



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

INFORME DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL

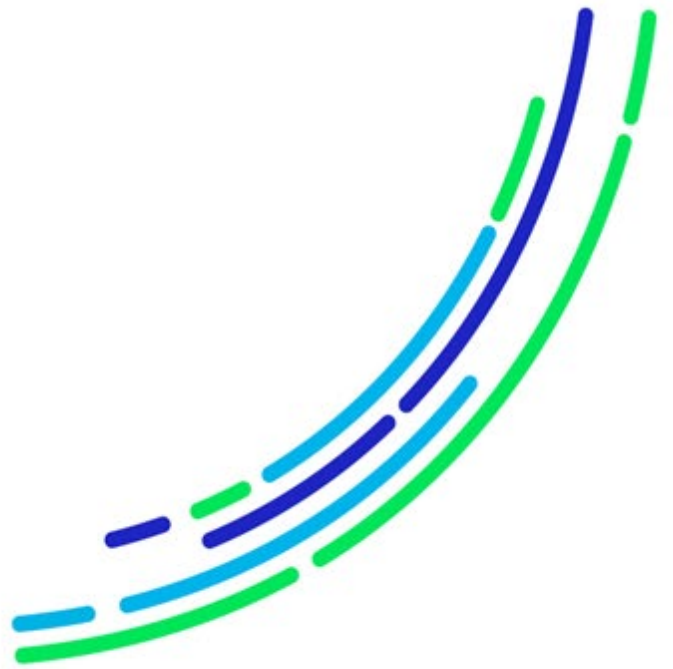
MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN

INFORME N° 943 / 2023
8 DE ABRIL DE 2024



OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

16 PAZ, JUSTICIA
E INSTITUCIONES
SÓLIDAS



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE Nº 144/2024

REMITE INFORME FINAL DE
 INVESTIGACIÓN ESPECIAL QUE INDICA.

CHILLÁN, 8 de abril de 2024


Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final de Investigación Especial N° 943, de 2023, debidamente aprobado, sobre eventuales irregularidades en la compra del inmueble denominado "Media Luna" por parte de la Municipalidad de Chillán.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán adoptar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**AL SEÑOR
 ALCALDE DE LA
 MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN
 PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	MARIO QUEZADA FONSECA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	08/04/2024	
Código validación	Kuqddhcar	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° 145/2024

REMITE INFORME FINAL DE
 INVESTIGACIÓN ESPECIAL QUE INDICA.

CHILLÁN, 8 de abril de 2024

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final de Investigación Especial N° 943, de 2023, debidamente aprobado, sobre eventuales irregularidades en la compra del inmueble denominado “Media Luna” por parte de la Municipalidad de Chillán”.

Al respecto, Ud. deberá acreditar ante esta Contraloría Regional de Ñuble, en su calidad de secretario del concejo y ministro de fe, el cumplimiento de este trámite dentro del plazo de 10 días hábiles de efectuada esa sesión.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán adoptar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR
SECRETARIO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	MARIO QUEZADA FONSECA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	08/04/2024	
Código validación	KuqddherA	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° 146/2024

REMITE INFORME FINAL DE
 INVESTIGACIÓN ESPECIAL QUE INDICA.


CHILLÁN, 9 de abril de 2024

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final de Investigación Especial N° 943, de 2023, debidamente aprobado, sobre eventuales irregularidades en la compra del inmueble denominado "Media Luna" por parte de la Municipalidad de Chillán.

Cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán adoptar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR
DIRECTOR DE CONTROL
MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	MARIO QUEZADA FONSECA	
Cargo	CONTRALOR REGIONAL	
Fecha firma	09/04/2024	
Código validación	6eudK0VMi	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° 147/2024

REMITE INFORME FINAL DE
 INVESTIGACIÓN ESPECIAL QUE INDICA.

CHILLÁN, 8 de abril de 2024

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final de Investigación Especial N° 943, de 2023, debidamente aprobado, sobre eventuales irregularidades en la compra del inmueble denominado "Media Luna" por parte de la Municipalidad de Chillán.

Cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán adoptar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR
GOBERNADOR REGIONAL
GOBIERNO REGIONAL DE ÑUBLE
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	MARIO QUEZADA FONSECA	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	08/04/2024	
Código validación	Kuqddhcl5	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	2
JUSTIFICACIÓN	4
ANTECEDENTES	5
METODOLOGÍA	7
UNIVERSO Y MUESTRA	7
RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN	8
I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO	8
1. Debilidades generales de control interno.	9
1.1 Ausencia de control respecto a la detección de incumplimientos al contrato de compraventa del inmueble denominado “Media Luna”.	9
II. EXAMEN DE LA MATERIA INVESTIGADA	10
2. Sobre contratos de promesa de compraventa.	12
3. Sobre incumplimientos de contrato de compraventa.	16
3.1 Inmueble adquirido con deudas impagas por servicios básicos.	17
3.2 Imposibilidad de ocupar materialmente el inmueble objeto del contrato.	18
4. Falta de autorización del Ministerio de Hacienda.	19
5. Sobre acuerdo privado.	21
6. Sobre escritura complementaria de compraventa.	23
7. Sobre tasaciones.	26
7.a Informes de tasaciones con fecha anterior a los contratos.	26
7.b Informe de tasación presentado al concejo.	27
7.c Relación de afinidad entre tasadoras.	27
7.d Relación laboral entre tasadoras.	28
8. Sobre eventuales conflicto de interés.	28
8.a Sobre eventual conflicto de interés de concejales.	28
8.b Sobre eventual conflicto de interés del consejero regional que se indica.	29
9. Sobre retiro de bienes.	32
III. EXAMEN DE CUENTAS	33
10. Sobre los pagos efectuados por contratación de servicios de tasación.	33
CONCLUSIONES	35
Anexo N° 1: Detalle fotográfico del inmueble.	38
Anexo N° 2: Estado de las construcciones antes y después de los trabajos de retiro.	40
Anexo N° 3: Estado de observaciones de Informe Final N° 943 de 2023.	46



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RESUMEN EJECUTIVO
Informe Final de Investigación Especial N° 943 de 2023
Municipalidad de Chillán

Objetivo: Verificar el cumplimiento normativo respecto a la adquisición por parte de la Municipalidad de Chillán de un terreno denominado “Media Luna” perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por el valor de \$3.276.160.000.

Preguntas de la investigación:

- ¿Dio cabal cumplimiento el municipio a lo dispuesto en el artículo 65, letra j), de la ley N° 18.695 en orden a requerir el acuerdo del Concejo Municipal de Chillán, en forma previa a la adquisición del inmueble?
- ¿Dieron las partes cabal cumplimiento a las obligaciones emanadas de los contratos de promesa y de compraventa?
- ¿Cumplió el municipio con solicitar en forma previa a la suscripción del contrato de compraventa, la autorización de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, contemplada en el artículo 14, de la ley N° 20.128?

Principales resultados:

- Mediante el decreto alcaldicio N° 12.733, de 5 de octubre de 2022, la Municipalidad de Chillán autorizó la adquisición directa del inmueble propiedad de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por un monto de \$3.276.160.000, ordenando la suscripción de la escritura de compraventa en los términos autorizados por el concejo municipal en los acuerdos N°s 278/21, de 9 de noviembre 2021 y 424/21, de 14 de diciembre 2021, los que no contemplaron cláusulas que autorizaran al vendedor el retiro de especies, tales como graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia. Sin embargo, se verificó que con posterioridad, personas vinculadas a la parte vendedora retiraron distintas estructuras emplazadas al interior del recinto adquirido por el municipio.
- Al respecto, se verificó que con fecha 6 de octubre de 2022, el alcalde suscribió con la parte vendedora, un compromiso privado a fin de permitir que esta retirara desde el inmueble comprado, las graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia, dentro del plazo de 90 días corridos desde la fecha del contrato, permitiendo a través de dicha figura, la transferencia a un privado, a título gratuito, de bienes de propiedad municipal, sin que se cumplieran los requisitos establecidos para ello en la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

- Se estableció que el 5 de junio de 2023, con posterioridad a los acuerdos del concejo, el municipio suscribió con la mencionada sociedad una escritura complementaria del contrato de compraventa convenido anteriormente con fecha 6 de octubre de 2022, incorporando a la cláusula sexta “Forma de venta”, una autorización al vendedor para retirar graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia que se encuentren en la propiedad objeto del contrato y que sean de su dominio.
- Se constató que el inmueble adquirido presentaba deudas por concepto de servicios básicos, derechos de aseo y ocupación por un tercero, situaciones de responsabilidad de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno y del Club de Rodeo Chileno-Chillán, incumpléndose con ello el contrato de compraventa suscrito.
- Se estableció que la entidad comunal solicitó en forma posterior a la suscripción del contrato de compraventa, la autorización de la Dirección de Presupuestos, contemplada en el artículo 14, de la ley N° 20.128, obligatoria para celebrar cualquier tipo de contratos o convenios que originen obligaciones de pago a futuro por la obtención de la propiedad.

Sobre los hallazgos descritos, esta Contraloría Regional instruirá un procedimiento disciplinario en la Municipalidad de Chillán, con la finalidad de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REFS N^{OS}. 400.553/2023
401.244/2023
401.246/2023
W006629/2023
W012612/2023
400.158/2024
400.286/2024
400.636/2024
906.748/2024

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN
ESPECIAL N° 943, DE 2023, SOBRE
EVENTUALES IRREGULARIDADES EN LA
COMPRA DEL INMUEBLE DENOMINADO
“MEDIA LUNA” POR PARTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN.

CHILLÁN, 8 de abril de 2024

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 consideró pertinente efectuar una fiscalización en la Municipalidad de Chillán, con el fin de verificar eventuales irregularidades en la adquisición de un terreno denominado “Media Luna” perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por el valor de \$3.276.160.000, además, de examinar eventuales omisiones al deber de abstención en el proceso de autorización de la compra, por parte de funcionarios públicos.

JUSTIFICACIÓN

La ejecución de la presente fiscalización se determinó en el marco del proceso de planificación de esta Contraloría Regional, y tuvo por objeto atender las diversas denuncias efectuadas de forma anónima y también por el concejal de la Municipalidad de Chillán, señor [REDACTED], referidas a presuntas irregularidades en el proceso de compra, en particular, acerca de la legalidad de los acuerdos adoptados por el concejo municipal y de los contratos celebrados, así como respecto al desarme de las construcciones contenidas en el interior del terreno, efectuado por el vendedor, con posterioridad a la venta.

También fue considerada la presentación efectuada por los concejales de la misma comuna señoras [REDACTED] y [REDACTED] y, por don [REDACTED], referida a una eventual infracción al deber de abstención por parte del concejal [REDACTED], atendida la presunta intermediación en la compraventa del citado inmueble, de una sociedad vinculada a él.

A través de esta auditoría, la Contraloría General busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

AL SEÑOR
MARIO QUEZADA FONSECA
CONTRALOR REGIONAL DE ÑUBLE
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA REPÚBLICA
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En tal sentido, esta revisión se enmarca en el ODS N° 16, Paz, Justicia e Instituciones Sólidas, específicamente, con las metas N°s 16.5, Reducir considerablemente la corrupción y el soborno en todas sus formas y 16.6, Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas.

ANTECEDENTES

En la primera de las presentaciones, el concejal de la Municipalidad de Chillán, señor [REDACTED], solicitó un pronunciamiento acerca de la juridicidad del acuerdo adoptado por el concejo municipal, que votó favorablemente la propuesta de compra de un terreno perteneciente a la sociedad Fiesta El Caballo Chileno, para el desarrollo futuro del proyecto denominado “Construcción Parque Juan Schleyer, Chillán”, por cuanto, según expuso, no se habrían puesto a disposición del órgano colegiado los antecedentes necesarios para resolver, tales como tasaciones comerciales o el informe de títulos de dominio del inmueble de que se trata.

En la segunda presentación, una persona bajo reserva de identidad denunció, igualmente, que en la sesión del concejo municipal que autorizó la compra del terreno referido, solo se habrían presentado para su consideración el avalúo fiscal de la propiedad y la ficha IDI del proyecto, omitiéndose antecedentes fundantes como el estudio de títulos de la propiedad y las tasaciones comerciales.

Dichos requerimientos fueron atendidos mediante el oficio N° E258702 de 2022, de esta Contraloría Regional, que concluyó que no se apreciaban irregularidades en el proceder de la Municipalidad de Chillán al someter a la aprobación del concejo municipal la propuesta de una futura compraventa, en atención a los antecedentes presentados.

Posteriormente el señor [REDACTED], por medio de presentación de 20 de septiembre, complementada con escritos de 7 de octubre y 6 de noviembre, todas fechas de 2022, solicitó la reconsideración del citado oficio N° E258702, de 2022, argumentando que los informes de tasación sobre los cuales el concejo municipal adoptó la decisión de autorizar la celebración del contrato de que se trata, no fueron requeridos por la aludida corporación edilicia, por lo que el municipio trató de regularizar la situación contratando la prestación de los servicios a honorarios de tres profesionales para la confección de los señalados informes de tasación del inmueble, los que habrían sido celebrados con posterioridad a la adopción del acuerdo por parte del órgano colegiado.

