



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

AT N° : 32/2022
 REFs N°s : 90.412/2022
 W001907/2022
 W002463/2022
 W008557/2022

**SOBRE DENUNCIAS RELATIVAS A
 INMUEBLES ARRENDADOS POR LA
 MUNICIPALIDAD DE LONCOCHE.**

TEMUCO,

ANTECEDENTES DE LA PRESENTACIÓN

En virtud de las facultades establecidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de este Organismo de Control, se ha considerado pertinente efectuar una inspección respecto a denuncias de eventuales irregularidades en la Municipalidad de Loncoche, que se indican a continuación:

1. Término anticipado de contrato de arriendo de propiedad ubicada en Arturo Prat N° 445, de la comuna de Loncoche; factura impaga por concepto de arriendo del bien por un monto de \$ 3.570.00 y la pendiente devolución del inmueble a su propietario.

2. Eventuales irregularidades en el precio convenido de arriendo del bien inmueble ubicado en Pedro Montt N° 202, comuna de Loncoche, el cual estaría sobre el valor de mercado, por lo que habría una deficiente administración de los recursos municipales; en que la dictación del acto administrativo que aprueba el contrato de arrendamiento habría ocurrido de forma posterior a los pagos del arriendo de dicho inmueble y sobre el destino habitacional de dicho inmueble por parte del municipio.

3. La Municipalidad de Loncoche habría efectuado inversiones en una propiedad particular ubicada en Serrano N° 322, de la comuna de Loncoche, por la suma de \$ 12.000.000, que se habría ejecutado para equipamiento y divisiones de dicha propiedad, siendo autorizados de forma simultánea el permiso de edificación y la recepción de las obras señaladas, a través del certificado N° 203, de 2021, de la Dirección de Obras Municipales.

**AL SEÑOR
 ALCALDE
 DE LA MUNICIPALIDAD DE LONCOCHE
LONCOCHE**

Distribución:

- Secretario Municipal de Loncoche
- Director de Control Interno de la Municipalidad de Loncoche.
- Recurrente.



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

4. Arriendo del patio de propiedad ya arrendada por el municipio, ubicada Pedro Montt N° 675, de la comuna de Loncoche, y el gasto con cargo a recursos municipales por la suma de \$ 60.000.000 para arreglos en el patio de dicho inmueble.

5. Ausencia de publicación en el portal de Transparencia de los contratos de arriendo asociados a los decretos alcaldicios N°s 165 y 600, ambos 2021.

6. El recurrente indica que habría enviado cartas en consultas a la autoridad edilicia durante el año 2021, no recibiendo respuestas al respecto.

7. Solicitud de fiscalización de la totalidad de los actos administrativos de la Municipalidad de Loncoche, a contar del 25 de junio de 2021, así como también el cumplimiento de las funciones/rol fiscalizador de los concejales de esa comuna.

ANÁLISIS

1. Sobre inmueble particular arrendado, ubicado en Arturo Prat N° 445, de la comuna de Loncoche.

Como cuestión previa, es dable señalar que la Municipalidad de Loncoche mediante el decreto alcaldicio N° 356, de 31 de marzo de 2021, aprobó el contrato de arriendo suscrito con don Adolfo Simpson Lea, por el inmueble ubicado en la calle Arturo Prat N° 445, de la ciudad de Loncoche, por un valor mensual de \$ 1.190.000, con un periodo de vigencia de todo el año 2021.

Precisado lo anterior, se expone lo siguiente:

1.1 Sobre término anticipado del contrato de arriendo.

Al respecto, corresponde señalar que mediante decreto alcaldicio N° 1.096, de 18 de octubre de 2021, la Municipalidad de Loncoche, dispuso el término anticipado del mencionado contrato de arriendo, a partir de 30 de octubre de igual año, considerando, según ahí se indica, que el deterioro del inmueble arrendado va más allá de las obligaciones de la Municipalidad como arrendataria, ya que existe un sin número de goteras que hacen imposible el adecuado funcionamiento de las oficinas municipales que laboran -DIDEL-, cuya reparación por parte de la entidad comunal no hacen viable mantener el contrato de arriendo, sin perjuicio que son de responsabilidad de arrendador.

