



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA

REF.: N° 821.542/21

ATIENDE EL OFICIO N° 75.827, DE  
2021, DE LA CÁMARA DE  
DIPUTADOS, RESPECTO DE  
CONTRATO DE PERMUTA  
SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO  
NACIONAL DE DEPORTES Y LA  
MUNICIPALIDAD DE LA FLORIDA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
REGIÓN 130

31 ENE 2022

N° 629



213020220131829

SANTIAGO,

Se ha dirigido a esta Contraloría General, el Prosecretario de la Cámara de Diputados a petición de la Diputada señora Ximena Ossandón Irrarrázabal, solicitando informar respecto de si el contrato de permuta celebrado entre el Instituto Nacional de Deportes y la Municipalidad de La Florida, se realizó con apego al procedimiento administrativo vigente y a la normativa legal establecida para tales efectos, así como respecto de la existencia de un eventual perjuicio para el patrimonio municipal en relación con el valor comercial o el avalúo fiscal de los bienes permutados.

Requerido al efecto, el Instituto Nacional de Deportes -en adelante, IND-, en lo que concierne a dicha entidad, señaló que el contrato de permuta fue suscrito con plena observancia a la normativa que rige la materia, actuando la autoridad del servicio dentro de las atribuciones dispuestas en la letra d) del artículo 20 de la ley N° 19.712 -Ley del Deporte- que preceptúa que el Director Nacional del Instituto está facultado para adquirir, administrar y enajenar bienes que formen parte de su patrimonio, requiriendo autorización expresa del Subsecretario de Deportes cuando el valor del inmueble exceda las ocho mil unidades tributarias mensuales, como aconteció en la especie.

Añade que, en la cláusula sexta del mentado contrato se estableció el precio de la permuta en la suma única y total de 431.000 Unidades de Fomento, UF, que se pagaría con cargo a la transferencia recíproca de los derechos y propiedades singularizadas en dicho instrumento.

Agrega, que de acuerdo a lo dispuesto en la jurisprudencia administrativa de este Órgano Fiscalizador, contenida, entre otros, en el dictamen N° 19.883, de 2017, el IND requirió una tasación comercial, avalúo que fue determinado en la suma de 426.437 UF, complementando que la Municipalidad de La Florida procedió en el mismo sentido a tasar comercialmente los inmuebles de su propiedad, por lo que las

AL SEÑOR  
PROSECRETARIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS  
CONGRESO NACIONAL  
VALPARAÍSO



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA

2

partes dieron por establecida la reciprocidad y equivalencia de sus prestaciones.

Por su parte, requerida al efecto, la Municipalidad de La Florida no proporcionó su informe en el plazo otorgado, por lo que se emitirá el presente pronunciamiento con prescindencia de ese antecedente.

Sobre el particular, como cuestión previa, se debe indicar que, atendiendo una consulta formulada por el IND, en el mes de mayo de 2019, a través del oficio N° 9.081, de 29 de julio de ese mismo año, la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, considerando la normativa aplicable, especialmente, lo dispuesto en el artículo 20, letras c) y d), de la referida ley N° 19.712, informó que el Director del IND tiene atribuciones para celebrar toda clase de contratos, los cuales pueden tener por objeto, entre otros, la transferencia, enajenación de inmuebles de su patrimonio, además de la adquisición de estos, con la sola limitación de obtener la autorización de la Subsecretaría de Deportes, cuando el monto de los mismos exceda unitariamente de 8.000 unidades tributarias mensuales.

Añade dicho pronunciamiento, que para la celebración de tales contratos, por regla general, debe emplearse la modalidad de licitación pública, salvo que existan circunstancias que permitan recurrir a la licitación privada o al trato directo, correspondiendo, en este último caso, al jefe del servicio calificar la pertinencia de utilizarla, mediante acto administrativo formal, en que consten de modo efectivo y documentado los motivos que justifican su procedencia y que permitan identificar el interés público que se persigue con la venta directa.