Cabe precisar que la citada reconsideración fue desestimada, como consta en el oficio N° E282814, de 2022, en atención que la situación alegada ya había sido analizada por este Organismo de Control, pero haciendo presente que los documentos acompañados serían considerados en detalle e incluidos como insumo para el proceso de planificación de auditorías del año 2023, de esta Contraloría Regional.

Luego, el año 2023, el señor [REDACTED] efectuó una nueva denuncia, ahora en relación con el desarme de las construcciones



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

emplazadas en el inmueble adquirido por parte de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, situación que acarrearía un perjuicio al patrimonio del municipio, además, de haberse efectuado sin la autorización del concejo municipal.

Asimismo, el denunciante señaló que el inmueble presentaría deudas por concepto de servicios básicos y derechos de aseo, lo que incumpliría lo estipulado en la escritura de compraventa, que especificaba que la propiedad se entregaría con todos los servicios al día, sin deudas.

Sobre la señalada presentación, esta Contraloría Regional, a través del oficio N° E303433, de 2023, indicó que los hechos denunciados serían incorporados al proceso de fiscalización iniciado de oficio al respecto y también señalado en los oficios N°s E258702 y E282814, ambos de 2022.

Por último, en relación con el proceso de fiscalización, el señor [REDACTED], efectuó dos presentaciones de fechas 27 de febrero y 9 de marzo, ambas de 2023, en las que aportó documentos tales como, informes de tasación, cartas enviadas por el representante de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno e informe de la Dirección de Control, solicitando que fueran incorporados en la investigación.

Por otra parte, las concejales de la comuna de Chillán señoras [REDACTED] y [REDACTED], además de don [REDACTED], efectuaron una presentación en la que solicitaron que se dictamine si el concejal [REDACTED], al aprobar los acuerdos municipales N°s 278/2021 y 424/2021, que autorizaron la celebración de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa entre la Municipalidad de Chillán y la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, sobre el inmueble conocido como "Media Luna", habría infringido el deber de abstención, por cuanto una empresa vinculada a él habría participado en la intermediación en la compraventa del citado inmueble.

Cabe hacer presente que la denuncia anterior fue contestada por el señor [REDACTED], en escrito de mayo de 2023, en que negó la existencia de algún conflicto de interés, por cuanto la vinculación que se le atribuye sería con el hermano de uno de sus socios en Ñuble Corredores Limitada, entidad que fue constituida en marzo de año 2022, es decir, con posterioridad a la celebración de las sesiones del Concejo Municipal de Chillán donde se votaron los acuerdos cuya participación se le reprocha.

Por medio del oficio N° E428330, de 2023, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento de la Municipalidad de Chillán, el preinforme de investigación especial N° 943, de la misma anualidad, con la finalidad de que se formularan los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó mediante el oficio N° 345, de fecha 15 de enero de 2024.

Dicha respuesta fue complementada por el municipio, fuera del plazo concedido originalmente, a través de los oficios N°s 893, de 30 de enero y 1.955, de 11 de marzo, ambos de 2024, mediante los cuales se acompañó una aclaración emitida por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda solicitada por oficio N° 9694, de 2023, y se informó acerca de una judicialización que afectaba a la compraventa de la denominada "Media Luna", causa



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Rol C-230-2024, del Segundo Juzgado Civil de Chillán, respectivamente, aspecto este último que, además de haber sido planteado de una forma vaga e imprecisa, carece de toda relevancia para los efectos de la emisión del presente documento, toda vez que, tal como lo ha resuelto reiteradamente la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control, entre otros, en los dictámenes N°s 41.974, de 2013 y 24.405, de 2017, lo dispuesto en el artículo 6°, de la ley N° 10.336, que previene que esta Contraloría General no informará los asuntos que sean propiamente de carácter litigioso o que estén sometidos al conocimiento de los Tribunales de Justicia, se refiere únicamente a la potestad para dictaminar en los asuntos a que ese precepto se refiere, sin que se afecte las facultades fiscalizadoras que le compete ejercer, conferidas por los artículos 98 de la Constitución Política y 1°, 6°, inciso primero, y 21 A del precitado texto legal.

Finalmente, cabe precisar que a través del oficio N°E441570, de 2024, de este origen, fue puesta en conocimiento del Gobierno Regional de Ñuble, una observación derivada de esta investigación, el que remitió su respuesta a través de oficio 2BN° 192, de 2024.

METODOLOGÍA

La presente investigación se ejecutó de conformidad con los artículos 131 y 132 de la ley N°10.336; la resolución N°10, de 2021, que fija normas que regulan las auditorías efectuadas por la Contraloría General de la República; y, con los procedimientos de control señalados en la resolución exenta N°1.962, de 2022 e incluyó, entre otros procedimientos, la solicitud y análisis de documentos e informes, la realización de entrevistas y validaciones en terreno y la aplicación de otras pruebas que se estimaron apropiadas según las circunstancias.

Asimismo, se realizó un examen de cuentas relacionado con las materias en revisión, conforme con los artículos 95 y siguientes de la ley N°10.336.

Las observaciones que la Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, 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.

UNIVERSO Y MUESTRA

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por el municipio, la adquisición del inmueble implicaría un gasto total de \$3.276.160.000, aportados por el Gobierno Regional de Ñuble y la Municipalidad de Chillán, según el siguiente detalle:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 1: Detalle de recursos aportados por cada entidad.

Periodo aporte	Monto \$	Entidad	Estado
2022	2.200.000.000	Gobierno Regional de Ñuble	Pagado
2022	500.000.000	Municipalidad de Chillán	Pagado
2023	573.160.000	Municipalidad de Chillán	Pendiente de pago

Fuente: Elaboración propia acorde a los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Chillán y el Gobierno Regional de Ñuble.

Sobre la materia, se examinaron los pagos efectuados por la entidad edilicia, los que, a la fecha de fiscalización, alcanzaron la suma de \$500.000.000, correspondientes a 2 decretos de pago, de los cuales se consideró la revisión del 100%, según se detalla a continuación:

Tabla N° 2: Decretos de pago examinados.

N° decreto de pago	Fecha decreto de pago	N° comprobante de egreso	Fecha egreso	Monto \$
7.769	05-10-2022	6.435	06-10-2022	300.000.000
7.803	06-10-2022	6.434	06-10-2022	200.000.000

Fuente: Elaboración propia acorde a los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Chillán.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De conformidad con las indagaciones efectuadas, antecedentes recopilados, datos obtenidos, y considerando la normativa vigente, se determinaron los hechos que se exponen a continuación:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los cambios que enfrenta la organización, es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrentar los riesgos y para dar una seguridad razonable del logro de la misión y objetivos de la entidad; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos de la entidad contra pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, como asimismo, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el estudio de la estructura de control interno de la entidad y de sus factores de riesgo, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones relacionadas con la materia investigada, del cual se desprenden las siguientes observaciones:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

1. Debilidades generales de control interno.

1.1 Ausencia de control respecto a la detección de incumplimientos al contrato de compraventa del inmueble denominado “Media Luna”.

Se advirtió una ausencia de control por parte del municipio, toda vez que se constató el pago efectivo de \$500.000.000 a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por la adquisición del inmueble denominado “Media Luna”, a pesar de que la parte vendedora habría incumplido el contrato de compraventa suscrito el 6 de octubre de 2022.

Entre los incumplimientos no identificados oportunamente por la Municipalidad de Chillán, se encuentran la entrega del inmueble con cuentas de suministros pendientes, imposibilidad de ocupar materialmente el inmueble luego de perfeccionada su transferencia y el desmantelamiento de las edificaciones adquiridas, todas observaciones contenidas en acápite II, Examen de la Materia Auditada, del presente informe.

Lo descrito vulnera lo establecido en el numeral 3.3, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, el cual señala que la alta dirección de la entidad deberá establecer de manera formal, la estructura de la organización, considerando a todas las unidades que la conforman, además de definir las líneas de comunicación e información necesarias para planificar, ejecutar, controlar y evaluar periódicamente las actividades de la entidad, con la finalidad de llevar a cabo las responsabilidades de supervisión.

Tampoco se aviene con lo indicado en el numeral 3.4, de la misma resolución exenta N° 1.962, de 2022, el cual señala que, para asegurar una actuación ordenada, ética, económica, eficaz y eficiente, al igual que un buen entendimiento de las responsabilidades individuales relacionadas con el control interno, es necesario mantener y demostrar niveles de competencias, tanto por parte de la dirección superior como del resto del personal de la entidad. Para ello la capacitación constante puede aumentar la conciencia de quienes conforman la entidad sobre temas de control interno, probidad y ética.

De igual manera el artículo 8°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, señala que la dirección superior es la primera línea de control de una entidad y tiene la responsabilidad general del diseño, implementación y supervisión del correcto funcionamiento, mantenimiento y documentación del sistema de control interno. La administración superior de la entidad puede incluir jefes(as) de Servicio, Alcaldes y Alcaldesas, Directivos(as) u otros definidos por la propia entidad.

En su respuesta, la municipalidad señala que se elaborará un manual de procedimiento de compra de inmuebles, el que tendrá por objeto establecer etapas, requisitos, responsabilidad, definición de direcciones involucradas, solicitudes a instituciones relacionadas, así como directrices de tasaciones y negociaciones, conforme a la normativa legal aplicable.

Sobre la materia, si bien lo indicado resulta pertinente, no se proporcionan antecedentes que permitan desvirtuar lo objetado, sino



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

que corresponde a la implementación de una medida que tendrá efectos futuros, por lo que procede mantener la observación, debiendo el municipio remitir el manual de procedimiento junto al decreto alcaldicio que lo apruebe, acreditando, además, su implementación, para su verificación en la etapa de seguimiento.

II. EXAMEN DE LA MATERIA INVESTIGADA

Como cuestión previa, cabe precisar que la adquisición del terreno denominado “Media luna”, se financió, en parte, con recursos aportados por el Gobierno Regional de Ñuble, de acuerdo con el proyecto “Construcción Parque Juan Schleyer, Chillán”, código BIP 40031779-0, cuyo valor total alcanza la suma de \$3.379.495.000.

Dicho monto incluye el desarrollo del diseño de arquitectura del parque urbano de 18.512 m², cuyo financiamiento es el siguiente:

Tabla N° 3: Detalle de financiamiento para adquisición de inmueble.

Fuente financiamiento	ITEM	Costo total en M\$
F.N.D.R.	Consultorías	101.185
F.N.D.R.	Gastos administrativos	2.150
F.N.D.R.	Terreno compra	2.200.000
Municipal	Terreno compra	1.076.160
Total M\$		3.379.495

Fuente: Elaboración propia a partir de la información proporcionada por la Municipalidad de Chillán y el Gobierno Regional de Ñuble.

Luego, es del caso señalar que, para la adquisición del inmueble, se firmaron una serie de contratos entre la Municipalidad de Chillán y la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, los que se detallan a continuación:

Tabla N° 4: Detalle de contratos suscritos.

Tipo de contrato	Fecha	Notario
Promesa de compraventa	29-12-2021	[Redacted]
Promesa de compraventa	05-05-2022	[Redacted]
Compraventa	06-10-2022	[Redacted] (Suplente)
Acuerdo privado	06-10-2022	[Redacted] (Suplente)
Complementación	05-06-2023	[Redacted]

Fuente: Elaboración propia acorde a los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Chillán.

De igual modo, es preciso indicar que para la realización de los contratos antes expuestos, se consideraron los acuerdos adoptados por el concejo municipal individualizados en la siguiente tabla.

Tabla N° 5: Detalle de acuerdos del Concejo Municipal de Chillán.

N° de acuerdo	Fecha acuerdo	Fecha sesión concejo municipal
278/2021	09-11-2021	9 de noviembre 2021
424/2021	14-12-2021	14 de diciembre 2021
1.785/2023	15-05-2023	15 de mayo 2023

Fuente: Elaboración propia acorde a los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Chillán.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Es dable señalar que los acuerdos N°s 278/2021 y 424/2021, fueron solicitados por la alcaldía mediante los oficios N°s 4.942 y 5.728, ambos de 2021, y tuvieron por objeto autorizar la celebración de un contrato de promesa de compraventa y/o de compraventa, sobre el terreno perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, ubicado en el sector Schleyer de Chillán, por un valor de \$3.276.160.000, los cuales serían pagados según el siguiente detalle:

Tabla N° 6: Detalle de los pagos que se debía pagar por la compra del terreno.

Monto \$	Fecha estimada pago	Institución que pagará
2.200.000.000	31-12-2021	Gobierno Regional de Ñuble
300.000.000	31-12-2021	Municipalidad de Chillán
200.000.000	31-12-2022	Municipalidad de Chillán
576.160.000	31-12-2023	Municipalidad de Chillán

Fuente: Elaboración propia según información aportada la Municipalidad de Chillán y el Gobierno Regional de Ñuble.

Cabe precisar, que dichas fechas y montos fueron modificadas en el acuerdo ulterior quedando, en definitiva, el pago en 3 cuotas según lo expuesto a continuación:

Tabla N° 7: Detalle de cuotas a pagar.