Posteriormente, ese municipio extendió el plazo de término anticipado del contrato hasta el 30 de noviembre de 2021, considerando que el inmueble fue desocupado en ese mes, según lo sancionado en el decreto alcaldicio N° 519, de 30 de mayo de 2022.



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

Sobre la materia, es necesario precisar que le corresponde a la Administración activa evaluar en cada caso particular, si los hechos en que ha incurrido la contraparte en un contrato que haya suscrito, justifican poner término anticipado al convenio de que se trate, no obstante que deba fundamentar tal decisión (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s 94.316, de 2014 y 30.818, de 2019, entre otros, ambos de esta Entidad de Control), sin que corresponda a este Organismo Fiscalizador efectuar un cuestionamiento en el caso.

Además, cabe indicar que la controversia de la especie incide en determinar las obligaciones que emanan de la convención de que se trata, asunto que por su naturaleza es propiamente de carácter litigioso, de modo que no resulta posible que este Ente de Fiscalización se pronuncie sobre el particular, acorde con lo dispuesto en el artículo 6°, inciso tercero, de la ley N° 10.336, ya citada (aplica criterio contenido en el dictamen N° 73.969, de 2015, de esta Contraloría General).

1.2 Sobre demora en el pago de factura por concepto de arriendo.

Sobre el particular, corresponde hacer presente que el desempeño de un servicio para la Administración del Estado o la ejecución de las respectivas prestaciones por parte de un proveedor lleva aparejado el pago del precio, de manera que, si esto último no se verifica, se produciría un enriquecimiento sin causa a favor de aquella (aplica dictámenes N°s 31.770, de 2013, y 3.285, de 2016, ambos de este Organismo de Control).

Al respecto, es dable consignar que la jurisprudencia administrativa contenida en el dictamen N° 7.561, de 2018, de este Ente de Fiscalización, ha manifestado que, conforme el artículo 79 bis del decreto N° 250, de 2004, del Ministerio de Hacienda, que dispone que salvo en el caso de las excepciones legales que establezcan un plazo distinto los pagos a los proveedores por los bienes y servicios adquiridos por las Entidades de la Administración del Estado, deberán efectuarse por éstas dentro de los treinta días corridos siguientes a la recepción de la factura o del respectivo instrumento tributario de cobro, sin perjuicio de lo establecido en las respectivas bases.

Ahora bien, se verificó que el 1° de enero de 2022, el arrendador emitió la factura N° 39 -indicada en su denuncia-, a la Municipalidad de Loncoche, por concepto de arriendo de la aludida propiedad correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre, todos de 2021, por un monto de \$ 3.570.000, el cual, posteriormente, es rebajado parcialmente, mediante la nota de crédito N° 1, de 22 de abril de 2022, por \$ 1.190.000, quedando, con esto, una cifra facturada de \$ 2.380.000.

Consecuentemente, se advirtió que esa entidad edilicia, mediante decreto de pago N° 1.822, de 15 de junio de 2022, pagó al proveedor \$ 2.380.000, por concepto de arriendo de la citada propiedad por los meses de octubre y noviembre de 2021, es decir, 165 días después de la emisión



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

de la factura.

Al respecto, sin perjuicio que la deuda reclamada por el recurrente se encuentra regularizada, corresponde que, en lo sucesivo, la Municipalidad de Loncoche adopte las medidas pertinentes para precaver la ocurrencia de situaciones como las descritas y, por ende, dar cumplimiento a la normativa y jurisprudencia previamente señalada.

1.3 Sobre dilación en la devolución de inmueble.

Al respecto, el recurrente denuncia la pendiente devolución de la propiedad, lo cual finalmente se concretó el 4 de mayo de 2022, según consta en acta de entrega de la propiedad, suscrita por ambas partes.

Seguidamente, don Alejandro Herrera Canales, asesor jurídico de ese municipio, mediante correo electrónico de 5 de mayo del 2022, indicó, en lo que importa, que la devolución de la propiedad en esa fecha se debió en atención a que el propietario pretendía el pago del arriendo hasta el mes de diciembre de 2021, además de diversas controversias en el pago de los servicios básicos, por lo que ese municipio decidió no entregar el inmueble hasta concretar un acuerdo en el aspecto económico.

