



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REFS.: N°s. W008371/23
WPA W011785/23
DASR W032220/23
APN W032881/23
163.849/23
165.828/23

**ATIENDE DIVERSAS DENUNCIAS
FORMULADAS RESPECTO DE LA
ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR LA
MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
CENTRO DE SALUD FAMILIAR EN LA
COMUNA.**

SANTIAGO,

I. Antecedentes.

I.1. Denuncias

Se ha dirigido a esta Entidad de Control la señora Catalina Ugarte Millán, en su calidad de concejal de la Municipalidad de Las Condes, denunciando que con ocasión del proyecto para la construcción de un tercer centro de salud familiar -en adelante, CESFAM-, se habría incurrido por parte de ese municipio en una serie de irregularidades constituidas por la omisión de información detallada, adulteración del acta de un acuerdo del concejo municipal, omisión de requerir el acuerdo del concejo municipal y compra de un inmueble por alrededor del doble del precio pagado por el vendedor solo un mes antes.

Sostiene la recurrente, que el 10 de marzo de 2022 se citó a una reunión de comisión de concejo de carácter reservado, de la cual no se levantó acta, en que participó el Secretario General de la Corporación de Educación y Salud, señor Ricardo Gutiérrez Lafrentz y el ex Director de la Secretaría Comunal de Planificación, don Alejandro Contreras Morales, quienes presentaron a los concejales antecedentes generales ligados a la construcción de un tercer CESFAM en la comuna, haciendo presente que no podrían presentar detalles de la ubicación exacta de los terrenos sondeados para ello, a fin de evitar una especulación inmobiliaria.

Agrega que, la tarde de mismo día 10 de marzo de 2022, en sesión ordinaria del concejo municipal, se expuso por el señor Gutiérrez Lafrentz los mismos antecedentes antes señalados, esta vez a fin de obtener la aprobación de dicho órgano colegiado, adoptándose el acuerdo N° 54, de 2022. No obstante, dicho acuerdo fue posteriormente complementado, incorporando en su redacción que se adquiriría lotes a Inmobiliaria FG Oriente II SpA y a Vulcon Asset Management SpA, así como el porcentaje por concepto de comisión de corretaje, cuestiones que, según sostiene, no fueron tratadas en el Concejo Municipal.

En otro orden de consideraciones, señala que, en marzo del año 2023, se solicitó información del detalle de las operaciones, la que fue proporcionada en una sesión mixta de las comisiones de Hacienda y Salud el día 9 de dicho mes. Agrega que, según lo expuesto por

**A LA SEÑORA
ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
LAS CONDES**



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

2

el señor Gutiérrez Lafrentz, la empresa que operó como gestora inmobiliaria para la compra de 10 casas (que en total suman 3.406,95 m²), que constituían uno de los paños de interés, fue Vulcon Asset Management SpA, mientras que, por el paño contiguo, donde no hay casas, el gestor inmobiliario fue Engel & Volkers, cuyo propietario -de los 1.908,05 m²- era la Inmobiliaria FG Oriente II SpA.

Agrega que, de acuerdo con dicha exposición, el municipio compró directamente sus casas a 9 propietarios, con valores que oscilan entre las 50 y 70 unidades de fomento por metro cuadrado. Sin embargo, la décima casa, correspondiente a la de calle Nueva Delhi N° 1775, fue comprada directamente a Vulcon Asset Management SpA, por un valor de 112,6 unidades de fomento por metro cuadrado. El cuadro expuesto en dicha oportunidad consignó, además, la suma de 2.904,25 unidades de fomento pagadas a Vulcon Asset Management SpA, cuyo motivo no pudo ser explicado.

En una segunda presentación, expone que el acuerdo N° 54, de 2022, adoptado en sesión del día 10 de marzo de 2022 del concejo municipal, no sería suficiente para la aprobación de la compra de los terrenos, puesto que se autoriza la adquisición respecto de dos personas jurídicas, en circunstancias que los contratos de compraventa se suscribieron con 9 propietarios de cada una de las viviendas respectivas.

Añade, que la municipalidad compró una vivienda por 27.660,21 unidades de fomento, lo que representa el doble del precio en que se adquirió por el vendedor con una anterioridad menor a 40 días por 12.144,47 unidades de fomento, sin que el municipio contara siquiera con tasaciones para determinar el valor de la propiedad.

Mediante una tercera presentación, solicita se tengan presente diversas consideraciones que expresa en relación con el informe proporcionado por la Municipalidad de Las Condes mediante el oficio Ord N° 1/163, de 2023, que más adelante se especifica, cuestionando que el paño de terreno ofrecido por Vulcon Asset Management SpA al municipio, incluía las viviendas correspondientes a calle Manquehue Sur N° 1810 y 1822, las que no fueron finalmente adquiridas, situación que, por la ubicación de éstas, podría afectar la viabilidad del proyecto.

En una presentación posterior, plantea que la Administración del municipio ha presentado antecedentes para la demolición de las viviendas, en circunstancias que el procedimiento de adquisición se encuentra siendo investigado tanto por esta Entidad de Control como por el Ministerio Público.

Enseguida, la señora Catalina San Martín Cavada y los señores Patricio Bopp Tocornal, Leonardo Prat Fernández y Sergio Melnick Israel, en su calidad de concejales de la Municipalidad de Las Condes, solicitan hacerse parte en el procedimiento administrativo iniciado por



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

3

la presentación de la señora Catalina Ugarte Millán, exponiendo que han deducido una denuncia ante el Ministerio Público por los delitos que indican, en actual tramitación, haciendo presente que, en relación con el acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo Municipal, lo informado por el municipio omite señalar que el domingo 13 de marzo de 2022, esto es, un día antes que, supuestamente, el señor Alejandro Contreras advirtiera la necesidad de complementar su redacción, se firmó un contrato de corretaje con Vulcon Asset Management SpA en que se cita la versión modificada del acuerdo, la que correspondería a la primera versión que estaría adulterada, la cual sería, inclusive, anterior al borrador remitido a los concejales para su aprobación.

Añaden, que dicho acuerdo no se ejecutó en la forma acordada, pues no se suscribieron contratos de promesa de compraventa sino que una promesa de cesión, y no se obtuvo la aprobación del concejo de los contratos de compraventa.

Agregan que, al no adquirirse la totalidad de los inmuebles inicialmente ofertados, se hace inejecutable el proyecto.

Añaden que, de acuerdo con los antecedentes proporcionados por el municipio, éste habría pagado a Vulcon Asset Management SpA dos comisiones, además del sobreprecio por uno de los inmuebles: la primera, una comisión por concepto de cesión de derechos y la segunda, una comisión por corretaje.

Finalmente, reiteran que, tratándose de una adquisición directa, resultaba indispensable contar con tasaciones, las cuales la municipalidad no obtuvo.

En una presentación posterior, solicitan determinar la legalidad del decreto sección 1° N° 1412, de 14 de abril de 2023 de la Municipalidad de Las Condes, mediante el cual el municipio autorizó la contratación, a través de la modalidad de trato directo, de los servicios profesionales de un estudio jurídico para la realización de una investigación interna en el marco de la compra de inmuebles para la construcción de un tercer CESFAM para la comuna de Las Condes.

Por su parte, la señora Isidora Alcalde Egaña, concejal de la Municipalidad de Las Condes, solicita se ordene un procedimiento disciplinario, con el fin de que se investiguen las eventuales responsabilidades administrativas; un pronunciamiento respecto de la falta de aprobación de las compraventas de los terrenos por parte del concejo municipal; se determine si los antecedentes presentados a este órgano fueron o no suficientes, y si es posible tener por fundamentado el gasto de recursos públicos, efectuado por la municipalidad.

Asimismo, solicita determinar si el trato directo celebrado entre la Municipalidad y estudio jurídico que indica, para la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

4

emisión de un informe en la materia, se ajusta a lo preceptuado por la ley de compras, aspecto que complementa en una nueva presentación, indicando que no le fueron proporcionados los antecedentes documentales aludidos en dicho reporte.

I.2. Informes proporcionados por la Municipalidad de Las Condes.

I.2.1. Informe proporcionado por Oficio Ord. N° 1/163, de 2023, de la Municipalidad de Las Condes

Requerida al efecto, la Municipalidad informó, en síntesis, que decidió iniciar gestiones para la construcción de un tercer centro de salud familiar -CESFAM- en la comuna, encomendando a la Corporación de Educación y Salud de Las Condes la búsqueda de terrenos para su emplazamiento. De dicha búsqueda, se advirtió que no existían sitios con las condiciones requeridas para el proyecto, por lo que se concluyó que sería necesario negociar directamente el paño requerido, identificándose terrenos que, en su conjunto, abarcarían una superficie de 5.314 m².

Efectúa, enseguida, una relación cronológica de hechos, precisando que el año 2021 se encomendó a la Corporación de Educación y Salud de Las Condes la búsqueda de terrenos; el 1 de septiembre de 2021 se suscribió con la empresa EV Commercial Santiago Chile SpA un mandato de corretaje en que se pactó una comisión de 1% más IVA, mediante el cual se encomendó la ubicación de sitios. Dicha empresa presentó un paño que fue considerado de interés, por lo que el 14 de febrero de 2022 la Municipalidad de Las Condes manifestó su interés de adquirir dicho terreno de 2.221,80 m² a un valor de 64,5 unidades de fomento el metro cuadrado.

Agrega que, paralelamente, la empresa Vulcon Asset Management SpA se contactó con el Secretario Comunal de Planificación de la época, don Alejandro Contreras Morales, manifestándole que tendrían terrenos que podrían ser de interés municipal, quien los derivó con don Ricardo Gutiérrez Lafrentz, Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes.

Enseguida, señala que el 23 de febrero de 2022, el Administrador Municipal de esa época, don Juan Ignacio Jaramillo Michaelis, suscribió un acuerdo comercial con la Inmobiliaria FG Oriente II SpA con el propósito de adquirir el terreno de su propiedad, en tanto que la empresa Vulcon Asset Management SpA con fecha 24 de febrero envió al Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes una carta oferta de un paño compuesto por 10 casas, por un total de 2.874,36 m², a un valor de 68 unidades de fomento por metro cuadrado y una comisión de un 2% más IVA, por lo que las dos ofertas representaban un total de 5.096,16 m², coincidente con las necesidades del municipio. Posteriormente, el 28 de febrero de 2022, Vulcon Asset Management rebajó su comisión a 1,5% más IVA.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

5

Agrega que, el 3 de marzo de 2022 se realizó una reunión entre los concejales Sergio Melnick Israel y la señora Javiera Kretschmer Soruco, en sus calidades de presidentes de la Comisión de Hacienda y de la Comisión de Salud del Concejo Municipal, con los señores Alejandro Contreras Morales y Ricardo Gutiérrez Lafrentz -Secretario Comunal de Planificación y Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes-, en que se expusieron los valores y superficies de los paños a adquirir.

Añaden que, para determinar el valor de los metros cuadrados a adquirir, se tuvo a la vista los documentos denominados “Apuntes de ciudad Reporte N° 6/2021 Evolución del precio de transacción de suelo para densificación en el Gran Santiago 2010-2019” y el “Informe Inmobiliario Gran Santiago N° 9 de septiembre de 2021”.