Monto \$	Fecha estimada pago	Institución que pagará
2.200.000.000	31-12-2021	Gobierno Regional de Ñuble
500.000.000	31-12-2022	Municipalidad de Chillán
576.160.000	31-12-2023	Municipalidad de Chillán

Fuente: Elaboración propia a partir de la información proporcionada por la Municipalidad de Chillán y el Gobierno Regional de Ñuble.

En relación con lo anterior, se debe indicar que las denuncias sobre la ilegalidad de los señalados acuerdos ya fueron abordadas a través del oficio N° E258702 de 2022, de esta Contraloría Regional, concluyendo que no se apreciaban irregularidades en la aprobación de estos, en atención a los antecedentes presentados en su oportunidad, lo que fue ratificado en el oficio N° E282814, de 2022, que resolvió la reconsideración interpuesta en su contra.

No obstante, el acuerdo N° 1.785/23, de fecha 15 de mayo de 2023, fundado en el artículo 65, de la ley N° 18.695, letra f), tuvo por objeto complementar la escritura pública de compraventa del inmueble de fecha 6 de octubre de 2022, agregando a la cláusula sexta "forma de venta" un inciso en que se autorizó al vendedor a retirar graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia que se encuentren en la propiedad objeto del contrato y que sean de su dominio, dentro del plazo de 30 días a contar de la suscripción de la escritura complementaria, cuya legalidad se analizará en conjunto con la señalada escritura en los numerales 5 y 6, del presente informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

2. Sobre contratos de promesa de compraventa.

Consta que con fechas 29 de diciembre de 2021 y 5 de mayo de 2022, esto es, con posterioridad a la data en que el concejo municipal adoptó los acuerdos N^{os} 278/2021 y 424/2021, la Municipalidad de Chillán celebró con la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, contratos de promesa de compraventa sobre el inmueble denominado "Media Luna", ubicado en el sector Schleyer de la ciudad de Chillán, acordando un precio de venta de \$3.276.160.000.

Cabe precisar que en la cláusula cuarta de los respectivos contratos, se estableció que el inmueble objeto de la promesa se enajenaba como especie o cuerpo cierto, con todo lo plantado y edificado en él, libre de ocupantes y libre de todo gravamen y de cualquier otra limitación al dominio.

Luego, la cláusula séptima de ambos acuerdos agrega que el inmueble sería entregado al promitente comprador al momento de suscribir la respectiva escritura de compraventa, efectuándose la entrega libre de todo ocupante y enseres, y con todos los pagos de gastos comunes o de cualquier otra naturaleza al día.

No obstante, la citada cláusula, en su parte final, facultaba al vendedor a retirar graderías, corrales, estructura de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia que se encontraran en la propiedad objeto del contrato y que fueran de su dominio, esto, dentro del plazo de noventa días corridos, a contar de la suscripción de la escritura de compraventa, lo que no consta que haya sido sometido a la consideración del concejo municipal en forma previa a la emisión de los acuerdos N^{os} 278/2021 y 424/2021.

Sobre el particular, se debe recordar que la alcaldía, mediante el oficio N^o 4.942, de 30 de octubre de 2021, solicitó al concejo municipal aprobar el siguiente acuerdo: "Autorizar, la compra del terreno perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, ubicado en el Sector Schleyer de la Ciudad de Chillán, por un valor de \$3.276.160.000".

Tal solicitud fue derivada a la comisión de obras y patrimonio del concejo municipal, para su análisis, la que se constituyó el día 4 de noviembre de 2021, donde se expuso el proyecto, se aportaron antecedentes y las profesionales [REDACTED] y [REDACTED], dependientes de la Secretaría Comunal de Planificación, respondieron consultas. En tal reunión, con ocasión de una pregunta efectuada por el Director de Control, se informó a los concejales que el precio de compra del inmueble incluía todo lo existente en el terreno, tales como media luna y edificaciones, entre otras, las que se encontrarían comprendidas en la valorización efectuada por las respectivas tasaciones.

En efecto, de las tasaciones presentadas al concejo municipal -como aquellas realizadas por el municipio con posterioridad-, se aprecia que el valor total del terreno que se comprometió comprar incluía la valorización de las construcciones y edificaciones emplazadas en él, a saber:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 8: Detalle de tasaciones efectuadas.

Fecha	Nombre tasador	Valor terreno \$	Valor obras complementarias (*) \$	Valor total del terreno \$	Valor total en UF
12-08-2020	CASTILLO ARQ LTDA.	3.622.624.312	366.764.869	3.989.389.181	139.187,98
12-07-2021	[REDACTED]	3.273.600.000	106.568.000	3.380.168.000	109.547,75
20-10-2021	MUTTI ASOCIADOS	4.577.163.200	**66.031.501	4.643.194.701	155.666,00
25-10-2021	[REDACTED]	3.563.157.000	57.330.000	3.620.505.000	119.447,34
07-12-2021	[REDACTED]	3.461.449.650	184.141.025	3.645.590.675	118.263,61
07-12-2021	[REDACTED]	3.227.810.593	68.250.000	3.296.060.593	106.822,00

Fuente: Elaboración propia, a partir de la información contenida en las tasaciones proporcionados por la Municipalidad de Chillán.

(*) Corresponde a obras complementarias tales como: casino, oficinas, media luna, pesebreras, cierres, etc.

(**) Corresponde al valor del seguro recomendado, según tasación.

Es así como, en sesión del concejo municipal de fecha 9 de noviembre de 2021, se autorizó la celebración del contrato de promesa de compraventa y/o de compraventa sobre terreno perteneciente a la sociedad Fiesta El Caballo Chileno, ubicado en el sector Schleyer de la ciudad de Chillán, lo que quedó expresado en el acuerdo N° 278/2021.

Luego, con fecha 14 de diciembre 2021, el concejo municipal, debido a la presentación de la solicitud N° 5728, del mismo año, adoptó el acuerdo N° 424/2021, por el cual se rectificó el acuerdo indicado en el párrafo precedente, en el sentido de precisar que el monto de \$1.076.160.000 financiado por la Municipalidad de Chillán, se pagaría con presupuesto municipal en dos pagos de \$500.000.000 y \$576.160.000, a más tardar el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

En relación con lo expuesto, se aprecia que las autorizaciones adoptadas por el concejo municipal, contenidas en los acuerdos N°s 278/2021 y 424/2021, se refirieron únicamente a la celebración de un contrato de promesa de compraventa y/o de compraventa del inmueble denominado "Media Luna", lo que incluía el terreno y todo lo edificado en él, sin que dicha autorización contemplara el retiro de bien alguno por parte del vendedor.

Lo indicado se encuentra expresado, además, en el oficio N° 3.306, de 7 de marzo del 2023, de la Dirección de Control de la Municipalidad de Chillán, dirigido a los(as) concejales [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en el que se puntualizó que el concejo municipal no había otorgado autorización para el retiro de infraestructura desde el inmueble adquirido, en las sesiones de 9 de noviembre y 14 de diciembre de 2021, careciendo tal actividad de justificación.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Dicha conclusión resulta coincidente, además, con lo declarado por el señor [REDACTED], secretario municipal, a fiscalizadores de esta Contraloría Regional, en que expresó que en ninguna de las solicitudes de acuerdo contenidas en los oficios N°s 4.942 y 5.728, ambos de 2021, o en los antecedentes de respaldo de los mismos oficios o en las sesiones de la comisión de obras y patrimonio de fecha 4 noviembre de igual año, o del concejo municipal de fechas 9 de noviembre y 14 de diciembre de 2021, se planteó o se solicitó facultar al vendedor para efectuar el retiro de especie alguna desde el inmueble.

Lo descrito pugna con lo dispuesto en el artículo 65, letra f, de la ley N° 18.695, el cual establece que para la adquisición o enajenación de bienes inmuebles a cualquier título o donación de bienes muebles, se requerirá el acuerdo del concejo municipal, el que deberá ser respetado en los términos otorgados, sin que conste, en la especie, que se hubiese concedido una autorización en sentido distinto al señalado (aplica criterio contenido en dictamen N°285, de 2003).

Sobre lo anterior, mediante el decreto alcaldicio N° 12.733, de 5 de octubre de 2022, la Municipalidad de Chillán autorizó la adquisición directa del inmueble propiedad de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por un monto de \$3.276.160.000, ordenando la suscripción de la escritura de compraventa en los términos autorizados por el concejo municipal en los acuerdos N°s 278/21, de 9 de noviembre 2021 y 424/21, de 14 de diciembre 2021, documentos que no contemplaron cláusulas que autorizaran al vendedor el retiro de especies.

En su respuesta, el municipio manifiesta, en síntesis, que los contratos celebrados por la municipalidad con la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno se enmarcan en el ámbito de las relaciones de derecho privado y, en especial, en los principios de autonomía de la voluntad y en la fuerza obligatoria de los contratos.

En ese sentido, expone, que el anotado principio de la autonomía de la voluntad se expresa en la tendencia a evitar los formalismos; en el principio de la libertad contractual, que conlleva la idea de que las partes contratantes pueden acordar todo aquello que no esté prohibido por las leyes, y en la fuerza obligatoria de los contratos previsto en el artículo 1.545, del Código Civil.

Agrega, que lo discutido no tiene su origen en un conflicto de derecho público de tipo contencioso administrativo, sino que se trata de un conflicto de derecho privado, celebrado entre las partes en igualdad de condiciones y en ausencia de cláusulas exorbitantes.

Como consecuencia de lo anterior, añade que desde el inicio de las negociaciones y durante todo el "iter contractual" ha existido por parte de la Municipalidad de Chillán, un reconocimiento de dominio ajeno de los enseres, bienes muebles e inmuebles por adherencia emplazados en el terreno, no teniendo jamás la voluntad de hacerse de ellos o adquirirlos con la celebración de los distintos contratos, sino que al contrario, siempre hubo un reconocimiento de que estos no formaban parte del objeto de la venta, que pertenecían a la parte vendedora y que estos podrían ser retirados en la oportunidad correspondiente y que se acordare en la compraventa respectiva, lo que constaría no tan solo en las tratativas preliminares expresadas en correo electrónico de 16 de noviembre de 2021, en el que



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

se solicita que “El promitente vendedor debe quedar autorizado para retirar graderías y otros elementos dentro de un plazo de 30 días corridos desde firmada la escritura de compraventa”, sino que también en el acuerdo del concejo municipal N°278/2021, en el cual, por unanimidad, sus miembros acordaron en los términos anteriormente descritos, las respectivas promesas de compraventas, y que resultaría concordante con las tasaciones efectuadas.

Añade también una razón económica detrás de esta decisión, ya que, atendido el deplorable estado de abandono de las construcciones que se encuentran en el terreno vendido, existen múltiples costos asociados al desarme, demolición, desmantelamiento y traslado de aquellas estructuras. Asimismo, había edificaciones en evidente deterioro y abandono y sin permiso de edificación ni recepción final de la Dirección de Obras Municipales, por lo que malamente podría entenderse que fueron adquiridas por el municipio al momento de celebrar la escritura de compraventa definitiva.

Sobre lo expresado por la municipalidad, cabe señalar que acorde con los artículos 5°, letra c), y 63, letras f) y II), de la ley N°18.695, las entidades edilicias tienen, para el cumplimiento de sus cometidos, entre otras facultades esenciales, la de administrar los bienes municipales y nacionales de uso público, correspondiendo al alcalde el ejercicio de tal atribución, además de estar autorizado a ejecutar los actos y celebrar los contratos necesarios para el adecuado cumplimiento de las funciones institucionales.

Enseguida, de conformidad con lo precisado, entre otros, en los dictámenes N°s 72.131, de 2014 y 946, de 2016, 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, según lo dispuesto en los artículos 3°, inciso segundo; 5°, inciso primero; 52 y 53 de la ley N° 18.575.

En dicho contexto, cabe entender que el alcalde, en la celebración de los contratos de que se trata, está sometido no solo a las normas de carácter civil que regulan esa clase de convenciones, sino que también a las mencionadas normas y principios de Derecho Público que rigen sus actuaciones, debiendo cautelar debidamente los intereses y el patrimonio municipal, siendo del caso agregar que, acorde con el criterio contenido, entre otros, en el dictamen N°53.565, de 2010, el proceder de los órganos que conforman la Administración del Estado, se encuentra regido por el principio de legalidad contemplado en el inciso primero del artículo 6° de la Constitución Política de la República y en el artículo 2° de la ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, y no por el de autonomía de la voluntad.

Lo anterior se traduce, en definitiva, en que la entidad edilicia no puede disponer de bienes que han ingresado a su patrimonio, sin cumplir con las exigencias que la ley ha establecido para tal efecto.

En consecuencia, y tendiendo presente, además, que el municipio no ha acompañado un acuerdo del concejo municipal que se haya pronunciado en los términos señalados en las promesas de compraventa,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

sino que, por el contrario, los acuerdos N^{os} 278/2021 y 424/2021, se refirieron únicamente a la celebración de un contrato de promesa de compraventa y/o de compraventa del inmueble denominado “Media Luna”, lo que incluía el terreno y todo lo edificado en él, sin que dicha autorización contemplara el retiro de bien alguno por parte del vendedor, se mantiene íntegramente lo observado.