Por lo tanto, y sin perjuicio que actualmente ya se concretó la devolución de la propiedad al arrendador, se advierte por parte de la Municipalidad de Loncoche una dilación en la devolución del inmueble -materializado el 4 de mayo de 2022-, considerando que el término anticipado del vínculo contractual aconteció el 30 de noviembre de 2021, esto es 155 días posterior a ello, situación que vulnera los principios de eficiencia, eficacia y coordinación, previstos en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, y de celeridad contemplado en el artículo 7° de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

2. Sobre inmueble particular arrendado, ubicado en Pedro Montt N° 202, de la comuna Loncoche.

Al respecto, de los antecedentes proporcionados por la entidad comunal, se advirtió que a través del decreto alcaldicio N° 1.117, de 25 de octubre de 2021, se aprobó el contrato de arrendamiento por el periodo comprendido entre el 1° de septiembre y el 31 de diciembre de 2021, respecto del ya individualizado inmueble, suscrito con doña Claudia Astudillo Acuña, destinado al funcionamiento de programas -DIDEL- por una renta mensual de 47 Unidades de Fomento, cuya recepción de inmueble por parte del municipio se realizó el 2 de septiembre de ese año, según consta en el certificado emitido, de igual fecha, por el administrador municipal.



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

Precisado lo anterior, se expone lo siguiente:

2.1 Sobre eventuales irregularidad en precio del arriendo.

Respeto a la eventual deficiencia administración de los recursos municipales por parte de la Administración, en la fijación del precio del arriendo analizado, cabe señalar que, según lo dispuesto en el artículo 21 B de la ley N° 10.336, ya citada, no compete a este Organismo de Control pronunciarse acerca de si el arrendamiento del inmueble señalado, constituyó la figura jurídica más apropiada para dar cumplimiento a la aludida función municipal, toda vez que tal aspecto incide en una decisión de mérito, oportunidad o conveniencia que corresponde exclusivamente a la Administración activa (aplica criterio contenido en los dictámenes N° 61.420, de 2006 y 11.079, de 2009, ambos de esta Entidad de Fiscalización).

2.2 Sobre dictación del acto administrativo que aprueba contrato de arriendo de forma posterior a los pagos por dicho concepto.

Sobre la materia, se verificó que el acto administrativo que sancionó el contrato de arriendo del inmueble por el periodo comprendido entre el 1° de septiembre y el 31 de diciembre de 2021, -decreto alcaldicio N° 1.117- se dictó el 25 de octubre de igual año, misma data del decreto de pago N° 3.055, que autorizó el pago de \$ 2.821.464, por concepto de arriendo del mes de septiembre del año 2021 y la garantía del contrato.

Al respecto, cabe recordar que, el artículo 52 de la citada ley N° 19.880, señala que los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros, cuya situación es aplicable en la especie, razón por la cual, no se evidencian reproches que formular al respecto. Sin perjuicio de ello, ese municipio deberá cautelar para que situaciones como la de la especie no se repitan.

2.3 Sobre destino habitacional de propiedad arrendada.

Sobre la materia, este Organismo de Control verificó en terreno, el 10 de mayo de 2023, que en dicho inmueble arrendado por la Municipalidad de Loncoche, se encuentran ubicadas oficinas municipales, no destinándose dicha propiedad a destino habitacional como denuncia el recurrente, razón por la cual se desestima la denuncia en este aspecto.

3. Sobre inmueble particular arrendado, ubicado en Ignacio Serrano N° 316, de la comuna de Loncoche.

Al respecto, mediante decreto alcaldicio N° 180, de 11, de febrero, de 2022, la Municipalidad de Loncoche aprobó el contrato



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

de arriendo del inmueble ubicado en Ignacio Serrano N° 316, de esa ciudad, por un monto mensual de \$ 1.500.000, desde el 1 de febrero al 31 de diciembre de 2022, suscrito con don Mario Ruiz Rodríguez, cuyo arriendo obedecería, según el municipio, al traslado de las oficinas del Departamento de Tránsito a un espacio físico más grande y cómodo para el desarrollo de sus labores de los funcionarios.

