CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

REFS.: N^{os} 814643/2023
803960/2024
KVA

ATIENDE PRESENTACIÓN DE DIPUTADOS QUE INDICA, SOBRE COMPRA DE INMUEBLE EFECTUADA POR LA MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR.

SANTIAGO, 28 de diciembre de 2024

ANTECEDENTES DE LA PRESENTACIÓN

En virtud de las facultades establecidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo de Control, se ha considerado pertinente efectuar una inspección en la Municipalidad de Zapallar con la finalidad de atender una presentación formulada por la H. Diputada señora María Francisca Bello Campos y el H. Diputado señor Diego Ibáñez Cotroneo, quienes solicitan un pronunciamiento respecto a la legalidad de la compra, por parte de esa entidad edilicia, del inmueble ubicado en Moisés

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
galessandri@munizapallar.cl; alcaldia@munizapallar.cl
VALPARAÍSO

DISTRIBUCIÓN:
- H. Diputada María Bello Campos (mariafrancisca.bello@congreso.cl).
- H. Diputado Diego Ibáñez Cotroneo (diego.ibanez@congreso.cl).
- Prosecretario de la Cámara de Diputadas y Diputados.
- Secretario Municipal de Zapallar (secretaria@munizapallar.cl).
- Directora de Control Municipalidad de Zapallar (ymarin@munizapallar.cl).
- Director Jurídico de la Municipalidad de Zapallar (jtbartolucci@munizapallar.cl).
- Unidad Jurídica de la Contraloría Regional de Valparaíso.

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Chacón N°92 de esa comuna, para la construcción de nuevas oficinas municipales, denunciando puntualmente lo siguiente:

1. Que, a su juicio, el monto pagado por la adquisición del referido inmueble es elevado.

2. Que, no se entregaron al Concejo Municipal los informes de tasación del referido inmueble ni el contrato de compraventa, sino que sólo fragmentos de este último.

3. Que existen inmuebles de propiedad municipal que podrían ser utilizados para el mismo fin.

Requerida de informe, la Municipalidad de Zapallar, mediante el oficio N° 486, de 17 noviembre de 2023, expuso en lo medular, que existe una necesidad imperiosa de adquirir un inmueble para la construcción de dependencias municipales, lo que, a su juicio, es fundamental para el cumplimiento de sus objetivos y obligaciones. Además, indica que la adquisición del terreno es necesaria para reducir los costos en los que incurre por el arriendo de inmuebles para instalación de dependencias municipales.

En ese sentido, señala que el inmueble debe tener una ubicación estratégica dentro de la localidad, en virtud de su carácter cívico, debiendo contar con accesos adecuados y estacionamientos, entre otros; y que luego de una búsqueda minuciosa se optó por el terreno ubicado en calle Moisés Chacón N° 92, para cuya compra se realizaron 4 tasaciones diferentes, las cuales le habrían permitido establecer el valor comercial y de compraventa del inmueble, por lo que, a su juicio, este no podría considerarse como excesivo.

Luego, manifiesta que en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal N° 13, de 8 de mayo de 2023, y N° 19 de junio del mismo año, en las cuales se sometieron a aprobación la suscripción de la promesa y del contrato de compraventa, respectivamente, se informó a ese órgano colegiado comunal sobre la existencia de las tasaciones que sirvieron como respaldo para fijar el precio de compra del terreno.

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Por último, respecto a la existencia de otros inmuebles de propiedad municipal que podrían haber sido utilizados, señala que estos no cumplen con los requerimientos técnicos necesarios para el fin indicado; y que además aquellos ya están destinados para el cumplimiento de otras funciones municipales, esenciales para su desarrollo y de las cuales no se puede prescindir, haciendo presente que la decisión adoptada responde al mérito del ejercicio de las atribuciones legales que le corresponden a esa entidad edilicia.

ANÁLISIS

1. Sobre el precio del inmueble adquirido.

Como cuestión previa, cabe indicar que tratándose de adquisiciones de inmuebles por contratación directa por parte de un organismo de la Administración del Estado -como ocurre en la especie- y en el entendido que dicha modalidad constituye un mecanismo de excepción en la normativa, los dictámenes N^{os} 33.465, de 2013; 32.901, de 2015 y 19.883, de 2017, de la Contraloría General, entre otros, han manifestado que, para determinar el precio que se pagará, es necesario disponer de datos que permitan a la autoridad sustentar el justo valor mercantil de los bienes raíces, para lo cual deberán requerirse tasaciones comerciales externas practicadas por profesionales especializados en la materia o por instituciones financieras.