Sobre la situación expuesta, considerando que el retiro de los bienes constituye un hecho consolidado, esta Contraloría Regional incoará un procedimiento disciplinario en la Municipalidad de Chillán, con la finalidad de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en las irregularidades descritas.

3. Sobre incumplimientos de contrato de compraventa.

Como se ha dicho, la Municipalidad de Chillán, por medio del decreto alcaldicio N° 12.733, de 2022, autorizó la adquisición directa del inmueble ubicado en el sector Schleyer de la ciudad de Chillán, de propiedad de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por un monto de \$3.276.160.000, instruyendo la suscripción de la correspondiente escritura de compraventa.

Con fecha de 6 de octubre de 2022, la Municipalidad de Chillán suscribió con la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, el contrato de compraventa del citado inmueble, adquisición que fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Chillán con fecha 18 de octubre de 2022, a fojas 12552, número 7978, del registro de propiedad del año 2022.

El contrato de compraventa establece, en sus cláusulas segunda y tercera, que la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno vende, cede, enajena y transfiere a la Municipalidad de Chillán el inmueble denominado “Media Luna”, por un precio de \$3.276.160.000.

De igual modo, las cláusulas cuarta y quinta dispusieron que las partes aceptaban el precio, renunciando a cualquier acción que tuviera por objeto privar a la compradora de la tenencia material o jurídica del inmueble, el cual, se declaró que se entregaba a la municipalidad en ese acto.

Asimismo, el contrato precisa que el inmueble fue enajenado como especie o cuerpo cierto, con todo lo plantado y edificado en él, libre de ocupantes y libre de toda hipoteca, gravamen, prohibiciones, embargos, litigios, expropiaciones o declaración de bien familiar, con todos sus usos y costumbres y sus cuentas de suministros al día, sin deudas de contribuciones de bienes raíces, ni de ninguna otra naturaleza, y de cualquier otra limitación al dominio o derecho preferente a terceros, respondiendo el promitente vendedor del saneamiento de la evicción en conformidad a la ley, como se lee de su cláusula sexta.

Además, en su cláusula octava este instrumento expresa que los comparecientes declaraban expresamente tener por cumplido cualquier contrato de promesa suscrito con anterioridad, en relación con el inmueble, solicitando al Conservador de Bienes Raíces competente alzar la anotación



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

marginal de promesa de compraventa a fojas 2834, N° 1253 año 2022, lo que se materializó con fecha 13 de octubre de 2022.

Por otra parte, se debe tener presente que con fecha 18 de octubre de 2022, la aludida compraventa fue inscrita a fojas 12552, número 7978, del registro de propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, quedando el inmueble a nombre de la Municipalidad de Chillán. No obstante, conforme al levantamiento de información del proceso de compraventa, se verificó el incumplimiento de obligaciones contenidas en el contrato, a saber:

3.1 Inmueble adquirido con deudas impagas por servicios básicos.

El inmueble adquirido presentaba deudas por concepto de servicios básicos y derechos de aseo, correspondientes a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno y al Club de Rodeo Chileno-Chillán, de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla N° 9: Detalle de deudas impagas de servicios básicos.

Servicio	Periodo de deuda	N° servicio	Monto \$
Derechos de aseo	2016 a 2022	Sin datos	545.812
Agua potable (ESSBIO)	A diciembre 2022	2930561-7	2.000.680
Agua potable (ESSBIO)	A diciembre 2022	3463499-8	1.254.950
Suministro eléctrico CGE	A diciembre 2022	1892505	220.500

Fuente: Elaboración propia, a partir de la información contenida en informes, boletas, y correos electrónicos proporcionadas por la Municipalidad de Chillán.

Dicha situación fue comunicada a la alcaldía y a la administración municipal a través del oficio N° 16.153, de 14 de diciembre de 2022, y por correo electrónico de fecha 12 de enero de 2023, ambos de don [REDACTED], director del Departamento de Subsistencia y Recursos Físicos de la Municipalidad de Chillán.

Al respecto, la municipalidad, además de reconocer la situación observada, hace presente que, al momento de su respuesta, sólo se encontraría pendiente el pago de derechos de aseo, por \$450.272, informando que adoptará las medidas legales, administrativas y judiciales con el objeto de corregir lo objetado. Agrega, igualmente, que, a esa fecha, la tercera cuota correspondiente al pago por la compra del inmueble no se había materializado.

Sin perjuicio de lo anterior, señala que instruirá un procedimiento disciplinario en la Dirección de Subsistencia y Recursos Físicos, con el fin de determinar las responsabilidades administrativas al recepcionar el inmueble sin encontrarse pagadas las cuentas por servicios básicos, lo que contraviene lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato de compraventa definitivo.

Asimismo, señala que se demandará judicialmente en sede civil ordinaria a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, al no cumplir con lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato de compraventa definitivo, suscrito con fecha 6 de octubre de 2022.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre lo expuesto, considerando que lo objetado ha sido ratificado por el municipio y que lo informado provocará efectos a futuro, corresponde mantener la observación formulada, debiendo adoptarse las medidas que permitan confirmar el cumplimiento de todas las obligaciones individualizadas, en un plazo no superior a 30 días hábiles, contado de la notificación del presente informe.

3.2 Imposibilidad de ocupar materialmente el inmueble objeto del contrato.

Consta que la ocupación material del inmueble no ha operado en plenitud desde que entró en vigor el aludido contrato, por cuanto:

a) En el interior de la propiedad adquirida por la Municipalidad de Chillán, reside don ██████████, extrabajador del Club de Rodeo Chileno-Chillán, quien se desempeñó por más de 28 años como su cuidador, ocupando actualmente una vivienda de material ligero que existe en el lugar junto a su grupo familiar integrado por su esposa, dos hijas y un nieto.

Lo anterior fue informado a la administración municipal según consta en el informe s/n, de 6 de enero y correo electrónico de 12 de enero, ambas fechas de 2023, del Departamento de Subsistencia y Recursos Físicos.

b) Desde el 6 de octubre de 2022 al 6 de enero de 2023, personas vinculadas a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, efectuaron trabajos de retiro de distintas estructuras al interior del recinto.

c) Las acciones de cierre del inmueble, esto es, apostar candados en los portones de ingreso, se efectuaron una vez terminado el plazo que tenía la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno para realizar las acciones indicadas en el numeral anterior, esto es, el día 6 de enero de 2023, acorde lo declarado por el señor ██████████, director del Departamento de Subsistencia y Recursos Físicos.

d) Las acciones de mantención del inmueble, tales como: i) Revisión de cierros exteriores; ii) Revisión de instalaciones eléctricas; iii) Revisión y plan de manejo de arboleda; y, iv) Solicitud de seguridad para el recinto, fueron requeridas y ejecutadas a partir de enero del año 2023, a fin de no interferir con los trabajos desarrollados por la sociedad Fiesta El Caballo Chileno, cómo dan cuenta, tanto el informe s/n, de fecha 6 de enero como los correos electrónicos de fecha 3, 9, 10 y 12 de enero, todos de 2023, del Departamento de Subsistencia y Recursos Físicos.

e) La incorporación de la propiedad al inventario municipal se verificó con fecha 18 de enero de 2023, mediante el decreto alcaldicio N° 896, debido a que, como se establece en correo electrónico de 3 de enero de 2023 e informe de visita a terreno, ambos de la encargada de inventario de esa época, de la Municipalidad de Chillán, doña ██████████, se debía esperar a dar cumplimiento a los compromisos contraídos con la sociedad Fiesta El Caballo Chileno, los que vencían el día 6 de enero de 2023.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Los hechos observados constituyen una vulneración a los principios de eficiencia, eficacia y economicidad previstos en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575, en el sentido que los órganos de la Administración del Estado deben adoptar todas las medidas que sean atingentes para que se dé cumplimiento al contrato suscrito, en las condiciones estipuladas y por el cual se pagó la suma de \$3.276.160.000.

En relación con todo lo expuesto precedentemente, la municipalidad reconoce igualmente la situación observada, haciendo presente que iniciará un procedimiento disciplinario en la Dirección de Subsistencia y Recursos Físicos, con el fin de determinar las responsabilidades administrativas al haber procedido a recibir el terreno, sin cerciorarse ni verificar la existencia de ocupantes en el lugar lo que impidió utilizarlo materialmente, al existir una persona residiendo, contraviniendo lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato de compraventa definitivo.

Agrega, igualmente, que procederá a demandar judicialmente en sede civil, bajo las normas del procedimiento sumario, una acción de precario en contra del ocupante del terreno, a efectos de obtener su lanzamiento y así poder ocupar materialmente el inmueble.

Al respecto, considerando que lo objetado ha sido ratificado por el municipio y que las acciones informadas provocarán efecto a futuro, corresponde mantener las observaciones formuladas, debiendo adoptarse las medidas que permitan asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas, en un plazo no superior a 30 días hábiles, contado de la notificación del presente informe.

Sin perjuicio de lo expuesto, esta Contraloría Regional incluirá las materias observadas en los numerales 3.1 y 3.2, precedentes, en el procedimiento disciplinario que iniciará.

4. Falta de autorización del Ministerio de Hacienda.

Se constató que la Municipalidad Chillán, a través del contrato de compraventa de 5 de octubre de 2022, se comprometió a pagar por la adquisición del inmueble a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, la suma de \$3.276.160.000, los que se enterarían entre los años 2022 y 2023, sin que se hubiere requerido la autorización del Ministerio de Hacienda, petición que solo fue efectuada mediante el oficio N°2.429, de fecha 18 de abril de 2023, dirigido a la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, es decir, con posterioridad a la suscripción del contrato, sin que conste respuesta positiva a la fecha de la fiscalización.

Lo expuesto no se ajusta a lo establecido en el artículo 14, de la ley N° 20.128, sobre Responsabilidad Fiscal, según el cual los órganos y servicios públicos regidos presupuestariamente por el decreto ley N° 1.263, de 1975 -entre los cuales se encuentran las municipalidades, por expresa disposición de su artículo 2°, en concordancia con el artículo 50 de la ley N° 18.695-, necesitan autorización previa del Ministerio de Hacienda para comprometerse mediante contratos de arrendamiento de bienes con opción de compra o adquisición a otro título del bien arrendado y para celebrar cualquier tipo de contratos o convenios que originen



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

obligaciones de pago a futuro por la obtención de la propiedad o el uso y goce de ciertos bienes, y de determinados servicios.

Tampoco se aviene con el dictamen N°18.660, de 2019, el cual señala que, para que un municipio pueda contraer una obligación que implique de su parte efectuar pagos futuros para hacerse del dominio de un bien, requiere contar, antes de la suscripción del pertinente acuerdo de voluntades, con la autorización del Ministerio de Hacienda prevista en el anotado artículo 14, de la ley N° 20.128.

En su respuesta, el municipio reconoce lo objetado, reafirmando que se solicitó en forma tardía dicha autorización, mediante el señalado oficio N° 2.429, de 18 de abril de 2023, dirigido a la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, agregando que, a la fecha de su presentación, ello no había sido respondido, por lo que, en consecuencia, se ordenará la apertura de un proceso disciplinario en la Dirección de Administración y Finanzas, para determinar las responsabilidades administrativas al no haberse requerido oportunamente la señalada autorización.

Al respecto, cabe precisar que, contrariamente a lo informado inicialmente, dicha solicitud fue respondida a través del oficio Ord. N° 4022, del 7 de diciembre de 2023, por la individualizada autoridad, absteniéndose de autorizar la celebración del referido contrato “toda vez que contraviene lo establecido a través del artículo 14, de la Ley 20.128, de Responsabilidad Fiscal, el cual dispone expresamente y en lo pertinente que los órganos y servicios públicos regidos presupuestariamente por el decreto ley N° 1.263, de 1975, necesitarán autorización previa para celebrar cualquier tipo de contratos o convenios que originen obligaciones de pago a futuro por la obtención de la propiedad de bienes; la que, de conformidad al artículo 18 de la ley N° 21.516, de presupuesto de ingresos y gastos del Sector Público para el año 2023, se efectúa mediante oficio suscrito por la Dirección de Presupuestos”.

Luego, mediante el oficio N° 893, de 30 de enero de la presente anualidad, el alcalde subrogante de Chillán remitió a esta Contraloría Regional el oficio Ord. N° 281, de 25 de enero de 2024, de la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, el cual señala, en lo que interesa, que la abstención contenida en su oficio N° 4150, de 19 de diciembre de 2023, que no se acompañó, no inhibe el cumplimiento de los compromisos financieros derivados del contrato de compraventa firmado por la Municipalidad de Chillán.

En relación con lo expuesto, considerando que las explicaciones aportadas confirman lo objetado, que en la respuesta complementaria no se adjuntó el oficio N° 4150, de 2023, de la Dirección de Presupuestos, y que las medidas anunciadas solo producirán efectos en el futuro, procede mantener la observación formulada, debiendo el municipio adoptar las medidas de control destinadas a asegurar que se cumpla con requerir oportunamente la señalada autorización, en aquellos casos de futuros contratos de similar naturaleza, a los que les resulte aplicable la normativa expuesta.