Además, indica que el 8 de marzo de 2022 el concejal Sergio Melnick Israel citó a una comisión mixta de carácter reservado a realizarse el 10 de marzo del mismo año, en la cual, el señor Ricardo Gutiérrez Lafrentz, expuso en su calidad de Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, adjuntando una presentación en formato “PPT”, la que fue remitida por correo electrónico al señor Alejandro Contreras Morales. Dicho “PPT”, en su parte final contiene el nombre de las empresas que intervendrían en el negocio inmobiliario.

A continuación, señala que el mismo 10 de marzo de 2022, a las 15,30 horas, se realizó la sesión ordinaria N° 1101, del Concejo Municipal de Las Condes, en la cual el señor Ricardo Gutierrez expuso las propuestas de EV Commercial Santiago Chile SpA y Vulcon Asset Management SpA, aprobándose las mismas por dicho cuerpo colegiado, en la forma que indica.

Luego, expresa la forma en que se procedió a la aprobación de la redacción de dicho acuerdo, señalando que el 11 de marzo de 2022 el señor Ricardo Gutiérrez Lafrentz remitió por correo electrónico un borrador, mismo borrador que suscribió el Secretario Municipal, advirtiendo el señor Alejandro Contreras Morales el día 14 de marzo de 2022 que era necesario incorporar el detalle de las empresas intervinientes, remitiendo el 15 de marzo un borrador al señor Jorge Vergara Gómez, Secretario Municipal, el que fue suscrito el mismo día por este.

Agrega, que el 16 de marzo de 2022 se envió a los concejales por correo electrónico el borrador definitivo del acta de la sesión ordinaria N° 1101, de 2022, que incluye el texto final del acuerdo N° 54, de 2022, acta que fue entregada oficialmente en la sesión N° 1102, de 17 de marzo de 2022. Añade, que el acta de la sesión ordinaria N° 1101, de 2022, fue aprobada por la unanimidad de los concejales, sin observaciones en la sesión ordinaria N° 1103, de 7 de abril de 2022.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

6

A continuación, la Municipalidad detalla los hitos del proceso de revisión y suscripción de los contratos de promesa, cesión y compraventa, de los que se estima conveniente destacar, en este acápite, que el 19 de abril de 2022, se suscribió entre dicha Municipalidad e Inmobiliaria FG Oriente II, un contrato de promesa de compraventa del paño denominado "Lote 4-A de una superficie neta aproximada de 1.908,05 mt² (bruta 2.112,8) a un valor promedio de 64,5 unidades de fomento el metro cuadrado, dando un precio final de 123.069,225 unidades de fomento, suscribiéndose la escritura de compraventa el 1 de julio de 2022, la que se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 58.362, N° 85.009, del Registro de Propiedad del año 2022.

Asimismo, entre los meses de abril y junio de 2022, Vulcon Asset Management SpA, suscribió contratos de promesa de compraventa con los propietarios de los inmuebles del paño que había ofrecido al municipio. Luego, con fecha 21 de junio de 2022, según indica el municipio, varía la singularización de algunos de los inmuebles. Agrega, que el 21 de julio de 2022 se suscribió con Vulcon Asset Management SpA un contrato de promesa de cesión de 10 contratos de promesa de compraventa, estableciéndose que el precio total de compra de los inmuebles sería el equivalente en pesos de 68 unidades de fomento el metro cuadrado de superficie bruta. Entre los meses de octubre a diciembre de 2022 se suscribieron entre la Municipalidad de Las Condes y los propietarios de los inmuebles los respectivos contratos de compraventa, los que fueron debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Finalmente, en la correlación cronológica de los hechos, señala el municipio que, por decreto alcaldicio Secc 1ª N° 4.694, de 30 de diciembre de 2022, se aprobó la liquidación y finiquito del contrato suscrito con Vulcon Asset Management SpA., dejando constancia que entre las partes ha existido un contrato innominado consistente en un negocio inmobiliario, compuesto a su vez de distintos actos y contratos, con el objeto de materializar la adquisición por parte de la Municipalidad de Las Condes de un conjunto de 10 propiedades.

Enseguida, haciéndose cargo de las denuncias formuladas, el municipio señala que es efectivo que el 10 de marzo de 2022 se celebró una sesión de comisión reservada del concejo municipal, pero que esta fue citada por el concejal Sergio Melnick Israel, y no por los señores Gutierrez Lafrentz y Contreras Morales, como se indica por la recurrente, concejal señora Catalina Ugarte Millán. Asimismo, señala la entidad edilicia que la sesión ordinaria del concejo municipal de 10 de marzo de 2022 se encontraba citada con anterioridad, para el mismo día, sesión esta última en la cual se dio a conocer el nombre de las empresas Vulcon Asset Management SpA y FG Oriente II SpA, con quienes se suscribían las respectivas promesas.

Además, informa que el procedimiento habitual para los acuerdos del concejo municipal, es mediante un borrador



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

7

compartido por correo electrónico, que luego es establecido como el acuerdo oficial adoptado, sin que, tratándose del Acuerdo N° 54, de 2022, el texto final difiera en sus aspectos esenciales del borrador sometido a revisión de los concejales.

Indica también, que por medio de carta oferta de venta de 21 de junio de 2022, Vulcon Asset Management SpA mantuvo las condiciones de venta ofrecidas a la Municipalidad, pero ofrece el reemplazo de dos propiedades, haciendo presente que, en términos generales, las condiciones eran un valor de venta de 68 unidades de fomento por metro cuadrado más 1,5% más IVA; metraje determinado por un levantamiento topográfico; venta realizada por el conjunto de las diez propiedades, como un todo; forma de pago consensuada entre la empresa y el municipio; firma de una promesa de compraventa; y que Vulcon Asset Management SpA mantuviera en anonimato a la parte compradora y vendedora, actuando como intermediario en la operación.

Respecto de los montos pagados, indica que a la Inmobiliaria FG Oriente II SpA se le enteró la suma de 123.069,23 unidades de fomento. A su vez, a los propietarios del paño compuesto por 10 inmuebles, se pagó un total de 190.236,19 unidades de fomento, en tanto que a la empresa Vulcon Asset Management SpA se acordó el pago de 2.853,54 unidades de fomento por concepto de cesión de derechos conforme la cláusula tercera del contrato de promesa de cesión celebrada el 21 de julio de 2022, y el pago de corretaje de un 1,5% más IVA, a enterarse una vez que se entregue y se tenga la posesión material de las propiedades.

Añade que, en el contrato de promesa de cesión de 21 de julio de 2022, se estableció en la cláusula tercera una comisión de cesión de 1,5%; en la cláusula cuarta que el precio total de la compra de los inmuebles sería la suma equivalente en pesos de 68 unidades de fomento por cada metro cuadrado de superficie bruta -esto es, la cabida de cada propiedad más la cuota o porcentaje que le corresponda o pudiera corresponder en el pasaje interior denominado Nueva Delhi-; y, en la cláusula quinta, un derecho preferente de compra, acordando las partes que Vulcon Asset Management SpA, tendría un derecho preferente a comprar directamente uno cualquiera de los diez inmuebles, en cuyo caso se obliga a venderlo, cederlo y transferirlo al precio determinado según la cláusula precedente.

A continuación, indica que conforme a lo concluido en el dictamen N° 32.901, de 2015, los contratos de promesa constituyen convenciones preparatorias, con los cuales se entiende iniciado el proceso de adquisición, sentido que corresponde atribuir el Acuerdo N° 54, de 2022, adoptado por el concejo municipal.

Agrega, que el municipio celebró un contrato de promesa de cesión de derechos con Vulcon Asset Management SpA, lo que se tradujo en el traspaso de derechos personales que poseía dicha



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

8

sociedad respecto de los inmuebles que componían el paño, por medio de las promesas de compraventa que celebró con cada uno de los propietarios, cesión que, para ser perfecta, requería la voluntad de éstos, lo que finalmente ocurrió en la celebración de los contratos de compraventa definitivos.

Enseguida, respecto de algunos planteamientos específicos de la concejal Ugarte Millán, señala que Vulcon Asset Management SpA, compró uno de los terrenos de acuerdo a los términos convenidos en el contrato de 21 de julio de 2022; que dicha empresa no tenía información privilegiada, pues solo tomó conocimiento de la aceptación de su oferta después de la sesión de concejo de 10 de marzo de 2022, desconociéndose la información con que contaba con anterioridad al envío de su oferta, así como de los antecedentes con que contaban los vecinos, debiendo respetarse la exigencia de anonimato de la parte compradora y vendedora en la operación.

Asimismo, respecto del valor superior de uno de los diez terrenos, precisa que este resulta acorde a lo establecido en el contrato de promesa de cesión de derechos de 21 de julio de 2022, de 68 unidades de fomento por metro cuadrado y al valor señalado en las cartas ofertas presentadas por la empresa, sin que se advirtiera por el municipio la existencia de algún vínculo entre dicha sociedad con algún funcionario del municipio o de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, añadiendo que, en definitiva, la adquisición resultó ser 40.605 unidades de fomento menor que lo aprobado para tales efectos por el concejo municipal.

**I.2.1. Informe complementario
proporcionado por Oficio Ord. N° 1/200, de 2023, de la Municipalidad de
Las Condes.**

Complementando su reporte anterior, la Municipalidad de Las Condes adjuntó copia del decreto alcaldicio Secc. 1ª N° 880, de 2022, y del Contrato de Corretaje que suscribió con Vulcon Asset Management SpA, con fecha 13 de marzo de 2022, señalando que en el marco de la auditoría externa contratada por esa entidad comunal, se ha tomado conocimiento de que las propiedades singularizadas en el citado acto administrativo eran aquellas correspondientes a la carta de oferta de fecha 28 de febrero de 2022, mientras que las que se indicaron en la cláusula cuarta y octava del contrato de Corretaje, son aquellas individualizadas en la carta de oferta del mes de junio.

De esta manera, y con el objeto de determinar las eventuales responsabilidades administrativas, la municipalidad señala que se ha dispuesto ampliar el objeto del sumario administrativo ordenado instruir mediante el decreto alcaldicio Secc. 1ª, N° 1134, de 24 de marzo de 2023.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

9

**I.2.3 Informe complementario
proporcionado por Oficio Ord N° 1/244, de 2023, de la Municipalidad de
Las Condes.**

Posteriormente, la Municipalidad remitió el Informe de Investigación Interna elaborado por dos estudios de abogados externos, en el que se concluye que existieron errores administrativos en el proceso de adquisición de algunos de los inmuebles que configuran el terreno, lo cual pudiera generar responsabilidad administrativa para los involucrados.

En dicho contexto, el citado informe advierte problemas en la coordinación entre las distintas unidades de la Municipalidad y falta de flujos de trabajo; falta de licitación pública o, en su defecto, de la motivación del trato directo tanto para la adquisición de los inmuebles como para la contratación de corretaje; inconsistencia entre las fechas de las cartas de oferta de ventas y del contrato de corretaje, por cuanto el contrato de corretaje comprendía dos inmuebles que a esa fecha no le habían sido ofertados formalmente a la Municipalidad, en tanto que el decreto alcaldicio aprobatorio que aprobó el contrato de corretaje incluía las propiedades ofertadas en la primera y segunda carta de oferta de venta, que eran los bienes raíces que le habían sido ofertados explícitamente a la Municipalidad, de lo que se sigue que ese acto administrativo aprobó un acuerdo de voluntades que difería del efectivamente celebrado con fecha 13 de marzo de 2022.