Asimismo, de conformidad con lo prescrito en los artículos 3°, inciso segundo; 5°, inciso primero, y 52 y 53 de la ley N° 18.575, y 60 y 63, letra d), de la ley N° 18.695, la máxima autoridad comunal se encuentra obligada 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 principios de eficiencia y economicidad que debe observar la administración (aplica criterio contenido, entre otros, en los dictámenes N^{os} 26.318, de 2010; 32.901, de 2015, y E43828, de 2020).

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

En tal sentido, corresponde al alcalde en el ejercicio de sus funciones, velar por el estricto cumplimiento de los preceptos enunciados, dada su calidad de jefe superior del servicio, con el fin de resguardar el patrimonio municipal. De esta forma, dicha autoridad debe observar la debida diligencia y cuidado en la respectiva operación de compra, preocupándose de reunir todos los antecedentes relativos a la adquisición, exponiéndose, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes (aplica criterio contenido en los dictámenes N^{os} 75.620, de 2012, y 32.901, de 2015, de este Órgano Fiscalizador).

Precisado lo anterior, de los antecedentes tenidos a la vista aparece que el terreno en cuestión fue adquirido por la Municipalidad de Zapallar mediante compra directa a la Inmobiliaria Moisés Chacón 92 SpA, efectuada el 14 de julio de 2023, por un valor de 63.100 UF, cuyo contrato de compraventa fue aprobado por el decreto alcaldicio N° 2.185, de 27 del mismo mes y año, e inscrito el 14 de agosto de esa anualidad en el Conservador de Bienes Raíces de La Ligua a fojas 2.591 Vta. N° 2.424 del Registro de Propiedad del año 2023.

El predio, ubicado en la calle Moisés Chacón N° 92 de la comuna de Zapallar, tiene una superficie de 2.216,40 m^2 y proviene de la fusión de los sitios roles N^{os} 22-7, 22-8 y 22-9 -conservando este último rol-, adquiridos por la aludida inmobiliaria en 2019 -uno al Banco de Crédito e Inversiones y dos a la Sociedad Inmobiliaria El Laurel SpA-, por un total de 44.736 UF, según se expone en la siguiente tabla:

Tabla N° 1: Adquisiciones previas del inmueble.

ROL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m^2)	FECHA ESCRITURA	PRECIO COMPRAVENTA (UF)
22-7	Moisés Chacón 92 (Lote 7)	1.323,36	27-08-2019	27.020
22-8	Pasaje Moisés Chacón 123-C (Lote 8)	425	26-07-2019	7.850
22-9	Pasaje Moisés Chacón 123-B (Lote 9)	468,04	26-07-2019*	9.866
TOTAL		2.216,40		44.736

Fuente: Escrituras e Inscripciones, proporcionadas por Director Jurídico de la Municipalidad de Zapallar.
* Tiene escritura complementaria de 29-11-2019.

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Al respecto, cabe hacer presente que, aprobada la citada fusión por parte de la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, el predio fue inscrito por la inmobiliaria el 16 de junio de 2020, en el Conservador de Bienes Raíces de La Ligua (CBR) -cuyo plano fue archivado al final del Registro de Propiedad de ese año, bajo el N° 740-, constatándose que el 11 de mayo de 2020, vale decir un mes antes de dicha inscripción, el Alcalde de la Municipalidad de Zapallar, mediante carta sin número, comunicó a la inmobiliaria su interés en adquirirlo, ofertando un valor de 29 UF por metro cuadrado.

En la misma línea, de la documentación que obra en la especie, no se advierte que, a esa fecha, la aludida autoridad edilicia haya contado con los datos suficientes para fijar el precio de su oferta. Ello, por cuanto el municipio no disponía de una tasación del referido inmueble, lo que no se ajusta a la jurisprudencia antes reseñada.

En efecto, se verificó que los informes de las 4 tasaciones solicitadas por la Municipalidad de Zapallar en el citado proceso de compraventa -individualizadas en Tabla N° 2-, se emitieron entre julio de 2020 y mayo de 2023.

Tabla N° 2: Resumen de tasaciones requeridas por el municipio.

TASADOR	INFORME DE TASACIÓN		
	Fecha	Monto Total (UF)	UF/ MT^2
Tasación Scotiabank - Tinsa Chile S.A.	30-07-2020	63.167	28,50
Catalina Silva	24-08-2020	66.480	30
Catalina Silva	20-04-2023	63.156	29
Norte Ocho Arquitectos Limitada	09-05-2023	62.968	28,41

Fuente: Informes de tasaciones proporcionadas por la Municipalidad de Zapallar.