De esta manera concluye que, en la medida que se verifiquen los supuestos previamente descritos, el Director Nacional del IND se encuentra facultado para celebrar cualquier contrato que implique la constitución de un título traslativo de dominio, incluida la permuta de un bien inmueble, advirtiendo que esta Entidad Fiscalizadora se pronunciará sobre la factibilidad de una eventual permuta, una vez que el acto administrativo de la misma sea sometido a toma de razón, en la medida por su monto se encuentre sujeto a dicho trámite, en cuya ocasión verificará que se cumpla con todas las condiciones y requisitos previstos en el ordenamiento jurídico.

Enseguida, en lo concerniente al ámbito municipal, es pertinente indicar que el artículo 5°, letra f), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, contempla entre las atribuciones del municipio para el cumplimiento de sus funciones, la de adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, facultad que, tratándose de estos últimos, corresponde ejercer al alcalde, previo acuerdo del concejo, en virtud de lo previsto en el artículo 65, letra e), del mismo cuerpo legal.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA

3

Luego, el artículo 34 de la citada normativa establece que "Los bienes inmuebles municipales sólo podrán ser enajenados, gravados o arrendados en caso de necesidad o utilidad manifiesta. El procedimiento que se seguirá para la enajenación será el remate o la licitación públicos. El valor mínimo para el remate o licitación será el avalúo fiscal, el cual sólo podrá ser rebajado con acuerdo del concejo".

En este orden de ideas, la jurisprudencia administrativa de esta Entidad Fiscalizadora contenida, entre otros, en el dictamen N° 2.236, de 2016, ha precisado que las entidades edilicias sólo se encuentran facultadas para transferir el dominio de un bien raíz, a cualquier título, en la eventualidad que se configure una situación de necesidad o utilidad manifiesta -la que deberá ser debidamente acreditada y consignada en el acto respectivo, a fin de resguardar el patrimonio municipal-, debiendo materializarse a través de una licitación pública, con acuerdo del mencionado órgano colegiado.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo concluido, entre otros, en el pronunciamiento antes citado, resulta aplicable a las municipalidades lo previsto en el artículo 14 del decreto ley N° 1.056, de 1975 -que Determina Normas Complementarias relativas a la Reducción del Gasto Público y al Mejor Ordenamiento y Control de Personal-, el cual dispone que por decreto supremo fundado del Ministerio de Hacienda, el que deberá llevar además la firma del respectivo ministro del ramo, podrá eliminarse el requisito de subasta o propuesta pública para la enajenación de determinados bienes. En tal caso, en el mismo decreto se fijará el procedimiento y modalidades a que deberá ajustarse la transferencia pertinente.

De esta manera, para que un municipio proceda a la enajenación directa de un inmueble, debe obtener la debida autorización del Ministerio de Hacienda, ajustando su actuación a lo prescrito en el precitado decreto ley N° 1.056, de 1975.

Asimismo, y en lo concerniente al eventual perjuicio al patrimonio municipal, cabe señalar que, conforme al criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 32.901, de 2015, el alcalde 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, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3°, inciso segundo; 5°, inciso primero, y 52 y 53 de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

Dicha jurisprudencia, además indica que 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, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de esta Entidad de Control. Así,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA

4

dicha autoridad deberá observar la debida diligencia y cuidado en la respectiva operación de que se trate, exponiéndose, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes.

Precisado lo anterior, cabe señalar que, según consta en la resolución N° 11, de 2021, el IND aprobó el contrato de permuta de inmueble celebrado mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de junio de 2021, entre la Municipalidad de La Florida y el IND, a través del cual acordaron permutar los inmuebles de sus correspondientes dominios, que se singularizan en las cláusulas segunda y tercera de dicho instrumento, esto es, respecto de la primera, los inmuebles correspondientes a Avenida Alonso de Ercilla N°s 1.250 y 1.270, ambos de la comuna de La Florida; y respecto del segundo, el inmueble ubicado en calle Callao sin número, destinado a deportes en el Plano SDSS-doce de loteo de la Población Villa Perú-Sector Uno, que corresponde a parte de los inmuebles denominados "Hijuela Seis" e "Isla Santa Domitila", comuna de La Florida.

