



MATERIA : SOLICITA PRONUNCIAMIENTO
SOLICITANTE : **SR. JORGE GUZMÁN ZEPEDA**
H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA
DIRECCIÓN : EDIFICIO DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE,
AVENIDA PEDRO MONTT S/N
CORREO ELECTRÓNICO : JORGE.GUZMAN@CONGRESO.CL

EN LO PRINCIPAL : SOLICITA PRONUNCIAMIENTO
SEGUNDO OTROSÍ : ACOMPAÑA DOCUMENTOS
PRIMER OTROSÍ : DESIGNA FORMA DE NOTIFICACIÓN

SEÑOR CONTRALOR REGIONAL DEL MAULE

JORGE ENRIQUE GUZMÁN ZEPEDA, cédula de identidad número [REDACTED] abogado, H. Diputado de la República, domiciliado en el Edificio del Congreso Nacional de Chile, Avenida Pedro Montt S/N, a US. respetuosamente digo:

Que, en virtud de los artículos 7°, 19 N° 2, 98 y siguientes de la Constitución Política de la República, y artículo 1° de la Ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, vengo en solicitar a este organismo que investigue y emita pronunciamiento sobre la legalidad y respeto del principio de probidad de los actos administrativos relacionados con la celebración, por parte de la I. Municipalidad de Curicó, de un contrato de arriendo con compromiso de compra del edificio La Araucana, ubicado en Chacabuco 760, comuna de Curicó, Región del Maule, específicamente sobre las circunstancias y procedimientos que rodean la celebración y la intermediación del arriendo y compra del edificio.

El pronunciamiento se solicita sobre la base de los hechos y consideraciones que se pasan a exponer:

El día 9 de junio de 2024, el Diario La Prensa publicó una nota informativa titulada “Municipalidad de Curicó avanza en arriendo con compromiso de compra del edificio La Araucana”¹. En dicha nota, se detalla que la Municipalidad de Curicó, liderada por su alcalde, don Javier Muñoz Riquelme, y apoyado por su administrador municipal, don David Muñoz, junto con el director de Administración y Finanzas, don Pedro Gamboa, y el director jurídico, don Juan Barrera, está avanzando en el proceso de arriendo y adquisición del edificio La Araucana, ubicado en la calle Chacabuco de dicha comuna. El objetivo de esta decisión, según lo declarado, sería “optimizar la atención a la comunidad y mejorar las condiciones laborales de sus funcionarios”, al centralizar diversas dependencias en un solo inmueble.

En la misma nota, David Muñoz, el administrador municipal, explicó que la propuesta inicial de La Araucana para el arriendo del edificio fue mejorada, resultando en una mensualidad de aproximadamente 12 millones de pesos. Actualmente, según se declara, el municipio gasta más de 30 millones de pesos en arriendos diversos, por lo que este nuevo acuerdo representaría un ahorro significativo. Además, se mencionó que la opción de compra se negoció por 5.800 millones de pesos, lo que implica una reducción de 1.300 millones respecto a la oferta inicial de 7.180 millones de pesos.

Sin embargo, existen varios puntos que se hace necesario aclarar sobre su completo apego al principio de legalidad y el respeto a la probidad en este proceso, tal como se señalan a continuación:

1. Sobre el avalúo del inmueble

El primer punto es el avalúo del edificio. Según el Certificado de Avalúo Fiscal emitido el 10 de junio de 2024, el valor del edificio número de rol de avalúo 00216 - 00013, La Araucana, ubicado en calle Chacabuco número 760, comuna de Curicó, es de \$1.644.415.828.

Con todo, este valor es considerablemente menor al precio de compra anunciado en medios de prensa. En efecto, en la nota de prensa ante dicha, el administrador municipal declara que “nosotros planteamos la opción de compra, en primera instancia ellos nos ofrecían por sobre los 7.180 millones de pesos, nosotros pudimos rebajar esa cantidad a

¹ La Prensa. Municipalidad de Curicó avanza en arriendo con compromiso de compra del edificio La Araucana. Disponible en línea: <https://new.diariolaprensa.cl/index.php/2024/06/09/municipalidad-de-curico-avanza-en-arriendo-con-compromiso-de-compra-del-edificio-la-araucana/>

5.800 millones de pesos, es decir, una diferencia de 1.300 millones a favor de esta transacción que hemos concordado con La Araucana”.