Al respecto, la materia observada será incluida en el procedimiento disciplinario que iniciará esta Contraloría Regional.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

5. Sobre acuerdo privado.

Se verificó que con fecha 6 de octubre de 2022, el alcalde de la Municipalidad de Chillán suscribió con la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, un compromiso privado a fin de permitir que esta última retirara desde el inmueble comprado, las graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia, dentro del plazo de 90 días corridos desde la fecha del contrato.

La fundamentación de este compromiso, contenida en sus cláusulas tercera y cuarta, indica que deriva del contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 5 de mayo de 2022, el cual incluía la facultad de hacer retiro de los bienes por parte del vendedor, y que había sido aprobado por el concejo municipal en sesión ordinaria de fecha 9 de noviembre de 2021, y rectificación efectuada en sesión ordinaria del 14 de diciembre de 2021.

Lo indicado no ha resultado procedente por las siguientes consideraciones:

a) Como se indicó en el numeral 2, del presente informe, la autorización otorgada por el concejo municipal para la celebración de los contratos de promesa de compraventa y/o de compraventa sobre el inmueble perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, decía relación con la adquisición del individualizado terreno, sin que en esta se contemplara el retiro de bien alguno por parte del vendedor, con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, como se afirma en la cláusula cuarta del citado acuerdo privado.

b) Los bienes objeto de este acuerdo privado, esto es, “graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia del inmueble”, formaban parte de los bienes adquiridos por el municipio en la compraventa, debiendo, por tanto, su enajenación posterior ajustarse a los requerimientos establecidos en los artículos 34, 35 y 65, letra f), de la ley N° 18.695, lo que no se verificó en la especie.

Al respecto, es pertinente reiterar que la Municipalidad de Chillán, por medio de contrato de compraventa de 6 de octubre de 2022, adquirió de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, el inmueble denominado “Media Luna”, el cual, como se lee de su cláusula sexta, se enajenó, en especie o cuerpo cierto, con todo lo plantado y edificado en él, libre de cualquier limitación al dominio, sin que se estableciera reserva de derecho alguno a favor del vendedor, sobre la materialidad o propiedad de algún bien.

A su turno, el decreto alcaldicio N° 12.733, de 5 de octubre de 2022, que autorizó la compraventa, en su considerando 20, dispuso que el precio del inmueble se determinó en base a los informes de tasación de: i) CASTILLOARQ LTDA; ii) [REDACTED]; iii) MUTTI ASOCIADOS; y, iv) [REDACTED], todos los cuales incluyeron en la valoración las edificaciones que se encontraban en su interior. El detalle se encuentra contenido en el cuadro siguiente:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 10: Detalle de tasaciones efectuadas.

Nombre Tasador	Valor total inmueble \$	Valor del terreno \$	Valor obras complementarias \$	Detalle obras complementarias
CASTILLOARQ LTDA	3.989.389.181	3.622.624.312	366.764.869	Construcciones
[REDACTED]	3.380.168.000	3.273.600.000	106.568.000	Oficinas, casino, cierros perimetrales, radier de hormigón
MUTTI ASOCIADOS	4.643.194.701	4.577.163.200	66.031.501	Casino, oficinas, cobertizo exterior, cierros perimetrales
[REDACTED]	3.620.505.000	3.563.157.000	57.330.000	Casino, oficinas, media luna, pesebreras, casa cuidador

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en las tasaciones proporcionados por la Municipalidad de Chillán.

En dichas tasaciones se dejó constancia, mediante registros fotográficos, que el casino, media luna, pesebreras, oficinas y abrevaderos, eran las únicas construcciones que constaban con graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales, en el terreno. El detalle se aprecia en anexo fotográfico N° 1.

De igual forma, la valorización e inventario del bien raíz contenida en el decreto alcaldicio N° 896, de 18 de enero 2023, se hizo sobre el precio de compra, \$3.276.160.000, que incluía el terreno y lo edificado, lo que fue ratificado por la directora de administración y finanzas, y por la encargada de inventario de esa época, ambas de la Municipalidad de Chillán.

Dicha afirmación también fue reiterada por el secretario municipal y por el director de control, quienes señalaron que la adquisición autorizada por el concejo municipal sumaba al terreno y sus edificaciones (media luna, casino, oficinas), debiendo, por tanto, su enajenación haberse sujetado a los requerimientos establecidos en la ley N° 18.695, específicamente, lo señalado en el artículo 65, letra f).

Además, en la comisión de obras y patrimonio del concejo municipal, del 4 de noviembre de 2021, se informó a los concejales que el precio de compra del inmueble incluía todo lo existente en el terreno, tales como media luna, edificaciones, etc., los cuales pasarían a ser propiedad del municipio al momento de verificarse la compraventa.

Así las cosas, al haberse incorporado los bienes descritos al patrimonio municipal, su transferencia debió sujetarse, como se ha dicho, a lo establecido en la ley N° 18.695, artículos 34, 35 y 65, letra f), en los que se dispone la forma de enajenar los bienes raíces y muebles municipales, lo que debe efectuarse mediante remate o licitación pública, precisando que solo en casos calificados se podrán donar tales bienes a instituciones públicas o privadas de la comuna que no persigan fines de lucro. Además, este último preceptúa que se requerirá acuerdo del concejo municipal para enajenar o traspasar a cualquier título, el dominio o mera tenencia de bienes inmuebles municipales o donar bienes muebles.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Luego, la jurisprudencia de este Órgano Contralor contenida, entre otros, de los dictámenes N^{os} 15.858, de 1992; 9.494, de 1995; 37.185, de 1999; 37.428, de 2013; y, E188439 de 2022, ha precisado, en relación con esta preceptiva, que las municipalidades para la enajenación de bienes de su propiedad deben recurrir al remate o la licitación pública, operando la donación en casos calificados, debidamente fundados, debiendo, en todo caso, dicho acto de disposición, contar con el acuerdo del concejo municipal.

En este caso, a través de la figura del compromiso privado, el alcalde de la Municipalidad de Chillán transfirió a título gratuito a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, bienes de propiedad municipal, esto es, graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres desde la propiedad denominada “Media Luna”, justificando tal decisión, en que en el contrato de promesa se había omitido incorporar la facultad del vendedor para hacer el retiro de tales bienes, careciendo tal pacto de los requerimientos establecidos en la ley N° 18.695, esto es, el caso calificado debidamente justificado y la autorización del concejo municipal.

c) Lo estipulado en el acuerdo privado antes descrito, contradice expresamente, además, lo declarado en la cláusula octava del contrato de compraventa, esto es, que las partes dieron por cumplido cualquier contrato de promesa suscrito con anterioridad o bien dejaron sin efecto o restaron eficacia a cualquier tratativa suscrita entre las partes con antelación, en relación con el inmueble materia del señalado contrato, alzando para tal efecto la anotación marginal de promesa de compraventa, con fecha 13 de octubre de 2022.

Lo expuesto no se condice con lo previsto en el artículo 5°, de la ley N° 18.575, que establece que las autoridades y funcionarios han de procurar el mejor aprovechamiento de los medios disponibles, propósito que se alcanza, en el caso de transferencias de bienes municipales, cuando se cumple con requisitos específicos que establece la ley, como se sostiene en el dictamen N° 15.858, de 1992, de la Contraloría General de la República, entre otros.

6. Sobre escritura complementaria de compraventa.

En relación con la misma materia, consta que con fecha 5 de junio de 2023, la Municipalidad de Chillán suscribió con la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno una escritura complementaria del correspondiente contrato de compraventa convenido anteriormente entre las mismas partes sobre el inmueble denominado “Media Luna”, de fecha 6 de octubre de 2022, incorporando a la cláusula sexta “Forma de venta”, una autorización al vendedor para retirar graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia que se encuentren en la propiedad objeto del contrato y que sean de su dominio, dentro del plazo de treinta días a contar de la firma de la escritura complementaria.

La fundamentación de dicha autorización, contenida en las cláusulas segunda y tercera, indica que en el contrato original se había omitido incorporar lo acordado entre las partes en los contratos de promesa respectivos, en los que se facultaba al vendedor a hacer retiro de bienes.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Asimismo, precisa este convenio, que la autorización fue dada por el concejo municipal mediante acuerdo N° 1785/23, de 15 de mayo de 2023, en virtud del requerimiento efectuado por el alcalde a través del oficio N° 1.757, de 20 de marzo de la misma anualidad.

Al respecto, corresponde señalar que la solicitud efectuada al concejo municipal, consistió en pedir su acuerdo de conformidad a lo establecido en la letra f), del artículo 65, de la ley N° 18.695, para complementar la escritura original de compraventa que, en su cláusula sexta, individualiza, anexando como antecedentes: i) El oficio N° 4.942 de 30 de octubre de 2021; ii) Los acuerdos del concejo N°s 278/2021 y 424/2021; iii) Promesas de compraventa, compraventa y acuerdo privado suscritos entre las partes; y, iv) Solicitudes efectuadas por el vendedor.

Sobre lo anterior, es necesario recordar que el mencionado artículo 65, letra f), de la ley N° 18.695, establece que el alcalde requerirá el acuerdo del concejo 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.

A su turno, como se ha dicho, los artículos 34 y 35, del mismo texto legal, preceptúan la forma de enajenar los bienes raíces y muebles municipales, lo que debe efectuarse mediante el remate o licitación pública de los mismos, precisando que solo en casos calificados se podrán donar tales bienes a instituciones públicas o privadas de la comuna que no persigan fines de lucro.

Además, la jurisprudencia de este Organismo Fiscalizador, contenida en los dictámenes N°s 15.858, de 1992; 9.494, de 1995; 37.185, de 1999; y 37.428, de 2013, entre otros, sostiene que para la enajenación de los bienes de su propiedad, las municipalidades deben recurrir al remate o la licitación pública, operando la donación en casos calificados, debidamente fundados, debiendo, en todo caso, dicho acto de disposición contar con el acuerdo del órgano pluripersonal.

Por su parte, el dictamen N° E188439 de 2022, sostiene que, en el caso de donación, se debe demostrar, fundada y documentadamente, los motivos que justifican su procedencia.

Efectuadas las precisiones anteriores, se ha comprobado que:

a) Mediante la escritura complementaria fueron cedidos a título gratuito a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno bienes de propiedad municipal, esto es, graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres desde la propiedad denominada "Media Luna", justificando tal decisión en la falta de incorporación en el contrato de compraventa, de una cláusula que facultara al vendedor para efectuar el retiro acordado en los contratos de promesa, sin especificar fundada o documentadamente el caso calificado que acreditaba su traspaso acorde a la normativa y jurisprudencia anotada.

b) El fundamento de la escritura, esto es, incorporar una cláusula omitida de un contrato de promesa, contradice expresamente



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

lo declarado en el contrato de compraventa, el cual, en su cláusula octava, precisa que las partes dieron por cumplido cualquier contrato de promesa suscrito con anterioridad o bien dejaron sin efecto o restaron eficacia a cualquier tratativa suscrita entre las partes con antelación, en relación con el inmueble materia del contrato, alzando, para tal efecto, la anotación marginal de promesa de compraventa, lo que se verificó el 13 de octubre de 2022.

c) La autorización contenida en la escritura complementaria, en los hechos, constituye además una renovación del plazo otorgado por el municipio a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno en el compromiso privado de fecha 6 de octubre de 2022, por cuanto, estos no habían alcanzado a efectuar el retiro de la totalidad de los bienes, como se indica en sus cartas dirigidas al alcalde los días 4 y 12 de enero de 2023 y en el oficio N° 1757, de 20 de marzo de 2023, de dicha autoridad comunal.

En este contexto, se reitera que no correspondía el retiro de las especies indicadas por la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, por cuanto implicó la cesión a título gratuito de bienes de propiedad municipal a un tercero, sin que se cumplieran para ello los requerimientos establecidos en la ley N° 18.695, siendo improcedente, por tanto, la suscripción de la escritura complementaria como la precedente autorización del concejo municipal.

Lo expuesto tampoco se condice con lo previsto en el artículo 5°, de la ley N° 18.575, que establece que las autoridades y funcionarios han de procurar el mejor aprovechamiento de los medios disponibles, propósito que se alcanza, en el caso de transferencias de bienes municipales, cuando se cumple con los requisitos específicos que instituye la legislación (artículos 34, 35 y 65, letra f), de la ley N° 18.695), lo que se ratifica en el dictamen N° 15.858, de 1992, de la Contraloría General de la República, entre otros.

En cuanto a los numerales 5 y 6, precedentes, si bien no se identifica una respuesta específica por parte del municipio a su respecto, se entiende que los argumentos se encuentran incorporados en lo aportado para la observación contenida en el numeral 2, del presente informe, siendo del caso destacar de ello, el reconocimiento expreso contenido en su escrito, referido a que “la omisión y/o negligencia que ha sido observada e incurrida por el abogado asesor externo de alcaldía, al momento de redactar la escritura definitiva de compraventa, fue lo que produjo el problema objeto de este preinforme”.

