedad cumple con los requisitos establecidos en la ley para declararla en estado de abandono.

Establecidas las condiciones antes mencionadas, la Dirección de Asesoría Jurídica solicitará a la Dirección de Seguridad Pública, que notifique por escrito al propietario del inmueble, sobre las mejoras o reparaciones que deberán ejecutarse, relativas al cierre, higiene y mantención, otorgando un plazo de 60 días corridos para ello.

El tipo de mejoras y medidas y las características técnicas de ellas además de los plazos que se pudieran establecer para poder llevarlas a cabo, serán determinados de acuerdo a lo apreciado en el informe aludido en el inciso primero de este artículo.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

La notificación se entenderá practicada, entregando el funcionario habilitado al propietario del inmueble o a su representante, en el domicilio que corresponda al inmueble en cuestión, o en aquel en que constare a la Municipalidad, se encuentra domiciliado el propietario, copia íntegra del acto administrativo en que solicita al propietario, efectuar las mejoras y reparaciones y en el que se contiene el plazo otorgado, debidamente firmado por la Dirección de Seguridad Pública.

En caso de no ser habido el propietario y si se ignorase su paradero, el acto administrativo deberá notificarse mediante publicación en diario de mayor circulación a nivel nacional y/o comunal, o publicarse en sitio web municipal, o pegando copia del acto en el ingreso al inmueble.

La Dirección de Seguridad Pública, remitirá también copia del acto administrativo señalado precedentemente, y toda su documentación complementaria, a la Dirección de Asesoría Jurídica, a la Dirección de Administración y Finanzas, a la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato, y al Servicio de Impuestos Internos. El envío de información podrá realizarse por medios físicos o digitales.

ARTÍCULO 4º:

Si habiendo transcurrido el plazo otorgado, no se hubieren realizado las obras ordenadas, el Sr. Alcalde declarará como "propiedad abandonada", a los inmuebles que se encuentren en tal situación, mediante decreto alcaldicio fundado, previo informe emitido por la Dirección de Seguridad Pública.

Dicho decreto deberá ser notificado al propietario del inmueble afectado, personalmente, en la misma forma indicada en el artículo precedente, a fin de que se ejerza, si procediere, el recurso de reclamación que establece la ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y además se publicará en la página web de la Municipalidad (Transparencia Activa).

Un extracto del decreto, con la individualización del propietario y la ubicación del inmueble, deberá publicarse en un diario regional de circulación en la comuna o, en uno de circulación nacional. Si el propietario no fuere habido, la publicación en el diario hará las veces de notificación.

Copia de éste decreto, deberá remitirse a la Dirección de Administración y Finanzas, a la Dirección de Obras Municipales, a la Dirección de Asesoría Jurídica, a la Dirección de Seguridad Pública, a la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato, a Tesorería Municipal y también, al Servicio de Impuestos Internos. En éste último caso, para efectos del cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley N° 17.235 sobre el Impuesto Territorial.

ARTÍCULO 5º:

Una vez decretada la calidad de "propiedad abandonada" y debidamente notificada, la Municipalidad estará facultada para intervenir en ella, pero sólo con el propósito de su cierre, higiene o mantención general. El costo que las obras impliquen para el Municipio será



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

de cargo del propietario, debiendo el Municipio repetir o demandar el reembolso de los gastos incurridos en contra de éste, en la medida de que pueda ser habido.

ARTÍCULO 6°:

En las propiedades que no contemplen edificaciones, la Municipalidad podrá realizar mantenciones, higiene y efectuar cierros temporales, que serán efectuados por la Dirección de Obras Municipales, pudiendo el Municipio repetir o demandar el reembolso de los gastos incurridos en contra del propietario, conforme a lo establecido en el artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Posteriormente, el propietario deberá instalar un cerco o cierro definitivo, con un mínimo de transparencia del 60%. Si no lo instalare, se considerará como infracción a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 7°:

Tratándose de propiedades abandonadas con edificaciones, la Municipalidad además de las medidas indicadas en los artículos precedentes, podrá pintar las fachadas, realizar reposiciones de vidrios, puertas y efectuar cierros, para mantenerlas permanentemente en buen estado, debiendo el Municipio repetir o demandar el reembolso de los gastos incurridos en contra del propietario. Dichas tareas serán efectuadas por Dirección de Obras Municipales, de conformidad al artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de cierros, el propietario deberá efectuar cierros definitivos con un mínimo de transparencia del 60%. Si no lo instalare, se considerará como infracción a la presente ordenanza.

En caso de que se requiera efectuar limpieza de vegetación de predios abandonados, estas obras podrán ser efectuadas por la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato.

Respecto de las faenas y obras realizadas, las Direcciones deberán guardar registro de lo obrado, especialmente manteniendo registro de los gastos en que se ha incurrido, para efectos de repetir o demandar al propietario respecto del reembolso de los gastos incurridos.

ARTÍCULO 8°:

La Municipalidad, a través de la Dirección de Seguridad Pública y con el apoyo de la Dirección de Asesoría Jurídica, informará al Servicio de Impuestos Internos, la nómina de propiedades declaradas como abandonadas en forma y plazo que determine dicho servicio, para efectos de lo establecido en el Art. 8° de la ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial.

ARTÍCULO 9°:

Las propiedades declaradas como abandonadas, con o sin edificaciones, ubicadas en áreas urbanas, pagarán a título de multa a beneficio municipal, el 5% anual calculado sobre el avalúo fiscal total de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 58 bis de la Ley de Rentas.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

Además, las propiedades decretadas como propiedades abandonadas, serán señalizadas mediante señalética visible en donde se indique dicho estado, el nombre del propietario y el número de decreto alcaldicio que le dé tal calidad. El costo de la señalética será de cargo del propietario, pudiendo el municipio repetir en contra de éste.

