



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

ERP

**REPRESENTA LA RESOLUCIÓN N° 89,
DE 2019, DEL GOBIERNO REGIONAL DE
COQUIMBO.**

LA SERENA,



Esta Contraloría Regional no ha dado curso a la resolución del rubro, a través de la cual el Gobierno Regional de Coquimbo aprueba el procedimiento administrativo para la adquisición por trato directo de los inmuebles que individualiza, y el contrato de compraventa suscrito entre esa entidad y la Inmobiliaria Guayacán SPA y otras, de fecha 9 de octubre de 2019, por cuanto no se ajusta a derecho.

Lo anterior, atendido que si bien el Gobierno Regional se encuentra facultado para adquirir el dominio sobre bienes raíces y celebrar los contratos traslativos que sirvan de antecedente para tales adquisiciones, dicha entidad, como órgano integrante de la Administración del Estado, debe dar cumplimiento a las normas generales que rijan para el sector público, resultando aplicable el artículo 9° de la ley N° 18.575, que dispone que los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, de conformidad a la ley, agregando, en su inciso segundo, que el procedimiento concursal se regirá por los principios de libre concurrencia de los oferentes al llamado administrativo y de igualdad ante las bases del contrato.

En ese contexto, cabe precisar que el trato directo constituye una excepción al sistema de propuesta pública, siendo aplicable en los casos que por la naturaleza de la operación sea indispensable esa forma de contratación, cuya utilización y justificación debe constar en una resolución formal.

Así, de acuerdo a lo sostenido en el dictamen N° 12.860, de 2014, de este Órgano Fiscalizador, cuando un organismo público emplea, como ocurrió en el caso de estudio, la modalidad de trato o contratación directa, debe justificar y acompañar todos los antecedentes que constituyen el sustento de dicha decisión; tales como los títulos de propiedad, el estudio que se efectúe de estos y las tasaciones de los inmuebles respectivos o documentos de base para fijar su justo precio, lo que no se ha verificado en la especie.

**A LA SEÑORA
INTENDENTA REGIONAL
GOBIERNO REGIONAL DE COQUIMBO
PRESENTE**

RTE.
ANTECEDENTES



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

2

Luego, de lo indicado en los numerales 4 y 5 de los considerandos del acto del rubro, es posible advertir que fueron analizados terrenos que no cumplían con los requisitos mínimos exigidos para la ejecución del proyecto.

Enseguida, consta que a fin de calcular el precio de los bienes raíces que se adquieren, se acompañan dos informes de tasación por cada predio, a enero de 2019, los cuales asignan, al lote 15, un valor comercial de \$282.175.803 y \$294.443.986; al lote 16, un valor comercial de \$293.244.874 y \$287.366.469; al lote 17, un valor comercial de \$304.872.124 y 292.142.242; al lote 79 y 80, un valor comercial a cada uno de \$267.790.624 y \$256.632.681; y al lote G, un valor comercial de \$2.584.955.604 y \$2.585.230.049, no obstante, el precio final de cada uno en el contrato que se viene aprobando asciende a \$934.600.000, \$929.800.000, \$957.800.000, \$848.100.000, y \$5.281.600.000, respectivamente, sin que de los antecedentes tenidos a la vista se haya podido establecer los fundamentos utilizados para la determinación del precio que se viene pactando.

A continuación, de los documentos del proyecto, tales como el estudio de localización, estudio cabida y los aludidos informes de tasación, se advierte que aquellos consideraron para su elaboración el terreno correspondiente al "lote G", de 51.828.675 m², de propiedad de Inmobiliaria Guayaacán SPA, en circunstancias que la compraventa se efectuó respecto al "lote G uno" de 31.312,64 m², del mismo propietario.

Seguidamente, el certificado de informaciones previas emitido por la Municipalidad de La Serena, el certificado de no expropiación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el certificado de factibilidad de Aguas del Valle, se refieren al aludido "lote G".