Precisado lo anterior, es del caso señalar que las explicaciones resultan insuficientes para desvirtuar los aspectos objetados, por lo que se mantienen íntegramente las observaciones formuladas en los numerales 5 y 6, precedentes, debiendo el municipio adoptar las medidas que permitan asegurar que su actuar se ajuste, a futuro, a la normativa legal vigente sobre la materia.

No obstante lo anterior, esta Contraloría Regional incluirá lo expuesto en los señalados numerales 5 y 6, en el procedimiento disciplinario que iniciará.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

7. Sobre tasaciones.

La Municipalidad de Chillán contrató, con fecha 9 de diciembre de 2021, a las señoras [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], para la prestación del servicio de realización de tasación terreno media luna, sector Schleyer, Rol [REDACTED], para postulación del proyecto denominado construcción parque Juan Schleyer, Chillán, como dan cuenta los decretos alcaldicios N°s 13596, 13597, y 13598, de 2021.

Dichos servicios fueron contratados por los valores que a continuación se detalla:

Tabla N° 11: Detalle de servicios contratados por tasaciones.

Decreto de pago		Factura		Detalle	Monto \$
N°	Fecha	N°	Fecha		
7.677	31-12-21	161	21-12-2021	[REDACTED]	1.150.000
		124	22-12-2021	[REDACTED]	1.150.000
		417	24-12-2021	[REDACTED]	1.150.000
Total					3.450.000

Fuente: Elaboración propia, a partir de la información en los decretos de pagos proporcionadas por la Municipalidad de Chillán.

Del examen de los contratos y antecedentes de los pagos, es del caso advertir las siguientes situaciones:

7.a Informes de tasaciones con fecha anterior a los contratos.

Se constató que todos los informes de tasación y sus respectivas visitas a terreno tienen fecha anterior a la suscripción de los respectivos contratos y decretos aprobatorios de los mismos, a saber:

Tabla N° 12: Detalle de decretos alcaldicios que autorizan la contratación

Decretos Alcaldicios	Fecha	Contrato	Informe de tasación y visita a terreno	Fecha
13.596	09-12-21	[REDACTED]	[REDACTED]	12-07-21
13.597	09-12-21	[REDACTED]	[REDACTED]	07-12-21
13.598	09-12-21	[REDACTED]	[REDACTED]	07-12-21

Fuente: Elaboración propia, a partir de la información en los decretos de pagos proporcionadas por la Municipalidad de Chillán.

Sobre lo expuesto, el municipio indica, en síntesis, que los contratos de prestación de servicios para las respectivas tasaciones, en su cláusula segunda señalan expresamente que “el presente contrato tendrá vigencia a contar del 6 de diciembre de 2021 al 20 de diciembre de 2021”, no obstante, el decreto alcaldicio que aprobó dicho contrato fue de fecha 9 de diciembre de 2021.

Asimismo, se reconoce un error de digitación respecto a la fecha del informe de tasación elaborado por doña [REDACTED], debiendo decir 7 de diciembre de 2021, debido a que su contenido refleja se realizó conforme al valor de la UF de ese día, por un monto de \$30.855,66.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre lo expuesto, si bien los argumentos presentados son atendibles, se debe mencionar que existió una demora en emitir el acto administrativo que aprueba los contratos de presentación de servicios, situación, que la entidad no previó en su oportunidad, por lo que se mantiene la observación, debiendo la municipalidad, en lo sucesivo, adoptar las medidas que permitan asegurar que los decretos alcaldicios sean dictados de manera oportuna.

7.b Informe de tasación presentado al concejo municipal.

El informe de tasación presentado por doña [REDACTED], figura dentro de los antecedentes que tuvo presente el concejo municipal para autorizar la celebración del contrato de promesa de compraventa y/o de compraventa, acorde a lo indicado en el numerales 20, 21 y 22, del decreto alcaldicio N° 12.733, de 2022, que aprobó la adquisición del inmueble, y del oficio N° 1.109, de 2022, de la Municipalidad de Chillán, que dio respuesta al requerimiento de información efectuado por esta Contraloría Regional, sobre antecedentes de la compra de la "Media Luna", no observándose, en tal contexto, la justificación para efectuar el pago por una tasación ya examinada por el municipio, más aún, cuando del contrato de prestación de servicios se advierte que lo que se solicitaba era la realización de una nueva tasación.

Lo expuesto en los numerales 7.a. y 7.b, precedentes, no se condice con lo previsto en los artículos 3° y 5°, de la ley N° 18.575, referido a que los órganos de la Administración del Estado deben observar los principios de responsabilidad, eficiencia y eficacia, debiendo sus autoridades y funcionarios velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos, resguardando el patrimonio público.

Respecto a lo observado, como se ha dicho, la municipalidad reconoce un error de transcripción y digitación respecto a la fecha del informe de tasación elaborado por doña [REDACTED], debiendo decir 7 de diciembre de 2021. Asimismo, señala que resultó necesario realizar tres tasaciones adicionales para obtener los recursos por parte del Gobierno Regional de Ñuble, lo que consta en correo electrónico enviado por la funcionaria municipal [REDACTED], [REDACTED]@municipalidadchillan.cl a [REDACTED]@municipalidadchillan.cl, del funcionario [REDACTED], con el asunto FNDR- CONSTRUCCIÓN PARQUE SCHELEYER.

Al respecto, considerando que el municipio no se pronuncia específicamente sobre el fondo de la situación planteada y no aporta antecedentes que permitan desvirtuar lo objetado, se mantiene la observación, debiendo la entidad edilicia acreditar la exigencia por parte del Gobierno Regional, que justifique el pago de las tres tasaciones simultáneas que se realizaron, en un plazo no superior a 30 días hábiles, contado desde la notificación del presente informe.

7.c Relación de afinidad entre tasadoras.

Se verificó que las profesionales contratadas, [REDACTED] y [REDACTED], tienen la calidad de cuñadas, puesto que la última es cónyuge de don [REDACTED], quien es hermano de la primera, aspecto que no constituye observación sino una constatación de hechos.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

7.d Relación laboral entre tasadoras.

Se estableció que la señora [REDACTED], trabajó para la empresa Constructora Milanese Limitada RUT 77.562.060-9, entidad jurídica de la cual la señora [REDACTED] es una de las socias, aspecto que, al igual que el anterior, no constituye una observación sino una constatación de hechos.

8. Sobre eventuales conflicto de interés.

8.a Sobre eventual conflicto de interés de concejales de la Municipalidad de Chillán.

A través de una presentación de fecha 17 de marzo de 2023, los concejales de la comuna de Chillán señoras [REDACTED] y [REDACTED], y don [REDACTED], denunciaron que el concejal don [REDACTED], al aprobar los acuerdos municipales N^{os}278/2021 y 424/2021, que autorizaron la celebración de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa celebrados entre la Municipalidad de Chillán y la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, sobre el inmueble denominado "Media Luna", habría infringido el deber abstención por cuanto, en la compraventa individualizada, existió la intermediación de la empresa corredora de propiedades llamada "PuntoChile", en la que participa don [REDACTED], socio del señor Careaga Palma en "Ñuble Corredores Limitada".

Luego, con fecha 18 de mayo de 2023, el señor [REDACTED], respondiendo dicha denuncia ingresó en esta Contraloría Regional un escrito negando la existencia de algún conflicto de interés, por cuanto la vinculación que se le atribuye sería con el hermano de uno de sus socios en "Ñuble Corredores Limitada", entidad que fue constituida en marzo del año 2022, es decir, con posterioridad a la celebración de la sesiones del concejo municipal en las que se votaron los acuerdos cuya participación se le reprocha.

Al respecto, consta de publicación en el diario La Discusión de Chillán, de 4 de agosto de 2021, que el presidente de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, señor [REDACTED], habría encargado la venta del inmueble "Media Luna" a la corredora Punto Chile la que, según confirmó en dicha oportunidad, manejaba una carpeta de más de 20 potenciales adquirentes.

Según la denuncia presentada, la corredora Punto Chile haría referencia a la sociedad Gestión de Negocios Punto Chile SpA, RUT 77.743.400-4, entidad constituida el 22 de marzo de 2002, por los señores(as) [REDACTED] y [REDACTED].

En relación con lo anterior, se determinó que la sociedad Gestión de Negocios Punto Chile SpA, integra como socio a la empresa Cusaco Realty Group Limitada, RUT 77.187.544-0, junto a [REDACTED] y [REDACTED]. Enseguida, es del caso precisar que el señor [REDACTED], es hermano del señor [REDACTED], quien es socio del señor [REDACTED], en la sociedad "Ñuble Corredores Limitada" RUT 77.540.863-4, entidad privada que se constituyó con fecha 14 de marzo de 2022, iniciando actividades el 5 de mayo de esa misma anualidad.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Ahora bien, en el caso que se analiza, se aprecia que la aprobación de los acuerdos N^{os} 278/2021 y 424/2021, de fecha de 9 de noviembre y 14 de diciembre ambos de 2021, se efectuó en forma previa a la constitución de la sociedad “Ñuble Corredores Limitada”, que generaría el conflicto de interés que se reclama, esto es, el 14 de marzo de 2022, no observándose, por tanto, en la autorización de tales acuerdos, una transgresión a las hipótesis que configuran una conducta contraria al principio de probidad en los términos que impone el deber de abstención, sin que existan o se hayan acompañado otros antecedentes que vinculen directamente al señor [REDACTED], con la empresa que estuvo a cargo del corretaje del inmueble conocido como "Media Luna", en forma previa a su intervención en los citados acuerdos.

En relación con lo anterior, en la respuesta del municipio se da a conocer que el señor [REDACTED], participó en la votación del acuerdo N° 1.785, de 16 de mayo de 2023, en donde se adoptó, en lo que interesa, la decisión de complementar la cláusula sexta de la escritura pública de compraventa de la Municipalidad de Chillán y la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, en el sentido de agregar el siguiente párrafo: “Las partes convienen en autorizar al vendedor a retirar graderías, corrales, estructuras de madera, techumbres, ventanales y demás enseres, sean bienes muebles o inmuebles por adherencia que se encuentren en la propiedad objeto del contrato y que sean de su dominio, dentro del plazo de 30 días a contar de la suscripción de la escritura complementaria”.

Agrega que el concejal concurrió con su voto de rechazo a dicho acuerdo, en circunstancias que debió, al menos, haberse abstenido por tener participación en la empresa “Ñuble Corredores Limitada”.

Al respecto, es dable señalar que si bien los concejales están obligados a la observancia de las normas de probidad administrativa contenidas en la ley N° 18.575 -por expreso mandato del inciso final del artículo 40, de la ley N° 18.695, de acuerdo a lo que dispone el artículo 89, del mismo cuerpo legal- aquellos no tienen el carácter de funcionarios municipales, y, por ende, no están afectos a responsabilidad administrativa, por lo que la determinación de si sus actuaciones han podido significar una contravención grave al principio de probidad le corresponde al Tribunal Electoral Regional respectivo, en virtud de lo prevenido en los artículos 76, letra f), y 77 de la última preceptiva citada, careciendo este Organismo Contralor de potestades sancionatorias respecto de tales autoridades, así como -en términos generales- de competencia para fiscalizar sus acciones (aplica criterio contenido en los dictámenes N^{os} 60.307, de 2014; 65.376 y 92.242, ambos de 2016).

8.b Sobre eventual conflicto de interés del consejero regional que se indica.

Como cuestión previa, se debe recordar que en los contratos de promesa de fechas 29 de diciembre de 2021 y 5 de mayo de 2022, -celebrados entre la Municipalidad de Chillán y Sociedad Fiesta El Caballo Chileno-, se estableció, en su cláusula quinta, una condición esencial y determinante para la celebración del contrato de compraventa sobre el inmueble denominado “Media Luna”, consistente en que el Gobierno Regional de Ñuble debía proporcionar la suma de M\$2.200.000 a la Municipalidad de Chillán, con el fin de financiar parte del precio de la compraventa del inmueble objeto del contrato, como resultado de la participación del municipio en un proyecto para obtener los recursos.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En tal contexto, la Municipalidad de Chillán, con fecha 16 de febrero de 2022, presentó la iniciativa de inversión "Construcción Parque Juan Schleyer", Código I.D.I. 40031779-0, para la adquisición del terreno denominado "Media Luna" a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno y desarrollo del diseño de arquitectura de un parque urbano de 18.512 m²", esto por un valor total de \$3.379.495.000, cuyo financiamiento fue detallado en la tabla N° 3, del presente informe.

El citado proyecto fue recomendado satisfactoriamente "RS", por la SEREMI de Desarrollo Social Región de Ñuble, con fecha 3 de marzo de 2022, como da cuenta el reporte FICHA IDI, del Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

Luego, en sesión ordinaria N° 84, de fecha 9 de marzo de 2022, el Consejo Regional de Ñuble integrado por los señores [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], aprobó por unanimidad la iniciativa de inversión "Construcción Parque Juan Schleyer", Código I.D.I. 40031779-0, por un monto de \$2.303.335.000, a financiarse con el Fondo Nacional de Desarrollo Regional (F.N.D.R).