Del mismo modo, se advierte en la cláusula sexta del aludido acuerdo de voluntades, que el precio único y total de la permuta se estableció en la suma de 431.000 UF, que cada parte paga con cargo a la transferencia recíproca de los derechos y propiedades antes señaladas.

Ahora bien, se debe manifestar que la citada resolución N° 11, de 2021, fue sometida al trámite de toma de razón, la cual fue representada por el oficio N° E122144, de 2021, de la I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, en atención, por una parte, a que en dicho acto administrativo no se contienen ni acreditan los motivos que justifican la procedencia del trato directo de la especie, de manera que se permita identificar cuál es el interés público que se persigue satisfacer con la permuta.

Asimismo, se indicó que, para proceder, como en la especie, a la enajenación directa de un bien inmueble municipal se requiere, además, que por decreto supremo fundado del Ministerio de Hacienda se excluya el requisito de la subasta o propuesta pública, exigencia que no consta que se haya cumplido en este caso.

Adicionalmente, se hizo presente que en el acta del concejo municipal de La Florida, de 28 de octubre de 2020, que se pronuncia sobre la permuta, constan aseveraciones del alcalde del singularizado municipio que no se encuentran estipuladas en el convenio en estudio, tales como: i) no habrá permuta mientras la pandemia no termine; ii) las dependencias de salud que funcionan en la propiedad que el IND viene enajenando seguirán funcionando mientras dure la crisis sanitaria; iii) la permuta se realiza por 40 años, y iv) la zona que era del IND va a quedar en comodato por 99 años a favor del municipio, situación que dicha Sede Regional estimó debía aclararse, ya que tales afirmaciones podrían haber incidido en la aprobación otorgada por aquel órgano colegiado.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD JURÍDICA

5

Por otra parte, y en armonía con lo concluido, entre otros, en el mencionado dictamen N° 19.883, de 2017, el citado oficio N° E122144, de 2021, advirtió que, para determinar el justo precio de los inmuebles cuya enajenación se apruebe y con el fin de no afectar la integridad del patrimonio de cada servicio, era necesario que la autoridad dispusiera de información que le permitiera establecer su valor comercial; para lo cual debía requerir tasaciones practicadas por profesionales especializados en la materia o por entidades financieras, lo que no consta se haya observado al determinar el valor estimado de las propiedades que se establecen en la cláusula sexta del acuerdo de voluntades.

Finalmente, se hizo presente que en la cláusula séptima del acuerdo de voluntades se expresa que la propiedad que el IND viene permutando se entregó en comodato al Servicio de Salud Metropolitano Sur Oriente -convenio, este último, que fue aprobado mediante la resolución exenta N° 391, de 24 de enero de 2013, de aquel instituto-, sin que se explique cuál será la situación en que, producto del contrato de permuta que se viene aprobando, quedará el referido comodato y, por ende, qué ocurrirá con el uso para fines de atención de salud que actualmente se le estaría dando a dicho inmueble.

De esta manera, y como puede advertirse, al ejercer el control de legalidad de la resolución N° 11, de 2021, del IND, esta Entidad de Control analizó en conformidad con la normativa aplicable, entre otros, los aspectos enunciados por la parlamentaria recurrente, procediendo a representar el referido acto administrativo al estimarse no ajustado a derecho.

Saluda atentamente a Ud.,

JORGE BERMUDEZ SOTO  
Contralor General de la República

DISTRIBUCIÓN:

- A la Diputada señora Ximena Ossandón Irarrázabal (ximena.ossandon@congreso.cl).
- A la Directora Nacional del Instituto Nacional de Deportes.
- Al Alcalde de la Municipalidad de La Florida.
- Al Comité de Estudio de Presentaciones Parlamentarias de la Contraloría General de la República.
- A la I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.
- A la II Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.