Tampoco consta el certificado de informaciones previas respecto al lote 79, que indique la afectación de declaración de utilidad pública a la que se hace referencia en esos estudios; no se adjuntan los certificados de Tesorería, que acrediten que los inmuebles objeto de esta venta no registran deuda por concepto de contribuciones territoriales; y se acompaña un estudio de títulos que no indica fecha ni origen de elaboración.

Al respecto, es necesario señalar que el Gobierno Regional, en su calidad de órgano de la Administración, en el ejercicio de sus funciones y en el resguardo del interés público, debe cumplir con los principios de eficiencia y eficacia, consagrados en los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la ley N° 18.575, y con los principios de probidad y transparencia establecidos en los 12, 52 y 53 de esa ley y en los artículos 8° de la Constitución Política, actuando con objetividad e imparcialidad y velando por la eficiente administración del Estado, conforme se ha recogido, entre otros, en el dictamen N° 64.729, de 2014, de esta Contraloría General.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

3

En otro orden de ideas, no es congruente la información contenida en los informes de tasación con aquella establecida en los certificados de no expropiación emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), toda vez que los informes establecen que los lotes presentan superficies afectas a expropiación, en las proporciones que en cada caso indica, mientras que los certificados—emitidos por el MINVU en septiembre de 2018- refieren que aquellos se encuentran “No afecto a expropiación por SERVIU de Coquimbo”.

Lo anterior, incide en la superficie total de los terrenos que el Gobierno Regional pretende adquirir —cuya compra considera, según se expresó, las superficies afectas a expropiación—, lo cual no alcanza a los 61.875 m² que, de acuerdo a la descripción del proyecto, fueron considerados por el Ministerio de Desarrollo Social para el otorgamiento de la recomendación favorable y, por ende, no da cumplimiento a los requisitos que, de acuerdo al numeral 4 de la parte considerativa del acto administrativo en trámite, debía reunir el inmueble para su adquisición.

Enseguida, no resulta procedente que se haya estipulado, en la cláusula tercera del contrato, que el precio de venta sería enterado en dos cuotas, siendo la primera de ellas pagada el 20 de diciembre de 2019, ya que dicha estipulación no considera que los actos administrativos sujetos a control preventivo de legalidad, como ocurre en la especie, sólo pueden surtir efectos una vez que han sido tomados razón por esta Contraloría Regional, en aplicación del dictamen N° 55.721, de 2008, más aun si se considera que el incumplimiento de los plazos allí señalados —hasta el 30 de abril de 2020—, según la cláusula penal o evaluación anticipada de perjuicios, contenida en la condición décimo segunda del contrato, dará lugar a una indemnización equivalente al 5% del total del precio que se debió pagar por los inmuebles.

Respecto de esto último, la jurisprudencia de esta Contraloría General, contenida entre otros, en los dictámenes N°s. 836, de 2002 y 15.271 y 34.080, ambos de 2016, ha concluido que no procede pactar una evaluación anticipada de perjuicios, por parte de un organismo público, sin que exista una autorización legal en tal sentido.

Finalmente, no se ha comprobado adecuadamente, y mediante documentación fidedigna, la personería de quienes comparecen a nombre y en representación de las sociedades vendedoras ni la actual vigencia de aquellas, de conformidad al dictamen N° 12.860, de 2014, ya aludido.

En consecuencia, por los motivos expuestos, se representa el acto administrativo de la especie.

Saluda atentamente a Ud.

HUGO SEGOVIA SABA

Contralor Regional de Coquimbo
Contraloría General de la República



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

ERP

**REPRESENTA LA RESOLUCIÓN N° 6, DE
2020, DEL GOBIERNO REGIONAL DE
COQUIMBO.**

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
REGIÓN 4

LA SERENA,

03 MAR 2020

N° 1.074



24202002031074

Esta Contraloría Regional no ha dado curso a la resolución del rubro, a través de la cual el Gobierno Regional de Coquimbo aprueba el procedimiento administrativo para la adquisición por trato directo de los inmuebles que individualiza, y el contrato de compraventa suscrito entre esa entidad y la Inmobiliaria Guayacán SPA y otras, de fecha 9 de octubre de 2019, y deja sin efecto la resolución N° 89, de 2019 –representada por esta Sede de Control a través del oficio N° 123, de 2020–, por cuanto no se ajusta a derecho.