Por último, con fecha 21 de julio de 2022, la Municipalidad de Chillán y el Gobierno Regional de Ñuble celebraron convenio mandato para la ejecución del proyecto "Construcción Parque Juan Schleyer", en que este último transfirió al municipio la suma \$2.303.335.000, para la ejecución del citado proyecto, esto es, la adquisición del terreno denominado "Media Luna" a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno.

En relación con lo anterior, cabe precisar que consta en el certificado de directorio de personas jurídicas sin fines de lucro, del Servicio de Registro Civil e identificación, que la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, cuenta con la siguiente directiva:

Tabla N° 13: Detalle de directivos de Sociedad Fiesta El Caballo Chileno.

Cargo	Nombre	RUN
Presidente	[REDACTED]	[REDACTED]
Vicepresidente	[REDACTED]	[REDACTED]
Secretario	[REDACTED]	[REDACTED]
Tesorero	[REDACTED]	[REDACTED]
Director	[REDACTED]	[REDACTED]
Director	[REDACTED]	[REDACTED]
Director	[REDACTED]	[REDACTED]
Director	[REDACTED]	[REDACTED]
Director	[REDACTED]	[REDACTED]

Fuente: Elaboración propia a partir de la información obtenida del Servicio de Registro Civil e Identificación.

Al respecto, cabe precisar que dicha directiva fue elegida con fecha 20 de junio de 2019, con una duración de 5 años en sus cargos, sin que conste registro de modificaciones a su integración a la fecha de la fiscalización.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre el particular, se debe indicar que, acorde a información obtenida del mismo Servicio de Registro Civil e Identificación, se pudo constatar que el señor [REDACTED], directivo de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, es hermano del Consejero Regional de Ñuble don [REDACTED].

En relación con lo expuesto, se advierte que el señor [REDACTED], en su calidad de Consejero Regional de Ñuble, concurrió con su voto a la aprobación de la iniciativa "Construcción Parque Juan Schleyer", consistente en transferir a la Municipalidad de Chillán la suma \$2.303.335.000, para la adquisición del terreno denominado "Media Luna" perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, en circunstancias que su directiva estaba integrada por su hermano.

Lo anterior, implica una contravención, a lo dispuesto en el artículo 35, de la ley N° 19.175, Ley Orgánica Constitucional Sobre Gobierno y Administración Regional, que establece que ningún consejero podrá tomar parte en la discusión y votación de asuntos en que él o sus parientes, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, estén interesados, salvo que se trate de nombramientos o designaciones que correspondan a los propios consejeros, entendiéndose dicho interés cuando su resolución afecta moral o pecuniariamente a las personas referidas.

Igualmente, se infringe lo establecido en el artículo 62, de la ley N° 18.575, que describe las conductas que contravienen especialmente el principio de probidad, entre ellas su N° 6, referido a intervenir, en razón de las funciones, en asuntos en que se tenga interés personal o en que lo tengan el cónyuge, hijos, adoptados o parientes hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive, como asimismo, participar en decisiones en que exista cualquier circunstancia que le reste imparcialidad, debiendo las autoridades y funcionarios abstenerse de participar en estos asuntos y poner en conocimiento de su superior jerárquico la implicancia que les afecta.

La citada normativa, está acorde con el artículo 12°, de la ley N° 19.880, que dispone que las autoridades y los funcionarios de la Administración en quienes se den algunas de las circunstancias que esa norma contempla, se abstendrán de intervenir en el procedimiento, preceptuando el N° 2, de su inciso segundo, en lo que interesa, que esa obligación concurre en caso de "Tener parentesco de consanguinidad dentro del cuarto grado o de afinidad dentro del segundo, con cualquiera de los interesados".

Al respecto, la jurisprudencia administrativa contenida en los dictámenes N°s 35.738, de 2011 y 25.264, de 2014, entre otros, ha expresado que el principio de probidad administrativa impone a las autoridades o funcionarios respectivos el deber de evitar que sus prerrogativas o esferas de influencia se proyecten en su actividad particular, en virtud de circunstancias que objetivamente puedan alterar la imparcialidad con que éstos deben desempeñarse aun cuando la producción de un conflicto sea sólo potencial.

El Gobierno Regional de Ñuble, a través del oficio 2B N° 192, de 2024, ha señalado, en síntesis, que conforme a denuncia recibida



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

en su oficina de partes, suscrita por el señor [REDACTED], evidenciando irregularidades en las que habría incurrido el Consejero Regional señor [REDACTED], incumpliendo el deber de abstención en dos votaciones para la iniciativa de inversión denominada “Construcción Parque Juan Schleyer”, la comisión de Gobierno y Relaciones Institucionales, mediante acta N° 22, de 7 de junio de 2023, acordó por unanimidad encomendar al Presidente del Consejo Regional efectuar las denuncias y presentaciones que la ley establece ante los organismos competentes.

Agrega que, atendido lo acordado por el Consejo Regional, con fecha 13 de julio de 2023 se presentó ante el Tribunal Electoral Regional de Ñuble una reclamación en contra del individualizado consejero regional, de acuerdo con lo indicado en la ley N° 19.175.

Al respecto, cabe precisar que lo señalado en este numeral corresponde a una constatación de hechos, por cuanto, de lo regulado en los artículos 35 y 41, de la ley N° 19.175 y del criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 75.198, de 2010, fluye que el legislador ha radicado en el Tribunal Electoral Regional competente la facultad exclusiva y excluyente de conocer y resolver sobre las situaciones que pudiesen considerarse contravenciones al principio de probidad administrativa de los Consejeros Regionales, a requerimiento de los legitimados activos que, en cada caso, se señalan.

9. Sobre retiro de bienes.

Consta que con fecha 6 de octubre de 2022, personas vinculadas a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, efectuaron trabajos de retiro de distintas estructuras al interior del recinto denominado “Media Luna”, los que se extendieron hasta el día 6 de enero de 2023, y se reanudaron con fecha 5 de junio de 2023, por un lapso de 90 días.

Las inspecciones efectuadas por fiscalizadores de esta Entidad Control, con fechas 29 de diciembre de 2022 y 8 de noviembre de 2023, dan cuenta que los trabajos realizados implicaron el desmantelamiento y destrucción de las edificaciones emplazadas en el recinto, a saber, medialuna, casino, abrevaderos y pesebreras, quedando íntegros solo las oficinas y un galpón interior.

La misma conclusión se encuentra consignada en el informe de fecha 12 de enero de 2023, emitido por la sección de inventario de la Municipalidad de Chillán, unidad que hizo un análisis comparativo entre las construcciones que existían en el lugar antes de la intervención de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno y el día 11 de enero de 2023 -fecha de la inspección presencial- estableciendo que las edificaciones antiguas estaban reducidas a escombros, maderas y fierros, quedando solo íntegra la casa del cuidador y las oficinas, lo que se aprecia en el Anexo Fotográfico N° 2.

Lo expuesto constituye un eventual daño patrimonial para el municipio, por cuanto significó la pérdida de parte de lo adquirido, por lo que se pagó una suma total de \$3.276.160.000, incluyendo terreno y edificaciones.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Al respecto, procede recordar que conforme se establece en el dictamen N° 26.318, de 2010, de este origen, entre otros, que la máxima autoridad comunal se encuentra obligada a resguardar el patrimonio municipal, lo que 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, acorde con lo preceptuado en los artículos 3°, inciso segundo; y, 5°, inciso primero, de la ley N° 18.575, en relación con los artículos 5°, letras c) y f); 34, 35, 63, letras f) y h); y, 65, letra f), de la ley N° 18.695, cuestión que, como se ha dicho, no se verificó en el caso de los bienes contenidos en el inmueble denominado “Media Luna”.

En relación con lo expuesto, si bien no se identifica una respuesta específica por parte de la municipalidad, se entiende que los argumentos se encuentran incorporados en lo aportado para la observación contenida en el numeral 2, del presente informe, por lo que, del mismo modo, las explicaciones resultan insuficientes para desvirtuar lo objetado, correspondiendo mantener la observación, teniendo presente, además, que el valor de demolición bienes, informado mediante estimaciones elaboradas por el propio municipio, no se condice con la valorización de ellos contenida en los diversos informes de tasación tenidos a la vista.

En consideración de lo anterior, lo expuesto será incluido en el procedimiento disciplinario que este Organismo de Control iniciará.

III. EXAMEN DE CUENTAS

10. Sobre los pagos efectuados por contratación de servicios de tasación.

Como cuestión previa, la Municipalidad de Chillán contrató con fecha 9 de diciembre de 2021, a las señoras [REDACTED] y [REDACTED], para la ejecución del servicio realización tasación terreno media luna, Sector Schleyer, Rol [REDACTED], para postulación del proyecto denominado construcción parque Juan Schleyer, Chillán, como dan cuenta los decretos alcaldicios N°s 13.597 y 13.598, ambos de 2021, pagando por tales servicios un monto total de \$2.300.000, de acuerdo al siguiente detalle:

Tabla N° 14: Detalle del pago por el servicio de tasación de terreno.

N° decreto de pago	Fecha decreto de pago	N° boleta de honorario	Fecha boleta de honorario	Nombre tasador	Monto \$
7.677	31/12/2021	124	22/12/2021	[REDACTED]	1.150.000
		417	24/12/2021	[REDACTED]	1.150.000

Fuente: Elaboración propia, a partir de la información en los decretos de pagos proporcionadas por la Municipalidad de Chillán.

Al respecto, se observó que los pagos por servicios de dichas tasaciones carecen de justificación, toda vez que el decreto alcaldicio N°12.733, de 5 de octubre de 2022, que autorizó la compraventa del inmueble y la suscripción del contrato, en su considerando 20, dispuso que el precio del inmueble se determinó en base a una serie de informes de tasación entre los cuales no se mencionan los realizados por las señoras [REDACTED] y [REDACTED].



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Asimismo, cabe recordar que el municipio, mediante el oficio N° 4.942, de 30 de octubre 2021 -fecha anterior a la contratación de los servicios de tasación- solicitó al concejo municipal aprobar el siguiente acuerdo: “Autorizar, la compra del terreno perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, ubicado en el Sector Schleyer de la Ciudad de Chillán, por un valor de \$3.276.160.000”.

En este sentido, se constató que el acuerdo N° 278, de 8 de noviembre de 2021 -fecha anterior a la contratación de los servicios de tasación- el concejo municipal, por unanimidad de los presentes, autorizó la celebración de contrato de promesa de compraventa y/o de compraventa del terreno perteneciente a la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, lugar donde se emplazará el proyecto “Construcción Parque Schleyer, Chillán”, cuyo valor de inmueble es de \$3.276.160.000, de los cuales 1.076.160.000 serían financiados con presupuesto municipal.

Finalmente, de la revisión efectuada al expediente de pago por parte del Gobierno Regional de Ñuble, respecto a la compra del inmueble denominado “Media Luna”, código BIP 40031779-0, por \$2.200.000.000, no se identifica en los archivos adjuntos, las tasaciones objetadas, por lo tanto, no se acredita que dichos informes, por los que el municipio pagó \$2.300.000, hayan sido objeto de análisis para la postulación del proyecto denominado construcción parque Juan Schleyer, Chillán.

Lo expuesto, transgrede lo previsto en el artículo 55, del decreto ley N° 1.263, de 1975, el cual dispone que los ingresos y gastos de los servicios o entidades del Estado deberán contar con el respaldo de la documentación original que justifique tales operaciones y que acredite el cumplimiento de las leyes tributarias, de ejecución presupuestaria o de cualquier otro requisito que exijan los reglamentos o leyes especiales sobre la materia.

Tampoco se aviene con lo estipulado en los artículos 6° y 7° de la Constitución Política, y el artículo 2° de la ley N° 18.575, en los cuales se consagra el principio de legalidad, de conformidad con el cual los organismos que integran la Administración del Estado –como sucede con las municipalidades– deben someter su acción a la Constitución y a las leyes, actuar válidamente dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley, y no tienen más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico en virtud de los artículos 3° y 5° de la misma ley N° 18.575, que dispone que las autoridades y funcionarios deben velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública, observando, al tenor de esas disposiciones, los principios de control, responsabilidad, eficacia y eficiencia y de probidad, entre otros.

Al respecto, si bien no se identifica una respuesta específica para la observación formulada, la municipalidad señala, en lo que interesa, que resultó necesario realizar tres tasaciones adicionales para obtener los recursos por parte del Gobierno Regional de Ñuble, lo que consta según correo electrónico enviado por la funcionaria municipal, doña [REDACTED], [REDACTED]@municipalidadchillan.cl a [REDACTED], [REDACTED]@municipalidadchillan.cl, con el asunto FNDR- CONSTRUCCION PARQUE SCHELEYER.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En relación con lo anterior, considerando que no se aportan antecedentes que permitan desvirtuar lo objetado, se mantiene la observación, debiendo la municipalidad remitir a esta Contraloría Regional, los documentos de respaldo que acrediten de manera fundada la justificación respecto a la contratación de los servicios de tasación objetados o, en su defecto, la restitución de los montos involucrados a las arcas municipales, concediéndose para tales efectos un plazo de 30 días hábiles, contados desde la notificación del presente informe.