ARTÍCULO 10°:

Las construcciones existentes en las propiedades abandonadas que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina, podrán ser demolidas en conformidad con el Título III, Párrafo 7° de la Ley de Urbanismo y Construcciones, y a lo dispuesto en el artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 11°:

Si varían las circunstancias que motivaron la declaración de propiedad abandonada, el propietario afectado conservará el derecho de requerir a la Municipalidad, que ponga término a la referida declaración de abandono, mediante carta escrita adjuntando todos los antecedentes fundantes.

Dicha solicitud será evaluada por la Dirección de Obras Municipales, quién emitirá informe dentro de los quince días siguientes a la recepción por parte de dicha Dirección, de la solicitud presentada por el propietario del inmueble afectado.

ARTÍCULO 12°:

Las unidades municipales que intervengan en el procedimiento regulado en la presente Ordenanza, deberán evacuar los informes pertinentes en el plazo de diez días hábiles.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO DE IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDADES QUE REPRESENTEN UN RIESGO SANITARIO, AMBIENTAL U ORNAMENTAL PARA LA COMUNIDAD

ARTÍCULO 13°:

Las propiedades que se encuentren en estado de descuido, abandono, falta de limpieza y/o de mantención, que cuenten o no con declaratoria como propiedad abandonada mediante decreto alcaldicio, y que se encuentren con presencia de roedores, animales abandonados,



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

fecas, presencia de murciélagos, vectores sanitarios, riesgo de zoonosis, aguas estancadas, aguas grises o negras expuestas, escombros, plagas, residuos vegetales, microbasurales, chatarras, acumulación de materias primas, entre otras circunstancias de abandono o deterioro, se considerarán como propiedades riesgosas para la comunidad de Navidad en términos sanitarios, ambientales y ornamentales.

Lo establecido en este capítulo resulta aplicable para propiedades ubicadas tanto en zona urbana, como en zona rural.

Asimismo, lo establecido en este capítulo resultará aplicable para sitios eriazos, como también a propiedades que, no siendo sitios eriazos y que contando con construcciones, se encuentren descuidadas.

ARTÍCULO 14°:

La Dirección de Seguridad Pública, Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato y/o inspectores municipales habilitados, deberán informar fundadamente, en cuanto tomen conocimiento, respecto de los inmuebles que supongan un riesgo sanitario, ambiental u ornamental, sea que hayan tomado conocimiento de oficio o mediante denuncia formulada formalmente ante la Municipalidad. Dicho informe consistirá en un reporte que permitirá identificar la infracción, al propietario del inmueble y su ubicación.

Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato deberá notificar al propietario, arrendatario y/o poseedor a cualquier título o mero tenedor, solicitando subsanar lo observado en el informe, procediendo el mismo a limpiar, cerrar, sanitizar, asear, desmalezar, desinfectar o erradicar plagas, según proceda. Para ello, el propietario tendrá un plazo de 30 días corridos contados desde que se efectúe la notificación, debiendo informar por escrito a la Municipalidad sobre el cumplimiento de la diligencia, a través de la oficina de partes municipal.

ARTÍCULO 15°:

Si habiendo transcurrido el plazo otorgado, no se hubieren ejercido las acciones correctivas por parte del propietario, la Municipalidad a través de la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato, procederá a remitir denuncia al Juzgado de Policía Local de Navidad. Dicha diligencia deberá ser informada a la Dirección de Asesoría Jurídica por parte de la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato.

ARTÍCULO 16°:

Frente a toda infracción a las disposiciones contenidas en el Capítulo II de esta Ordenanza, el Juzgado de Policía Local de Navidad podrá aplicar multas entre 1-5 UTM.

Asimismo, el retiro de la señalética tratadas en el artículo 9° de la presente Ordenanza, traerá aparejada una multa de entre 1-5 UTM.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

CAPÍTULO III: NORMAS COMUNES A AMBOS PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 17°:

La Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato, en conjunto con la Dirección de Seguridad Pública, deberán efectuar un levantamiento catastral de las propiedades declaradas como "propiedades abandonadas" mediante decreto alcaldicio, como también, de aquellas que se estimen como lesivas en términos ambientales, sanitarios u ornamentales.

ARTÍCULO 18°:

La presente Ordenanza regirá desde su publicación en la página web municipal. Además, deberá ser publicada en el portal de transparencia activa.

ARTÍCULO 19°:

Se encargará a la Dirección de Seguridad Pública y a la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato la promoción y difusión de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 1° TRANSITORIO: A contar de los primeros 90 días corridos tras la publicación y vigencia de la presente ordenanza, no se podrán establecer multas o sanciones en virtud de la misma. En su lugar, se procederá a difundir el contenido de la misma y sus procedimientos, estando ello a cargo de la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato, Dirección de Seguridad Pública y la Dirección de Asesoría Jurídica, las cuales podrán encomendar a Comunicaciones, la difusión del presente cuerpo normativo.

Frente a infracciones que se aprecien en la materia, se procederá bajo la fórmula de partes de cortesía, consistentes en amonestaciones verbales y de carácter educativo, que permitan asegurar el progresivo cumplimiento y conocimiento de la presente ordenanza.

Vencido el último día hábil de instalación de la ordenanza, se deberá informar tal situación en medios informativos municipales.