En ese orden de cosas, es útil anotar que el avalúo fiscal del inmueble adquirido, vigente al segundo semestre de 2020 y al primer semestre de 2023 -periodos en que se emitieron los referidos informes de tasaciones- ascendió a $605.338.003 y $806.824.654, respectivamente, de manera

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

que el valor comercial del predio según dichas tasaciones supera entre 2,8 y 3,15 veces su avalúo fiscal, según se detalla a continuación:

Tabla N° 3: Diferencias entre avalúo fiscal y valor tasaciones.

TASADOR	INFORMES DE TASACIÓN COMERCIAL			AVALÚO FISCAL ($)	DIFERENCIA ($)	TASACIÓN/ AVALÚO (VECES)
	Fecha	Monto (UF)	Monto ($)			
Scotiabank - Tinsa Chile S.A.	30-07-2020	63.167	1.810.906.000	605.338.003	1.205.567.997	2,99
Catalina Silva Alarcón	24-08-2020	66.480	1.906.179.046	605.338.003	1.300.841.043	3,15
Catalina Silva Alarcón	20-04-2023	63.156	2.255.180.763	806.824.654	1.448.356.109	2,80
Norte Ocho Arquitectos Limitada	09-05-2023	62.968	2.264.097.973	806.824.654	1.457.273.319	2,81

Fuente: Informes de tasaciones aportados por la Municipalidad de Zapallar y certificados de avalúo del SII.

Sobre el particular, se efectuaron gestiones con Tinsa Chile S.A. -empresa que efectuó la primera tasación indicada, por encargo del Banco Scotiabank, entidad en la cual la Municipalidad de Zapallar mantenía a esa data sus cuentas corrientes- sin obtener respuesta al requerimiento de esta Contraloría Regional. Sin embargo, la aludida entidad bancaria, mediante carta de fecha 8 de abril de 2024, confirmó que esa empresa realizó la tasación de que se trata y que el informe emanado al efecto, proporcionado por el municipio, corresponde a la versión oficial y última del mismo, en cuanto al monto y datos allí indicados.

Por su parte, doña Catalina Silva Alarcón, quien confeccionó dos de las cuatro tasaciones antes señaladas, indicó por medio de correo electrónico de 26 de marzo de 2024, que el valor del terreno se estimó considerando el promedio de las muestras analizadas bajo los criterios que allí indica, entre ellos, el tamaño del predio, su cercanía al centro de la ciudad y su flexibilidad a cambios de uso de suelo. Luego, respecto de la diferencia entre los valores consignados es sus dos informes, señala que aquella se debe a que en la de 2020 no estaba totalmente saneada la fusión de los lotes que componen el terreno;

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

a las variaciones que ha experimentado la unidad de fomento; y al "poco ajuste que sufrieron los predios que en ese momento se encontraban en el mercado" (sic).

Por último, el señor Francisco Jofré Troncoso, tasador de la empresa Norte Ocho Arquitectos Limitada, mediante correo electrónico de 9 de febrero de 2024, informó a este Organismo de Control que para determinar el valor de un terreno o propiedad normalmente se utilizan tres métodos, a saber, cálculo de valor residual, de rentabilidad y por comparación de mercado, siendo este último el utilizado en su informe de tasación. Agrega, que el valor de avalúo fiscal es una referencia que se utiliza para complementar el informe de tasación y es un valor que determina el Servicio de Impuestos Internos (SII), pero que no se usa para fijar el valor de venta.

En relación con este punto, cabe indicar que, si bien no se puede desconocer que, en la práctica, los bienes raíces usualmente tienen un avalúo fiscal menor a su valor comercial, en el caso de las tasaciones efectuadas por Tinsa Chile S.A.-Banco Scotiabank y Catalina Silva Alarcón, no se aportan antecedentes que fundamenten la diferencia existente en la especie, en el sentido de que, el valor pagado por el municipio corresponde a casi el triple del avalúo fiscal del inmueble y 18.364 UF más que el monto fijado en la compraventa en cuya virtud lo adquirió la inmobiliaria Moisés Chacón 92 SpA.