De lo contrario se procederá a formular el respectivo reparo conforme los artículos 95 y siguientes de la ley N°10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 116, de dicha norma legal.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo de la presente auditoría, la Municipalidad de Chillán ha aportado antecedentes que no han permitido salvar las observaciones planteadas en el preinforme de auditoría N° 943, de 2023, de esta Entidad Fiscalizadora.

Por consiguiente, en virtud de los resultados obtenidos en la presente auditoría, algunas observaciones dieron lugar a las siguientes acciones:

1. Respecto a la observación contenida en el numeral 10, sobre los pagos efectuados por contratación de servicios de tasación (AC), la municipalidad deberá remitir a esta Contraloría Regional, los documentos de respaldo que acrediten de manera fundada la justificación respecto a la contratación de los servicios de tasación objetados o, en su defecto, la restitución de los montos involucrados a las arcas municipales, en un plazo no superior a 30 días hábiles, contados desde la notificación del presente informe.

De lo contrario se procederá a formular el respectivo reparo conforme los artículos 95 y siguientes de la ley N°10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 116, de dicha norma legal.

2. En relación con lo observado en los numerales 2, 3.1, 3.2, 4, 5, 6, 7.a, 7.b y 9, sobre contratos de promesa de compraventa, acuerdo privado, escritura complementaria de compraventa y retiro de bienes, todas (AC), esta Contraloría incoará un procedimiento disciplinario en la Municipalidad de Chillán, tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en las irregularidades descritas.

3. Acerca de lo contenido en el numeral 2, sobre contrato de promesa de compraventa (AC), corresponde que, la Municipalidad de Chillán disponga medidas de control que permitan dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 5°, letra c), y 63, letras f) y II), de la ley N° 18.695.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

De igual modo, la autoridad comunal tendrá que resguardar el patrimonio municipal y 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, según lo dispuesto en los artículos 3°, inciso segundo; 5°, inciso primero; 52 y 53 de la ley N° 18.575.

4. En lo que concierne a lo constatado en el numeral 3.1, referente a inmueble adquirido con deudas impagas por servicios básicos (AC), el municipio deberá acreditar el pago de las deudas impagas por servicios básicos por parte de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, en un plazo de 30 días hábiles, contados desde la notificación del presente informe.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio tendrá que mantener niveles de control pertinentes que permitan identificar y abordar oportunamente situaciones como las expresadas en la presente observación.

5. En lo atinente al numeral 3.2, referente a la imposibilidad de ocupar materialmente el inmueble objeto del contrato (AC), se deberá acreditar la ocupación material del inmueble por parte de la Municipalidad de Chillán, en este sentido, acreditar el desalojo de la persona que reside actualmente en el inmueble, en un plazo de 30 días hábiles, contados desde la notificación del presente informe.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio deberá mantener niveles de control pertinentes que permitan identificar y abordar oportunamente situaciones como las expresadas en la presente observación.

6. Respecto al numeral 4, sobre falta de autorización del Ministerio de Hacienda (AC), la municipalidad, en lo sucesivo, deberá adoptar las medidas de control destinadas a asegurar que se cumpla con requerir oportunamente la señalada autorización, en aquellos casos de futuros contratos de similar naturaleza, a los que les resulte aplicable la normativa expuesta.

7. Referente a lo descrito en el numeral 5, 6 y 9, sobre acuerdo privado, sobre escritura complementaria de compraventa y sobre retiro de bienes, todas (AC), el municipio deberá, en sucesivo, y ante situaciones similares, adoptar las medidas que permitan asegurar el cumplimiento del contrato respectivo y actuar al margen de la normativa legal vigente.

8. Con relación al numeral 7.a, referido a informes de tasaciones con fecha anterior a los contratos (AC), el municipio deberá adoptar las medidas que permitan efectuar los actos administrativos que aprueban los contratos de prestación de servicio de forma oportuna, de acuerdo con lo indicado en la normativa legal respectiva.

9. Sobre lo observado en el numeral 7.b, sobre informe de tasación presentado al concejo (AC), el municipio deberá acreditar la exigencia por parte del Gobierno Regional, que justifique de manera fundada el pago de las tres tasaciones simultaneas que se realizaron, en un plazo no superior a 30 días hábiles, contados desde la notificación del presente informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

10. Sobre lo expuesto en el numeral 8.a, sobre eventual conflicto de interés de concejales de la Municipalidad de Chillán (AC), la municipalidad deberá adoptar las medidas que en derecho correspondan ante el actuar de los concejales, efectuando ante los organismos competentes cualquier irregularidad detectada, en concordancia con la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control, citada en los dictámenes N^{os} 65.376 y 92.242, ambos de 2016.

11. Respecto a lo señalado en el numeral 1.1, sobre ausencia de control respecto a la detección de incumplimientos al contrato de compraventa del inmueble denominado “Media Luna” (C), la municipalidad deberá confeccionar, formalizar e implementar un manual de procedimiento que establezca los procedimientos para la compra de bienes inmuebles, materia que será verificada en la etapa de seguimiento.

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como AC y/o C, identificadas en el “Informe de Estado de Observaciones”, de acuerdo al formato adjunto en el Anexo N° 3, las medidas que al efecto implemente el servicio, deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo dispuesto en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, o aquel menor que se haya indicado, contados desde la notificación del presente informe.

Remítase al Alcalde, Secretario Municipal y al Director de Control, todos de la Municipalidad de Chillán; y al Gobernador Regional de Ñuble.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	ANGELA DOMINGUEZ ALBORNOZ
Cargo:	Jefa de Unidad de Control Externo
Fecha:	08/04/2024



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

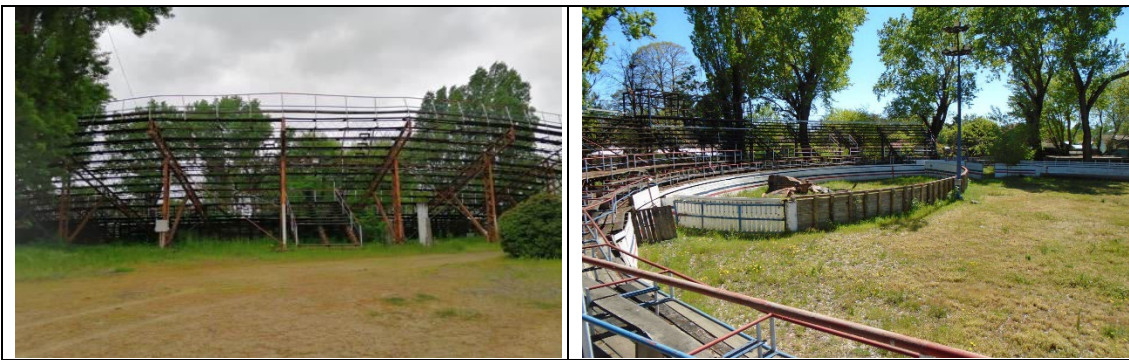
Anexo N° 1: Detalle fotográfico del inmueble.

			
			
Construcción	Oficinas exterior	Construcción	Oficinas interior
Fuente	Informe Tasación Contreras Martel	Fuente	Informe tasación Mutti Asociados
Fecha	25-10-2021	Fecha	20-10-2021

			
			
Construcción	Casino exterior	Construcción	Casino interior
Fuente	Mutti Asociados	Fuente	Informe Tasación Contreras Bocaz
Fecha	20-10-2021	Fecha	12-7-2021



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO







Construcción	Media luna exterior	Construcción	Media luna interior
Fuente	Mutti Asociados	Fuente	Informe Tasación Contreras Martel
Fecha	20-10-2021	Fecha	25-10-2021



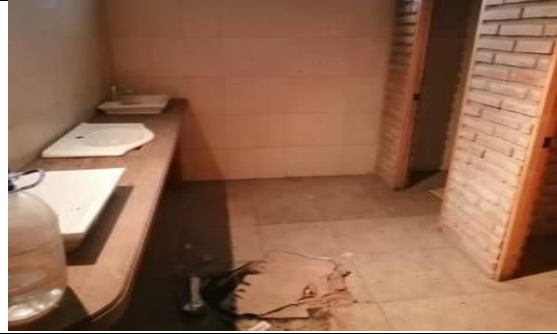
Construcción	Pesebreras	Construcción	Abrevadero
Fuente	Mutti Asociados	Fuente	Mutti Asociados
Fecha	20-10-2021	Fecha	20-10-2021

Anexo N° 2: Estado de las construcciones antes y después de los trabajos de retiro.
CASINO
(EXTERIOR)



			
			
Construcción	Casino	Construcción	Casino
Fecha	Mutti Asociados	Fuente	Visita a terreno CGR
Fuente	20-10-2021	Fecha	8-11-2023

CASINO
(INTERIOR)

 Interior Casino			
 Interior Casino			
Construcción	Casino	Construcción	Casino
Fuente	Informe Tasación Contreras Bocaz	Fuente	Visita a terreno CGR
Fecha	12-7-2021	Fecha	8-11-2023

			
			
Construcción	Casino	Construcción	Casino
Fuente	Informe Tasación [Redacted] Mutti Asociados	Fuente	Visita a terreno CGR
Fecha	25-10-2021 20-10-2021	Fecha	8-11-2023



MEDIA LUNA
 (EXTERIOR)

			
Construcción	Media luna	Construcción	Media luna
Fuente	Informe Tasación [Redacted]	Fuente	Visita a terreno CGR
Fecha	07-12-2021	Fecha	8-11-2023







CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

MEDIA LUNA
 (INTERIOR)

			
Construcción	Media luna	Construcción	Media luna
Fecha	Informe Tasación [REDACTED]	Fuente	Visita a terreno CGR
Fuente	7-12-2021	Fecha	8-11-2023

PESEBRERAS

			
			
Construcción	Pesebrera	Construcción	Pesebrera
Fecha	Informe Tasación [REDACTED]	Fuente	Visita a terreno CGR
Fuente	7-12-2021	Fecha	8-11-2023




CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ABREVADEROS Y GALPÓN

			
			
Construcción	Otras	Construcción	Otras
Fecha	Informe tasación Mutti Asociados	Fuente	Visita a terreno CGR
Fuente	20-10-2021	Fecha	8-11-2023

OFICINAS
 (EXTERIOR)



			
Construcción	Oficinas	Construcción	Oficinas
Fuente	Informe Tasación [REDACTED]	Fuente	Visita a terreno CGR
Fecha	25-10-2021	Fecha	8-11-2023



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**CASINO
(INTERIOR)**



			
			
Construcción	Oficinas	Construcción	Oficinas
Fuente	Informe tasación Mutti Asociados	Fuente	Visita a terreno CGR
Fecha	20-10-2021	Fecha	8-11-2023



			
Construcción	Oficinas	Construcción	Oficinas
Fecha	Informe Tasación [REDACTED]	Fuente	Visita a terreno CGR
Fuente	7-12-2021	Fecha	8-11-2023



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Estado de las construcciones al 28 de diciembre de 2022

			
Construcción	Media Luna	Construcción	Casino
Fecha	Visita a terreno CGR	Fuente	Visita a terreno CGR
Fuente	28-12-2022	Fecha	28-12-2022

			
Construcción	Pesebreras	Construcción	Oficinas
Fecha	Visita a terreno CGR	Fuente	Visita a terreno CGR
Fuente	28-12-2022	Fecha	28-12-2022



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Anexo N° 3: Estado de observaciones de Informe Final N° 943 de 2023.

A) OBSERVACIONES QUE SERÁN ATENDIDAS POR PARTE DE LA CONTRALORIA GENERAL

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 1.1, acápite I	Ausencia de control respecto a la detección de incumplimientos al contrato de compraventa del inmueble denominado "Media Luna".	C: Observación Compleja	Confeccionar, formalizar e implementar un manual de procedimiento que establezca los procedimientos para la compra de bienes inmuebles.			
Numeral 3.a, acápite II	Inmueble adquirido con deudas impagas por servicios básicos.	AC: Observación Altamente Compleja	Acreditar el pago de las deudas impagas por servicios básico por parte de la Sociedad Fiesta El Caballo Chileno, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados desde la notificación del presente informe.			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ÑUBLE
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA A Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 3.b, acápite II	Imposibilidad de ocupar materialmente el inmueble objeto del contrato	AC: Observación Altamente Compleja	Acreditar la ocupación material el inmueble por parte de la Municipalidad de Chillán, en este sentido, acreditar el desalojo de la persona que reside actualmente en el inmueble, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados desde la notificación del presente informe.			
Numeral 7.b, acápite II	Sobre informe de tasación presentado al concejo	AC: Observación Altamente Compleja	Acreditar la exigencia por parte del Gobierno Regional, que justifique de manera fundada el pago de las tres tasaciones simultaneas adicionales que se realizaron, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados desde la notificación del presente informe			
Numeral 10, acápite III	Sobre los pagos efectuados por contratación de servicios de tasación.	AC: Observación Altamente Compleja	Remitir los documentos de respaldo que acrediten de manera fundada la justificación respecto a la contratación de los servicios de tasación objetados o, en su defecto, la restitución de los montos involucrados a las arcas municipales, en un plazo no superior a 30 días hábiles, contados desde la notificación del presente informe.			