El efecto, y como fuera señalado en el aludido oficio N° 123, de conformidad al dictamen N° 12.860, de 2014, de este Órgano Fiscalizador, debe expresarse en el acto administrativo los fundamentos por los cuales se ha procedido a la referida contratación mediante trato directo, toda vez que las compras de bienes raíces que realice el Fisco no quedan exentas de la aplicación del artículo 9° de la ley N° 18.575.

Luego, resulta pertinente hacer presente que no se advierte en la resolución en estudio ni en los antecedentes acompañados, la justificación de que el terreno deba estar ubicado en la denominada “área de influencia” a la que hace referencia el servicio en su oficio ordinario N° 555, de 2020.

Enseguida, no resulta concordante la superficie de los bienes raíces que se adquieren, especificados en la cláusula primera del contrato que se aprueba, con lo establecido en los términos de referencia –que aluden a la adquisición de un terreno con una superficie de 61.874,738 m²–; en el estudio de localización –que contempla un requerimiento mínimo de terreno de 61.875 m²– y en el numeral 5 del acto administrativo en análisis –que indica que la alternativa N° 4 tiene una superficie 61.875 m²–.

Lo anterior también ha sido reconocido por el servicio en el anotado oficio ordinario N° 555, donde indica que los m² definitivos son 58.099,515, sin perjuicio de hacerse presente que dicha suma tampoco se ajusta

**A LA SEÑORA
INTENDENTA REGIONAL
GOBIERNO REGIONAL DE COQUIMBO
PRESENTE**



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

2

a lo dispuesto en la cláusula primera del contrato de compraventa respecto de la superficie del lote G1.

Por otra parte, si bien en esta oportunidad se han acompañado dos informes de tasaciones por cada uno de los bienes inmuebles, actualizados a febrero de 2020, el monto que se paga por la totalidad de los terrenos es superior al precio por metro cuadrado ofertado por el vendedor en la carta de intención de venta de fecha 22 de enero de 2019, y aquel reconocido por ese servicio en el punto 2.1, de la observación 2, del referido ordinario N° 555, de 2020, ascendente a 5,8 UF.

Además, de dichas tasaciones se colige que fueron considerados los valores de la UF correspondiente al 4 y 5 de febrero de 2020, datas posteriores a la de celebración del contrato -9 de octubre de 2019-, cuyas sumatorias ascienden a \$8.755.936.867 y \$9.180.664.540,3 respectivamente.

Con dicha información, no se advierte el fundamento que tuvo a la vista el servicio para fijar el precio de \$9.800.000.000, establecido en el contrato que se viene aprobando, en aplicación del dictamen N° 64.729, de 2014, de esta Entidad Fiscalizadora.

Luego, considerando que, como se indicó en el referido oficio N° 123, conforme a la jurisprudencia contenida, entre otros, en los dictámenes N° 836, de 2002 y 15.271 y 34.080, de 2016, de esta Contraloría General, no procede pactar una valuación anticipada de perjuicios, por parte de un organismo público, sin que exista una autorización legal en tal sentido, y teniendo a la vista que esa condición se mantiene, corresponde reiterar tal observación, en los mismos términos.

Finalmente, es oportuno señalar que los actos administrativos sobre materias afectas a dicho control preventivo empiezan a regir solo después de su total tramitación, como lo ha manifestado, entre otros, el dictamen N° 96.019, de 2015, de este Ente de Control, razón por la cual esa entidad deberá adoptar las providencias necesarias para que las obligaciones que emanan de la resolución en estudio sean exigibles una vez efectuado dicho trámite.

En consecuencia, por los motivos expuestos, se representa el acto administrativo de la especie.

