



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD JURÍDICA

REF.: N° 32.379/2023
VSM

EL TRATO DIRECTO CONSTITUYE UNA NORMA DE EXCEPCIÓN AL SISTEMA DE PROPUESTA PÚBLICA, PROCEDIENDO SU APLICACIÓN SOLO EN AQUELLOS CASOS EN QUE ASÍ LO DICTA LA PROPIA NATURALEZA DE LA OPERACIÓN QUE SE PRETENDE REALIZAR, MOTIVO POR EL CUAL SU UTILIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEBEN NECESARIAMENTE CONSTAR EN UNA RESOLUCIÓN FORMAL

COPIAPÓ,

I. Antecedentes

La Dirección de Control de la Municipalidad de Tierra Amarilla remitió la representación realizada en cumplimiento de sus labores respecto de la decisión del municipio de celebrar un contrato de promesa de compraventa de un inmueble sin la fundamentación suficiente para proceder bajo la modalidad de trato directo, sin contar con las tasaciones necesarias para determinar el justo precio y sin que exista un proyecto que justifique la compra o un fin claro para el inmueble a adquirir, considerando además que el inmueble tiene un uso de suelo agrícola y que se encuentra ubicado en una zona de peligro por inundación.

Requerido su informe, la Municipalidad de Tierra Amarilla no lo evacuó en el plazo otorgado al efecto.

II. Fundamentos jurídicos

Al respecto, cabe señalar que entre las atribuciones esenciales de las municipalidades, se encuentra la de adquirir bienes inmuebles, la que le corresponde ejercer al alcalde con acuerdo del concejo y para cuyo efecto son aplicables las normas del

AL SEÑOR
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE TIERRA AMARILLA
TIERRA AMARILLA





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD JURÍDICA

- 2 -

derecho común, conforme con lo dispuesto en los artículos 5°, letra f), 33 y 65, letra e), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Por su parte, el inciso cuarto del artículo 8 de la señalada ley N° 18.695 dispone que la celebración de los contratos y el otorgamiento de las concesiones a que aluden los incisos precedentes se hará previa licitación pública, en el caso que el monto de los contratos o el valor de los bienes involucrados exceda de doscientas unidades tributarias mensuales o, tratándose de concesiones, si el total de los derechos o prestaciones que deba pagar el concesionario sea superior a cien unidades tributarias mensuales.

Luego, es necesario tener presente que, según lo preceptuado en el artículo 9° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en lo pertinente, los contratos administrativos —entre los que se encuentran aquellos de compraventa de inmuebles, de acuerdo a lo precisado por el dictamen N° 57.215, de 2006, de este origen—, se celebrarán bajo la modalidad de propuesta pública, en conformidad a la ley, sin perjuicio de recurrir a la licitación privada, previa resolución fundada que así lo disponga, y al trato directo, cuando la naturaleza de la negociación lo requiera.

Acorde con la norma antes citada, el trato directo constituye una norma de excepción al sistema de propuesta pública, procediendo su aplicación solo en aquellos casos en que así lo dicta la propia naturaleza de la operación que se pretende realizar, motivo por el cual su utilización y justificación deben necesariamente constar en una resolución formal, siendo indiferente que esta sea un documento dictado en forma previa a la contratación o que dicha justificación se consigne en el mismo acto administrativo que aprueba el contrato (aplica dictámenes N°s 57.215, de 2006, y 61.442, de 2012).

Además, según lo ha manifestado la jurisprudencia de este Organismo de Control, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 69.864 y 74.143, ambos de 2012, y 9.726, de 2013, se requiere una comprobación efectiva y documentada de las razones que motivan la procedencia del trato directo.

