



OFICIO N° 108699
INC.: solicitud

Irg/ogv
S.42°/373

VALPARAÍSO, 26 de junio de 2025

El Diputado señor DANIEL LILAYU VIVANCO ha requerido oficiar a Ud. para que, al tenor de la solicitud adjunta, si lo tiene a bien, se sirva informar sobre la respuesta de la consulta realizada el día 28 de abril, caratulada con folio E48277, donde se solicita el pronunciamiento de la Contraloría, para determinar si jurídicamente resulta procedente que la Municipalidad de Frutillar suscriba un nuevo contrato de promesa de compra y venta para los terrenos que serán utilizados en los proyectos habitacionales.

Dios guarde a Ud.

LUIS ROJAS GALLARDO
Prosecretario de la Cámara de Diputados

A LA SEÑORA CONTRALORA REGIONAL DE LOS LAGOS





Osorno, 25 de junio de 2025

DE: DANIEL LILAYU VIVANCO; H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA

A: MARIO QUEZADA FONSECA; CONTRALOR REGIONAL LOS LAGOS.

En conformidad a las normas legales y constitucionales que me asisten en calidad de diputado de la República, y debido a los hechos ocurridos con los proyectos habitacionales de algunos comités de vivienda en Frutillar.

solicito se oficie, con el fin de que tenga a bien remitir a esta Cámara información:

1. Informar sobre la respuesta de la consulta realizada el día 28 de abril, caratulada con folio E48277, donde se solicita el pronunciamiento de la Contraloría, para determinar si jurídicamente resulta procedente que la Municipalidad suscriba un nuevo contrato de promesa de compra y venta. Para los terrenos que serán utilizados en los proyectos habitacionales.

DR. DANIEL LILAYU VIVIANCO

H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANIEL LILAYU V.





MATERIA: Determinar si jurídicamente, resulta procedente que la Municipalidad suscriba un nuevo contrato de promesa.

DE : Jurídica, Municipalidad de Frutillar.

A : Javier Arismendi Valenzuela- Alcalde de Frutillar.

Antecedentes:

1.- Que, con fecha 27 de febrero de 2023, don Hernán Vargas Teuber, envía carta oferta por terreno de 13.51 hectáreas, ubicado en el sector ex vivero LOTE 1A, indicando que según tasación del Banco Santander del año 2021 su valor ascendía a \$2.620.764.478 y que lo ofertaba al Municipio en el valor de \$2.350.000.000.- (dos mil trescientos cincuenta millones de pesos), señala que dicho terreno cuenta con una evaluación realizada por SERVIU, que da cuenta que la propiedad cuenta con factibilidad de alcantarillado y agua potable, y está ubicado dentro del radio urbano de la comuna de Frutillar.

2.- Que, con fecha 12 de junio del año 2023, en sesión ordinaria, el Honorable Consejo Municipal, se aprueba celebrar promesa de compraventa por terreno de 13.51 hectáreas, propiedad de don HERNAN OSVALDO VARGAS TEUBER, con la Subsecretaría de Desarrollo Regional y administrativo (SUBDERE), dependiente del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, a fin de posibilitar terrenos para viviendas de los comités de la comuna de Frutillar; Flor del Lago, Los Ángeles y Mi Gran Sueño.

3.- Que, con fecha 29 de junio del año 2023, esta municipalidad, debidamente representada por el alcalde de la época, don Cesar Huenuqueo, celebra contrato de promesa de compraventa, con don HERNAN OSVALDO VARGAS TEUBER, respecto del inmueble denominado EX VIVERO FORESTAL FRUTILLAR", ubicado en el lugar o sector de la Radio, comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, región de Los Lagos, que tiene una

superficie de 107.24 hectáreas, dominio inscrito a nombre del vendedor, a fojas 297, número 450, del registro de propiedad del conservador de bienes raíces de Puerto Varas del año 1998, Rol de avalúos N°246-58, de la comuna de Frutillar. Dicha propiedad, fue objeto de subdivisión, de la cual resulto el LOTE UNO A, de una superficie de 13.51 hectáreas, lote que se individualiza en un plano archivado bajo el N°2059 y memoria explicativa bajo el N°2060 del año 2019. El dominio de dicho lote rola inscrito a nombre del promitente vendedor, a mayor cabida, a fojas 297, número 450, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 1998. En dicho acto, el Sr. Vargas promete vender, ceder y transferir a la Municipalidad de Frutillar, el inmueble signado como LOTE UNO A, cuyo inmueble sería adquirido con el objeto de construir soluciones habitacionales para los afiliados de los comités de viviendas de la comuna de Frutillar. El precio pactado en dicha promesa fue de \$2.350.000.000.- (dos mil trescientos cincuenta millones de pesos), precio que de conformidad a lo pactado se modificaría al precio o valor monetario que indicara la tasación final que SUBDERE o MINVU, encargaría con posterioridad al banco estado u otra institución similar. El plazo estipulado por las partes para el cumplimiento de las condiciones estipuladas fue de veinticuatro meses a contar de la fecha de suscripción de la correspondiente promesa.