Precisado lo anterior, se expone lo siguiente:

3.1 Sobre remodelaciones efectuadas por la municipalidad en dicha propiedad.

Sobre el particular, se verificó que esa entidad comunal incurrió en gastos de remodelación de la citada propiedad -para la habilitación de nuevas oficinas municipales-, por un monto de \$ 12.228.874, ejecutada por la empresa constructora Benvál SpA.

Sobre el particular, la jurisprudencia de este Ente Fiscalizador contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 29.667, de 2002, 33.525, de 2007 y 22.861, de 2014, ha señalado que, por regla general, los municipios carecen de facultades para ejecutar obras o inversiones con cargo a sus presupuestos, en terrenos o bienes de terceros, aun cuando estos integren la Administración del Estado, por cuanto no existe disposición legal que lo autorice.

Sin embargo, los mismos pronunciamientos reconocen la posibilidad de que ello se realice bajo dos supuestos copulativos: que sea necesario para el cumplimiento de las finalidades propias de las entidades edilicias y que se resguarden debidamente los intereses municipales comprometidos.

Lo anterior, por cuanto lo vedado es que sus recursos sean destinados a beneficiar intereses privados ajenos al interés público, de manera que no sería objetable una inversión en terrenos de particulares que conlleve la realización de obras en beneficio de la comunidad en general, en la medida que aquella se realice en el marco de las competencias del respectivo servicio y quede debidamente resguardada mediante el establecimiento de los mecanismos jurídicos pertinentes (aplica criterio contenido, entre otros, en los dictámenes N°s 34.727, de 2003, 33.525, de 2007 y 6.651 de 2015, todos de este Organismo de Control).

Por otra parte, cabe hacer presente lo establecido en la cláusula novena del aludido contrato de arriendo, que indica que la arrendataria podrá efectuar las reparaciones y mejoras internas en el inmueble de acuerdo a sus necesidades o prioridades.

Ahora bien, en consideración a que el hecho de contar con un bien estructuralmente habilitado para el correcto funcionamiento de las oficinas arrendadas, constituye un aspecto esencial y básico para asegurar la



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

finalidad principal de las municipalidades, a saber, satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas, siendo, por tanto, imposible concebir el cumplimiento de tales tareas si una municipalidad carece de un lugar físico adecuado para ello.

Así entonces, debe entenderse que los fondos municipales que la Municipalidad de Loncoche ha invertido en el bien señalado, no han tenido otro objeto que acondicionar dicho inmueble para que esa Municipalidad pueda cumplir sus funciones.

Lo expuesto, por lo demás, armoniza con el principio de continuidad del servicio establecido en la referida ley N° 18.575, en virtud del cual la Administración del Estado debe atender las necesidades públicas en forma continua y permanente.

Por lo anteriormente expuesto, no existen reproches que formular sobre la materia.

3.2 Sobre certificado de permiso de edificación y recepción municipal emitidos de forma simultánea, a través de certificado N° 203, de 2021, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Loncoche.

Sobre el particular, es menester apuntar que el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la cartera del ramo, prevé, en su inciso primero, que "A los permisos para ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, y a las ampliaciones de viviendas" que señala, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo, y las normas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, y las normas vigentes aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

A su vez, los incisos segundo, tercero y cuarto del mismo artículo preceptúan, respectivamente, que "El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras"; que "Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959", y que "Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras a que se refiere este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General".

Por su parte, el artículo 5.1.4. N° 2, de la OGUC, en sus incisos primero y segundo señala que "A los permisos para ampliar



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

viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, así como para regularizar edificaciones destinadas a cualquier uso que hayan sido construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública”, y que “Asimismo, en estos casos sólo se deberá cumplir con las normas técnicas de habitabilidad y seguridad, con las normas técnicas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes”.

Enseguida, el inciso tercero de la mencionada preceptiva establece que “Para dicho efecto, deberán presentarse a la Dirección de Obras Municipales los siguientes antecedentes”, disponiendo, en los números 3 y 8 de su letra B -relativa a la regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959-, un “Informe del arquitecto que suscribe el proyecto, que certifique la forma en que la edificación cumple con las normas señaladas en este numeral, según corresponda. Para efectos del cumplimiento de las normas de estabilidad, podrá adjuntarse un informe complementario de un profesional competente” y un “Certificado de dotación de servicios sanitarios, instalaciones eléctricas interiores y de gas, cuando proceda”.

Finalmente, el inciso segundo de la apuntada letra B del N° 2 del artículo 5.1.4. prevé que “Las Direcciones de Obras Municipales con el solo mérito de la presentación de la totalidad de los antecedentes señalados, otorgará, dentro del plazo establecido para el Permiso de Obra Menor, si procediere, el correspondiente certificado de regularización, previo pago de los derechos municipales contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en este numeral”.

Precisado lo anterior, es menester puntualizar que acorde con lo dispuesto en el reseñado artículo 166 se advierte que para acogerse a las regularizaciones por las que se consulta, las respectivas edificaciones deben dar cumplimiento, entre otras, a las normas vigentes aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan, lo cual debe ser certificado por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

En efecto, se constató que el permiso de edificación y la recepción definitiva de la obra en cuestión, fueron autorizadas a través del precitado certificado N° 203 -de regularización de edificación antigua de cualquier destino, construida antes del 31 de julio de 1959- que otorga la regularización simultáneamente del permiso y la recepción de una superficie de 131,97 m², ubicada en la ciudad de Loncoche, calle Ignacio Serrano N° 316 - 322, sector urbano.

Por consiguiente, y de los términos de la



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

normativa aplicable al caso, se desprende que es posible otorgar el permiso de edificación y la recepción de forma simultánea, puesto que corresponde a un procedimiento de regulación permitido cuando es una vivienda construida antes del 31 de julio de 1959.

4. Sobre inmueble particular arrendado, ubicado en Pedro Montt N° 675, de la comuna de Loncoche.

Sobre la materia, se verificó a través del decreto alcaldicio N° 165, de 2021, la Municipalidad de Loncoche aprobó el contrato de arriendo del inmueble, con un periodo de vigencia por todo el año 2021, por valor mensual de 38 unidades de fomento, lugar que actualmente albergan diversos programas dependientes de la Dirección de Desarrollo Comunitario, lo que fue verificado en terreno por esta Contraloría Regional, el 10 de mayo de 2023.

Precisado lo anterior, se expone lo siguiente:

- 4.1 Sobre modificación de utilización de propiedad arrendada.

Sobre la materia, ese municipio mediante decreto alcaldicio N° 1.116, de 25 de octubre de 2021, aprobó el anexo al citado contrato de arriendo, modificándose, en lo que importa, su utilización, es decir, de ser destinado exclusivamente a oficinas a la autorización para que la parte arrendataria instale en el patio de la propiedad módulos y, por ende, la realización de una serie de intervenciones en dicho sitio, aumentándose el valor mensual de arriendo a 70 unidades de fomento.

Al respecto, en inspección efectuada por este Organismo de Control, el 10 de mayo de 2023, se verificó que en el sitio de dicha propiedad se encuentran ubicados stands, bajo la denominación de "Mercado de Loncoche", que alberga a diferentes personas que comercializan productos.

De lo anteriormente expuesto, no se desprenden situación a observar.

- 4.2 Sobre gastos en arreglos de patio de la propiedad.

Sobre la materia, el recurrente se limitó a indicar que la Municipalidad de Loncoche realizó gastos por \$ 60.000.000, para arreglos en el patio de la propiedad arrendada, sin indicar alguna irregularidad en las erogaciones.

Al respecto, esta Contraloría General ha debido abstenerse, en esta oportunidad, de emitir el pronunciamiento requerido, toda vez que las consultas que se formulen a esta Entidad Fiscalizadora, deben expresar los hechos y razones que motivan el requerimiento, en conformidad con lo indicado



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

en el oficio circular N° 24.143, de 2015, lo que no se advierte de la presentación de la especie (aplica dictamen N° 6.098, de 2019, de este Organismo de Control).

Sin perjuicio de lo anterior, y como ya se manifestó anteriormente, se verificó que en el patio de dicho inmueble, esa entidad comunal habilitó el "Mercado Municipal", para cuya habilitación ese ente realizó desembolsos por \$ 59.547.251, conforme a lo informado por el Director de Administración y Finanzas de la Municipalidad de Loncoche, mediante correo electrónico de 12 de mayo de 2023, cuyo detalle se expone a continuación:

Cuadro: Erogaciones habilitación Mercado Municipal

N° Egreso	Fecha	Proveedor	Concepto	Monto (\$)
4.371	31/12/2021	Ana Andrea Moran Sanhueza	Pago servicio de impresión lienzo Mercadito de Loncoche	156.001
2.111	19/07/2022	Construcciones Leonardo Elías Figueroa Yáñez	Pago Proyecto Habilitación Feria Municipal Loncoche (Avance 33%)	21.110.228
2.607	22/08/2022	Construcciones Leonardo Elías Figueroa Yáñez	Pago Proyecto Habilitación Feria Municipal Loncoche (Avance 93%)	31.971.954
3.410	13/10/2022	Waldemar Enrique Aedo Peña	Pago servicio de amplificación, uso inauguración de Mercado Loncoche	250.000
4.890	30/12/2022	Construcciones Leonardo Elías Figueroa Yáñez	Pago Proyecto Habilitación Feria Municipal Loncoche (Ejecución 100%)	5.969.818
4.941	30/12/2022	Ana Andrea Moran Sanhueza	Impresión de Paleta Publicitaria Mercadito Loncoche	89.250
Total gastos habilitación Mercado de Loncoche:				59.547.251

Fuente: Elaboración propia, conforme a información proporcionada por el Director de Administración y Finanzas de la Municipalidad de Loncoche, a través de correo electrónico de 12 de mayo de 2023.

5. Denuncia sobre la inexistencia de publicación de contratos de arriendo en portal de transparencia municipal.

En lo que respecta a la denuncia que habría un presunto incumplimiento de la Ley de Transparencia por parte de la Municipalidad de Loncoche, al no encontrarse publicado en dicho sitio web, los contratos de arriendo asociados a los decretos alcaldicio N° 165 y 600, ambos de 2021, verificada la información publicada en la página de Transparencia Activa; sección 05, Adquisiciones y contrataciones: Otras Compras y Contratos relativos a Bienes Inmuebles; link Contrataciones relativos a bienes inmuebles, se encuentra contenida en dicho sitio web los denunciados decretos alcaldicios, con los respectivos contratos de arriendos que estos sancionan, razón por la cual, se desestima la presentación en este aspecto.

6. Sobre falta de respuesta de la Municipalidad de Loncoche a escritos del recurrente.

Al respecto, es del caso señalar que la reiterada jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control contenida, entre otros, en los dictámenes N°s 21.890, de 2015, y 25.421, de 2016, ha señalado que el derecho de petición, consagrado en el artículo 19, N° 14, de la Constitución



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

Política de la República, impone a los entes públicos la obligación de responder las solicitudes de los particulares, dándose debido y oportuno conocimiento al solicitante de la respectiva respuesta, la que por razones de certeza y buena técnica administrativa debe constar por escrito, obligación a la que debe dar estricta observancia el municipio.

Asimismo, es del caso manifestar que los municipios se encuentran en la obligación de atender las solicitudes que se les presenten, dentro del plazo máximo de treinta días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en relación con los principios de continuidad, eficiencia y rapidez que rigen la actividad administrativa, establecidos en los artículos 3°, 5° y 8° de la ley N° 18.575, ya mencionada (aplica dictamen N° 100.105, de 2014, de esta Contraloría General).

Ahora bien, sobre la materia denunciada, el asesor jurídico, mediante correo electrónico de 1° de septiembre de 2022, informó que las respuestas a las cartas o peticiones del señor Simpson Lea, no fueron entregadas de modo formal, debido a que con el acuerdo efectuado mediante el acta de devolución de la propiedad, de 4 de mayo del 2022 -mencionada en el numeral 1 del presente oficio-, se entendió que se ponía término a sus requerimientos.

En consecuencia, verificado el incumplimiento y en el entendido que las representaciones del recurrente se entienden indirectamente solucionadas con la devolución de la propiedad arrendada y el pago del arriendo de los meses de octubre y noviembre de 2021 -conforme a lo expresado en el numeral 1, del presente oficio, corresponde recordar el alcance de la obligación -señalada anteriormente- que impone a los entes públicos el derecho de petición, consagrado en el artículo 19, N° 14, de la Constitución Política de la República, de responder las solicitudes de particulares, dándose debido y oportuno conocimiento al solicitante de la respectiva respuesta, la que por razones de certeza y buena técnica administrativa debe constar por escrito, obligación a la que deberá dar estricta observancia el municipio, en lo sucesivo.

7. Sobre requerimiento de investigación de actos administrativos y cumplimiento de funciones de los concejales.

En relación con la petición de investigar todos los actos administrativos de este gobierno comunal, a contar del 25 de junio de 2021, y el cumplimiento de las funciones y el rol fiscalizador de los concejales en el actuar de la autoridad edilicia, cabe señalar, que aquellas solicitudes carecen de precisión, no aportando antecedentes que permitan examinar e investigar eventuales irregularidades de manera concreta y precisa.

En ese contexto, la jurisprudencia administrativa ha expresado que esta Entidad Contralora no emite pronunciamientos en razón de consultas teóricas, hipotéticas o generales, como acontece en el caso en estudio (aplica criterio contenido en el dictamen N° 51.669, de 2015, de este



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

Organismo de Control).

CONCLUSIÓN

1. Respecto del término anticipado de la propiedad arrendada por la Municipalidad de Loncoche, situada en Arturo Prat N° 445, de esa comuna, es necesario precisar que le corresponde a la Administración activa evaluar en cada caso particular, si los hechos en que ha incurrido la contraparte en un contrato que haya suscrito, justifican poner término anticipado al convenio de que se trate, no obstante que deba fundamentar tal decisión, sin que corresponda a esta Contraloría General efectuar un cuestionamiento en el caso.

Por otro lado, en relación con la factura impaga reclamada por el arriendo de la mencionada propiedad, sin perjuicio que esta se encuentra regularizada, corresponde que, en lo sucesivo, la Municipalidad de Loncoche adopte las medidas pertinentes para precaver la ocurrencia de situaciones como las descritas y, por ende, dar cumplimiento a la normativa y jurisprudencia previamente señalada.

En relación con en la entrega del mencionado inmueble 155 días posterior al término de contrato de arriendo, se advierte por parte de la Municipalidad de Loncoche una dilación en la devolución del bien, situación que vulnera los principios de eficiencia, eficacia y coordinación, previstos en los artículos 3° y 5° de la citada ley N° 18.575, y de celeridad contemplado en el artículo 7° de la ley N° 19.880, ya mencionada.¹

2. En lo referente al denunciado precio del valor del arriendo de la propiedad ubicada en Pedro Montt N° 202, de la comuna Loncoche, cabe señalar que, según lo dispuesto en el artículo 21 B de la ley N° 10.336, ya citada, no compete a este Organismo de Control pronunciarse acerca de si el arrendamiento del inmueble señalado, constituyó la figura jurídica más apropiada para dar cumplimiento a la aludida función municipal, toda vez que tal aspecto incide en una decisión de mérito, oportunidad o conveniencia que corresponde exclusivamente a la Administración activa (aplica criterio contenido en los dictámenes N° 61.420, de 2006 y 11.079, de 2009, ambos de esta Entidad de Fiscalización).

En lo tocante a la dictación extemporánea de acto administrativo que sancionó el contrato de arriendo del inmueble ubicado en Pedro Montt N° 202, comuna de Loncoche – decreto alcaldicio N° 1.117, de 2021-, cabe recordar que, el artículo 52 de la citada ley N° 19.880, señala que los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan

¹ (MC) Observación medianamente compleja: Aquellas observaciones que, si bien no inciden en un proceso crítico del servicio, tienen la potencialidad de afectado, debido a que corresponden a fallas de control y/o procedimientos en la entidad examinada y que tampoco generan acciones derivada. En estos casos, los requerimientos de acciones correctivas que poseen plazo para su ejecución deberán ser seguidos por el servicio fiscalizado



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

consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros, cuya situación es aplicable en la especie, razón por la cual, no se evidencian reproches que formular al respecto. Sin perjuicio de ello, ese municipio deberá cautelar para que situaciones como la de la especie no se repitan.

Ahora bien, respecto al destino habitacional por parte de la Municipalidad de Loncoche de la aludida propiedad arrendada, se verificó que dichas dependencias albergan unidades municipales, razón por la cual se desestima la denuncia en este aspecto.

3. Sobre remodelaciones efectuadas por ese municipio en propiedad arrendada situada en Ignacio Serrano N° 316, de la comuna de Loncoche, se aprecia que estos no han tenido otro objeto que acondicionar dicho inmueble para que esa Municipalidad pueda cumplir sus funciones, razón por la cual, no existen reproches que formular sobre la materia.

Asimismo, considerando que es posible otorgar el permiso de edificación y la recepción de forma simultánea, puesto que corresponde a un procedimiento de regulación permitido cuando es una vivienda construida antes del 31 de julio de 1959, no se aprecian irregularidades en la emisión del certificado N° 203, de 2021, por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Loncoche.

4. En lo tocante a la modificación contractual de la propiedad arrendada por esa entidad comunal en Pedro Montt N° 675, de la comunal de Loncoche, no se desprenden situaciones a observar.

Ahora bien, en lo concerniente a los denunciados gastos que incurrió la Municipalidad de Loncoche para la habilitación de Mercado Municipal en la mencionada propiedad arrendada, sin perjuicio de la verificación por parte esta Contraloría Regional de desembolsos por \$ 59.547.251, esta Entidad de Control ha debido abstenerse, en esta oportunidad, de emitir el pronunciamiento requerido, toda vez que las consultas que se formulen a esta Entidad Fiscalizadora, deben expresar los hechos y razones que motivan el requerimiento, en conformidad con lo indicado en el oficio circular N° 24.143, de 2015, lo que no se advierte de la presentación de la especie (aplica dictamen N° 6.098, de 2019, de este Organismo de Control).

5. En lo atingente a la denuncia de inexistencia de publicación de contratos de arriendo en el portal de transparencia municipal, asociados a los decretos alcaldicio N° 165 y 600, ambos de 2021, en atención a que estos se encuentran publicados, se desestima la situación expuesta por el recurrente.

6. Por otro lado, verificado la falta de respuesta del municipio a escritos del recurrente, y en el entendido que las representaciones del peticionario se entienden indirectamente solucionadas con la



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


devolución de la propiedad arrendada y el pago del arriendo de los meses de octubre y noviembre de 2021 -conforme a lo expresado en el acápite análisis, numeral 1, del presente oficio, corresponde recordar el alcance de la obligación que impone a los entes públicos el derecho de petición, consagrado en el artículo 19, N° 14, de la Constitución Política de la República, de responder las solicitudes de particulares, dándose debido y oportuno conocimiento al solicitante de la respectiva respuesta, la que por razones de certeza y buena técnica administrativa debe constar por escrito, obligación a la que deberá dar estricta observancia el municipio, en lo sucesivo.²

7. En relación con el requerimiento de investigación de los actos administrativos y cumplimiento de funciones de los concejales, la jurisprudencia administrativa ha expresado que esta Entidad Contralora no emite pronunciamientos en razón de consultas teóricas, hipotéticas o generales, como acontece en el caso en estudio (aplica criterio contenido en el dictamen N° 51.669, de 2015, de este Organismo de Control).

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

Saluda atentamente a Ud.

² MC) Observación medianamente compleja: Aquellas observaciones que, si bien no inciden en un proceso crítico del servicio, tienen la potencialidad de afectado, debido a que corresponden a fallas de control y/o procedimientos en la entidad examinada y que tampoco generan acciones derivada. En estos casos, los requerimientos de acciones correctivas que poseen plazo para su ejecución deberán ser seguidos por el servicio fiscalizado.

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	MARCELLO LIMONE MUÑOZ	
Cargo	CONTRALOR REGIONAL	
Fecha firma	28/07/2023	
Código validación	IvYDmpC8s	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	