A continuación, cabe hacer presente que en el entendido que la contratación directa constituye un mecanismo de excepción en nuestro ordenamiento, tratándose de adquisiciones de inmuebles por parte de un organismo de la Administración del Estado, a fin de determinar el precio que se pagará, es necesario disponer de antecedentes que permitan a la autoridad sustentar el justo valor comercial de los bienes raíces, para lo cual deberán requerirse valoraciones comerciales externas practicadas por profesionales especializados en la

Firmado electrónicamente por

Nombre: EDUARDO VELIZ GUAJARDO

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden de la Contralora General de la República (S).

Fecha: 01/02/2024

Código Validación: 1706799472685-4088f8ff-1c66-4c4e-92b0-ca002536342d

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD JURÍDICA

- 3 -

materia, o por entidades financieras (aplica dictámenes N°s 36.259, de 2001, y 75.620, de 2012, ambos de este origen).

III. Análisis y conclusión

Revisados los antecedentes proporcionados por la Dirección de Control de la Municipalidad de Tierra Amarilla se advierte que el contrato de promesa de compraventa no menciona ningún fundamento para seleccionar el inmueble a adquirir, ni si se llevó a cabo un proceso de licitación, ni se mencionan fundamentos para proceder vía contratación directa, ni como se llegó a la determinación del precio justo a pagar por el señalado inmueble.

En este sentido, si bien el municipio respondió las observaciones de la Directora de Control, la respuesta se limita a indicar que la Secretaría de Planificación Municipal realizaría las tasaciones correspondientes, además de haber ingresado una solicitud para el cambio de uso de suelo, no se acompaña antecedente alguno que permita validar lo señalado por el municipio.

Asimismo, se indica que si bien el inmueble estaría emplazado en una zona aluvional, se habrían realizado obras de mitigación en la misma área, sin embargo, no se acompañó ningún documento que permitiera verificar las obras de mitigación señaladas y la manera en que estas disminuirían el riesgo de inundación, cuestión que no basta que sea presentada ante el Concejo, sino que debe ser acreditado en el marco del proyecto por el que se ejecutará la compra.

En el mismo sentido, el oficio de respuesta a la representación no se refiere a la falta de un proyecto en la que se enmarque la compra del inmueble en estudio, considerando que se menciona que los fondos provendrán de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, mientras que se habría señalado que el objeto es construir una sede social, una cancha y un pozo para el sistema de Agua Potable Rural de San Antonio, entidad que no estaría aun constituida, y no constando además antecedentes que permitan verificar la factibilidad de realizar el pozo indicado.

En consecuencia, considerando la falta de respuesta de parte del municipio y que la respuesta entregada a la Unidad de Control no contiene los antecedentes suficientes para alzar las observaciones señaladas por esta, no cabe sino ratificar las observaciones ante la suscripción de la promesa de compraventa intentada por el municipio.

Finalmente, considerando que el Concejo Municipal revocó el acuerdo para la suscripción del contrato indicado, corresponderá que en caso de insistir el municipio dé estricto

Firmado electrónicamente por

Nombre: EDUARDO VELIZ GUAJARDO

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden de la Contralora General de la República (S).

Fecha: 01/02/2024

Código Validación: 1706799472685-4088f8ff-1c66-4c4e-92b0-ca002536342d

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD JURÍDICA

- 4 -

cumplimiento a la normativa y jurisprudencia señalada precedentemente, realizando el llamado a licitación o proceda a emitir un acto fundado por el cual se disponga el trato directo, se lleven a cabo las tasaciones necesarias para la determinación del justo precio a pagar y se lleve a cabo en el marco de un programa definido que contemple los objetivos y fundamentos para la adquisición en cuestionamiento.

Saluda atentamente a Ud.,

DISTRIBUCIÓN:

- Dirección de Control de la Municipalidad de Tierra Amarilla.
- Concejo Comunal de Tierra Amarilla.

Firmado electrónicamente por

Nombre: EDUARDO VELIZ GUÁJARDO

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden de la Contralora General de la República (S).

Fecha: 01/02/2024

Código Validación: 1706799472685-4088f8ff-1c66-4c4e-92b0-ca002536342d

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>