4.- Que, con fecha 26 de noviembre del año 2024, ante notario Público de la Quinta Notaria de Puerto Varas, las partes antes individualizadas, pactan la resciliación del contrato de promesa de compraventa, celebrado el 29 de junio de 2023, (cuya vigencia era hasta junio de 2025) indicando en su cláusula cuarta que “existiendo obligaciones pendientes de ser cumplidas en relación con el contrato de promesa de compraventa citado en la cláusula primera de este instrumento, en especial, el pago del precio de compraventa mediante la asignación de recursos por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y administrativo, y conforme lo dispone el artículo mil quinientos sesenta y siete del código civil” ambas partes, deciden resciliar y dejar sin efecto en todas sus partes el contrato de promesa respectivo, otorgándose el más amplio y completo finiquito.

5.- Que, con fecha 06 de diciembre del año 2024, asume esta nueva administración, los primeros días de enero, en una reunión de planificación de la directora Secplan, con su equipo, nos enteramos al actualizar dominios vigentes, que el promitente vendedor habría vendido parte de sus derechos en la propiedad, por lo que se solicita una reunión con reunión con SUBDERE, quien nos hace el alcance que este municipio rescilio de mutuo acuerdo la promesa de compraventa del único terreno que cumple las condiciones para la construcción de los proyectos habitaciones.

Consultado Secretario municipal, se informa que el día 28 de noviembre de 2024, el alcalde Sr. Cesar Huenuqueo, informa en su cuenta la resciliación celebrado el 26 del mismo mes, pero que no fue sometida a aprobación por parte del concejo municipal.

6.- Que, en reunión Lobby de fecha 09 de enero de 2025, Sr. Vargas informa que vendió cuota equivalente al 47% de los derechos que tenía sobre el LOTE UNO A, a la Sociedad Rencol Ltda, rut 76.109.783-0. Que, posteriormente mediante carta oferta de fecha 03 de febrero de 2025, los propietarios Sr. Vargas e Inversiones Rencol Ltda., representada por don Hemyr Obilinovic Arrate, informan que el valor de venta actual de la propiedad de 135.100 metros cuadrados (13.51 ha), sería de \$4.455.000.000.- (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones de pesos).

7.- Que, en virtud de esta nueva carta oferta, se realiza por parte del municipio, una nueva tasación con fecha 06 de febrero de 2025, la que arroja un valor de \$3.991.468.138.

ANALISIS JURIDICO

La promesa de compraventa es un contrato preparatorio mediante el cual las partes se obligan a celebrar un futuro contrato de compraventa, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 1554 del Código Civil, a saber: Que conste por escrito; Que contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato prometido; Que la promesa contenga un acuerdo sobre todas las materias esenciales del contrato definitivo.

En el caso de los municipios, la celebración de una promesa de compraventa que implique adquirir o enajenar bienes inmuebles municipales requiere cumplir con requisitos adicionales establecidos en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, como lo es su autorización por el Concejo Municipal.

. Sobre la resciliación del contrato de promesa por parte del municipio

La resciliación es un acto jurídico bilateral que consiste en dejar sin efecto un contrato por mutuo acuerdo de las partes. Cuando se trata de contratos que comprometen bienes municipales, especialmente bienes inmuebles o compromisos económicos relevantes, el alcalde no puede decidir por sí solo su resciliación, pues dicha voluntad debe estar debidamente justificada, primando siempre primar el interés general por sobre el particular. El principio legal "en derecho las cosas se deshacen como se hacen", conocido también como paralelismo jurídico, establece que la forma en que un acto o contrato, es dejado sin efecto, debe ser la misma que la forma en que se realizó. En otras palabras, si un contrato se celebró

formalmente, su rescisión o anulación también debe realizarse con la misma formalidad.

Que sin embargo, a pesar de no contar con la aprobación del concejo para la resciliación de dicho contrato de promesa de compraventa, esta abogado se ha percatado, que dicho contrato, adolecía, de un observación que fue planteada por SUBDERE en su momento y no subsanada. Pues, para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 14 de la ley N°20.128, el plazo de la promesa de compraventa debería ser extintivo, y su vencimiento debería ser hasta el 31 de diciembre del año presupuestario vigente, para no requerir la autorización previa del Ministerio de Hacienda respecto de obligaciones futuras mas allá del año presupuestario vigente. Por lo que si o si se debía haber resciliado para firmar un nuevo Contrato de Promesa.

III. CONCLUSIÓN

Que ante la necesidad pública debidamente justificada, por no existir mas propiedades en la comuna que cumplan los requisitos para la adquisición de terrenos para viviendas sociales

Que ingresando el terreno objeto de la resciliación, a través del llamado público, efectuado por la ;Municipalidad mediante decreto exento N° 1145 de fecha 03 de abril de 2025 para conformar nuestro banco de suelo.

Que contando la Municipalidad con tres tasaciones por profesionales especializados o entidades financieras

Que la firma sea previo acuerdo del Concejo Municipal.

En este orden de ideas, este Asesor Jurídico, estima que no existiría inconveniente legal alguno para la firma de un nuevo contrato de Promesa sobre el terreno en cuestión.