Finalmente, es dable hacer presente que se revisaron las redes familiares de los socios de la inmobiliaria y de los tasadores, sin que se advierta algún vínculo de parentesco con funcionarios municipales, de los descritos en la letra b) del artículo 54 de la ley N° 18.575, que configuren inhabilidad en los términos previstos en el inciso sexto del artículo 4° de la ley N° 19.886, de bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios.

2. Sobre la eventual falta de antecedentes proporcionados al Concejo Municipal.

Sobre este punto, es dable mencionar que el artículo 65 de la ley N° 18.695, dispone que el acalde requerirá el acuerdo del Concejo Municipal para arbitrar las acciones que allí se enumeran, de las que vale citar, las consignadas en su letra f), esto es, para adquirir, enajenar, gravar, arrendar por un plazo superior a cuatro años o traspasar a cualquier título, el dominio o mera tenencia de bienes inmuebles municipales o donar bienes muebles; y en su letra j)

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

que exige dicho acuerdo para celebrar los convenios y contratos que involucren montos iguales o superiores al equivalente a 500 unidades tributarias mensuales, y que requerirán el acuerdo de la mayoría absoluta del concejo.

Aclarado lo anterior, cabe señalar que en la sesión ordinaria N° 13 del Concejo Municipal de Zapallar, celebrada el 8 de mayo de 2023, ese órgano colegiado, mediante el acuerdo N° 137, aprobó -con el voto en contra del concejal Reinaldo Fernández Silva-, la suscripción de un contrato de promesa de compraventa del citado inmueble con la Inmobiliaria Moisés Chacón 92 SpA, el que fue suscrito el día 10 del mismo mes y año, ante el Notario Público Humberto Quezada Moreno, siendo posteriormente aprobado a través del decreto alcaldicio N° 1.679, de 5 de junio de esa anualidad.

Luego, en la sesión ordinaria N° 17, de 19 de junio de 2023, por medio del acuerdo N° 151, el concejo municipal aprobó -también con el voto en contra del concejal Fernández Silva-, suscribir el contrato de compraventa del terreno, decisión que fue sancionada por la máxima autoridad edilicia a través del decreto alcaldicio N° 1.936, de 3 de julio del mismo año, concretándose dicho acuerdo el 14 de julio de 2023, ante el Notario Interino de la Ligua, don Claudio Enrique Rivera Ramírez, el cual fue aprobado mediante el decreto alcaldicio N° 2.185, de 27 de julio de igual anualidad.

Ahora bien, de acuerdo con los registros audiovisuales de las citadas sesiones ordinarias N^{os} 13 y 17 y sus respectivas actas, se advierte que durante su desarrollo expusieron el Secretario Comunal de Planificación y el Director Jurídico del municipio, quienes informaron a los ediles acerca de la superficie, precio, normativa de uso de suelo y forma de la compraventa del terreno a adquirir, lo que fue confirmado por la Directora de Control de esa entidad edilicia, mediante correo electrónico de 17 de enero de 2024.

No obstante, si bien en dichas sesiones se mencionó que se habían realizado tasaciones y que éstas determinaban valores mayores al precio de adquisición, no consta que se hayan exhibido a ese órgano colegiado los respectivos informes ni los borradores de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa, cuando se sometieron a votación estos últimos.

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

En efecto, el informe de tasación efectuado por Norte Ocho Arquitectos Limitada, utilizado como respaldo del decreto N° 1.679, de 2023 -que aprobó la promesa de compraventa- fue emitido al día siguiente de la sesión del Concejo Municipal en que se votó suscribir la referida promesa.

A este respecto, la jurisprudencia de esta Entidad de Control, contenida, entre otros, en los dictámenes N^{os} 15.388, de 2005; 22.737, de 2011; y 67.470, de 2012, ha señalado que la autoridad edilicia debe proporcionarle al Concejo Municipal toda la información necesaria para adoptar sus acuerdos en forma oportuna, es decir, con la debida anticipación, para una adecuada e informada toma de decisiones y, además, los concejales pueden y deben discernir libremente al tomar su decisión de dar o no su aprobación a las materias que en conformidad a la ley se someten a su votación.

Lo anterior, porque constituye una obligación para los concejales el cabal estudio de las propuestas, pues solo así podrán adoptar determinaciones informadas, en consideración a la trascendencia de lo que se resuelve y la responsabilidad que conlleva su cargo.