Agrega el reporte, respecto del inmueble ubicado en Calle Nueva Delhi N°1775, adquirido a un valor superior, que al haberse adoptado la decisión de comprar cada casa directamente a sus propietarios, al valor que ellos habían prometado con Vulcon Asset Management SpA, se fue generando un saldo a favor de ésta, dado por la diferencia de valor entre el precio de las compraventas v/s lo acordado pagar por el paño, como un todo, diferencia que se habría pagado mediante el aumento del precio de esta propiedad; añadiendo que, el municipio no requirió tasaciones, contraviniendo lo exigido por la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control.

Advierte, además, problemas de control interno por parte de las jefaturas de la Municipalidad que participaron en el proceso de compra; que, no existiría perjuicio patrimonial; que, el cambio en la redacción del Acuerdo N°54 del Acta de la Sesión Ordinaria No. 1.101 del Concejo Municipal, se debe a un error de gestión interna; y que existiría falta de conocimiento de la normativa sobre contratación administrativa, sobre procedimientos administrativos y la jurisprudencia de la Contraloría General de la República.

Señala también, en lo que respecta a la participación de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes que, por la magnitud e importancia de la operación, lo correcto hubiese sido que todo el



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
10

proceso fuera llevado a cabo por parte de las unidades de Planificación, Jurídica y Control, de la mano con dicha Corporación.

Finaliza señalando que los inmuebles fueron debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces y formulando una serie de recomendaciones, entre estas, la instrucción de un proceso disciplinario.

I.2.4 Informe complementario proporcionado por oficio Ord N° 1/276, de 2023, de la Municipalidad de Las Condes.

A su vez, informando al tenor de la presentación formulada por los concejales Catalina San Martín Cavada, Patricio Bopp Tocornal, Leonardo Prat Fernández y Sergio Melnick Israel, el municipio ratificó lo señalado en sus reportes anteriores, en particular, en lo concerniente al carácter preparatorio de los contratos de promesa, los que siendo aprobados por el concejo municipal, estima conducentes a la celebración de los respectivos contratos de compraventa.

En lo que concierne a la eventual inviabilidad del proyecto, indica que la lámina expuesta por los recurrentes corresponde a una imagen referencial y volumétrica, y no a un proyecto de ingeniería ni a un desarrollo arquitectónico.

I.3. Presentación de la empresa Vulcon Asset Management SpA.

Por su parte, los señores Omar Abuid Abusleme y José Miguel Gatica Riffo, en representación de los señores Paul Capdeville Castro y Nello Travisany Santos, representantes de la empresa Vulcon Asset Management SpA, efectuaron una presentación exponiendo una serie de consideraciones en relación con la materia, de cuales se estima conveniente señalar que, según sostienen, entre los años 2017 y 2019 las Inmobiliarias Imagina y FG Moller logran cerrar un negocio de compraventa con los propietarios de los inmuebles a través del corredor de propiedades Vicuña & Willer, decayendo el interés de Inmobiliaria Moller en el año 2020. En dicho contexto, la corredora Vicuña & Willer en junio de 2021 ofrece a Vulcon Asset Management SpA el paño de diez propiedades que, a su vez, al enterarse de la adquisición por parte de la Municipalidad de Las Condes de la propiedad adyacente, ofrece a dicha entidad comunal en el año 2022.

Agregan que, en el caso concreto, la gestión inmobiliaria y el corretaje respecto de la Municipalidad lo desarrolló Vulcon Asset Management SpA y el corretaje respecto de los vendedores la empresa Vicuña & Willer.

Asimismo, indican que en los contratos de promesa de compraventa que Vulcon Asset Management SpA suscribió con los vendedores, junto con un mandato para transferir los derechos a terceros, se



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

11

pactó que cualquier exceso de precio por sobre el valor indicado en la promesa, pertenecerá a dicha empresa a título de honorarios, quedando establecido que el precio en que se vendería por Vulcon Asset Management SpA al municipio sería de 68 unidades de fomento por metro cuadrado.

Destacan, además, que la gestión era por el conjunto de propiedades, por lo que bastaba que una propiedad no se transfiriera para que el conjunto falle.

Añaden que, respecto del inmueble ubicado en Nueva Delhi N° 1775, para el financiamiento de su adquisición por Vulcon Asset Management SpA se contó con una tasación comercial de un valor de 84 unidades de fomento el metro cuadrado.

Indican también que, a la fecha de su presentación, no se le habría pagado aún el corretaje de propiedades correspondiente a 1,5% del total de metros cuadrados transferidos a un valor de 68 unidades de fomento por metro cuadrado, pese a que el servicio se prestó íntegramente, en conformidad al contrato celebrado.

Lo expresado, es sin desmedro de otras consideraciones que exponen, relacionadas, en general, con la relación existente entre dicha empresa y la Municipalidad de Las Condes, y documentación que acompaña, antecedentes que, en su caso, serán considerados en el presente oficio.

Ahora bien, previo al análisis de las materias expuestas, cabe señalar que, en relación con la legalidad del decreto sección 1° N° 1412, de 14 de abril de 2023 de la Municipalidad de Las Condes, mediante el cual el Municipio autorizó la contratación, a través de la modalidad de trato directo, de los servicios profesionales de un estudio jurídico para la realización de una investigación interna en el marco de la compra de inmuebles para la construcción de un tercer CESFAM para la comuna de Las Condes, ello será materia de un pronunciamiento separado de esta Entidad de Control.

II. Sobre el acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo de la Municipalidad de Las Condes

II.1. Fundamento Jurídico

Sobre el particular, cabe señalar que el inciso primero del artículo 84 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, indica, en lo que interesa, que los acuerdos del concejo se adoptarán en sala legalmente constituida.

Por su parte, el artículo 86, inciso primero, de la apuntada ley N° 18.695 establece, en lo que importa, que “el quórum para sesionar será la mayoría de los concejales en ejercicio”, añadiendo su inciso



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
12

segundo que “los acuerdos del concejo se adoptarán por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva”.

Asimismo, es pertinente indicar que, de acuerdo con el artículo 20, letra b) del mismo texto legal, el secretario municipal tendrá, entre otras, las funciones de desempeñarse como ministro de fe en todas las actuaciones municipales. A su turno, el artículo 85, del mismo cuerpo legal dispone, en lo que interesa, que el secretario municipal, o quien lo subroga, desempeñará las funciones de secretario del concejo.

En dicho contexto, la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control, contenida en el dictamen N° 38.206, de 2004, ha precisado que el secretario municipal, sea titular o subrogante, se encuentra en la obligación de certificar lo acontecido en una sesión del Concejo Municipal, cualquiera sea el asunto tratado en la misma, toda vez que, por una parte, se trata de una obligación funcionaria propia de su cargo y, por otra, la referida certificación consiste en constatar lo actuado en una sesión, y no implica un pronunciamiento acerca de la legalidad de la misma, sin que corresponda a esta Entidad de Control calificar el contenido de esa certificación.

II.2. Sobre la redacción y aprobación del Acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo Municipal de Las Condes.

Ahora bien, de los antecedentes tenidos a la vista, aparece que el 10 de marzo de 2022, en la sesión ordinaria N° 1101, de 2023, se sometió a consideración del concejo municipal de la Municipalidad de Las Condes, la propuesta de adquirir inmuebles para la construcción de un nuevo CESFAM en la comuna, lo que se aprobó mediante el acuerdo N° 54, de 2022, de dicho órgano colegiado.

Al respecto, consta que el señor Jorge Vergara Gómez, secretario municipal, suscribió dicho acuerdo en términos de “Se aprueba la voluntad de comprar los lotes correspondientes a un total de 5.315 mt² para la creación de un nuevo CESFAM para la comuna, por un monto total de hasta 353.956 unidades de fomento, más el pago del respectivo corretaje, a través de la firma de Promesa de Compraventa por parte de la municipalidad”.

En relación con el texto de dicho acuerdo, conforme los antecedentes presentados por la Municipalidad de Las Condes, se advierte que, mediante correo electrónico de 14 de marzo de 2022, la señora Carmen Gloria Correa Espinosa -servidora a honorarios que, de acuerdo a lo informado por el municipio estaba encargada de transcribir las actas del concejo- remitió a los concejales un correo electrónico en que adjuntó un acta borrador de la sesión realizada, para recibir observaciones, dejando constancia que faltaba remitir un acuerdo, que aún no recibía.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

13

Enseguida, se advierte que, mediante correo electrónico de 15 de marzo de 2022, el señor Alejandro Contreras Morales -a esa data Director de la Secretaría Comunal de Planificación-, remitió un correo electrónico al destinatario “abogado” -el que, de acuerdo por lo informado por el municipio sería el señor Jorge Vergara Gómez-, con una propuesta de corrección de la redacción del señalado acuerdo. Asimismo, consta un correo electrónico de 16 de marzo del mismo año del señor Jorge Vergara Gómez al señor Alejandro Contreras Morales, en que, a su vez remite el texto del señalado acuerdo.

Luego, aparece que el Secretario Municipal, señor Jorge Vergara Gómez, el 15 de marzo de 2022, a las 12:20 horas, suscribió mediante firma electrónica digital una nueva redacción del acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo Municipal de Las Condes, en términos de: “Se aprueba la voluntad de comprar los lotes correspondientes a un total de 5.315 mt², a Inmobiliaria FG Oriente II SpA y a Vulcon Asset Management, para la creación de un nuevo CESFAM para la comuna, por un monto total de hasta 353.956 Unidades de Fomento, más el pago del respectivo corretaje equivalente al 1,5% del valor de la compra; y se autoriza la firma de Promesa de Compraventa por parte de la Municipalidad”.

A continuación, se advierte que el acta de la sesión 1101, de 2022, que incluye el acuerdo N° 54, de 2022, en los términos indicados en el párrafo anterior, fue remitida a los concejales mediante correo electrónico de 16 de marzo de 2022, siendo entregada oficialmente en la sesión 1102, de 17 de marzo de 2022 y aprobada formalmente por el Concejo Municipal en la sesión N° 1103, de 7 de abril de 2022.

Precisado lo anterior, cabe señalar que, desde la perspectiva estrictamente administrativa y en el ámbito de competencia de esta Entidad de Control, aparece que el Secretario Municipal, en el ejercicio de sus funciones, certificó el contenido del acuerdo N° 54, de 2022, adoptado por el Concejo Municipal de Las Condes en la sesión N° 1101, de 2022, cuyo contenido, a mayor abundamiento fue aprobado por dicho cuerpo colegiado en la sesión ordinaria N° 1103, de 2022.