Así las cosas, **se habría acordado un valor de 155.000 UF, equivalente a aproximadamente \$5.800 millones, según lo declarado por el administrador municipal, lo que contrasta con los \$1.644 millones correspondientes al avalúo fiscal del inmueble.**

Ante tal discrepancia entre el valor fiscal y el precio de compra negociado, se hace necesario un pronunciamiento sobre la justificación económica y el correcto uso de los recursos públicos, especialmente dadas las normas legales que rigen en la materia, las que serán mencionadas en siguiente punto.

2. Sobre la legalidad de la contratación

En el caso de la adquisición de los inmuebles de la denominada “Clínica Sierra Bella” por parte de la Municipalidad de Santiago, la Contraloría General de la República, en el expediente N° E332542/2023, oficio Refs. W001958/23, proporcionó una detallada argumentación sobre el fundamento jurídico y la normativa que debe cumplirse para la adquisición de inmuebles.

Sobre el particular, cabe señalar que entre las atribuciones de las municipalidades se encuentra la de adquirir inmuebles, función que corresponde ejercer al alcalde con acuerdo del concejo municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 5°, letra f), 33 y 65, letra f), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. Según lo preceptuado en el artículo 9° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, los contratos administrativos -entre los cuales se incluyen aquellos de compraventa de inmuebles, según los dictámenes N°s. 57.215 de 2006 y 75.620 de 2012- deben celebrarse previa propuesta pública, de conformidad con la ley. No obstante, existe la posibilidad excepcional 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.

La regla general de contratación es la licitación pública. Sin embargo, en situaciones determinadas, se puede recurrir a la licitación privada o al trato directo. En este último caso, el servicio correspondiente debe calificar y adoptar la decisión fundada de utilizar esta modalidad, la cual debe constar en una resolución formal. Dado el carácter excepcional de esta modalidad, se requiere una demostración efectiva y documentada de los motivos que justifican su procedencia, según el criterio contenido en los dictámenes N°s. 30.099 de 2013, 87.444 de 2015 y 19.883 de 2017.

Para **determinar el justo precio** de los inmuebles cuya adquisición se apruebe, y con el fin de no afectar la integridad del patrimonio del servicio, es necesario que la autoridad disponga de información que le permita establecer su valor comercial. Para ello, deben **solicitarse dos o más tasaciones realizadas por profesionales especializados en la materia o por entidades financieras**, conforme a los dictámenes N°s. 33.465 de 2013, 71.683 de 2015 y 19.883 de 2017.

Además, la máxima autoridad comunal está obligada a **resguardar el patrimonio municipal y a respetar el principio de probidad administrativa**, 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. Esto implica un uso racional de los recursos, cumpliendo estrictamente con los principios de eficiencia y economicidad que debe observar la Administración, según los dictámenes N°s. 26.318 de 2010, 32.901 de 2015 y E43828 de 2020.

En este sentido, **corresponde al alcalde, en su calidad de jefe superior del servicio, velar por el estricto cumplimiento de estos preceptos** para resguardar el patrimonio municipal. Esto requiere observar la debida diligencia y cuidado en las operaciones de compra, reuniendo todos los antecedentes relativos a la adquisición. De lo contrario, el alcalde se expone a las responsabilidades pertinentes, conforme a los dictámenes N°s. 75.620 de 2012 y 32.901 de 2015.

Las normas y prácticas aplicables en la materia, minuciosamente desarrolladas por la legislación vigente y la jurisprudencia administrativa, deben ser especialmente respetadas por la autoridad encargada de resguardar el patrimonio comunal. De ahí que resulte necesario aclarar que en este caso la autoridad municipal se haya ceñido al marco normativo aplicable, especialmente dado que, en una carta sin fecha, acompañada en el otrosí, dirigida a Francisco Sepúlveda Ramírez, gerente de Araucana CCAF, firmada por el alcalde y el administrador municipal, se expresa que *“me permito hacer llegar contrapropuesta de arriendo y compra de bien inmueble”*, evidenciando una clara intención de llevar a cabo una transacción, lo que debe ser analizado bajo los lineamientos establecidos por la normativa vigente.

3. Sobre el proceso de negociación

Además, se ha generado controversia respecto a la intermediación en la negociación del arriendo y la compra del edificio. En una carta sin fecha dirigida a Francisco Sepúlveda Ramírez, gerente de Araucana CCAF, firmada por el alcalde Javier Muñoz

Riquelme y el administrador municipal David Muñoz Ramírez, se solicita precisar si existe algún corredor asignado para la venta o arriendo de la propiedad.

No obstante, una carta del 12 de abril de 2024, dirigida al administrador municipal y firmada por Marcos Díaz Sánchez de CDU Asesoría y Gestión, confirma que dicha empresa actuó como corredora de propiedades en el proceso. En efecto, comienza la misiva planteando que *“En octubre año 2023, la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Curicó, nos pidió buscar un edificio para ellos en arriendo, les ofrecimos varias alternativas y finalmente el edificio de La Araucana, fue el seleccionado, después de varios correos de Uds., con distintos valores entregado por la Caja La Araucana, le hicimos una presentación donde les resultaba más conveniente la compra”,* agregando que *“De todas las gestiones y 3 visitas a la propiedad con distintos funcionarios”* y que *“Existe una gran cantidad de correos con Uds. y de Uds. donde están copiados varios directores y además WhatsApp con la directora de tránsito”*. Seguidamente, se detallan de manera minuciosa las comisiones por corretaje y las gestiones realizadas.

Por el contrario, en la nota de prensa antedicha, el director jurídico de la Municipalidad expresó que *“todas las gestiones relacionadas en este asunto, tanto en términos de arrendamiento como de posible adquisición del edificio, han sido realizadas directamente por representantes de la comunidad, y no a través de alguna Corredora de Propiedades.”*

Así las cosas, como aparece en la nota de prensa, **el director jurídico de la Municipalidad expresó que todas las gestiones relacionadas con este asunto, tanto en términos de arrendamiento como de posible adquisición del edificio, fueron realizadas directamente por representantes de la comunidad,** sin intervención de alguna corredora de propiedades; **declaración que contrasta significativamente con la información proporcionada por CDU Asesoría y Gestión,** generando dudas sobre la transparencia y la gestión administrativa de este proceso, asunto que convendría ser aclarado.

4. Sobre el estado del inmueble

Seguidamente, el estado del inmueble, especialmente su seguridad estructural, se presenta como un aspecto crucial en la decisión de adquirirlo para uso como dependencia municipal. En este contexto, debe tenerse presente el informe estructural del edificio La Araucana, emitido el 27 de julio de 2021 y firmado por el ingeniero civil Pablo Rojas Rivano, que proporciona información esencial al respecto.

El informe indica que el edificio fue reparado después del terremoto del 27 de febrero de 2010, conocido como el terremoto del 27F. Sin embargo, señala que **estas reparaciones no incrementaron la capacidad sísmica del edificio**, lo cual es una consideración significativa. Aunque el informe concluye que el edificio es susceptible de ser habilitado como edificio de uso público, **advierte que es probable que sufra daños similares a los ocurridos en 2010 en caso de otro sismo de alta intensidad**. Esta advertencia, como es natural suponer, subraya la vulnerabilidad del inmueble ante eventos sísmicos, lo cual es especialmente relevante para su uso como dependencia municipal, donde la **seguridad estructural es fundamental tanto para funcionarios municipales como para los propios vecinos que asisten a dichas dependencias**.

En este sentido, la evaluación del estado del inmueble y su capacidad para resistir futuros sismos debería presentarse como una consideración crítica para la Municipalidad, por lo que la decisión de adquirirlo debe tomar en cuenta la necesidad de garantizar la seguridad de las personas que lo utilizarán y la integridad del patrimonio municipal.

No está demás decir que la existencia de posibles riesgos estructurales podría implicar la necesidad de realizar inversiones adicionales en refuerzos sísmicos, lo cual debe ser ponderado en el proceso de decisión de compra. Es así como también se hace necesario un pronunciamiento del órgano contralor en la materia.

5. Sobre la oportunidad en que se celebra el contrato

Finalmente, se ha planteado una preocupación significativa en relación con la pertinencia de celebrar un contrato de arriendo con opción de compra, considerando que el **alcalde firmante dejará el cargo en aproximadamente cuatro meses**. Esta situación, inminente dada la limitación que tiene el actual alcalde para reelegirse, introduce una serie de incertidumbres y posibles complicaciones que podrían afectar la continuidad administrativa y la seguridad jurídica del acuerdo.

El principal problema radica en la posibilidad de que la próxima administración municipal no ratifique el contrato, cuestionando su validez y conveniencia, o bien, que legítimamente desee buscar otro lugar para establecer las dependencias municipales. En dicho contexto, **un cambio en la administración puede llevar naturalmente a una revisión de los acuerdos previos**, especialmente aquellos que implican compromisos financieros importantes para la municipalidad; y la nueva administración podría reconsiderar la conveniencia de instalarse en dicho inmueble por diversas razones, como la falta de transparencia en el proceso de negociación, problemas

estructurales del edificio, o simplemente una divergencia en las prioridades y estrategias de gestión.

Dado lo anterior, la celebración de un contrato de arriendo con opción de compra en un contexto de transición administrativa se presenta como un tema sensible, dado que se debe considerar que la previa instalación de funcionarios municipales en dicho inmueble **puede conllevar a que la opción de compra se convierta en un destino inexorable**, dados los gastos y la logística que implicaría tener que moverse nuevamente a otro lugar.

Por todo lo anterior, este aspecto también se estima necesario de ser objeto de pronunciamiento.

Estos hechos motivan la solicitud de pronunciamiento por parte del órgano contralor, para que se pronuncie sobre la legalidad del contrato de arriendo con opción de compra, el avalúo de dicha contratación, el cumplimiento de las condiciones necesarias para el uso propuesto del edificio, la existencia de corretaje de propiedad en este proceso y la pertinencia de celebrar un contrato de este tipo en las circunstancias actuales.

POR TANTO, en virtud de lo expuesto precedentemente,

RUEGO A US. Se instruya una investigación y emita un pronunciamiento del órgano contralor respecto de la legalidad de los procedimientos adoptados y el cumplimiento del principio de probidad en los actos administrativos relacionados con la celebración, por parte de la I. Municipalidad de Curicó, de un contrato de arriendo con compromiso de compra del edificio La Araucana, disponiendo las medidas que correspondan, e informando a este requirente respecto de las acciones que se emprendan.

PRIMER OTROSÍ: Sírvase tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Certificado de Avalúo Fiscal emitido el 10 de junio de 2024, el monto del edificio La Araucana.

2. Carta sin fecha dirigida a Francisco Sepúlveda Ramírez, gerente de Araucana CCAF, firmada por el alcalde Javier Muñoz Riquelme y el administrador municipal David Muñoz Ramírez.
3. Carta del 12 de abril de 2024, dirigida al administrador municipal y firmada por Marcos Díaz Sánchez de CDU Asesoría y Gestión, junto con los demás antecedentes que se acompañaron a dicha misiva.
4. Informe estructural del edificio La Araucana, emitido el 27 de julio de 2021 y firmado por el ingeniero civil Pablo Rojas Rivano.

SEGUNDO OTROSÍ: Sírvese tener en consideración que designamos como forma de notificación el correo electrónico jorge.guzman@congreso.cl.