Saluda atentamente a Ud.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

ERP

**REPRESENTA RESOLUCIÓN N° 14, DE
2020, DEL GOBIERNO REGIONAL DE
COQUIMBO.**

OFICIO N° 1.576

LA SERENA, 13 de abril de 2020

Esta Contraloría Regional no ha dado curso a la resolución del rubro, a través de la cual el Gobierno Regional de Coquimbo aprueba el procedimiento administrativo para la adquisición por trato directo de los inmuebles que individualiza, y el contrato de compraventa suscrito entre esa entidad y la Inmobiliaria Guayacán SpA y otras, de fecha 9 de octubre de 2019, y deja sin efecto la resolución N° 6, de 2020 –representada por esta Sede de Control a través del oficio N° 1.074, de esta anualidad–, dado que no se ajusta a derecho.

Lo anterior, por cuanto según se indicó en los oficios N°s. 123 y 1.074, de 2020, ambos de este origen, al constituir el trato directo una excepción al sistema de propuesta pública establecida en el artículo 9° de la ley N° 18.575, que resulta aplicable en los casos que por la naturaleza de la operación sea indispensable esa forma de contratación, su utilización y justificación debe constar en el acto administrativo respectivo, lo que no acontece en la especie (aplica dictamen N° 12.680, de 2014, de esta Contraloría General).

Del mismo modo, para el proceso de contratación en referencia, no se aprecia la fundamentación de haber analizado terrenos que no cumplían los requisitos mínimos deseables para la ejecución del proyecto, ni tampoco las consideraciones tenidas a la vista por esa entidad para justificar la imperativa necesidad que el emplazamiento del o los terrenos que se pretenden adquirir se sitúen en la denominada área de influencia, como se asevera en los considerandos 2, 3, 5, 6 y 7 del acto en trámite.

Enseguida, no es factible soslayar la circunstancia fáctica que, a la data de celebración del contrato –9 de octubre de 2019–, el servicio contaba con informes de tasación que otorgaban a los terrenos en cuestión valores inferiores al precio ofertado, sumado a que, posteriormente, esa entidad acompañó nuevas tasaciones que consideraron para su elaboración los valores de la UF correspondiente al 4 y 5 de febrero de 2020, fechas posteriores a la de celebración del contrato, las que, además, alcanzan montos inferiores

**A LA SEÑORA
INTENDENTA Y EJECUTIVA
GOBIERNO REGIONAL DE COQUIMBO
PRESENTE**



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

2

–\$ 8.755.936.867 y \$ 9.180.664.540,3–, al que se viene considerando en la contratación.

Con ello, resulta pertinente reiterar que el Gobierno Regional en su calidad de órgano de la Administración del Estado, en el ejercicio de sus funciones y en el resguardo del interés público, debe cumplir con los principios de eficiencia y eficacia consagrados en los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la ley N° 18.575, como asimismo, con los principios de probidad y transparencia establecidos en los artículos 8° de la Constitución Política, y 13, 52 y 53, de la ley aludida, actuando con objetividad e imparcialidad y velando por la eficiente administración de los recursos públicos a su disposición, conforme al dictamen N° 64.729, de 2014, de este Órgano de Control.

Precisado lo anterior, resulta infundado el precio de \$9.800.000.000 establecido en el contrato, sin que resulte suficiente la circunstancia señalada por el servicio en la observación 4° del ordinario N° 1.216, de 2020, de su origen, en orden a que, para establecer el precio total de los terrenos que se vienen adquiriendo, éste haya aceptado el monto fijado en la carta oferta del propietario de los mismos, del 30 de septiembre de 2019, por cuanto, para determinar el precio de los inmuebles privados que la Administración desea adquirir, de acuerdo a la jurisprudencia contenida en el aludido dictamen N° 64.729, es necesario que la autoridad disponga de la suficiente información que le permita establecer y pagar su justo valor comercial, lo que no acontece en la especie.

En consecuencia, por los motivos expuestos, se representa el acto administrativo del rubro.

Saluda atentamente a Ud.