3. Falta de acto administrativo que autoriza el trato directo.

De conformidad con la jurisprudencia de este Organismo de Control, vertida en el dictamen N° 32.901, de 2015, los contratos de promesa de compraventa de inmuebles constituyen convenciones preparatorias de las cuales nace una obligación de hacer, que consiste en suscribir, cumplida una condición, aquella definitiva, en este caso, de compraventa. Así, una vez firmados los mencionados acuerdos de voluntades entre el municipio y el dueño del predio, se entiende iniciado el proceso de adquisición de éste.

Luego, cabe recordar que, dentro de las atribuciones esenciales de las municipalidades, se encuentra la de adquirir bienes inmuebles, la que ha de ejercer el alcalde con acuerdo del concejo y para cuyo efecto son aplicables las normas del derecho común, conforme lo dispuesto en los artículos 5°, letra f); 33, y 65, letra e), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

En ese sentido, conviene aclarar que, conforme al dictamen N° 33.465, de 2013, de esta Entidad Fiscalizadora, las compras de bienes raíces que realicen los municipios no quedan exentas de la aplicación del artículo 9°, de la ley N° 18.575, según el cual los contratos administrativos -entre los que se encuentran aquellos de compraventa de inmuebles, de acuerdo a lo precisado en los dictámenes N^{os} 57.215, de 2006, y 75.620, de 2012-, se celebrarán previa propuesta pública, en conformidad a la ley, sin perjuicio de la posibilidad 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.

Lo anterior, en concordancia con lo previsto en el artículo 62, N° 7, de ese texto legal, tiene por finalidad resguardar la probidad administrativa y asegurar la transparencia que ha de regir en los procesos de contratación que realizan los organismos de la Administración del Estado (aplica criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 7.342, de 2013, de este Organismo de Control).

Cabe precisar, que acorde con el referido artículo 9°, el trato directo constituye una excepción al sistema de propuesta, y procede su aplicación solo en aquellos casos en que así lo dicta la propia naturaleza de la operación que se trata de realizar, motivo por el cual su utilización y justificación debe necesariamente constar en una resolución formal, siendo indiferente que esta sea un documento dictado en forma previa a la contratación o que dicha justificación se consigne en el mismo acto administrativo que aprueba el contrato (aplica dictámenes N^{os} 46.532, de 2000 y 57.215, de 2006, de esta Entidad de Control).

Además, según la jurisprudencia emanada por este Organismo Fiscalizador a través de los dictámenes N^{os} 69.864 y 74.143, de 2012, y 9.726, de 2013, entre otros, se requiere una comprobación efectiva y documentada de las razones que motivan la procedencia del trato directo.

En este contexto normativo, en la especie no consta que la adquisición del inmueble de que se trata haya sido sometida a un proceso de licitación pública, por el contrario, según la documentación tenida a la vista aparece que fue el resultado de un procedimiento de contratación directa, sin un acto administrativo que justificara la utilización de ese mecanismo.

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

En efecto, se verificó que ni los decretos alcaldicios N^{os} 1.679, y 2.185, ambos de 2023 -que aprobaron la promesa y el contrato de compraventa, respectivamente-, ni el decreto alcaldicio N° 1.936, de la misma anualidad, -que aprobó la decisión de suscribir el contrato de compraventa- establecieron las causas que hacían procedente recurrir a esa modalidad excepcional de contratación, sino que se limitaron a consignar las fechas de sesiones y acuerdos del Concejo Municipal, fechas de firmas de contratos, información respecto del inmueble que constaría en certificados emitidos por el Conservador de Bienes Raíces y el valor del inmueble establecidos en los informes de tasación.

4. Sobre la decisión de no utilizar otros inmuebles municipales.

Al respecto, cabe anotar que la presentación de los parlamentarios recurrentes no especifica cuáles son los otros inmuebles de propiedad municipal que, a su juicio, pudieron ser utilizados como alternativa a la adquisición del terreno por el que se consulta.

En ese orden de cosas, es del caso hacer presente que por medio del oficio ORD. N° 145, de 2021, la Municipalidad de Zapallar solicitó al entonces Director de Presupuesto del Ministerio de Hacienda autorización para realizar una operación de crédito leaseback para adquirir el terreno en cuestión, consignando que dicho inmueble tiene una ubicación muy ventajosa para emplazar el edificio municipal, ya que lo hace accesible a todos los vecinos de la comuna.

Al mencionado oficio, el municipio adjuntó un diagnóstico de la situación del edificio consistorial en aquella época, en el cual presentó un listado de inmuebles propios y arrendados para el funcionamiento de los diferentes departamentos municipales, tanto en Zapallar como en localidades vecinas, junto a un análisis de la superficie disponible versus la requerida según el programa arquitectónico, concluyendo que existe un déficit de 513 m^2.