De esta manera, el Concejo Municipal en la referida sesión ordinaria N° 1103, de 2023, al aprobar el acta correspondiente a la sesión ordinaria N° 1101, de 2023, simultáneamente aprobó el tenor del acuerdo N° 54, de 2022, certificado por el Secretario Municipal, sin que corresponda a este Organismo Superior de Control formular observaciones a su respecto.

Asimismo, tampoco corresponde formular objeciones al procedimiento de comunicar por correo electrónico un borrador del acta y los acuerdos adoptados, a fin de que los concurrentes a la respectiva sesión puedan formular observaciones y comentarios, las que podrán ser



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

14

consideradas por el Secretario Municipal en el ejercicio de su función de ministro de fe.

II.3. Sobre la información proporcionada al Concejo Municipal de Las Condes para la adopción del acuerdo N° 54, de 2022.

Sobre el particular, respecto de los antecedentes que habría tenido a la vista el Concejo Municipal de Las Condes para aprobar la adquisición de los inmuebles para la construcción de un nuevo CESFAM, se verificó por personal fiscalizador de esta Entidad de Control que solo constó la presentación preparada por el Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, donde se detallaban los argumentos para la construcción del CESFAM y las opciones de construcción conforme a las ofertas presentadas por Engel & Volkers y Vulcon Asset Management SpA.

Al respecto, personal fiscalizador de esta Entidad de Control consultó al Secretario Municipal, sobre los antecedentes entregados a los concejales en la sesión celebrada el 10 de marzo de 2022 para la aprobación o rechazo de la adquisición de los inmuebles presentados, quien señaló que no se envió una minuta previa a la sesión, y que solo se había realizado la sesión de comisión reservada y secreta previa a la sesión del concejo.

Agregó, que en la sesión del concejo la discusión se concentró en la necesidad y conveniencia de un tercer CESFAM, pero no en la adquisición de los inmuebles que era materia del acuerdo, ni que estos hayan sido debidamente individualizados.

Asimismo, no consta que los concejales hayan tenido a la vista tasaciones que permitieran determinar el valor de los inmuebles, como tampoco otros antecedentes de respaldo que permitiesen tomar una decisión informada al respecto.

En dicho contexto, cabe hacer presente que la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control ha precisado, en general, que las decisiones del concejo, en orden a aceptar o rechazar las proposiciones que le formule el alcalde, deben adoptarse teniendo en consideración los antecedentes que la autoridad edilicia debe proporcionar a ese órgano obligatoriamente y en forma oportuna, para una adecuada e informada toma de decisiones, y que constituye una obligación para los concejales el cabal estudio de las propuestas, pues solo así podrán adoptar determinaciones informadas, en consideración a la trascendencia de lo que se resuelve y la responsabilidad que conlleva su cargo (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 15.388, de 2005; 18.875, de 2006, y 78.628, de 2013).

II.4. Sobre los efectos jurídicos del acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo Municipal de Las Condes.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

15

Sobre el particular, como se analizará posteriormente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5°, letra f), 33 y 65, letra f), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, el alcalde requiere el acuerdo de concejo para la adquisición del dominio de inmuebles municipales.

Al respecto, y sin perjuicio de lo que más adelante se analizará, el acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo Municipal de Las Condes aprobó la adquisición de lotes que solo se identificaron de manera general, en cuanto a su cabida total, esto es, 5.315 mt², y a los vendedores, los que, supuestamente, estarían constituidos por la Inmobiliaria FG Oriente II SpA y Vulcon Asset Management SpA, antecedentes que resultan insuficientes para la adecuada individualización específica de los bienes que se pretendía adquirir.

En efecto, conforme a la práctica en la materia, los inmuebles suelen identificarse por su dirección o lote conforme los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, sus deslindes o límites y por los datos de la inscripción en el correspondiente Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, ninguno de los cuales fue empleado por la Municipalidad de Las Condes en términos de que no quedara duda respecto de la individualización de los inmuebles.

Enseguida, el acuerdo N° 54, de 2022, autorizó “la firma de promesa de compraventa por parte de la Municipalidad”.

En relación con la materia, la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control contenida en el dictamen N° 32.901, de 2015, ha concluido que los contratos de promesa constituyen convenciones preparatorias de las cuales nace una obligación de hacer, que consiste en suscribir, cumplida una condición, aquella definitiva, en este caso, de compraventa. Así, una vez firmados los mencionados acuerdos de voluntades entre el municipio y el dueño del predio, se entiende iniciado el proceso de adquisición del mismo.

De esta manera, no resulta objetable que el acuerdo N° 54, de 2022, autorizara la celebración de dicha convención preparatoria, conclusión que no altera la insuficiencia de dicho acuerdo en relación con la adecuada individualización de los inmuebles que se pretendía adquirir.

III. Sobre el proceso para la adquisición de los inmuebles.

III.1. Fundamento Jurídico.

Sobre el particular, cabe señalar que, entre las atribuciones de las municipalidades, se encuentra la de adquirir inmuebles, la que le corresponde ejercer al alcalde con acuerdo del concejo y



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

16

para cuyo efecto son aplicables las normas del derecho común, conforme con lo dispuesto en los artículos 5°, letra f), 33 y 65, letra f), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

A su vez, 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 encuentran aquellos de compraventa de inmuebles, de acuerdo a lo precisado en los dictámenes N°s. 57.215, de 2006, y 75.620, de 2012-, se celebrarán previa propuesta pública, de conformidad con la ley, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a la licitación privada, previa resolución fundada que así lo disponga y al trato directo cuando la naturaleza de la negociación así lo requiera.

De este modo, la regla general de contratación es la licitación pública, sin perjuicio de que existan situaciones determinadas en que corresponda recurrir a la licitación privada o trato directo. En este último caso, debe ser el propio servicio quien califique y adopte la decisión fundada de utilizar esa figura, la que deberá constar en una resolución formal. Dado el carácter excepcional de esta última modalidad, se requiere una demostración efectiva y documentada de los motivos que justifican su procedencia (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 30.099, de 2013; 87.444, de 2015, y 19.883, de 2017).

En tanto, de acuerdo con el criterio contenido en los dictámenes N°s. 33.465, de 2013; 71.683, 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 lo cual deberán requerirse dos o más tasaciones practicadas por profesionales especializados en la materia o por entidades financieras.

Además, de conformidad con lo previsto en los artículos 3°, inciso segundo; 5°, inciso primero, y 52 y 53 de la ley N° 18.575, y 60 y 63, letra d), de la ley N° 18.695, 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 lo que supone un racional uso de los recursos, dando estricto cumplimiento a los principios de eficiencia y economicidad que debe observar la Administración (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 26.318, de 2010; 32.901, de 2015, y E43828, de 2020).

En tal sentido, corresponde al alcalde, en el ejercicio de sus funciones, velar por el estricto cumplimiento de los preceptos enunciados, dada su calidad de jefe superior del servicio, con el fin de resguardar el patrimonio municipal. De esta forma, dicha autoridad debe



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

17

observar la debida diligencia y cuidado en la respectiva operación de compra, preocupándose de reunir todos los antecedentes relativos a la adquisición, exponiéndose, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 75.620, de 2012, y 32.901, de 2015).

III.2. Análisis y conclusión

III.2.1 Sobre modalidad de contratación y omisión de licitación para la contratación de servicios de corretaje y/o intermediación.

Sobre el particular, se verificó que para la adquisición de los inmuebles para el nuevo CESFAM, se habría encomendado la búsqueda de terrenos al Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, don Ricardo Gutiérrez Lafrentz, quien el 1 de septiembre de 2021 suscribió un contrato de corretaje exclusivo con la sociedad EV Comercial Santiago Chile SpA, encomendándole la gestión de corretaje y búsqueda de terrenos, sitios y propiedades comerciales, con una comisión del 1,0% más IVA del total del valor de la operación.

Luego, en el mes de febrero del año 2022, la empresa Vulcon Asset Management SpA, se habría comunicado con don Alejandro Contreras Morales, Secretario Comunal de Planificación de la Municipalidad de Las Condes, para ofrecerle un paño colindante a aquel que, a esa data, se estaban negociando por EV Comercial Santiago Chile SpA, señalándosele que contactaran con don Ricardo Gutiérrez Lafrentz, quien estaba llevando a cabo las negociaciones del terreno ofrecido por la empresa anteriormente mencionada.

Enseguida, considerando que a través del acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo Municipal de la Municipalidad de Las Condes, se aprobó "la voluntad de comprar los lotes correspondientes a un total de 5.315 mt², a Inmobiliaria FG Oriente II SpA y a Vulcon Asset Management", el municipio suscribió un contrato de corretaje con Vulcon Asset Management SpA, fechado 13 de marzo de 2022, para la adquisición de 10 casas, individualizadas en su oferta de 28 de febrero de 2022, el cual fue aprobado por decreto alcaldicio N° 880, de 15 de marzo de la misma anualidad.

Respecto de EV Comercial Santiago Chile SpA, el 29 de septiembre de 2022, esa municipalidad suscribió un contrato de novación y pago de comisión de contrato de mandato de corretaje exclusivo con la citada empresa, a través del cual se acuerda que el oferente acepta que la obligación de pago de comisión de corretaje correspondiente al contrato suscrito con la corporación, sea asumida por esa entidad edilicia, liberando de las obligaciones emanadas del contrato de "Mandato de Corretaje Exclusivo", celebrado entre la Corporación de Educación y Salud de Las Condes y esa sociedad.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

18

Al respecto, según lo preceptuado en el artículo 9° de la ley N° 18.575, los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, de conformidad con la ley, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a la licitación privada, previa resolución fundada que así lo disponga y al trato directo cuando la naturaleza de la negociación así lo requiera. De este modo, la regla general de contratación es la licitación pública, sin perjuicio de que existan situaciones determinadas en que corresponda recurrir a la licitación privada o trato directo.

En este último caso, debe ser el propio servicio quien califique y adopte la decisión fundada de utilizar esa figura, la que deberá constar en una resolución formal, requiriéndose de una demostración efectiva y documentada de los motivos que justifican su procedencia, lo que no consta en la especie.

Ahora bien, de los antecedentes expuestos, se constató que esa municipalidad no utilizó los mecanismos de propuesta pública y/o licitación privada.

Asimismo, es pertinente indicar que no resultó procedente que el contrato de corretaje lo haya suscrito inicialmente la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, ya que se trataba de la adquisición de un bien que se incorporaría al patrimonio municipal.

En dicho contexto, cabe recordar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62, N° 7, de la aludida ley N° 18.575, contraviene especialmente el principio de la probidad administrativa omitir o eludir la propuesta pública en los casos que la ley la disponga (aplica dictamen N° 1.796, de 2022).

III.2.2 Sobre los inmuebles ofertados

Respecto del paño adquirido a la Inmobiliaria FG Oriente II SpA, ubicado en Av. Manquehue Sur N° 1850, rol Predial N° 1296-4, con una superficie neta de 1.908,5 m², por un valor de 64,5 unidades de fomento por m², consta que el 19 de abril de 2022, la Municipalidad de Las Condes suscribió un contrato de promesa de compraventa con dicha inmobiliaria por el mencionado terreno, por un precio total de 123.069,225 unidades de fomento.

Posteriormente, el 1 de julio de 2022, se suscribió el contrato de compraventa ante el Notario Público don Cosme Gomila Gatica, entre la Municipalidad de Las Condes y la Inmobiliaria FG Oriente II SpA, del paño denominado "Lote 4-A", de una superficie bruta aproximada de 2.112,8 m² a un valor de 64,5 unidades de fomento el metro cuadrado, alcanzando un precio total de 123.069,225 unidades de fomento, equivalente en pesos a \$4.073.590.117. Dicho lote fue inscrito el 28 de julio de 2022 a fojas 58.362, N° 85.009, del Registro de Propiedad del



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
19

Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2022, libre de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios pendientes.

Por su parte, acerca de las propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA, se verificó que el 23 de febrero de 2022, dicha empresa envió -vía correo electrónico- al Secretario General de la Corporación una carta de oferta de venta de un paño compuesto por 10 casas promesadas, cuyo detalle se expone en la tabla N° 1, por aproximadamente 2.874,36 m², con un valor de 68 unidades de fomento el metro cuadrado, con una comisión del 2% más IVA, enviando una segunda propuesta el día 28 del mismo mes, en la cual se reducía la comisión a un 1,5% más IVA.

Luego, consta que el oferente envió una nueva carta de oferta el 21 de junio de la misma anualidad, con las mismas condiciones comerciales, pero que incluía las propiedades ubicadas en Nueva Delhi 1775 y Manquehue Sur 1764, en reemplazo de las propiedades ubicadas en Manquehue Sur N°s. 1810 y 1822, respectivamente.

Tabla N° 1: Propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA.

Propiedades ofertadas en febrero de 2022		Propiedades ofertadas en junio de 2022		
Dirección	Numeración	Dirección	Numeración	Fecha suscripción compraventa
Nueva Delhi	1787	Nueva Delhi	1787	08-11-2022
Nueva Delhi	1791	Nueva Delhi	1791	08-11-2022
Nueva Delhi	1799	Nueva Delhi	1799	21-11-2022
Manquehue Sur	1786	Manquehue Sur	1786	08-11-2022
Manquehue Sur	1798	Manquehue Sur	1798	22-11-2022
Nueva Delhi	1813	Nueva Delhi	1813	07-12-2022
Nueva Delhi	1825	Nueva Delhi	1825	08-11-2022
Nueva Delhi	1837	Nueva Delhi	1837	28-10-2022
Manquehue Sur	1810	Nueva Delhi	1775	30-12-2022
Manquehue Sur	1822	Manquehue Sur	1764	08-11-2022

Por otra parte, se verificó que la Municipalidad celebró con Vulcon Asset Management un contrato de corretaje con fecha 13 de marzo de 2022, en virtud del cual, dicha empresa “desarrollará las acciones y negociaciones tendientes a concretar la compraventa con los propietarios de los inmuebles que técnicamente se requieran para el desarrollo del proyecto denominado NUEVO CESFAM”, el cual fue aprobado por el decreto alcaldicio N° 880, de 15 de marzo de 2022.

Posteriormente, por escritura pública de 21 de julio de 2022, la municipalidad y Vulcon Asset Management SpA suscribieron un contrato de promesa de cesión, a través de la cual esta última, y en virtud del derecho que se le otorga en cada una de los diez promesas de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
20

compraventa que suscribiera con los propietarios de los inmuebles ofertadas en junio de esa anualidad, se obliga, en caso de cumplirse las condiciones que el mismo instrumento indica, a designar como comprador definitivo a la Municipalidad de Las Condes, a quien promete ceder y transferir todos los derechos y obligaciones de que es titular. Dicho contrato fue aprobado por el decreto alcaldicio N° 3750, de 28 de octubre de 2022, el cual ratifica la mencionada promesa de cesión por un total de 193.616,400 unidades de fomento.

Luego, consta que la Municipalidad de Las Condes suscribió los correspondientes contratos de compraventa con los propietarios de cada una de las propiedades en las fechas que se indican en la tabla N° 1.

Finalmente, a través del decreto alcaldicio N° 4.694, de 30 de diciembre de 2022, se aprobó la liquidación y finiquito de contrato suscrito entre esa entidad edilicia y Vulcon Asset Management SpA, suscrito por ambas partes el 27 del mismo mes y año, autorizándose el pago de la UF 2.853,54 por concepto de comisión de cesión de derechos.

Pues bien, de los antecedentes expuestos corresponde señalar lo siguiente:

III.2.2.1. Incongruencia detectada en el contrato aprobado por el decreto alcaldicio N° 880, de 2022, de la Municipalidad de Las Condes, que ratifica el contrato de corretaje suscrito entre dicho municipio y Vulcon Asset Management SpA y autoriza el pago que indica.

En el numeral 2° del mencionado decreto alcaldicio N° 880, de 15 de marzo de 2022, y en la cláusula primera del respectivo contrato, se detallan las propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA el 28 de febrero de 2022, mientras que en la cláusula cuarta del contrato se señala que se pagará al corredor una comisión de 1,5% más IVA sobre el total de los metros cuadrados adquiridos correspondientes a las propiedades que fueron presentadas en la carta oferta de 21 de junio de 2022.

En tal sentido, consultado el Director de Control, don Eduardo López Arriagada, en relación con la tramitación del mencionado decreto, señaló que el no suscribió ni visó dicho contrato, pero que, efectuando las consultas de rigor ante todas las entidades administrativas internas pertinentes, en el proyecto de decreto que fue revisado por esa Dirección, no existía incongruencia alguna entre el texto de dicho decreto y el proyecto de contrato de corretaje, supuestamente suscrito el día 13 de marzo de 2022.

Agrega que, continuando con las indagaciones, se detectó que ese decreto alcaldicio nunca fue ingresado a la Oficina de Partes Virtual, OFPA. Sin embargo, conforme consta en el Libro de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

21

Decretos Sección 1era y 2da, fue tramitado y recibido por la Oficina de Partes el día 15 de marzo de 2022, conforme consta de copia certificada del Secretario Municipal como Ministro de Fe.

Añade, que una vez visados por la Dirección de Control, los decretos alcaldicios son enviados a Alcaldía para la visación de la autoridad correspondiente, y posteriormente son remitidos a la Oficina de Partes, dependiente de Secretaria Municipal, para su numeración y posterior distribución a las distintas unidades municipales, según corresponda, pero que, en este caso específico, este decreto no habría quedado en Oficina de Partes, dado que faltaban firmas de los representantes de Vulcon Asset Management SpA, señalando desconocer en qué fecha lo habrían suscrito, pero que, de acuerdo a los antecedentes, consta que Oficina de Partes habría distribuido dicho documento el 30 de diciembre de 2022.

Por otra parte, de acuerdo con lo declarado por don Osvaldo López Arriagada, Jefe de Cobranzas de la Dirección Jurídica, quien se ha desempeñado como subrogante en la mencionada dependencia, el contrato en análisis fue elaborado por la Dirección Jurídica, siendo visado por él a finales del mes de diciembre de 2022, ya que la Dirección de Control observó la falta del contrato junto con el decreto por lo que hubo que obtener las firmas de los comparecientes.

Agregó, que no advirtió la incongruencia señalada, producto de que a la fecha en que ejerció la subrogancia tenía otras funciones paralelas.

Establecido lo anterior, y en consideración de los antecedentes expuestos, no es posible verificar la regularidad en la tramitación del contrato de corretaje suscrito entre la Municipalidad de Las Condes y Vulcon Asset Management SpA y el decreto alcaldicio que lo aprueba.

III.2.2.2. Omisión de tasaciones para determinar el justo precio de los inmuebles.

Se verificó que la Municipalidad de Las Condes no solicitó tasaciones de los bienes inmuebles a adquirir para la construcción del indicado CESFAM.

En efecto, mediante correo electrónico de 2 de junio de 2023, el Director de Control de esa entidad, don Eduardo López Arriagada, informó que, efectuadas las consultas pertinentes ante las unidades involucradas, esto es, la Secretaría Comunal de Planificación, así como de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, encargadas de tramitación del proceso, informaron que no se solicitaron tasaciones de las propiedades a la empresa Vulcon Assent Management SpA, ni a la empresa Engel & Volkers.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
22

Lo anterior contraviene el criterio contenido en los dictámenes N°s. 33.465, de 2013; 71.683, de 2015, y 19.883, de 2017, en cuanto a que, 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 lo cual deberán requerirse dos o más tasaciones practicadas por profesionales especializados en la materia o por entidades financieras.

Además, de conformidad con lo previsto en los artículos 3°, inciso segundo; 5°, inciso primero, y 52 y 53 de la ley N° 18.575, y 60 y 63, letra d), de la ley N° 18.695, 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 lo que supone un racional uso de los recursos, dando estricto cumplimiento a los principios de eficiencia y economicidad que debe observar la Administración (aplica criterio contenido, entre otros, en los dictámenes N°s. 26.318, de 2010; 32.901, de 2015, y E43828, de 2020).

III.2.2.3 Sobre ofertas presentadas por Vulcon Asset Management SpA.

En relación con las ofertas presentadas por Vulcon Asset Management SpA, en febrero de 2022, la carta oferta enviada a Ricardo Gutiérrez Lafrentz, Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, señala que las diez propiedades propuestas se encuentran promesadas, alcanzando una superficie total aproximada de 2.874,36 m² incluyendo el pasaje Nueva Delhi y descontado expropiaciones por calle Manquehue.

Ahora bien, revisadas las promesas de compraventa suscritas por el oferente con los propietarios de los inmuebles, proporcionadas por la Municipalidad de Las Condes, se advierte que respecto de ninguna de ellas se había suscrito un contrato de promesa a la fecha de la carta oferta de Vulcon Asset Management SpA, por cuanto los respectivos contratos fueron suscritos entre el 13 de abril y 21 de junio de 2022.

Por otra parte, el 21 de junio de 2022, Vulcon Asset Management SpA presenta una nueva oferta, reemplazando dos de las propiedades que ofertara originalmente, tal como se detalló en la tabla N° 1.

En consideración de lo expuesto, no se observa que se hayan solicitado los antecedentes que permitiesen verificar la efectividad de los términos de la oferta presentada por Vulcon Asset Management SpA en el mes de febrero de 2022, en términos de acreditar su habilitación para vender a la Municipalidad de Las Condes las propiedades



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
23

ofertadas, las cuales fueron sometidas a la aprobación del concejo municipal y que derivaron en el acuerdo N° 54, de 2022.

A mayor abundamiento, como se explicita en el acápite iv), Vulcon Asset Management SpA sustituyó dos de las propiedades ofertadas, atendido que el precio exigido por los propietarios superaba el valor considerado, lo que deja de manifiesto que, al momento de formular su oferta en el mes de febrero de 2022, no contaba con promesas de compraventa respecto de dichos inmuebles.

En tal sentido, no se dio cumplimiento al criterio contenido en los dictámenes N°s. 15.388, de 2005; 18.875, de 2006, y 78.628, de 2013, entre otros, de esta Entidad de Control, que precisan, en general, que las decisiones del concejo, en orden a aceptar o rechazar las proposiciones que le formule el alcalde, deben considerarse teniendo en consideración los antecedentes que la autoridad edilicia debe proporcionarle a ese órgano obligatoriamente y en forma oportuna, para una adecuada e informada toma de decisiones, y que constituye una obligación para los concejales el cabal estudio de las propuestas, pues solo así podrán adoptar determinaciones informadas, en consideración a la trascendencia de lo que se resuelve y la responsabilidad que conlleva su cargo.

III.2.2.4. Acerca del cambio de propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA, y la falta de acuerdo del concejo municipal.

Como se señaló precedentemente, Vulcon Asset Management SpA, envió tres cartas ofertas a la Municipalidad de Las Condes, de acuerdo al detalle expuesto en la tabla N° 1.

Al respecto, cabe señalar que la entidad edilicia informa que en la sesión reservada de la Comisión Mixta de Hacienda y Salud realizada el 10 de marzo de 2022, así como en la sesión del Concejo Municipal efectuada el mismo día, se habría presentado el detalle con las propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA el 28 de febrero de esa anualidad.

Con dicha información se habría aprobado la adquisición de dichas propiedades, lo que se habría materializado a través del referido acuerdo N° 54, de 2022.

Respecto del cambio de propiedades, cabe señalar que personal fiscalizador de esta Entidad de Control consultó a don Alejandro Contreras Morales, ex Director de la Secretaría Comunal de Planificación, en relación con esa situación, quien señaló que ello era consecuencia que se habría elevado el precio de las dos propiedades que fueron sustituidas, lo que hacía inviable la oferta de venta de Vulcon Asset Management SpA en cuanto al precio total de la oferta, por lo que solo se le



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
24

habría consultado si se mantenía el metraje necesario para la construcción del CESFAM.

Por su parte el Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, don Ricardo Gutiérrez Lafrentz, señaló que habría recibido un llamado de Vulcon Asset Management SpA o de Alejandro Contreras Morales, informando que habían dos propiedades por Avenida Manquehue Sur que no querían vender en 68 unidades de fomento por metro cuadrado, sino que en 100 unidades de fomento por metro cuadrado, por lo que al analizar dicha situación con el Director de la Secretaría Comunal de Planificación, se determinó que por ese precio esas opciones no eran viables, por lo que Vulcon Asset Management SpA ofrece dos nuevas propiedades, en las mismas condiciones de la oferta original.

Al respecto, cabe señalar que no consta ni se proporcionaron antecedentes que acrediten que se haya presentado al concejo municipal para su aprobación la oferta presentada por Vulcon el 21 de junio de 2022 y que implicaba el cambio de dos de las propiedades respecto de la oferta tenida a la vista por ese órgano colegiado en el mes de febrero de la misma anualidad.

Sobre el particular, es dable mencionar que el artículo 65, letra f), de la ley N° 18.695, dispone que el alcalde requerirá el acuerdo del concejo municipal 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, lo que no aconteció en la especie.

III.2.3. Omisión de licitación para la adquisición de los inmuebles y falta de fundamentación para la contratación directa.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9° de la ley N° 18.575, los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, de conformidad con la ley, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a la licitación privada, previa resolución fundada que así lo disponga y al trato directo cuando la naturaleza de la negociación así lo requiera.

En tales circunstancias, debe ser el propio servicio quien califique y adopte la decisión fundada de utilizar esa figura, la que deberá constar en una resolución formal, requiriéndose de una demostración efectiva y documentada de los motivos que justifican su procedencia, lo que no consta en la especie.

III.2.4. Sobre el precio pagado por las propiedades.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

25

A través del decreto alcaldicio N° 3.750, de 28 de octubre de 2022, se ratificó el contrato de promesa de cesión suscrito entre la Municipalidad de Las Condes y Vulcon Asset Management SpA, mediante el cual esta última se obliga a designar como comprador definitivo de las propiedades ofertadas en junio de 2022 a esa entidad edilicia.

Dicho instrumento, en su cláusula cuarta establece que el precio total de compra de los inmuebles será de 68 unidades de fomento por cada metro cuadrado, cuyo total ascendería aproximadamente a 2.846,29 metros cuadrados, por lo que el precio de venta de los diez inmuebles ascendería UF 193.547,72.

A su vez, el artículo quinto del citado contrato estableció que Vulcon Asset Management SpA tendría un derecho preferente para comprar directamente cualquiera de los inmuebles ofertados y en cuyo caso ésta se obliga a venderlo, cederlo y transferirlo al precio determinado según lo pactado en la cláusula cuarta -UF 68 por metro cuadrado- obligándose al efecto a suscribir la respectiva promesa de compraventa con la Municipalidad de Las Condes.

Sobre el particular, personal fiscalizador de esta Entidad de Control consultó al ex Director Jurídico de la Municipalidad de las Condes, don Patricio Navarrete Aris, la razón de la suscripción del mencionado contrato de promesa de cesión, quien señaló que revisó los antecedentes de Vulcon Asset Management SpA, constatando que, de acuerdo con el Certificado de Estatuto Actualizado del Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, dicha empresa se constituyó el 14 de septiembre de 2020 y su capital social era de \$1.000.000, por lo cual estimó que, dado el monto total de la operación de compra de las 10 propiedades, resultaba más seguro efectuar las compras directamente por la Municipalidad a sus dueños y pagar el precio de cada casa directamente a cada uno de ellos, a fin de resguardar el patrimonio municipal.

Añadió que, para tales efectos, las compraventas quedarían con instrucciones en notaría para que el precio fuese pagado una vez que se cumplieran las condiciones establecidas en los respectivos contratos, sin riesgos de que los recursos involucrados quedaran empozados a nombre de Vulcon Asset Management SpA, agregando que no se tenía conocimiento de eventuales pasivos, riesgo de embargos o insolvencia que pudiera afectar a dicha empresa, que pudieran significar la retención de los fondos municipales con instrucciones en la notaría.

Por su parte, don Alejandro Contreras Morales, ex Director de la Secretaría Comunal de Planificación, indicó que fue el Director Jurídico quien señaló que la Municipalidad comprara a cada uno de los propietarios de los inmuebles, para lo cual Vulcon Asset Management SpA debía ceder las promesas y que, con la última casa, se pagaría un rezago para ajustarse a la oferta que se había aceptado como un paño de 10 casas.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
26

Asimismo, sobre la situación expuesta, el Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, don Ricardo Gutiérrez Lafrentz, señaló que la Dirección Jurídica expresó aprehensiones con el formato de compra, ya que era necesario garantizar la compra de las 10 propiedades, y resultaba riesgoso que se pudiera materializar a través de Vulcon Asset Management SpA.

Agregó que, para efectos de garantizar el cumplimiento de la oferta de comprar el paño de 10 casas completo a 68 unidades de fomento por metro cuadrado, se consideró una cláusula en el contrato de promesa de cesión para que Vulcon Asset Management SpA pudiese comprar una de las propiedades para luego venderla a la Municipalidad y así respetar el precio total acordado por la totalidad del paño.

En consideración de lo anterior, se verificó que la Municipalidad de Las Condes adquirió las propiedades ofertadas por los montos que se detallan en la tabla N° 2, de acuerdo a los respectivos contratos de compraventa.

Tabla N° 2: Propiedades adquiridas por la Municipalidad de Las Condes

Dirección	Numeración	Fecha suscripción compraventa	Cantidad de metros cuadrados	Valor Compraventa UF	Valor metro cuadrado UF
Nueva Delhi	1787	08-11-2022	214,76	15.333,86	71,39
Nueva Delhi	1791	08-11-2022	216,60	13.862,40	64,00
Nueva Delhi	1799	21-11-2022	384,28	24.978,20	65,00
Manquehue Sur	1786	08-11-2022	276,63	16.533,82	59,76
Manquehue Sur	1798	22-11-2022	453,74	26.847,45	59,16
Nueva Delhi	1813	07-12-2022	381,40	24.791,00	65,00
Nueva Delhi	1825	08-11-2022	215,91	14.034,15	64,99
Nueva Delhi	1837	28-10-2022	211,78	13.448,03	63,50
Nueva Delhi	1775	30-12-2022	215,71	24.280,00	112,55
Manquehue Sur	1764	08-11-2022	276,49	16.127,28	58,32
			2847,3	190.236,19	66.81

De esta manera, la propiedad adquirida por Vulcon Asset Management SpA, que luego vendió a la municipalidad, conforme a la cláusula quinta del contrato de promesa de cesión, correspondió al inmueble ubicado en Nueva Delhi N° 1775, que fue la última propiedad adquirida por esa entidad edilicia, por un total de 24.280 unidades de fomento, correspondiente a 112,55 unidades de fomento por metro cuadrado.

Cabe hacer presente, además, que el ex Director Jurídico de la Municipalidad de Las Condes, proporcionó copia de la matriz de escritura pública de un contrato de compraventa de la citada propiedad entre Vulcon Asset Management SpA y la Municipalidad de Las Condes, fechada al 16 de diciembre de 2022, en cuya cláusula tercera se



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

27

establece como precio de venta del inmueble ubicado en Nueva Delhi 1775, el equivalente a 14.668,28 unidades de fomento, en tanto que en su cláusula décimo quinta, letra e) se establecía el pago del equivalente a 12.923,25 unidades de fomento, por concepto de conclusión del negocio inmobiliario, los que debían ser pagados a Vulcon Asset Management SpA por las labores ejecutadas para el éxito y ejecución del mismo, correspondiente al paño conformado por 10 inmuebles.

Al respecto, consta que el 13 de febrero de 2023 el Notario Público competente dejó constancia que dicha escritura pública de compraventa queda sin efecto por no haberse firmado dentro del plazo legal por la representante de la Municipalidad de Las Condes -la Alcaldesa del municipio, conforme consta de la comparecencia- y los representantes legales del Fondo de Inversión Privado LS -en calidad de acreedor hipotecario-, para los efectos del alzamiento de gravámenes sobre el inmueble.

Asimismo, cabe señalar que respecto del contrato de compraventa que finalmente suscribió la municipalidad para la adquisición de inmueble de Nueva Delhi 1775 por un monto de 24.280 unidades de fomento, el ex Director Jurídico de la Municipalidad de Las Condes señaló que no tuvo participación alguna en la generación de este documento, por cuanto hizo uso de feriado legal entre el 19 y 28 de diciembre de 2022 y los días 29 y 30 del mismo mes y año estuvo con permiso administrativo.

Por su parte, el Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes señaló a personal fiscalizador de esta Entidad de Control, que en una reunión celebrada el 28 diciembre de 2022, aproximadamente, con la participación de Contraloría Municipal, la Dirección Jurídica y la Secretaría Comunal de Planificación, se determinó que el monto de la liquidación de cesión era muy alto y que resultaba preferible asignar ese monto a la compra de la casa y que el monto de la liquidación fuese lo más bajo posible. Por ello, se decidió cambiar el precio de venta del inmueble y reducir el monto de la liquidación de cesión, que finalmente ascendió a 2.904,25 unidades de fomento.

Establecido lo anterior, resulta pertinente señalar que, en lo que concierne al precio pagado por la totalidad de las propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA, este corresponde al monto establecido en la cláusula cuarta del contrato de promesa de cesión, esto es, 193.547,72 unidades de fomento.

Sin perjuicio de lo anterior, y considerando las situaciones descritas en los puntos precedentes, corresponde señalar que esa municipalidad no ajustó la compra de inmuebles a los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia, control y eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
28

función pública, consagrados en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

Lo anterior, ya que tal como se indicó, no advirtió que las propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA en el mes de febrero de 2022, no estaban promesadas como señalaba en su carta oferta, solicitando la aprobación del concejo para la adquisición de 10 propiedades, lo que no se materializó ya que los dueños de dos inmuebles habrían fijado un precio de venta mayor al ofertado por Vulcon Asset Management SpA. Ello implicó que Vulcon Asset Management SpA presentara una nueva oferta en el mes de junio de 2022, cambiando dos propiedades de su oferta original, que había sido aprobada por el concejo, sin que conste que se haya solicitado el acuerdo de ese cuerpo colegiado para aceptar esta nueva oferta.

A lo anterior, cabe agregar la omisión de contar con tasaciones de los inmuebles, lo que en el caso analizado adquiere relevancia cuando se observa que, de acuerdo a las promesas de compraventa suscritas por Vulcon Asset Management SpA con los propietarios de los inmuebles, en la mayoría de los casos el valor por metro cuadrado acordado fue menor a las UF 68 por metro cuadrado ofertado por dicha empresa a esa entidad edilicia.

En consecuencia, las situaciones advertidas denotan que la Municipalidad de Las Condes aceptó la oferta de Vulcon Asset Management SpA, sin contar con los antecedentes suficientes para velar por la idónea administración y resguardo de los recursos municipales.

III.2.5. Sobre la naturaleza jurídica del acuerdo entre la Municipalidad de Las Condes y Vulcon Asset Management SpA.

Sobre el particular, la Municipalidad ha sostenido que con Vulcon Asset Management SpA., existió un contrato innominado consistente en un negocio inmobiliario, compuesto a su vez de distintos actos y contratos, con el objeto de materializar la adquisición por parte del municipio un conjunto de 10 propiedades.

Al respecto, es pertinente indicar que el decreto alcaldicio N° 880, de 15 de marzo de 2022, de la Municipalidad de Las Condes, señaló ratificar un “Contrato de Corretaje” suscrito con Vulcon Asset Management SpA, fechado al 13 de marzo de 2022, en virtud del cual dicha empresa “desarrollará las acciones y negociaciones tendientes a concretar la compraventa con los propietarios de los inmuebles que técnicamente se requieran para el desarrollo del proyecto denominado NUEVO CESFAM”. En el punto 2 de dicho acto administrativo se autorizó el pago a Vulcon Asset Management SpA por concepto de comisión de corretaje del equivalente a 2.904,25 unidades de fomento.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

29

En la cláusula cuarta de dicho instrumento, se pactó que el comitente -Municipalidad de Las Condes- pagará al corredor -Vulcon Asset Management SpA-, una comisión ascendente al 1,5% más IVA, sobre el total de metros cuadrados adquiridos correspondiente a las propiedades que indica, más la cuota o porcentaje que les pudiese corresponder en el pasaje denominado Nueva Delhi, “a un valor de U.F. 68”.

Luego, consta que por escritura pública de 21 de julio de 2022, la Municipalidad de Las Condes y Vulcon Asset Management SpA suscribieron un contrato de promesa de cesión, por el cual, luego de individualizar las propiedades respecto de las cuales dicha empresa es titular de derechos y obligaciones en calidad de promitente comprador, se obliga, para el caso de cumplirse las condiciones que más adelante se indica, a designar como comprador definitivo al municipio a quien promete ceder y transferir todos los derechos y obligaciones de que es titular.

La cláusula tercera de dicho instrumento estipula que la comisión de la cesión de derechos será la suma equivalente al 1,5%, mediante factura exenta de IVA, que se calculará sobre el precio final de la compraventa por la cual la municipalidad adquiriera efectivamente las propiedades.

La cláusula cuarta, por su parte, establece que el precio total de compra será la suma de 68 unidades de fomento por cada metro cuadrado de superficie bruta, y la cláusula quinta reconoce un derecho preferente de compra sobre uno cualquiera de los inmuebles, obligándose a venderlo, cederlo y transferirlo al municipio según el precio determinado según la cláusula cuarta.

Finalmente, solo en el documento denominado “Liquidación y Finiquito de Contrato”, suscrito entre el municipio y Vulcon Asset Management SpA, se alude a existencia entre las partes de un contrato innominado.

Sobre el particular, es pertinente indicar que, si bien, el primer convenio identificó el contrato como “de corretaje”, la ejecución del mismo difiere de los elementos que en la doctrina nacional identifican a tales convenios, el que ha sido definidos como “un contrato preparatorio general, con individualidad propia, cuya esencia consiste en la interposición neutral de un sujeto, llamado corredor o mediador, quien presta un servicio profesional y autónomo, con el objeto de señalar la oportunidad de contratar o de ayudar eficazmente a la conclusión de un negocio, y cuyo efecto de ‘factio ut des’ tiene por característica servicios a cambio de remuneración condicionada a la conclusión efectiva del contrato proyectado”¹.

¹ Fueyo Lanieri, Derecho Civil, Tomo V, Vol. II. Santiago: Imprenta y Lito. Universo S.A.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
30

Lo anterior, por cuanto Vulcon Asset Management SpA, en la ejecución de dicho convenio, suscribió entre el 16 de abril y 21 de junio de 2022 contratos de promesa de compraventa en calidad de promitente comprador, adquiriendo derechos que luego prometió ceder a la municipalidad respecto de nueve inmuebles y vendiendo directamente al municipio una de las propiedades a un precio superior al cual lo adquirió, para ajustarse a un valor cercano a 68 unidades de fomento por metro cuadrado por el total del paño, apartándose de la labor de intermediador propia de este tipo de convenios, todo lo cual se aleja de la definición de corretaje

En tales circunstancias, cabe concluir que la Municipalidad de Las Condes no estableció con la debida precisión los derechos y obligaciones entre las partes, lo que pugna con principios de formalidad y de escrituración, establecidos en los artículos 3° y 5° ° de la ley N° 19.880, que Establece Base de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

III.2.6. Sobre las sumas pagadas a Vulcon Asset Management SpA.

En relación con la materia, de los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Las Condes, se constató que esa entidad, a través del decreto de pago N° 6.565, de 29 de diciembre de 2022, pagó la suma de \$852.221.202, equivalentes a 24.280 unidades de fomento al día 30 del mismo mes y año, por la propiedad ubicada en Nueva Delhi 1775.

Al respecto, mediante el oficio N° 1.614, de 28 diciembre de 2022, el Director Jurídico (S) solicitó al Jefe del Departamento de Finanzas, la emisión de vale vista y depósitos a plazo para la adquisición de la mencionada propiedad.

En efecto, se solicitó la emisión de un vale vista a la orden de la Municipalidad de Las Condes por 10.077,59 unidades de fomento, correspondiente al alzamiento de hipoteca por parte del Fondo de Inversión Privado LS.

También se solicitó la emisión de dos depósitos a plazo endosables a nombre de la Municipalidad de Las Condes renovables por siete días por 6.918,41 y 7.284,00 unidades de fomento, respectivamente, cuyo pagó quedaría sujeto a instrucciones notariales para ser entregados a Vulcon Asset Management SpA, una vez que acreditara que las 10 propiedades adquiridas se encontraran inscritas a nombre de esa entidad edilicia, libres de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, con excepción de las servidumbres constituidas con anterioridad y libre de todo ocupante y enseres, arrendatario o morador y libre de toda clase de deudas, tales como contribuciones de bienes raíces, servicios domiciliarios, o cualquier otra.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

31

Por otra parte, mediante el decreto de pago N° 6.564, de 29 de diciembre de 2022, esa entidad dispuso el pago de la suma de \$100.158.455, equivalente a 2.853,54 unidades de fomento al día 30 del mismo mes y año -lo que se materializó mediante vale vista-, conforme a la cláusula tercera del contrato de cesión de promesa, que estableció una comisión de cesión de derechos por el equivalente en pesos al 1,5% mediante factura exenta de IVA, calculada sobre el precio final de compraventa.

Enseguida, a través del oficio N° 1.616, de 28 de diciembre de 2022, del Director Jurídico (S) al Jefe del Departamento de Finanzas, se señaló que el precio total de compra de los inmuebles ascendió a 190.236,19 unidades de fomento, por lo que la respectiva cesión correspondía a la suma de 2.853,54 unidades de fomento, solicitando la emisión del correspondiente vale vista endosable, para el pago de la factura N° 24, de 2022, emitida por Vulcon Asset Management y cuyo pago quedaba sujeto a las mismas condiciones establecidas para el pago de los depósitos a plazo tomados a través del decreto de pago N° 6.565, de 2022.

De esta manera, conforme a los antecedentes recabados por personal fiscalizador de esta Entidad de Control, Vulcon Asset Management SpA percibió una comisión por el equivalente a 2.853,54 unidades de fomento, esto es, \$100.158.455 y la diferencia entre el precio en que adquirió y el valor de enajenación a la Municipalidad de Las Condes del inmueble correspondiente a Nueva Delhi N° 1775.

III.2.7. Sobre el estado del proyecto y viabilidad en su ejecución.

En relación al aspecto denunciado por la concejala Catalina Ugarte Millán sobre la viabilidad del proyecto, atendido que el municipio no adquirió los predios emplazados en avenida Manquehue Sur N°s. 1810 y 1822, cabe precisar que los predios adquiridos por el municipio -Manquehue Sur N°s.1764, 1786 y 1798; Nueva Delhi N°s. 1775, 1787, 1791, 1799, 1813, 1825, y 1837, y el paño Rol N° 1296-4 SII, compuesto por Carlos Alvarado N° 6134 esquina Manquehue Sur N° 1850 y Nueva Delhi N°1863-, se originan del loteo denominado "Manquehue Sur", aprobado mediante la resolución N° 104, de 16 de mayo de 1963, de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes (DOM), plano L-429, enfrentando dichos lotes las calles Nueva Delhi y Carlos Alvarado, el pasaje Nueva Delhi, y la avenida Manquehue.

A su vez, de los antecedentes tenidos a la vista -resolución N° 104, de 1963, informe N°1527, de 2017, de la Dirección Jurídica del municipio, y oficio N°1341, de 2020, de la DOM-, se aprecia que el pasaje Nueva Delhi correspondería a un pasaje de carácter privado, sobre el cual tienen derechos los lotes que lo enfrentan: Nueva Delhi N°1799, Nueva Delhi N°1813, Manquehue Sur N° 1798 y N° 1810 (lote 8), este último no adquirido por el municipio.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
32

Sobre el particular, corresponde hacer presente que la Dirección de Obras Municipales (DOM), mediante su oficio N°1111, de 23 de agosto de 2023, informó a esta Sede Regional que a esa fecha no han sido ingresadas a dicha dependencia solicitudes referidas a fusión de lotes, anteproyecto o permiso de edificación para la ubicación y/o proyecto citado.

Siendo ello así, y que de los documentos tenidos a la vista no se aprecia la existencia de un proyecto a ejecutar en los predios adquiridos, no resulta posible emitir un pronunciamiento acerca de la consulta planteada sobre su viabilidad.

CONCLUSIONES.

I. Sobre el acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo de la Municipalidad de Las Condes:

1) El Concejo Municipal de la Municipalidad de Las Condes en la sesión ordinaria N° 1103, de 2023, al aprobar el acta correspondiente a la sesión ordinaria N° 1101, de 2023, simultáneamente aprobó el tenor del acuerdo N° 54, de 2022, certificado por el Secretario Municipal, sin que corresponda a este Organismo Superior de Control formular observaciones a su respecto.

2) No corresponde formular objeciones al procedimiento de comunicar por correo electrónico un borrador del acta y los acuerdos adoptados, a fin de que los concurrentes a la respectiva sesión puedan formular observaciones y comentarios, las que podrán ser consideradas por el Secretario Municipal en el ejercicio de su función de ministro de fe.

3) El aludido Concejo Municipal para la adopción del acuerdo N° 54, de 2022, sólo contó con la presentación preparada por el Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, donde se detallaban los argumentos para la construcción del CESFAM y las opciones de construcción, conforme a las ofertas presentadas por Engel & Volkers y Vulcon Asset Management SpA, lo que pugna con la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control en orden a que la autoridad edilicia debe proporcionar a ese órgano a ese órgano obligatoriamente y en forma oportuna, los antecedentes para una adecuada e informada toma de decisiones.

4) El acuerdo N° 54, de 2022, del Concejo Municipal de Las Condes aprobó la adquisición de lotes respecto de los cuales solo se identificaron de manera general, los que resultan insuficientes para la adecuada individualización específica de los bienes que se pretendía adquirir.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

33

5) En tanto convención de carácter preparatorio, no resulta objetable que el acuerdo N° 54, de 2022, autorizara la celebración de un contrato de promesa de compraventa, conclusión que no altera la insuficiencia de dicho acuerdo en relación con la adecuada individualización de los inmuebles.

II. Sobre el proceso para la adquisición de los inmuebles:

1) La Municipalidad de Las Condes no utilizó el procedimiento de propuesta pública para la contratación de los servicios de Vulcon Asset Management SpA y EV Comercial Santiago Chile SpA, sin que conste que fundamentara debidamente dicha determinación.

2) No resultó procedente que el contrato de corretaje con EV Comercial Santiago Chile SpA, lo haya suscrito inicialmente la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, ya que se trataba de la adquisición de un bien que se incorporaría al patrimonio municipal.

3) No es posible verificar la regularidad en la tramitación del contrato de corretaje suscrito entre la Municipalidad de Las Condes y Vulcon Asset Management SpA y el decreto alcaldicio que lo aprueba, atendido que se detecta la incongruencia de que en el numeral 2° del decreto alcaldicio N° 880, de 15 de marzo de 2022, y en la cláusula primera del respectivo contrato, se detallan las propiedades ofertadas por Vulcon Asset Management SpA el 28 de febrero de 2022, mientras que en la cláusula cuarta del mismo documento se señala que se pagará al corredor una comisión por las propiedades que fueron presentadas en la carta oferta de 21 de junio de 2022.

4) La Municipalidad de Las Condes no solicitó tasaciones de los bienes inmuebles a adquirir para la construcción del indicado CESFAM, lo que vulnera lo establecido en la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control.

5) En la carta oferta presentada por Vulcon Asset Management SpA a la Municipalidad de Las Condes en el mes de febrero de 2022, se señala que las diez propiedades que ofrece se encuentran promesadas, en circunstancias que los respectivos contratos fueron suscritos entre el 13 de abril y el 21 de junio de 2022, de lo que fluye que la Municipalidad de Las Condes no solicitó los antecedentes que permitiesen verificar la efectividad de los términos de la oferta presentada.

A mayor abundamiento, Vulcon Asset Management SpA sustituyó dos de las propiedades ofertadas, atendido que, conforme lo declarado por don Alejandro Contreras Morales, ex Director de la Secretaría Comunal de Planificación y el Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, don Ricardo Gutiérrez Lafrentz, así



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

34

como de acuerdo a lo expresado en su presentación por Vulcon Asset Management SpA el precio exigido por los propietarios superaba el valor considerado.

6) No consta, ni se proporcionaron, antecedentes que acrediten que se haya presentado al concejo municipal para su aprobación la oferta presentada por Vulcon Asset Management SpA el 21 de junio de 2022 y, que implicaba el cambio de dos de las propiedades respecto de la oferta tenida a la vista por ese órgano colegiado en el mes de febrero de la misma anualidad.

7) La Municipalidad de Las Condes omitió recurrir al procedimiento de propuesta pública para la adquisición de los inmuebles, determinación que debe ser fundada y constar en una resolución formal, requiriéndose de una demostración efectiva y documentada de los motivos que justifican su procedencia, lo que no consta en la especie.

8) En lo que concierne al procedimiento para la adquisición de los inmuebles, y en particular, al inmueble ubicado en Nueva Delhi N° 1775, consta que mediante el decreto alcaldicio N° 3.750, de 28 de octubre de 2022, se ratificó el contrato de promesa de cesión suscrito entre la Municipalidad de Las Condes y Vulcon Asset Management SpA, por el cual esta última se obliga a designar como comprador definitivo de las propiedades ofertadas en junio de 2022 a esa entidad edilicia, convenio cuya celebración habría sido propuesta por el Director Jurídico de la Municipalidad de Las Condes considerando más seguro que fuera el municipio quien adquiriera las propiedades a fin de resguardar el patrimonio municipal.

Asimismo, y para garantizar el cumplimiento de la oferta de comprar el paño de 10 casas completo a 68 unidades de fomento por metro cuadrado, se consideró una cláusula en el contrato de promesa de cesión para que Vulcon Asset Management SpA pudiese comprar una de las propiedades para luego venderla a la Municipalidad y así respetar el precio total acordado por la totalidad del paño, el cual, de acuerdo con la documentación analizada, correspondió, en definitiva, al citado inmueble de calle Nueva Delhi N° 1775.

Por su parte, de acuerdo con los antecedentes, Vulcon Asset Management SpA adquirió la vivienda de Nueva Delhi 1775 según escritura pública de fecha 24 de noviembre de 2022, por el equivalente a 12.144,47 unidades de fomento.

Enseguida, de la matriz de la escritura pública de fecha 16 de diciembre de 2022, suscrita solo por los representantes de Vulcon Asset Management SpA, -dejada sin efecto por la Notaría-, se advierte que, originalmente, dicho inmueble sería vendido a la Municipalidad de Las Condes en el equivalente de 14.668,28 unidades de fomento, estableciéndose un pago adicional por 12.923,25 unidades de fomento, valor



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

35

este último que, conforme a las estipulaciones de dicho contrato, no formaba parte del precio de venta.

Luego, según la declaración del Secretario General de la Corporación de Educación y Salud de Las Condes, en una reunión celebrada, aproximadamente, el 28 diciembre de 2022, con la participación de Contraloría Municipal, la Dirección Jurídica y la Secretaría Comunal de Planificación, se determinó que último valor señalado se incorporaría en el precio de la compraventa, a fin de reducir el monto por concepto de liquidación.

A continuación, y conforme consta de escritura pública de 30 de diciembre de 2022, la Municipalidad de Las Condes adquirió de Vulcon Asset Management SpA el inmueble ubicado en Nueva Delhi N° 1775, por un precio total de 24.280 unidades de fomento, correspondiente a 112,55 unidades de fomento por metro cuadrado.

9) Si bien la Municipalidad de Las Condes identificó el primer convenio suscrito con Vulcon Asset Management como un contrato de “corretaje”, su ejecución difiere de los elementos propios de dicho contrato, dado que dicha empresa suscribió entre el 16 de abril y el 21 de junio de 2022 contratos de promesa de compraventa en calidad de promitente comprador, adquiriendo derechos que luego prometió ceder a la municipalidad respecto de nueve inmuebles y vendiendo directamente al municipio una de las propiedades a un precio superior al cual lo adquirió, para ajustarse a un valor cercano a 68 unidades de fomento por metro cuadrado por el total del paño, apartándose de la labor de intermediador propia de este tipo de convenios.

En tales circunstancias deberá concluirse que la Municipalidad de Las Condes no estableció con la debida precisión los derechos y obligaciones entre las partes, lo que pugna con principios de formalidad y de escrituración, establecidos en los artículos 3° y 5° ° de la ley N° 19.880.

Asimismo, y de acuerdo a lo expresado en el numeral anterior, el procedimiento empleado por la Municipalidad de Las Condes para la adquisición de los inmuebles no se ajusta a los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia, control y eficiente e idónea administración de los medios públicos y el debido cumplimiento de la función pública, consagrados en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575.

10) Conforme con los antecedentes recabados por personal fiscalizador de esta Entidad de Control, Vulcon Asset Management SpA percibió una comisión por el equivalente a 2.853,54 unidades de fomento, esto es, \$100.158.455 y la diferencia entre el precio en que adquirió y el valor de enajenación a la Municipalidad de Las Condes del inmueble correspondiente a Nueva Delhi N° 1775.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
II CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD JURÍDICA
UNIDAD DE AUDITORÍA 1
UNIDAD JURÍDICA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
36

II. En consecuencia:

1) De acuerdo con los antecedentes expuestos, cabe concluir que la Municipalidad de Las Condes no ajustó la compra de inmuebles a los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia, control y eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública, consagrados en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575, contexto en el cual esta Entidad de Control instruirá un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas comprometidas.

2) No resulta posible emitir un pronunciamiento acerca de la consulta planteada sobre la viabilidad de un proyecto a ejecutar en los predios indicados, toda vez que de los antecedentes analizados no se aprecia la existencia de un proyecto.

3) Finalmente, esta Contraloría Regional remitirá copia del presente oficio al Ministerio Público y al Consejo de Defensa del Estado, para los fines que en derecho correspondan.

Saluda atentamente a Ud.,

DISTRIBUCIÓN:

- A la señora Catalina Ugarte Millán (catalinaugarte@gmail.com)
- A la señora Catalina San Martín Cavada (Avenida Apoquindo N° 3400, piso 11)
- Al señor Patricio Bopp Tocornal (Avenida Apoquindo N° 3400, piso 11)
- Al señor Leonardo Prat Fernández (Avenida Apoquindo N° 3400, piso 11)
- Al señor Sergio Melnick Israel (Avenida Apoquindo N° 3400, piso 11)
- A la señora Isidora Alcalde Egaña (isidora.alcalde@lascondes.cl)
- A los señores Omar Abuid Abusleme y José Miguel Gatica Riffo (Presente)
- A la Unidad de Sumarios de la Fiscalía de la Contraloría General de la República.
- Al señor Presidente del Consejo de Defensa del Estado
- Al señor Fiscal Regional Metropolitano Oriente del Ministerio Público

Firmado electrónicamente por

Nombre: CARLOS ALBERTO FRIAS TAPIA

Cargo: CONTRALOR REGIONAL, Por orden del Contralor General de la República.

Fecha: 05/10/2023

Código Validación: 1696534749887-e362a018-a35f-4ad5-a927-d16634a2d46e

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