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	HUGO SEGOVIA SABA	
Cargo	CONTRALOR REGIONAL	
Fecha firma	13/04/2020	
Código validación	RpXC2N	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

ERP

**REPRESENTA LA RESOLUCIÓN N° 20,
DE 2020, DEL GOBIERNO REGIONAL
DE COQUIMBO.**

LA SERENA, 19 de junio de 2020

Esta Contraloría Regional no ha dado curso a la resolución del rubro, a través de la cual el Gobierno Regional de Coquimbo aprueba la adquisición por trato directo de los inmuebles que individualiza y el contrato de compraventa suscrito entre esa entidad y la Inmobiliaria Guayacán SpA y otras, de fecha 9 de octubre de 2019, y deja sin efecto la resolución N° 14, de 2020 –representada por esta Sede de Control a través del oficio N° 1.576, de esta anualidad–, por cuanto no se ajusta a derecho.

En efecto, tal como se ha señalado en la jurisprudencia de esta Entidad de Control, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 64.729, de 2014 y 71.683, de 2015, y se reiteró en los oficios N°s. 123, 1.074 y 1.576, de 2020, de esta procedencia, cuando un Órgano de la Administración emplea recursos públicos, como ocurrió en el caso de estudio con las adquisiciones de los inmuebles de que se trata, debe acompañar los antecedentes que constituyen el fundamento de su decisión y, asimismo, adjuntar toda la documentación que justifica la determinación de su valor, entre estos, las tasaciones de los respectivos bienes y demás documentos que sirvieron de antecedente para fijar su justo precio.

Lo anterior, por cuanto el empleo de recursos públicos obliga a la autoridad administrativa a adoptar las medidas necesarias a fin de resguardar el correcto uso de dichos caudales y evitar el pago de sobrepagos, como también que su decisión de otorgar el financiamiento por determinado monto sea fundada (aplica criterio contenido en el referido dictamen N° 71.683, de 2015, de la Contraloría General).

Asimismo, el Gobierno Regional en su calidad de órgano de la Administración del Estado, en el ejercicio de sus funciones y en el resguardo del interés público, debe cumplir con los principios de eficiencia y eficacia consagrados en los artículos 3°, inciso segundo, y 5° de la ley N° 18.575, como asimismo, con los principios de probidad y transparencia establecidos en los artículos 8° de la Constitución Política, y 13, 52 y 53, de la ley aludida, actuando con objetividad e imparcialidad y velando por la eficiente administración de los recursos públicos a su disposición, según ha sido precisado en el dictamen N° 64.729, de 2014, de este Órgano de Control.

**A LA SEÑORA
INTENDENTA Y EJECUTIVA
GOBIERNO REGIONAL DE COQUIMBO
PRESENTE**



OFICIO DE REPRESENTACIÓN
Por orden del Contralor General de la República
Oficio : E012531/2020
Fecha : 19/06/2020
Hugo Humberto Segovia Saba/Contraloria
Contralor Regional



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD JURÍDICA

2

Pues bien, de los antecedentes tenidos a la vista, no resulta fundado el precio de \$ 9.800.000.000 fijado en el contrato que se viene aprobando, pues para su determinación el Gobierno Regional de Coquimbo ha aportado documentos, especialmente tasaciones comerciales de los inmuebles que se adquieren, con valores sustancialmente diferentes.

Atendido lo expuesto, esta Contraloría Regional no ha podido concluir razonablemente que el precio fijado en el contrato que se sanciona corresponde a su justo valor.

Por otra parte, en aplicación del dictamen N° 29.324, de 2011, de esta Entidad de Fiscalización, se advierte que los recursos previstos en la asignación a que se refiere la imputación presupuestaria efectuada en el resuelto 5° del acto administrativo en estudio, no resultan suficientes para solventar el valor del contrato que se aprueba, toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto en la resolución N° 2, de 2020, del Gobierno Regional de Coquimbo, que crea identificaciones de estudios, programas y proyectos de inversión, la iniciativa de que se trata, contempla para la asignación 003 "Terrenos" la suma total de \$8.215.104.000 para la presente anualidad.

En consecuencia, por los motivos expuestos, se representa el acto administrativo del rubro.

Saluda atentamente a Ud.



OFICIO DE REPRESENTACIÓN
Por orden del Contralor General de la República
Oficio : E012531/2020
Fecha : 19/06/2020
Hugo Humberto Segovia Saba/Contraloria
Contralor Regional