Asimismo, el citado documento aborda los principales problemas asociados a la situación actual de los aludidos inmuebles, relativos a los gastos por concepto de arriendo; falta de espacio para un desempeño adecuado y digno del personal y atención de público; dispersión de las oficinas en

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

distintos edificios; y dependencias antiguas con instalaciones sanitarias y eléctricas inadecuadas o insuficientes.

En este sentido, conviene recordar que, conforme se precisó en el punto 3 precedente, la determinación de la Municipalidad de Zapallar, en orden a optar por la adquisición del referido inmueble, en atención a los antecedentes indicados, se inscriben en la órbita del ejercicio de las facultades que la ley le confiere, por lo que, en la medida que se cumpla con la normativa que regula la materia, aquella determinación obedece a razones de mérito, oportunidad y conveniencia de sus decisiones políticas o administrativas, aspecto sobre el cual esta Entidad Contralora se encuentra impedida de emitir un pronunciamiento, en atención a lo preceptuado en el artículo 21B de la ley N° 10.336.

CONCLUSIONES

1. Se acoge la denuncia relativa al precio pagado por la Municipalidad de Zapallar por la adquisición del terreno ubicado en Moisés Chacón N°92, Rol 22-9 (63.100 UF), por cuanto aquel supera ampliamente el monto del avalúo fiscal del inmueble y el valor pagado por la inmobiliaria cuando lo adquirió (44.736 UF), lo que ocurrió solo cerca de un año antes de la oferta que formulara el municipio para adquirirlo. Además, en 3 de las 4 tasaciones comerciales efectuadas, no se aportan antecedentes que fundamenten la diferencia existente en la especie.

Asimismo, se constató que se ofertó el valor de compra con anterioridad a tales tasaciones, sin contar con todos los instrumentos y datos necesarios para determinar y sustentar su justo valor, lo que no se ajusta al deber de resguardo y buen uso del patrimonio municipal (AC)[1].

[1] Se entiende por Altamente complejas (AC)/Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente complejas (MC)/Levemente complejas (LC), aquellas que tienen menor impacto en esos criterios.

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

2. Se acoge la denuncia sobre falta de entrega íntegra de antecedentes al Concejo Municipal para pronunciarse sobre la referida compraventa, toda vez que si bien se expuso algunos antecedentes al referido órgano colegiado el cual aprobó la adquisición, no consta que éste haya tenido a la vista las tasaciones comerciales y los borradores de los respectivos contratos. En consecuencia, la Municipalidad de Zapallar deberá procurar, en lo sucesivo, arbitrar las medidas tendientes a que tales situaciones no se repitan y proporcionar a los concejales de la comuna, con la debida anticipación, todos los antecedentes pertinentes que le permitan tomar una adecuada e informada decisión sobre las materias que sean sometidas a su votación (AC).

3. La compraventa del inmueble en comento fue celebrada vía trato directo, sin que se hayan establecido los fundamentos y causales que habrían hecho procedente recurrir a esa modalidad excepcional de contratación, lo que no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 9°, de la ley N°18.575 y a lo manifestado por esta Entidad de Control en el dictamen N° 33.465, de 2013. Por ende, en lo sucesivo, la Municipalidad de Zapallar deberá adoptar las medidas para dar estricto cumplimiento a la normativa legal y a la jurisprudencia administrativa (C).

Atendido lo expuesto en las conclusiones 1, 2 y 3 que anteceden, la Contraloría Regional de Valparaíso iniciará un sumario administrativo, a fin de determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivarse de los hechos descritos.

4. Este Organismo de Control, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 B de la ley N° 10.336, debe abstenerse de emitir un pronunciamiento respecto de la decisión del municipio de adquirir el inmueble ubicado en Moisés Chacón N° 92, en desmedro de utilizar otros bienes raíces de su propiedad, puesto que aquello obedece a razones de mérito, oportunidad y conveniencia de sus decisiones políticas o administrativas.

Saluda atentamente a Ud.,

Dorothy Pérez Gutiérrez
Contralora General de la República

Firmado electrónicamente por
Nombre: DOROTHY AURORA PEREZ GUTIERREZ
Cargo: CONTRALORA GENERAL DE LA REPÚBLICA
Fecha: 28/12/2024
Codigo Validación: 1735421605480-1459a474-e0b1-48ed-ae28-a227e10fc2e8
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma