INFORME
INVESTIGACIÓN ESPECIAL

MUNICIPALIDAD DE LAGO RANCO

INFORME Nº 245, 1 DE OCTUBRE DE 2026

CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS RÍOS
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
26-III-1927
CHILE

POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

INDICE

Resumen Ejecutivo **1**
JUSTIFICACIÓN **1**
ANTECEDENTES GENERALES **1**
METODOLOGÍA **3**
UNIVERSO Y MUESTRA **4**
RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN **4**
I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO **4**
1. Situaciones de riesgo no controladas. 5
1.1. Incumplimiento a las normas de control interno. 5
II. EXAMEN DE LA MATERIA INVESTIGADA Y EXAMEN DE CUENTAS **6**
2. Falta de fundamento del acto administrativo que autoriza la compra del inmueble. 6
3. Trato directo no justificado. 11
4. Discrepancias en la valorización del terreno. 13
5. Presupuesto municipal y modificación. 21
6. Aprobación de la adquisición del terreno por parte del concejo municipal. 23
CONCLUSIONES **28**

Resumen Ejecutivo
Informe Final N° 245 de 2026
Municipalidad de Lago Ranco

Objetivo: Verificar las situaciones denunciadas relacionadas con la adquisición irregular por parte de la Municipalidad de Lago Ranco del terreno urbano en calle Los Ángeles Lote D 110, emplazado en una zona determinada en el Plano Regulador Comunal, como de uso de suelo de áreas verdes, deportes y equipamiento, además de estar afectado a una franja de utilidad pública, entre otras limitantes que se indican.

Objetivos de la Investigación:

- Verificar la existencia de una necesidad pública que justifique la compra del inmueble por parte de la Municipalidad de Lago Ranco.
- Verificar la excepcionalidad y la justificación de la compra del inmueble en la modalidad de trato directo.
- Verificar la existencia de una evaluación técnica y económica de los precios de compra del inmueble.

Principales Resultados:

• Se advirtió que la Municipalidad de Lago Ranco adquirió en el año 2025 un terreno de 5.911,97 m² de superficie, ubicado en la calle Los Ángeles Lote D 110, de esa comuna, por un valor de $567.077.049, sin acreditar el correspondiente análisis en las diferencias en los montos de las tasaciones obtenidas y las restricciones normativas y urbanísticas que afectan al inmueble, pagándose un total de $424.177.357, más que el precio indicado en la tasación más baja y 16,9 veces más que el Avaluó Fiscal de la propiedad, lo que no se aviene con el deber de control establecido en los artículos 60 y 61 de la ley N° 10.336 y el artículo 11 de la ley N° 18.575, por lo que esa entidad edilicia, deberá, en futuras compras de inmuebles, implementar mecanismos de análisis y validación de tasaciones, dejando constancia de los criterios utilizados para determinar el valor, los factores y la manera en que fueron ponderadas las diferencias técnicas advertidas, de modo de transparentar y resguardar el adecuado uso de los recursos públicos involucrados.

• Además, se verificó que los fundamentos contenidos en el decreto alcaldicio N° 426, de 2025, que autorizó la compra del mencionado terreno, no concuerdan con los hechos constatados, carecen de precisión y respaldos, que demuestren la necesidad y procedencia de la adquisición, lo que no se ajusta a lo señalado en los artículos 6° y 7° de la Constitución Política, los artículos 11 y 41 de la ley N° 19.880, el artículo 2°, de la ley N° 18.575 y el oficio N° OF110217, de 2026, de esta Entidad de Control, por lo que, en lo sucesivo, el municipio deberá adoptar las acciones necesarias para fortalecer los procesos de compra de propiedades asegurando que tal decisión sea fundamentada y respaldada en análisis técnicos y objetivos suficientes, que garanticen que el bien seleccionado sea la opción más ventajosa para los intereses municipales, evitando la reiteración de las situaciones antes mencionadas.

• Se advirtió que la Municipalidad de Lago Ranco dispuso la compra del inmueble en estudio, mediante la modalidad de trato directo, sin acreditar las razones que demostraran de manera efectiva y documentada la procedencia de utilizar esa modalidad excepcional de compra, incumpliéndose de este modo las exigencias establecidas en el artículo 9° de la ley N° 18.575, y lo concluido en la jurisprudencia administrativa, contenida en los dictámenes N^{os} 30.099, de 2013, 87.444, de 2015 y 19.883, de 2017, por lo que esa entidad, deberá, en lo sucesivo, ajustar sus procesos de compras, como el de la especie, a lo establecido en la mencionada normativa.

Respecto de la falta de fundamento del acto administrativo que autorizó la compra del inmueble y trato directo no justificado, este Órgano de Control instruirá un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios que con su acción u omisión permitieron la ocurrencia de los hechos descritos.

Asimismo, se remitirán los antecedentes al Ministerio Público, para su conocimiento y fines pertinentes.

• Se constató que el presupuesto municipal para el año 2025 contempló inicialmente un monto de $285.000.000, para la adquisición del terreno, por lo que debió efectuarse una modificación para solventar el 50% restante del valor del inmueble adquirido en febrero de 2025, por la suma de $567.077.049, pese a que al momento de la aprobación del presupuesto, en octubre de 2024, el municipio disponía de antecedentes suficientes para conocer el monto que desembolsaría por esa compra, por lo que ese organismo, en lo sucesivo, deberá fortalecer sus procesos de planificación y programación presupuestaria, asegurando que las estimaciones de gastos sean consistentes con las actividades e iniciativas proyectadas, ajustándose así a lo indicado en los artículos 50, 56, inciso segundo; 65, letra a); 79, letra b); 81, inciso final; y 82, letra a), de la ley N° 18.695 y el decreto ley N° 1.263, de 1975.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS RÍOS
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° 415/2026

REMITE INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL QUE INDICA.

VALDIVIA.

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Final de Investigación Especial N° 245, de 2026, sobre la adquisición en el año 2025 del terreno ubicado en calle Los Ángeles, lote D 110, por parte de la Municipalidad de Lago Ranco.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.626, sobre Protección a 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.,

AL SEÑOR
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE LAGO RANCO
LAGO RANCO

DISTRIBUCIÓN:

- División de Función Pública de la Contraloría General de la República.

Firmado electrónicamente por:	
Nombre	CAROL DELGADO JELDRES
Cargo	Contralora Regional
Fecha firma	02/10/2026
Código validación	6DIyLhUg6
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS RÍOS
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° 417/2026

REMITE INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL QUE INDICA.

VALDIVIA.

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final de Investigación Especial N° 245, de 2026, sobre la adquisición en el año 2025 del terreno ubicado en calle Los Ángeles, lote D 110, por parte de la Municipalidad de Lago Ranco.

Cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.626, sobre Protección a 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.,

A LA SEÑORA
DIRECTORA DE CONTROL INTERNO
MUNICIPALIDAD DE LAGO RANCO
LAGO RANCO

Firmado electrónicamente por:	
Nombre	CAROL DELGADO JELDRES
Cargo	Contralora Regional
Fecha firma	02/10/2026
Código validación	6DIyLhXmK
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS RÍOS
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° 416/2026

REMITE INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL QUE INDICA.

VALDIVIA.

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final de Investigación Especial N° 245, de 2026, sobre la adquisición en el año 2025 del terreno ubicado en calle Los Ángeles, lote D 110, por parte de la Municipalidad de Lago Ranco, con el fin de que en la primera sesión que celebre el concejo municipal, desde la fecha de su recepción, se sirva ponerlo en conocimiento de ese organismo colegiado entregándole copia del mismo.

Al respecto, usted deberá acreditar ante esta Contraloría Regional, en su calidad de secretaria del concejo y ministra de fe, el cumplimiento de este trámite dentro del plazo de diez días de efectuada esa sesión.

Cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.626, sobre Protección a 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.,

A LA SEÑORA
SECRETARIA MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE LAGO RANCO
LAGO RANCO

Firmado electrónicamente por:	
Nombre	CAROL DELGADO JELDRES
Cargo	Contralora Regional
Fecha firma	02/10/2026
Código validación	6DIyLhVNH
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos

Oficio Nº OF188163/2026

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS RÍOS
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° 418/2026

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA QUE INDICA.

VALDIVIA.

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final de Investigación Especial N° 245, de 2026, sobre la adquisición en el año 2025 del terreno ubicado en calle Los Ángeles, lote D 110, por parte de la Municipalidad de Lago Ranco.

Al respecto, cabe precisar que esta Contraloría Regional ha estimado pertinente poner en conocimiento de esa entidad las observaciones contenidas en informe final que se indica, para los fines que en derecho correspondan.

Finalmente cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección a 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.,

A LA SEÑORA
FISCAL REGIONAL DE LOS RÍOS
MINISTERIO PÚBLICO
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:	
Nombre	CAROL DELGADO JELDRES
Cargo	Contralora Regional
Fecha firma	02/10/2026
Código validación	6DIyLhWyR
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS RÍOS
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

AT N° 211/2026
REFs. Nos 167.585/2025
155.535/2026
361.306/2026
361.307/2026
361.308/2026
361.311/2026
361.315/2026
361.316/2026
369.066/2026

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL No 245, DE 2026, SOBRE LA ADQUISICIÓN EN EL AÑO 2025 DEL TERRENO UBICADO EN CALLE LOS ÁNGELES LOTE D 110, POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LAGO RANCO.

VALDIVIA, 1 de octubre de 2026.

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 en la Municipalidad de Lago Ranco, con el objeto de verificar eventuales irregularidades relacionadas con la compra de un inmueble ubicado en calle Los Ángeles Lote D 110, durante el año 2025.

JUSTIFICACIÓN

La presente fiscalización tiene su origen en una presentación en la que se denuncia que la Municipalidad de Lago Ranco adquirió un terreno urbano de 5.911,97 m² por un valor de $567.077.049, emplazado en una zona cuyo uso de suelo permitido es de áreas verdes, deportes y equipamiento, y que, además, estaría afecto a una declaración de utilidad pública, entre otras limitantes que se indican.

Asimismo, a través de la presente investigación, esta Contraloría Regional busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

En tal sentido, esta revisión se enmarca en el ODS N° 16, Paz, justicia e instituciones sólidas, según las metas 16.5 “Reducir considerablemente la corrupción y el soborno en todas sus formas” y 16.6 “Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas”.

ANTECEDENTES GENERALES

El trabajo efectuado tuvo por finalidad investigar una denuncia relacionada con la adquisición de un terreno urbano, ubicado

A LA SEÑORA
CAROL DELGADO JELDRES
CONTRALOR REGIONAL DE LOS RÍOS
PRESENTE

en calle Los Ángeles Lote D 110, que se encuentra emplazado en una zona determinada en el Plano Regulador Comunal, como de uso de suelo de áreas verdes, deportes y equipamiento, además de estar afectado a una franja de utilidad pública, cuya georreferenciación se expone a continuación:

Tabla N° 1: Imagen georreferenciada del inmueble ubicado en Calle Los Ángeles Lote D 110 de la comuna de Lago Ranco



Fuente: Imagen obtenida de la plataforma electrónica Google Maps el día 23 de abril de 2026. En el cuadro rojo se destaca la ubicación del terreno adquirido por la Municipalidad de Lago Ranco, correspondiente al Lote D 110, a un costado de la Carpa Costanera de Lago Ranco.

Asimismo, se indica en la presentación que la Municipalidad de Lago Ranco pagó un valor de $567.077.049 por el citado terreno, lo que, a juicio de la persona denunciante, no correspondería tomando en cuenta las características del inmueble y que dicho sitio no tendría factibilidad de agua potable y de alcantarillado. De igual forma, hace presente que dicha decisión se habría tomado teniendo como referencia tres tasaciones que se efectuaron al inmueble, las que califica de poco objetivas.

Sobre la materia, resulta útil indicar que las municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna, según dispone el artículo 1º de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

A su vez, cabe señalar que, entre las atribuciones de las municipalidades, se encuentra la de adquirir bienes inmuebles, la que le corresponde ejercer al alcalde con acuerdo del concejo y para cuyo efecto son

aplicables las normas del derecho común, conforme con lo dispuesto en los artículos 5°, letra f), 33 y 65, letra f), de la ley N°18.695, antes mencionada.

Por su parte, 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^{os} 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.

Cabe mencionar que por medio de los oficios N^{os} OF1477786/2026, OF147780/2026 y OF147785/2026, todos de 5 de agosto de 2026, de esta procedencia, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento del alcalde, director de Administración y Finanzas, y el director de la Secretaría Comunal de Planificación, todos de la Municipalidad de Lago Ranco el Preinforme de Observaciones N° 245, de 2026, con la finalidad de que formularan los alcances y precisiones que a su juicio procedieran.

Lo anterior, se concretó por medio del oficio N° 772/2026, de 26 de agosto de 2026, de la Municipalidad de Lago Ranco.

Con igual finalidad, por medio de los oficios N^{os} OF147779/2026, OF147781/2026, OF147782/2026, OF147783/2026, OF147787/2026 y OF147790/2026, todos de 5 de agosto de 2026, de este origen, se remitieron extractos del citado documento a los 6 concejales en ejercicio de esa comuna, cuyos ediles ingresaron sus descargos a esta Entidad Fiscalizadora por medio de 6 cartas de igual contenido y fundamentos, todas de 17 de agosto de 2026, las que serán tratadas en el presente informe final como una respuesta única.

METODOLOGÍA

El examen se practicó de acuerdo con la metodología de auditoría de este Organismo de Control, contenida en la resolución N° 10, de 2021, que Establece Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República, además, de los procedimientos de control aprobados mediante la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de esta Entidad de Fiscalización, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General, como asimismo, con los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, incluyendo la solicitud de datos, el análisis de documentos y otros antecedentes, junto con la aplicación de las pruebas de auditoría que se estimaron necesarias.

Del mismo modo, se practicó un examen de cuentas relacionado con la materia en revisión, conforme a lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la citada ley N° 10.336, y la resolución N° 30, de 2015,

sobre Procedimientos de Rendición de Cuentas de este Órgano de Control, vigente a la época de los hechos[1].

Las observaciones que la Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente Complejas (AC) / Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente Complejas (MC) / Levemente Complejas (LC), aquellas que tienen menor impacto en esos criterios.

UNIVERSO Y MUESTRA

Al respecto, se verificó que en el año 2025 esa entidad edilicia pagó la suma de $567.077.049 por la compra del terreno ubicado en calle Los Ángeles Lote D 110, de la comuna de Lago Ranco.

Asimismo, se comprobó que ese organismo desembolsó la suma de $1.047.944 por servicios de tres tasaciones del inmueble y $1.809.000 por servicios notariales relacionados con la transacción de compraventa.

Por lo anterior, se determinó revisar el 100% de los gastos involucrados, los que se detallan a continuación:

Tabla N° 2: Universo y Muestra

DETALLE	UNIVERSO		MUESTRA		
	($)	#	($)	#	%
Compra terreno	567.077.049	1	567.077.049	1	100
Servicios de tasación	1.047.944	3	1.047.944	3	100
Gastos notariales	1.809.000	1	1.809.000	1	100
Total	569.933.993	5	569.933.993	5	100

Fuente: Decretos de pago N[os] 2.468, 2.806 y 3.014, de 2024, y 232 y 339, de 2025, todos de la Municipalidad de Lago Ranco, proporcionados por la directora de Control Interno de esa entidad, doña [redacted], el día 29 de enero de 2026.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De conformidad con las indagaciones efectuadas, los antecedentes recopilados y considerando la normativa pertinente sobre la materia, se determinaron las siguientes situaciones:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los cambios que enfrenta la organización, es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrentar los riesgos y para dar una

[1] Actualmente reemplazada por la resolución N° 2, de 2026, de este Organismo de Control, que Fija Normas de Procedimiento Sobre Rendición de Cuentas.

seguridad razonable del logro de la misión y objetivos de la entidad; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos de la entidad contra pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el estudio de la estructura de control interno de la entidad y de sus factores de riesgo permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones relacionadas con la materia auditada, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

1. Situaciones de riesgo no controladas.

1.1. Incumplimiento a las normas de control interno.

Al respecto, la mencionada resolución exenta N° 1.962, de 2022, establece en su artículo 4° que la evaluación de riesgos es el proceso de identificación y análisis de los riesgos relevantes que pueden afectar el logro de los objetivos de la entidad, con el fin de determinar una respuesta apropiada para enfrentarlos. La identificación de los riesgos permite también asignar responsabilidades para el manejo de ellos.

Continúa señalando que cualquiera que sea la misión de la entidad, siempre se enfrentará a riesgos, por lo que la tarea de la alta dirección es identificarlos y dar respuesta a estos con el objeto de maximizar la posibilidad de alcanzar tanto la misión definida como los objetivos generales de la organización.

Seguidamente, su artículo 5° señala, en síntesis, que las actividades de control corresponden a las políticas y procedimientos establecidos y ejecutados en dirección a minimizar los riesgos, para lograr con ello los objetivos de la entidad. Asimismo, para ser efectivas, deben ser apropiadas, funcionar consistentemente de acuerdo con un plan, por un período de tiempo y tener un costo adecuado.

De igual modo, el artículo 8° de la citada resolución exenta N° 1.962, de 2022, indica que la alta dirección es la primera línea de control de una entidad y tiene la responsabilidad general del diseño, implementación y supervisión del correcto funcionamiento, mantenimiento y documentación del sistema de control interno.

En virtud de lo precedentemente expuesto, y conforme a lo señalado en el acápite II, examen de la materia auditada y examen de cuentas, esa entidad comunal habría incumplido las citadas normas de control interno, al no advertir en sus controles y procedimientos aquellos hechos irregulares que se observaron.

En su respuesta, el municipio plantea que la operación de compra estuvo sujeta a controles y revisiones sucesivas, por lo que no se trató de una decisión adoptada al margen de mecanismos de resguardo, tales como: 3 tasaciones independientes; un informe técnico de la SECPLAN; la exposición

al conocimiento y análisis del Concejo municipal; la aprobación de este por unanimidad en dos oportunidades distintas y la visación de los decretos de pago por la unidad de administración y finanzas.

Sin perjuicio de lo señalado, plantea que reforzará, para futuras operaciones, la constancia documental de dichos controles mediante la verificación y la revisión cruzada de antecedentes urbanísticos, así como una explicación expresa de las diferencias relevantes en las tasaciones.

Lo planteado por ese organismo, no permite demostrar que la decisión de la compra del bien en comento, haya requerido, como medio de control o supervisión, el contar con estudios e informes objetivos que permitieran sustentar esa determinación, tales como el impacto que la iniciativa proyectada tendría en el desarrollo socioeconómico de los sectores de la comuna, turístico y cultural; la factibilidad real que esta se pudiera realizar; sobre las limitantes y restricciones que afectan al terreno o estudios sobre el avaluó comercial de otras propiedades de similares características, que sirvieran de referencia.

En consecuencia, se mantiene la observación formulada, por cuanto lo comunicado, no demuestra que los mecanismos de control a que alude ese organismo hayan permitido identificar, evaluar y mitigar oportunamente los riesgos asociados, correspondiendo a esa entidad edilicia, en lo sucesivo, implementar mecanismos de control que le permitan evitar la reiteración de estas situaciones, en los términos previstos en la resolución exenta N° 1.962, de 2022.

II. EXAMEN DE LA MATERIA INVESTIGADA Y EXAMEN DE CUENTAS

Sobre el particular, se verificó que la Municipalidad de Lago Ranco, con fecha 10 de julio de 2024, recibió, de parte del señor [redacted], la carta de oferta del terreno ubicado en calle Los Ángeles Lote D 110, de una superficie de 5.911,97 m², a un valor de 2,5 UF/m², es decir, un monto total de 14.779,925 UF.

Luego, por medio del decreto alcaldicio N° 426, de 6 de febrero de 2025, esa entidad edilicia autorizó la compra del inmueble bajo la modalidad de trato directo, por la suma total de $567.077.049, equivalentes a 14.780,310 UF, del 7 de febrero de 2025, fecha en que se suscribió la escritura de compraventa, la que posteriormente fue inscrita en la Notaria y Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, el 25 de febrero de igual año, a fojas 342 número 286, correspondiente al Registro de Propiedad de igual anualidad. Al respecto, como resultado de las indagaciones efectuadas, se determinaron las siguientes situaciones:

2. Falta de fundamento del acto administrativo que autoriza la compra del inmueble.

Como cuestión previa, es menester precisar que, como todo órgano del Estado, las entidades edilicias de acuerdo con los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, y 2° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, deben someter su acción a dicha Carta Fundamental y a las normas dictadas conforme a ella, vale decir, se rigen por el principio de juridicidad.

Precisado lo anterior, consta que por medio del decreto alcaldicio N° 426, de 6 de febrero de 2025, se autorizó la adquisición del inmueble para el proyecto denominado “Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco”, el cual, según lo indicado en el numeral 3, del “teniendo presente”, de dicho acto administrativo, se “está desarrollando”.

Dicho acto administrativo también señala que el aludido proyecto pretende poner en valor el pasado ferroviario de la comuna ligado al transporte de la madera ocurrido en el siglo XX, por medio de un equipamiento cultural, unido a la recreación, artes escénicas y sonoras y costumbres gastronómicas típicas de la comuna.

Agrega, que estas actividades fomentan el bienestar de la comunidad y el desarrollo integral y armónico de su localidad, para lo cual los vecinos, por su parte, son clave para la gestión del proyecto y la promoción de actividades en función del desarrollo local, para ello, es necesaria la infraestructura adecuada mediante proyectos de inversión pública ligados a esta dimensión cultural de la sociedad.

Además, establece que el proyecto es relevante para poder concretar un deseo largamente añorado, que es tener una costanera continua en todo el borde del lago de Lago Ranco urbano, que realce la belleza escénica del entorno, fomente el desarrollo cultural, artístico y la gastronomía local, poniendo valor en la herencia en la ex Estación de Ferrocarriles y el Muelle de los Vapores.

Continúa señalando el mencionado decreto alcaldicio N° 426, de 2025, que es necesario para desarrollar el proyecto la disponibilidad de un terreno para una mejora en la cohesión social de la comuna, precisando, que el sitio adquirido, “…cuenta con una privilegiada ubicación colindante a la costanera, principales equipamientos turísticos y recreativos de la comuna como lo son el Parque Eje Tringlo, Parque Pisada del Diablo y, próximamente, el Museo Tringlo, lugares donde se realizan actividades de alta convocatoria comunal, como regional. Posee una dimensión patrimonial, ya que el sitio de interés se emplaza en la zona que fue destinada a los ferrocarriles madereros en el siglo XX. La topografía del terreno es una pendiente suave y despejada que va desde calle Los Ángeles hasta calle Viña del Mar, conectando con la costanera de Lago Ranco”.

Asimismo, ese acto administrativo indica que el aludido proyecto fue incorporado en el Anteproyecto de Inversión Regional, del Gobierno Regional de Los Ríos, para postular su diseño a los recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional.

Sobre lo anterior, consultado al Gobierno Regional de Los Ríos, respecto de la presentación del proyecto “Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco”, para optar a financiamiento con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional -como lo indica el decreto alcaldicio N° 426, de 2025-, el jefe de la Unidad de Control y Auditoría del Gobierno Regional de Los Ríos, don [redacted], mediante el correo electrónico de 23 de enero de 2026, informó que a esa fecha, la referida iniciativa no

se encontraba considerada dentro del presupuesto de inversión para el año 2026, de ese organismo regional.

Seguidamente, conforme dan cuenta los correos electrónicos del 15 de junio y del 1 de julio, ambos del presente año, del mencionado jefe de la Unidad de Control y Auditoría y de don [redacted], abogado de esa unidad, respectivamente, señalan que el mencionado proyecto tampoco se encuentra dentro de las iniciativas postuladas por la Municipalidad de Lago Ranco en el Anteproyecto Regional de Inversiones 2027 del indicado servicio público.

Asimismo, se verificó que mediante el oficio N° 984, de 6 de noviembre de 2025, ese municipio solicitó al Gobierno Regional de Los Ríos no ejecutar el proyecto "Museo Tringlo" -contemplado dentro de las justificaciones para la compra del terreno, que se encontraría emplazado en el sitio contiguo al denunciado-, dado el alto costo de mantención y de operación que conllevaría cuando entre en funcionamiento, por lo que se considera reorientar el uso de ese terreno adyacente hacia una nueva iniciativa de emprendimiento local y actividades económicas, conforme lo indicó el director de la Secretaría Comunal de Planificación de Lago Ranco, señor [redacted], y cuya constancia quedó plasmada en el acta de terreno de 11 de diciembre de 2025.

En atención a lo previamente expuesto, es posible señalar que el principal fundamento -anteproyecto y diseño del proyecto Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco"- consignado en el decreto alcaldicio N° 426, de 2025, para justificar la compra del terreno no se ha materializado, encontrándose dicho inmueble sin intervención por parte de la Municipalidad de Lago Ranco, habiendo transcurrido más de un año desde su adquisición.

Lo anterior, sumado al desistimiento presentado por el municipio ante el Gobierno Regional de Los Ríos respecto del proyecto postulado "Museo Tringlo", no permite justificar las razones invocadas por esa entidad edilicia para efectuar la adquisición del terreno.

Por otro lado, analizado el Plan de Desarrollo Comunal de Lago Ranco, PLADECO 2019-2023, aprobado por el decreto alcaldicio N° 1.805, de 3 de octubre de 2019, y prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2025, o hasta la entrada en vigencia de la actualización de ese instrumento, mediante el decreto alcaldicio N° 866, de 27 de marzo de 2024, se advierte que en ese instrumento de planificación no se incorporan y/o mencionan lineamientos respecto del aludido Proyecto Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Lago Ranco, como tampoco se incluyen instrucciones sobre la compra de terrenos para su construcción.

Al respecto, conforme a lo dispuesto en los artículos 11 y 41 de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, y lo expresado por este Organismo Fiscalizador, entre otros, en el oficio N° OF110217, de 2026, el principio de juridicidad, en una concepción amplia y moderna, conlleva la exigencia de que los actos administrativos se encuentren debidamente motivados y sustentados en

fundamentos racionales, de modo que no obedezcan a decisiones que puedan ser arbitrarias o que, eventualmente, pudieran estimarse una desviación de poder, pues en tal caso resultarían arbitrarios y por ende ilegítimos, lo que se incumple en la especie.

Lo anterior cobra relevancia, considerando que del análisis de la documentación tenida a la vista no se advierte que esa entidad edilicia hubiera efectuado un estudio previo y comparativo con otros predios para emplazar ese proyecto, ni que se haya considerado la opción de reutilizar infraestructura pública o municipal existente para su desarrollo.

Sobre este punto el municipio indicó que, el decreto alcaldicio N° 426, de 2025, se fundamentó en antecedentes técnicos, jurídicos y económicos vinculados al desarrollo del proyecto "Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco", por lo que la decisión tomada respondió a un fin público vinculado a la creación de infraestructura cultural, la recuperación del valor patrimonial del antiguo sector ferroviario, la consolidación del borde lacustre urbano y la generación de espacios de uso público.

Luego señaló que, el Informe Técnico de la SECPLAN, de 15 de septiembre de 2024, justificó la idoneidad del terreno atendiendo a su ubicación, conexión entre calles Los Ángeles y Viña del Mar, su proximidad a la costanera, la dimensión patrimonial y su relación con otros equipamientos y espacios públicos comunales, disponiendo de estudios de títulos, tasaciones externas independientes y un análisis que determinó un valor promedio de 2,68 UF/m², frente a un precio ofertado de 2,5 UF/m².

A continuación, en cuanto a la iniciativa a ejecutar, precisa que esta no era una expectativa ni una justificación elaborada con posterioridad a la compra del inmueble. Planteando que el 16 de septiembre de 2024, por medio del Acuerdo N° 174, el concejo municipal aprobó la incorporación de fondos al presupuesto 2025, y luego el 9 de diciembre de 2024 fue individualizada en el Sistema Nacional de Inversiones mediante la creación de su ficha IDI, código BIP N° 40069064-0, bajo la denominación "Construcción Centro Cultural Lago Ranco", para su etapa de diseño.

Por otro lado, reconoció que, en la redacción del decreto alcaldicio N° 426, de 2025, no debió señalar que la iniciativa estaba incluida en el ARI del Gobierno Regional de Los Ríos, puesto que la presentación al proceso 2026 fue en el mes de abril de 2025, por medio del oficio N° 313, de 14 de abril de 2025, por lo que se debió indicar que esta se encontraba "…formulada y en proceso de preparación para su postulación al Anteproyecto Regional de Inversiones, …".

Sobre el proyecto "Museo Tringlo", aclara que se trataría de una iniciativa distinta, vinculada a un terreno adyacente, no constituyendo la finalidad principal de la adquisición del inmueble Rol N° 7-3 (Lote D110).

Luego, precisa que solo el diseño del Centro Cultural contemplaría una inversión aproximada de $250.000.000, por lo que solicitará

que este, así como su ejecución, sean mediante financiamiento regional o sectorial, añadiendo que el terreno no se encuentra en situación de abandono, siendo utilizado en actividades de interés comunal, como el Verano y Otoño Ranquino y otras actividades deportivas.

Sobre la falta de mención del proyecto en el PLADECO 2019-2023, esgrimió que ese instrumento tiene un carácter indicativo y que la atribución para adquirir bienes inmuebles no se encuentra legalmente condicionada a su incorporación en este.

Finalmente, planteó que resulta atendible lo cuestionado sobre un estudio comparativo con otros predios y la eventual reutilización de infraestructura pública, no obstante, señala que la selección del Lote D respondió a atributos específicos de este, como su cercanía con la costanera, la continuidad del borde lacustre urbano y su relación patrimonial con el antiguo recinto ferroviario, reduciendo así las alternativas materialmente equivalentes.

Sobre lo expuesto por el municipio en su respuesta, es necesario manifestar que, previo a la compra del terreno, ya existía un proyecto de inversión que sustentaría la necesidad de adquirirlo, el cual no se denominaba “Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco”, como se señala en el aludido decreto alcaldicio N° 426, de 6 de febrero de 2025, que autorizó su compra, sino que “Construcción Centro Cultural Lago Ranco”, el cual, según su ficha IDI se habría creado el día 9 de diciembre de 2024, sin embargo, ello no altera el hecho de que esa iniciativa de inversión fue presentada con posterioridad a la recepción de la oferta del terreno de parte de su antiguo propietario, señor [redacted], del 10 de julio de 2024

Respecto a que el proyecto de inversión no se encuentra incluido en el ARI del Gobierno Regional de Los Ríos, el municipio mencionó que en la confección del decreto alcaldicio N° 426, de 2025, incurrió en una imprecisión, al señalar que el proyecto se encontraba incorporado en dicho instrumento, ya que en realidad se encontraba en “preparación” para ser postulado y, agrega que, a la fecha de su respuesta, el 26 de agosto de 2026, aún no es parte de esa priorización regional.

Lo anterior, concuerda con lo comunicado por el señor [redacted], Abogado de la Unidad de Control y Auditoría Interna del GORE de Los Ríos, por medio del correo electrónico de 1 de julio de 2026, donde indicó que la iniciativa fue presentada al GORE el 8 de abril de 2026, pero se encuentra postergada para ejercicios posteriores, atendido que no cuenta con los antecedentes técnicos completos que permitan realizar su evaluación, no siendo incluida en la propuesta preliminar del municipio para el ARI del año 2027.

Por otro lado, sobre la situación del proyecto "Museo Tringlo", el municipio indicó que corresponde a un proyecto distinto, emplazado en otro terreno, por lo que su falta de concreción no afectaría el desarrollo de la iniciativa proyectada en el terreno adquirido. Sin embargo, cabe hacer presente que ese proyecto fue considerado como sustento de la necesidad de compra del terreno en cuestión, presentada tanto al concejo municipal, a través del “Informe

Técnico" de la SECPLAN, como lo consignado en el citado decreto alcaldicio N° 426, de 2025.

En cuanto a lo expuesto por el municipio referente a que no es una condición legal que la compra de un terreno se encuentre contenida en el PLADECO, se debe precisar que el hecho que se objeta es la falta de mención en ese instrumento comunal de la necesidad de contar con el "Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco", lo que fundamentaría la compra de la propiedad.

Por todo lo antes expuesto, se debe indicar que los argumentos aportados por esa entidad, no resultan suficientes para desvirtuar el hecho objetado, por lo que se mantiene la observación, debiendo en lo sucesivo, adoptar las acciones necesarias que permitan fortalecer el proceso de compra de propiedades por parte del municipio, asegurándose que tal decisión sea fundamentada y respaldada en análisis técnicos y objetivos suficientes, que garanticen que el bien seleccionado sea la opción más ventajosa para los intereses municipales, evitando la reiteración de las situaciones antes mencionadas y ajustando su proceder a lo dispuesto en los artículos 11 y 41 de la ley N° 19.880.

Además, de conformidad con lo prescrito 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^{os}. 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 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^{os} 75.620, de 2012, y 32.901, de 2015).

3. Trato directo no justificado.

Sobre el particular, el artículo 9° de la mencionada ley N° 18.575 dispone que los contratos administrativos, entre los cuales se encuentra la compraventa de inmuebles, 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 al trato directo.

Asimismo, cabe tener presente que conforme con lo previsto expresamente en el artículo 62, N° 7, de la señalada ley N° 18.575, contraviene especialmente el principio de la probidad administrativa omitir o eludir la propuesta pública en los casos en que la ley la disponga.

En la especie, por medio del decreto alcaldicio N° 426, de 6 de febrero de 2025, la Municipalidad de Lago Ranco autorizó la adquisición del mencionado inmueble, por la suma total de $567.077.049, sin que se advierta la existencia de un acto formal que justifique la decisión de optar por la modalidad excepcional de trato directo, por sobre la propuesta pública.

Al respecto, conforme a lo señalado en los dictámenes N^{os} 30.099, de 2013; 87.444, de 2015, y 19.883, de 2017, de este Organismo de Control, para el caso del trato directo 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 la justifican, exigencia que se incumple en la especie.

En su respuesta, el municipio indicó que la adquisición del inmueble mediante la modalidad de trato directo se fundamenta en la excepción prevista en el artículo 9° de la ley N° 18.575, que permite apartarse de la propuesta pública cuando la naturaleza de la negociación lo requiera.

A continuación, señaló que el proyecto de infraestructura no requería un terreno genérico, sino un predio con determinadas condiciones de ubicación y continuidad a la costanera urbana y a los terrenos de uso público, argumentando que la posibilidad de concurrencia era reducida, pues la aptitud del inmueble depende precisamente de su localización, por lo que llevar a cabo una licitación pública habría estado, en los hechos, dirigida a un único propietario, don [redacted].

Sobre los fundamentos del trato directo, esgrimió que las razones materiales que lo justificaron constan en el decreto alcaldicio N° 426, de 2025, y en el Informe Técnico de 15 de septiembre de 2024, invocando el artículo 9° de la ley N° 18.575 y la jurisprudencia administrativa relativa a su procedencia y a la determinación del valor comercial del inmueble.

Sin embargo, ese municipio reconoce la ausencia de un acto administrativo fundado que apruebe acudir a esa modalidad de compra, señalando que una resolución separada o un apartado más explícito en el referido decreto alcaldicio N° 426, de 2025, sobre las razones por las cuales la naturaleza de la negociación justificaba el trato directo, habría otorgado claridad y trazabilidad al expediente, lo que asegura será incorporado en futuras adquisiciones o contratos de naturaleza similar.

De igual modo, distingue los fundamentos materiales para utilizar el trato directo y la forma en que fueron expresados documentadamente, planteando que, aun cuando se estimara insuficiente la formalización de la causal, existían antecedentes que respaldaron la decisión, entre ellos el informe técnico, las tres tasaciones y el acuerdo unánime del Concejo.

Por su parte, los concejales de la comuna de Lago Ranco indicaron que la obligación de justificar un trato directo no recae en ese cuerpo colegiado, sin embargo, atendida la naturaleza de la negociación, era necesario acudir a dicha modalidad de compra.

Asimismo, señalaron que la procedencia de la contratación tuvo en consideración la ubicación, superficie y características del inmueble, las cuales resultaban idóneas para la ejecución del proyecto "Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco", que la negociación del valor se encontraba zanjada con el entonces propietario, y que los informes técnicos fundamentaban por qué ese terreno era idóneo para llevar a cabo el proyecto.

Los argumentos expuestos por el municipio y sus concejales, redundan en aclarar las razones por las que se compró el terreno a través de un trato directo, sin embargo, no se presentan antecedentes ni informes que den cuenta que, al momento de tomar esa determinación, el municipio haya efectuado un estudio o análisis de otras alternativas de propiedades que cumplieran características similares y que contaran con las condiciones normativas y de factibilidad que permitieran llevar a cabo el proyecto que se espera desarrollar, de modo de poder asegurarse y demostrar que a pesar de sus limitaciones legales y técnicas, era la única opción de compra.

Por otro lado, el propio ente edilicio reconoce la inexistencia de una aprobación formalizada a través de un acto administrativo para acudir a esa modalidad especial de compra.

Por todo lo anterior, se mantiene la observación, debiendo esa entidad edilicia, en sucesivas compras de inmuebles, ajustarse al procedimiento establecido en el artículo 9° de la mencionada ley N° 18.575.

4. Discrepancias en la valorización del terreno.

Al respecto, resulta útil puntualizar que, mediante la escritura pública de 7 de febrero de 2025, la Municipalidad de Lago Ranco compró el terreno ubicado en calle Los Ángeles Lote D 110[2], de esa comuna, al señor [redacted], correspondiente a una superficie de 5.911,97 m^2, por un monto de $567.077.049 -equivalente a 14.780,31 UF, es decir, un valor del metro cuadrado de terreno ascendiente a 2,5 UF-, cuyo desembolso se efectuó a través del decreto de pago N° 232, de igual data.

[2] En el decreto alcaldicio N° 426, de 6 de febrero de 2025, que autoriza la compra del terreno, se indica que el predio se encuentra ubicado en el Lote D de la calle Viña del Mar N° 361 Rol 7-3, que es la calle paralela a la calle Los Ángeles, donde se sitúa según los documentos legales de la propiedad.

Por su parte, como lo ha señalado la jurisprudencia de este Órgano de Control, mediante los dictámenes N^{os} 71.683, de 2015; 19.883 de 2017 y E332542, de 2023, 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.

En la especie, mediante el decreto alcaldicio N° 2.237, de 14 de agosto de 2024, la Municipalidad de Lago Ranco aprobó el trato directo para contratar el servicio de tasación del bien raíz en análisis, con los proveedores [redacted], [redacted] y Valorum Ingeniería SPA, emitiéndose las órdenes de compra N^{os} 3143-172-SE24 y 3143-171-SE24, ambas de 19 de agosto de 2024 y 3143-170-SE24, de 16 de agosto de igual año, respectivamente.

Consecuentemente, los aludidos tasadores emitieron sus informes con las valorizaciones del terreno, conforme se expone a continuación:

Tabla N° 3: Comparación de valorización del metro cuadrado del inmueble según los informes de tasación.

Tasador/a	Fecha de informe de tasación	Valor tasación UF/M^2
T1: [redacted]	20-08-2024	4,07
T2: [redacted]	25-08-2024	3,34*
T3: Valorum SPA	11-09-2024	0,63

Fuente: Informes de tasación aportados por la directora de Control Interno de la Municipalidad de Lago Ranco, señora [redacted], mediante correo electrónico del 5 de noviembre de 2025.
(*) Valor M^2 correspondiente a la superficie que excluye afectación a utilidad pública -71% del terreno-. En caso de considerar todo el predio, el promedio del valor del metro cuadrado asciende a 3,14 UF.

Luego, según consta en el "Informe técnico de adquisición de terreno para el proyecto "Centro Cultural Ferrocarriles Madereros, Sector Costanera, Comuna de Lago Ranco", de 15 de septiembre de 2024, el valor del metro cuadrado del terreno adquirido se obtuvo promediando el resultado de las tres tasaciones mencionadas en la tabla precedente, -lo que arroja un valor de 2,68 UF-, por lo que, según dicho análisis, el precio de 2,5 UF por el metro cuadrado fijado por el propietario en su carta de oferta dirigida al municipio, se encontraría dentro del valor de mercado.

Por su parte, con el objeto de obtener un valor referencial de los terrenos emplazados en el sector, esta Contraloría Regional, seleccionó tres propiedades cercanas a la adquirida por la Municipalidad de Lago Ranco, correspondientes a los roles N^{os} 65-85, 7-13 y 46-15, las cuales fueron objeto de un contrato de compraventa en los últimos tres años. La ubicación de dichos inmuebles se presenta en la siguiente imagen:

Tabla N° 4: Ubicación de propiedades analizadas, requeridas al Notario y Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno.



Fuente: Datos obtenidos del sitio web del Servicio de Impuestos Internos, SII. https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html.

Sobre lo anterior, don [redacted], Notario y Conservador de Bienes Raíces Titular de las comunas de Río Bueno y Lago Ranco, mediante el oficio N° 134, de 16 de junio de 2026, proporcionó copias de las inscripciones de propiedad y escrituras públicas de esos bienes raíces, determinándose un valor promedio de transacción de 1,43 UF por metro cuadrado, conforme se detalla a continuación:

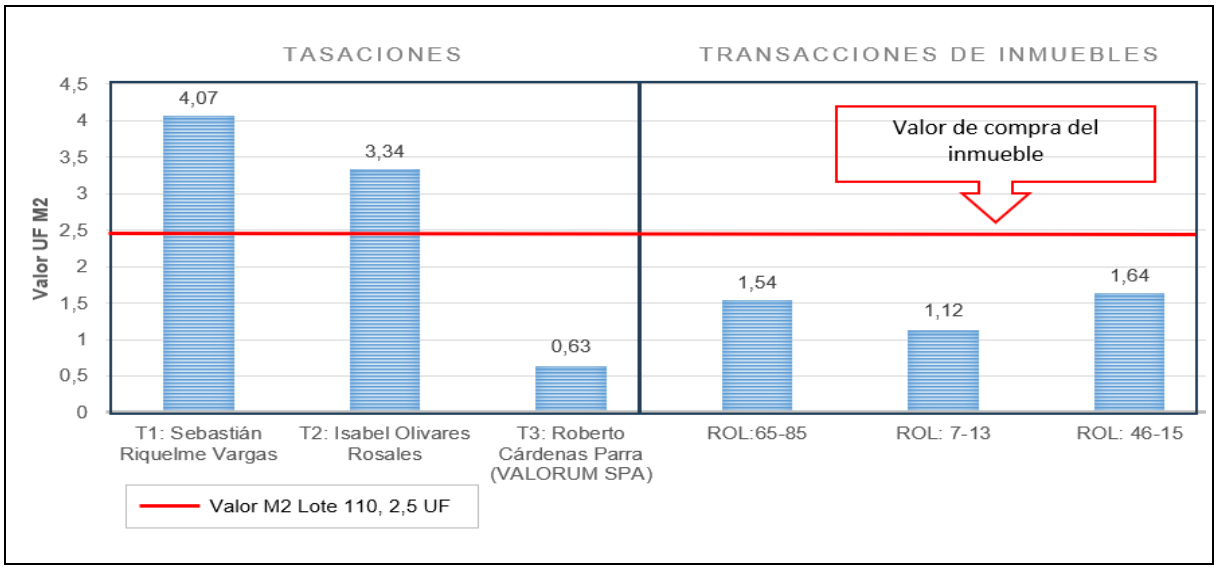
Tabla N° 5: Valoración de propiedades aportadas por Notario y Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno

Información contenida en escritura pública				Cálculo Contraloría Regional de Los Ríos	
N° de Rol	Superficie (M²)	Fecha de escrituración	Valor transacción ($)	Valor M² ($)[(a)]	Valor m² (UF)[(b)]
65-85	3.831,00	04/11/2025	233.333.333	60.907	1,54
7-13	619,05	07/09/2023	25.000.000	40.384	1,12
46-15	569,96	22/04/2022	30.000.000	52.635	1,64
Valor promedio:				51.309	1,43

Fuente: Información proporcionada por el Notario y Conservador de Bienes Raíces Titular de las comunas de Río Bueno y Lago Ranco, mediante oficio N° 134, de 16 de junio de 2026.
[(a)]Se determinó dividiendo "Valor transacción" entre "Superficie".
[(b)] Se consideró el valor de la Unidad de Fomento de la fecha de escrituración.

Ahora bien, considerando este nuevo antecedente, junto con los valores obtenidos de las tasaciones y el precio efectivamente pagado por la Municipalidad, se advierte lo siguiente:

Tabla N° 6: Comparación del valor M² de terreno entre tasaciones, precio pagado y valor de comercialización de otros inmuebles en el sector (en UF).



Fuente: Información de compra del inmueble contenida en el decreto de pago N° 232, de 2025, informes de tasación indicados en Tabla N° 3, y datos de compras de otros bienes inmuebles de la comuna aportados por el Notario y Conservador de Río Bueno señalados en Tabla N° 5.

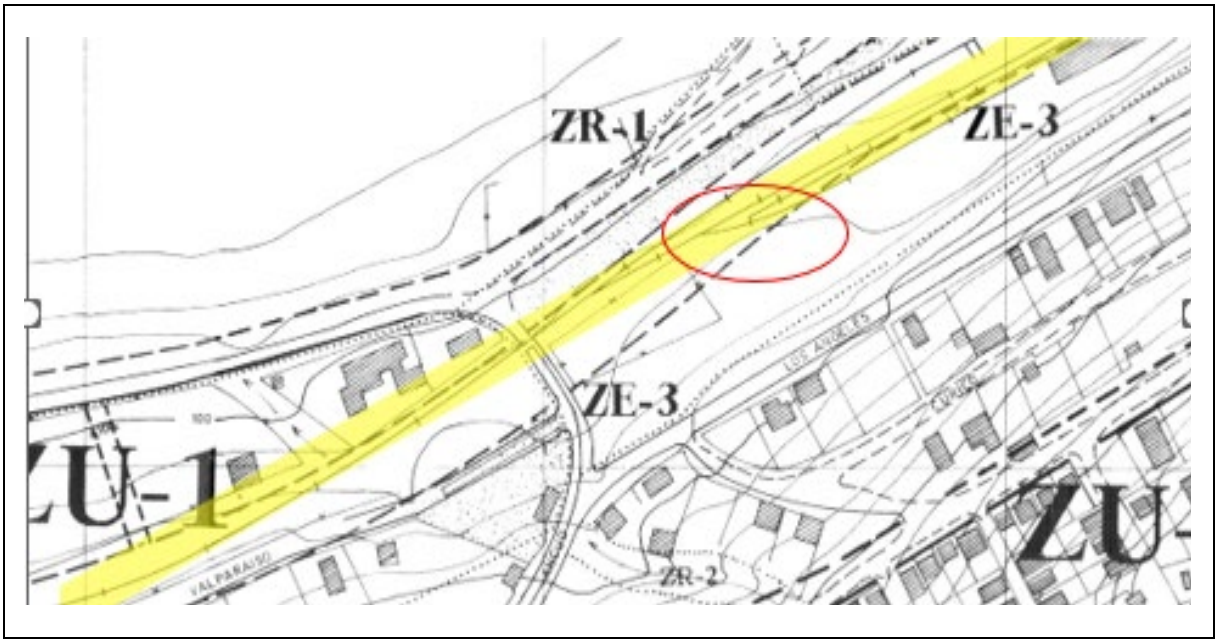
Como se aprecia en el gráfico anterior, las 2,5 UF/m^2 pagadas por la Municipalidad de Lago Ranco se encuentran por sobre las 0,63 UF/m^2 establecidas por la menor tasación del terreno, así como también respecto del valor de 1,43 UF/m^2 promedio, determinado referencialmente por esta Contraloría Regional, correspondiente a contratos de compraventa de otras propiedades del sector aledaño.

Por consiguiente, la Municipalidad de Lago Ranco ajustándose al valor cobrado por el vendedor del terreno ascendente a 2,5 UF/m^2 pagó 1,87 UF más por metro cuadrado que lo indicado en la tasación más baja de dicho inmueble, lo que multiplicado por la superficie total del terreno -5.911,97 m²- totalizan 11.055,77 UF, equivalentes a $424.177.357 (297%) de mayor valor, sin que se advierta un análisis de los informes de los peritos para justificar la diferencia de precio determinada por cada uno de ellos.

Es más, el informe de tasación que arroja el menor valor por metro cuadrado -Valorum SPA, suscrito por el señor [redacted]-, señala que "De acuerdo con el Plan Regulador el uso de suelo permitido para el terreno tasado es de "Área Verde, Deporte y Esparcimiento" (ZE-3) y excluye todos aquellos no señalados como permitidos. Esto genera una tremenda limitación en su uso…", por lo que, continúa indicando "Producto de lo señalado el valor de la Media Ponderada se ajusta en un treinta por ciento".

Asimismo, dicho tasador menciona que el "Certificado de Informaciones Previas N° 225 del 21-08-2024 otorgado por la DOM-Lago Ranco, indica una Afectación a Utilidad Pública de 30 metros entre líneas oficiales, siguiendo el trazado de la ex línea férrea, situación que de concretarse afectaría el valor del bien, no obstante, por el momento no se consideró por no existir mayor documentación respaldatoria", advertencia que se reitera en cada uno de los informes de los tres expertos.

Tabla N° 7: Imagen que expone la proyección de utilidad pública de la Calle Valparaíso de Lago Ranco



Fuente: Plan Regulador Comunal de Lago Ranco de 1996, aprobado por medio de la resolución N° 62, de 1996 del entonces Gobierno Regional X de Los Lagos.
Nota: La franja que se extiende en líneas intermitentes y que se destaca en color amarillo corresponde a la proyección de la calle Valparaíso, hacia el oriente, siguiendo la ex línea férrea, cuyo ancho es de 30 metros.

En lo referente al informe de tasación de la proveedor [redacted], ese municipio no reparó que en las "Conclusiones Generales", del apartado "Descripción de la Propiedad", se indica que el terreno "…ubicado en la Zona Urbana ZE-3 de la comuna de Lago Ranco, es ideal para el desarrollo residencial o turístico", sin embargo, como ya se ha precisado, dicha propiedad tiene asignado por el plan regulador comunal un uso de suelo de "Área Verde, Deporte y Esparcimiento", haciendo inviable el uso indicado por la perito. Además, agrega que la "Calidad de la Edificación" es "Buena", a pesar de que el terreno tasado no cuenta con construcciones.

Sobre lo anterior, el director de la Secretaria Comunal de Planificación de ese municipio, señor [redacted], mediante el Informe Técnico, de 28 de enero de 2026, comunicó que, el uso de suelo permitido para el terreno en estudio, es de "Área Verde, Deporte y Esparcimiento", y que, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por medio de su circular de desarrollo urbano N° 423, que contiene, a su vez, la circular N° 508, de 13 de agosto de 2019, de la División de Desarrollo Urbano de ese ministerio, autoriza edificar hasta un 20% de la superficie total del predio destinado a áreas verdes, admitiendo como destinos complementarios y compatibles equipamientos de tipo científicos, culto, cultura, deporte y esparcimiento, por lo tanto, de aplicarse la excepción que indica el funcionario, al considerarse la superficie útil de terreno de 4.171,97[3] m^2 podrían edificarse hasta 834,40 m^2 de construcción.

[3] Superficie útil del terreno 4.171,97 m² = 5.911,97 m² totales - 1.740 m² de afectación de utilidad pública (30 metros lineales).

Por otra parte, no se advierte que ese municipio haya analizado si las propiedades seleccionadas por los tasadores como referencias para determinar el precio de mercado del predio de interés, tenían condiciones similares en cuanto a la franja de afectación, restricciones normativas para su uso y la inexistencia de agua potable y alcantarillado -como sucede con el terreno adquirido- o, en su defecto, que esto haya sido ponderado al momento de determinar su valor, considerando que su factibilización posterior encarecería cualquier proyecto a ejecutar en él.

Lo anterior, se explica por la alta dispersión de las propiedades utilizadas como muestra por los tasadores, las que comprenden inmuebles emplazados en sectores urbanos, con características habitacionales y potencial residencial y turístico, y que por tanto, no presentan las mismas restricciones que el inmueble tasado; así como otros ubicados en remotos sectores del área rural, o incluso en otras comunas, con sus propias limitaciones constructivas, desventajas de accesibilidad y condiciones particulares de uso.

Por otro lado, según consta en el certificado de avalúo fiscal de la propiedad, vigente al segundo semestre del año 2024, este asciende a $33.566.432, por lo que el monto pagado -$567.077.049-, por el municipio, es 16,9 veces mayor que la mencionada tasación fiscal.

El municipio indicó en sus descargos que la valorización del terreno se sustentó en tres tasaciones independientes, consideradas todas en el Informe Técnico de 15 de septiembre de 2024, de la SECPLAN, las cuales, si bien presentaron valoraciones diversas, su análisis conjunto permitió determinar un promedio de 2,68 UF/m², superior al precio pagado de 2,5 UF/m². Lo que le permite sostener que el valor pagado se encontraba en los rangos de precios de mercado, no correspondiendo utilizar aisladamente la tasación más baja, de 0,63 UF/m², como valor de referencia para fijar un eventual sobreprecio.

A continuación, precisa que las otras dos tasaciones alcanzaron valores de 4,07 y 3,34 UF/m², por lo que la dispersión existente entre los informes debía ser examinada atendiendo a sus metodologías, supuestos y restricciones. De modo particular, menciona que la tasación de Valorum Spa aplicó un ajuste de 30% por restricciones al uso de suelo, no incluyendo la afectación a la utilidad pública por falta de antecedentes, calificándola como una estimación conservadora dentro del conjunto de antecedentes disponibles.

En respaldo, acompaña el Informe de Tasación Urbana N° 113, de 24 de agosto de 2026, elaborado por el tasador, [redacted], sobre el inmueble en estudio, el cual, considerando el uso del suelo, la afectación a utilidad pública y el valor de la UF al 28 de febrero de 2025, estimó un precio de 15.371 UF, equivalente al monto de $594.070.000, con una banda de aceptación entre 15.000 y 16.000 UF.

A continuación, señaló que el precio efectivamente pagado fue de 14.780,31 UF, equivalente a $567.077.049, esto es, 590,69 UF y $26.992.951 menos que la valorización retrospectiva.

Sobre las referencias a edificaciones en los informes de tasación, el municipio indicó que debe distinguirse entre los antecedentes referidos al terreno y aquellos correspondientes a las características del sector o de inmuebles comparables, reconociendo una imprecisión en el informe de tasación de doña [redacted], específicamente en la referencia "Calidad de la Edificación: Buena", pese a que la propiedad no presentaba construcciones, lo que sería atribuible al formato del documento.

Luego planteó que dicha inconsistencia no habría incidido en el valor del bien, ya que el cuadro de superficies y edificaciones no les asignó valor, añadiendo que la tasación retrospectiva efectuada en agosto de 2026 consigna "SIN EDIFICACIÓN".

Sobre la muestra de compraventas dispuesta por esta Contraloría Regional, y cuyo promedio alcanzaría a 1,43 UF/m², el municipio indica que solo sirve de antecedente referencial, limitado a una comparación directa con el inmueble adquirido, toda vez que, las operaciones corresponden a años distintos -2022, 2023 y 2025-; que dos de los predios presentan superficies considerablemente menores; que no consta una homologación específica respecto de la ubicación, el acceso a la costanera, el uso del suelo ante eventuales afectaciones urbanísticas; y que ninguno supera los 5.000 m², ni tendría una localización equivalente en plena costanera.

A su vez, reconoce lo planteado en torno a la ausencia de un análisis respecto a las diferencias de precios en las tasaciones, resultando conveniente haber documentado con mayor detalle los supuestos utilizados en cada peritaje y las razones de adoptar determinado rango de valor, agregando que, en el futuro, incluirán una matriz que considere, entre otros elementos, la superficie, la ubicación, las afectaciones de utilidad pública, y otros datos comparables, así como la diferenciación entre las características del terreno tasado y las propiedades de referencia.

Respecto al avalúo fiscal presentado, el municipio indicó que este debe utilizarse con cautela para efectos de determinar el valor comercial de una propiedad, toda vez que el propio Servicio de Impuestos Internos señala que dicho avalúo se establece para fines de impuesto territorial y no corresponde a una tasación comercial, por lo que la relación entre el precio pagado y el avalúo fiscal puede utilizarse como un elemento contextual, pero no como fundamento suficiente para acreditar un eventual sobreprecio.

En cuanto a las restricciones urbanísticas, esgrimió que estas eran conocidas al momento de la adquisición, sin embargo, tal circunstancia no permite establecer que el inmueble careciera de aptitud para el desarrollo del proyecto cultural, ni que parte de su superficie no tuviera valor económico.

Sobre la zonificación ZE-3, correspondiente a "Área Verde, Deporte y Esparcimiento", indicó que la normativa urbanística permitía el emplazamiento de equipamientos destinados a actividades científicas, de culto y cultura, deporte y esparcimiento, sujetos al cumplimiento de las condiciones aplicables, agregando que, aun cuando se hubieran descontado los 1.740 m² afectos

a utilidad pública, se permitiría una ocupación de hasta 834,40 m² de construcción, equivalente al 20%, por lo que dicha regulación no configuraría en si misma una imposibilidad jurídica absoluta para desarrollar el equipamiento cultural proyectado.

Seguidamente, plantea respecto a la franja de 1.740 m² afecta a utilidad pública, que dicha condición no constituye una restricción relevante para el aprovechamiento y valorización del terreno, no implicando que esa superficie hubiera dejado de formar parte del inmueble, ni carezca de valor económico, precisando que tal afectación no supone asignarle el mismo valor que al suelo libre de restricción.

Así también, aporta como un nuevo antecedente la promesa de compraventa celebrada el 4 de julio de 2016, sobre el mismo Lote D, en que se fijó un precio de 2,40 UF/m², permitiéndole sostener que el valor pagado en 2025 representa un aumento real aproximado de 4,2% en nueve años, el cual comparada con la evolución nominal del precio pagado con el reajuste de la UF y con el Índice de Precios de Vivienda es consistente con la evolución del mercado habitacional y no configuraría un sobreprecio.

En este sentido, se debe indicar que ese municipio no aborda el hecho de que, para efectuar la estimación del precio del predio, en los procesos de tasación se hayan contemplado condiciones homólogas a otras propiedades, sin considerar si contaban o no con las restricciones para el uso de suelo, factibilidades de servicios sanitarios y de afectación pública, entre otras.

Lo anterior, es relevante dado que esas características del terreno limitan su precio comercial, debido a las restricciones para el emplazamiento de edificaciones y el costo adicional que significaría dotar a esas instalaciones con servicio de alcantarillado y agua potable para su uso, prueba de ello es que ese terreno se encontraba disponible para la venta desde el 4 de julio de 2016, fecha en que su antiguo dueño suscribió la promesa de compraventa con ese organismo y lo deja como constancia la empresa Valorum SPA en su informe de tasación

En cuanto al uso de la nueva tasación, elaborada por el señor [redacted], para determinar el valor del inmueble, resulta útil señalar que este advierte, que del análisis de las propiedades comparables la mayoría de los predios considerados tienen destino habitacional y comercial, lo que dista del inmueble en estudio, reconociendo también que las comparaciones tienen en cuenta la ubicación y plusvalía respecto al acceso a bienes y servicios públicos y no otros factores.

Por su parte, los concejales de la comuna de Lago Ranco plantearon que la disparidad en la valoración del inmueble fue un aspecto que llamó su atención, siendo consultado en la sesión ordinaria del 26 de febrero de 2025 por el edil, señor [redacted].

Añaden que, en dicha oportunidad, se les indicó de parte del municipio que, existiendo tasaciones por montos distintos, se debían promediar estos valores, cuidando de pagar el precio justo, no más del doble del promedio ni menos de la mitad de este. Asimismo, indican que aprobaron la

compra, toda vez que el valor del metro cuadrado aún se encontraba por debajo del promedio que resultaba si se consideraban los tres informes de tasación contratados.

Ahora bien, y sin perjuicio de las observaciones antes detalladas respecto de las indicadas tasaciones, es pertinente puntualizar que, si bien consta que la Municipalidad de Lago Ranco cumplió, en lo formal, con recabar tales antecedentes, dichas tasaciones sólo constituyen un elemento de juicio más que esa entidad edilicia ha debido tener en consideración en sus actuaciones, dentro de un conjunto amplio de antecedentes, como son los expuestos en los puntos anteriores, de modo de cautelar cabalmente el correcto uso de los recursos públicos y la observancia de los principios de eficiencia, eficacia y economicidad.

Por consiguiente, y en atención a los antecedentes aportados por el municipio, y la respuesta de los concejales, los cuales no desvirtúan la insuficiencia del análisis técnico que debió sustentar el precio pagado por el inmueble, ni acreditan una evaluación documentada de las diferencias en las tasaciones, la incidencia de las restricciones urbanísticas y la afectación a utilidad pública, se mantiene la observación formulada, toda vez que no es posible llegar a la convicción que el monto pagado correspondía al precio justo del inmueble, resguardando con ello el patrimonio de la Municipalidad de Lago Ranco.

En consecuencia, esa entidad edilicia deberá, en futuras compras de inmuebles, implementar mecanismos de análisis y validación de tasaciones, dejando constancia de los criterios utilizados para determinar el valor, los factores y la ponderación de las diferencias técnicas advertidas, de modo de transparentar y cautelar el adecuado uso de los recursos públicos involucrados, ajustándose así a la obligación que tiene todo funcionario público de adoptar las medidas de cuidado y resguardo necesarias del patrimonio y los bienes públicos.

5. Presupuesto municipal y modificación.

Al respecto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5°, letra b), y 50 de la mencionada ley N° 18.695, las municipalidades tendrán como una de sus atribuciones esenciales la de “elaborar, aprobar, modificar y ejecutar el presupuesto municipal”, para lo cual se regirán por las normas sobre administración financiera del Estado.

Lo anterior implica que deben dar estricta observancia a las disposiciones del decreto ley N° 1.263, de 1975, de Administración Financiera del Estado, conforme al cual los procesos presupuestarios, de contabilidad y de administración de fondos, “estarán regidos por normas comunes que aseguren la coordinación y la unidad de la gestión financiera del Estado”, según sus artículos 1° y 3°.

Los artículos 21, letra b), y 27, letra b), numeral 2°, de la aludida ley N° 18.695, disponen que la Secretaría Comunal de Planificación debe asesorar al alcalde en la tarea de elaborar el presupuesto municipal, con la colaboración de la unidad encargada de la administración y finanzas. Cabe agregar que, en el ejercicio de dicha función, deben velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la

función pública, según lo dispuesto por el artículo 5° de la ley N° 18.575, ya mencionada.

Luego, los artículos 56, inciso segundo; 65, letra a); 79, letra b); 81, inciso final; y 82, letra a), de la ley N° 18.695, establecen que la máxima autoridad municipal debe presentar al concejo el presupuesto municipal, en forma oportuna y fundada durante la primera semana de octubre, el cual debe pronunciarse antes del 15 de diciembre del año anterior al de su ejecución.

En la especie, se verificó que el 7 de octubre de 2024, la Secretaría Municipal de Lago Ranco remitió por correo electrónico el proyecto de presupuesto municipal 2025 al concejo municipal, el cual, en lo que importa, propone un presupuesto de $285.000.000, para el subtítulo 29, Adquisición de Activos No Financieros; Ítem 01, Terrenos, sin que se aprecie el desarrollo de dicha iniciativa.

Consecuentemente, en sesión ordinaria N° 11 del 7 de octubre de 2024, el concejo municipal aprobó el presupuesto municipal 2025, el cual fue sancionado mediante decreto alcaldicio N° 3.486, de 29 de noviembre de 2024, presupuestándose $285.000.000 para la adquisición de terreno.

Posteriormente, en sesión ordinaria N° 4, de 6 de febrero de 2025, el concejo municipal de Lago Ranco aprobó la modificación presupuestaria N° 1, en lo que importa, aumentando la partida presupuestaria 29-01 “Terrenos” en $285.000.000, es decir, duplicando la cifra presupuestada inicialmente para el año 2025, producto del ajuste por el aumento del saldo inicial de caja, quedando con esto un presupuesto vigente para el mencionado ítem de $570.000.000.

De lo expuesto, se evidencia que el presupuesto municipal establecido para el año 2025 -aprobado el 7 de octubre de 2024- contempló solo el 50% del valor del analizado terreno, en circunstancias que a esa fecha el municipio ya contaba con la carta de oferta del entonces propietario, así como también con el resultado de las tasaciones contratadas.

En su respuesta, el municipio indicó que la modificación presupuestaria dispuesta para financiar la adquisición del inmueble corresponde a un mecanismo ordinario, contemplado en la normativa municipal.

A continuación, señaló que la operación de compra distingue dos decisiones sucesivas. La primera, avanzar en la compra del inmueble para el proyecto Centro Cultural, presentada al concejo en septiembre de 2024, en la que se aprobó incorporar al proyecto de presupuesto municipal 2025 una provisión de $285.000.000 en la partida 29-01 “Terrenos”. En tanto, la segunda, una vez conocido el monto efectivo del saldo inicial de caja del ejercicio anual 2025, permitió incorporar recursos adicionales al presupuesto y contar con la disponibilidad suficiente para comprometer efectivamente el gasto y perfeccionar la compra.

Luego, esgrimió que la provisión inicial de $285.000.000 y su posterior modificación no deben considerarse decisiones aisladas o contradictorias, sino etapas sucesivas de una misma programación financiera,

descartando que ello implique una irregularidad, ya que el presupuesto municipal es una estimación anual susceptible de ajustes.

Finalmente, mencionó que esta Entidad Fiscalizadora puede formular observaciones en torno a la oportunidad o la forma en que se documentó la programación presupuestaria, sin embargo, tales aspectos no alterarían el hecho de que, antes de concretarse la compra, la modificación presupuestaria fue aprobada por el concejo y existía la disponibilidad para financiar la operación.

Por su parte, los concejales en sus descargos indicaron que no es de competencia de ese cuerpo colegiado elaborar y/o confeccionar los presupuestos anuales municipales, ignorando si en la formulación presupuestaria se desestimó la compra del inmueble o bien carecía de esa proyección.

En atención a lo expuesto, dado que no consta que los concejales y concejalas que integran el concejo municipal hayan manifestado alguna falta de información o antecedentes para efectos de adoptar su decisión sobre la modificación presupuestaria de que se trata, aprobación que contó con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus integrantes, recayendo sobre aquellos el deber de votar de manera razonada, para una adecuada e informada toma de decisiones, no se advierten reproches que formular en torno a tal aspecto.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente al municipio que, en lo sucesivo, deberá fortalecer sus procesos de planificación y programación presupuestaria, asegurando que las estimaciones de gastos sean consistentes con las actividades e iniciativas proyectadas, ajustándose así a lo indicado en los artículos 50, 56, inciso segundo; 65, letra a); 79, letra b); 81, inciso final; y 82, letra a), de la ley N° 18.695 y el decreto ley N° 1.263, de 1975.

6. Aprobación de la adquisición del terreno por parte del concejo municipal.

Como cuestión previa, resulta útil señalar que conforme a lo dispuesto en el artículo 89 de la referida ley N° 18.695, y tal como se puntualizó, entre otros, en el dictamen N° E532639, de 2024, de esta Entidad de Control, los concejales no tienen el carácter de funcionarios municipales y, por lo tanto, no están afectos a responsabilidad administrativa, procediendo únicamente perseguir las eventuales responsabilidades civiles y penales que pudieran afectarles.

Sobre el particular, cabe recordar que, en armonía con el criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 14.045, de 2009, de este origen, la responsabilidad civil deriva de una acción u omisión imputable al servidor público que ocasiona un daño o perjuicio patrimonial al órgano público respectivo, cuya consecuencia es la obligación de resarcir o reparar la pérdida o el deterioro causado.

A su vez, mediante el juicio de cuentas, regulado en el Título VII de la ley N° 10.336, se hace efectiva la responsabilidad civil o pecuniaria, de manera que, para proceder a su inicio, es necesaria la existencia de un detrimento patrimonial.

Asimismo, es importante señalar que además de las eventuales responsabilidades pecuniarias, el inciso noveno del artículo 60 de la señalada ley N° 18.695, establece que “se considerará que existe notable abandono de deberes cuando el alcalde o concejal transgrediere, inexcusablemente y de manera manifiesta o reiterada, las obligaciones que le imponen la Constitución y las demás normas que regulan el funcionamiento municipal; así como en aquellos casos en que una acción u omisión, que le sea imputable, cause grave detrimento al patrimonio de la municipalidad y afecte gravemente la actividad municipal destinada a dar satisfacción a las necesidades básicas de la comunidad local”.

En otro orden de ideas, es dable mencionar que el artículo 65, letra f), de la citada 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.

Enseguida, el mismo artículo, en su letra j), establece, en lo que interesa, que el alcalde requerirá el acuerdo del concejo municipal para celebrar los convenios y contratos que involucren montos iguales o superiores al equivalente a 500 unidades tributarias mensuales, y que requerirán el acuerdo de la mayoría absoluta del concejo.

Por su parte, conforme a lo manifestado por la Contraloría General, entre otros, en el dictamen N° 32.901, de 2015, las decisiones de ese cuerpo colegiado, en orden a aceptar o rechazar las proposiciones que le formule el alcalde, han de adoptarse teniendo en consideración todos los antecedentes que debe obligatoriamente proporcionarle la autoridad edilicia en forma oportuna, es decir, con la debida anticipación, para una adecuada e informada toma de decisiones.

Lo anterior, según indica el citado pronunciamiento, 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.

Ahora bien, se verificó que mediante sesión ordinaria N° 4, de 6 de febrero de 2025, por unanimidad de los miembros se aprobó la compra del inmueble por el monto total de $567.077.049 -misma instancia de la aprobación del aumento, en un 100%, del presupuesto inicial del año 2025 en la partida 29-01 “Terrenos”, conforme se expone en el numeral anterior-.

Con todo, conforme a lo expuesto en los numerales del presente acápite, el decreto alcaldicio N° 426, de 2025, de la Municipalidad de Lago Ranco, que sancionó la adquisición del inmueble denunciado, por un monto de $567.077.049, no se encuentra debidamente motivado y sustentado en fundamentos racionales que justifiquen su compra, vulnerando lo dispuesto en los artículos 11 y 41 de la referida ley N° 19.880, así como tampoco cuenta con la demostración efectiva y documentada de los motivos que justifican su contratación directa por sobre la propuesta pública, contraviniendo lo señalado en los dictámenes

Nos30.099, de 2013; 87.444, de 2015, y 19.883, de 2017, de este Organismo de Control.

Sumado a lo anterior, habiendo transcurrido más de un año desde la compra de dicho inmueble, este no ha sido intervenido por parte de esa entidad edilicia, incumpliendo con la finalidad pública que motivó su adquisición.

Al respecto, se hace necesario enfatizar 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, en cuanto a que 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° 32.901, de 2015; E43828, de 2020 y E332542 de 2023, de esta Entidad Fiscalizadora), lo que se incumple en la especie.

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 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 el criterio contenido en los dictámenes Nos 75.620, de 2012, y 32.901, de 2015, de este Organismo de Control).

En dicho contexto, resulta útil indicar que la Secretaría Comunal de Planificación, conforme lo prescribe el artículo 21, de la ley N° 18.695, ya indicada, desempeñará funciones de asesoría del alcalde y del concejo, en materias de estudios y evaluación, propias de las competencias de ambos órganos municipales. En tal carácter, entre otras funciones, establece las de servir de secretaría técnica permanente del alcalde y del concejo en la formulación de la estrategia municipal, como asimismo de las políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo de la comuna; Asesorar al alcalde en la elaboración de los proyectos de plan comunal de desarrollo y de presupuesto municipal; y evaluar el cumplimiento de los planes, programas, proyectos, inversiones y el presupuesto municipal, e informar sobre estas materias al concejo, a lo menos semestralmente.

Mientras tanto, a la unidad encargada de administración y finanzas, conforme lo expresa el literal b) del artículo 27, del mencionado texto legal, dentro de sus funciones se encuentra la de asesorar al alcalde en la administración financiera de los bienes municipales, para lo cual le corresponderá colaborar con la Secretaría Comunal de Planificación en la elaboración del presupuesto municipal; visar los decretos de pago; entre otras.

Por otra parte, la situación advertida podría constituir una vulneración al principio de juridicidad que lleva implícitas la racionalidad y proporcionalidad en el actuar de los órganos de la Administración, evitando todo

abuso o exceso, de conformidad con los artículos 6° y 7° de la Constitución Política, en relación con el artículo 2° de la mencionada ley N° 18.575.

Así como también, un incumplimiento al principio de probidad administrativa, en lo que importa, el artículo 53, de la ley mencionada N° 18.575, que establece que el interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz; y se expresa, entre otros aspectos, en el recto y correcto ejercicio del poder público por parte de las autoridades administrativas, en lo razonable e imparcial de sus decisiones, y en la rectitud de ejecución de las normas, planes, programas y acciones.

Asimismo, constituye una transgresión de la obligación que tiene todo funcionario público de adoptar las medidas de cuidado y resguardo necesarias para el patrimonio y los bienes públicos, en virtud de los artículos 60 y 61 de la ley N° 10.336, ya mencionada.

En su respuesta, la Municipalidad de Lago Ranco informó que la compra del inmueble fue aprobada de manera unánime por el concejo municipal, lo cual consta en la sesión ordinaria N° 4, de 6 de febrero de 2025, de ese cuerpo colegiado.

Respecto a la suficiencia y oportunidad en la entrega de la información a los concejales, el municipio señaló que los elementos esenciales de la operación fueron conocidos por el concejo meses antes de la sesión celebrada el 6 de febrero de 2025, en la que se aprobó la compra. En particular, mencionan la carta de oferta de 9 de julio de 2024 y que, en la sesión ordinaria N° 22, de 1 de agosto de 2024, el alcalde informó de la intención de adquirir el inmueble, que las tres tasaciones que valorizaron el inmueble fueron elaboradas en los meses de agosto y septiembre de 2024, y que el Informe Técnico de SECPLAN fue emitido el 15 de septiembre de ese año.

A continuación, mencionó que la sesión ordinaria de concejo municipal N° 26, de 16 de septiembre de 2024, fue realizada aproximadamente cinco meses antes de la compra, e indica que en esta el alcalde sometió a consideración del concejo incluir en el proyecto de presupuesto municipal 2025 los recursos necesarios para adquirir el inmueble y también señala que el director de SECPLAN expuso el proyecto “Centro Cultural Ferrocarriles Madereros”, las características del terreno, la carta oferta, las tres tasaciones y el sustento técnico de la iniciativa, añadiendo que en dicha instancia incluso se formularon observaciones al diseño del futuro equipamiento cultural por parte de los ediles.

Sobre la base de estos antecedentes, el municipio indicó que el concejo adoptó, por unanimidad de sus miembros, el Acuerdo N° 174, de 2025, mediante el cual aprobó la incorporación de fondos al presupuesto municipal 2025. Por ello, plantea que la posterior aprobación de la compra, el 6 de febrero de 2025, no correspondió a una decisión aislada, sino a la culminación de un proceso de deliberación iniciado en el año 2024.

En este sentido, agrega que el hecho que la aprobación de la compra y la modificación presupuestaria se efectuara en la misma

sesión, el 6 de febrero de 2025, no constituye por sí sola una irregularidad, señalando que ambas decisiones estaban vinculadas a una misma operación administrativa y financiera, por lo que su resolución conjunta sería compatible con una gestión coordinada.

En cuanto al estándar de suficiencia de información referido en el dictamen N° 32.901, de 2015, el municipio señaló que los antecedentes documentales disponibles acreditan que los concejales contaron con la información previa de la iniciativa, del inmueble, de su precio de adquisición, de las tasaciones y el informe técnico respectivo.

Por su parte, los concejales de Lago Ranco en sus descargos indicaron que aprobar o no la compra del inmueble es parte de sus obligaciones, no así el negociar directamente con el propietario, efectuar las tasaciones, elaborar los informes técnicos, expedir el decreto alcaldicio que dispuso la compra y efectuar la adquisición material del inmueble.

Enseguida señalaron que en su intervención se cuestionó la compra por medio de preguntas y consultas que tuvieron por finalidad precisar la pertinencia, necesidad y legalidad de la adquisición, concurriendo con sus votos solo una vez que se les aclararon las dudas mediante la documentación respectiva, lo que hizo que por unanimidad y de forma políticamente transversal, concurrieran al acuerdo de compra.

Al respecto, los argumentos expuestos tanto por la Municipalidad de Lago Ranco como por los concejales no desvirtúan los aspectos objetados, por cuanto la adquisición del inmueble por $567.077.049, careció de la fundamentación que acreditara documentadamente la necesidad, conveniencia y razonabilidad de la operación.

Así también, no se remiten antecedentes que acrediten que se haya puesto en conocimiento del concejo municipal que el terreno que se esperaba comprar, se encontraba emplazado en una zona cuyo uso de suelo permitido es de áreas verdes, deportes y equipamiento, lo que limitaría su potencial utilidad, que además, estaba afecto a una declaración de utilidad pública de 30 metros siguiendo el trazado de la ex línea férrea y que carecía de factibilidades de alcantarillado y agua potable, que elevaría el costo de una futura edificación, si es que se pudiese realizar.

Asimismo, de acuerdo con las validaciones efectuadas en el Sistema Nacional de Inversiones, el proyecto código BIP IDI 40069064-0, “Construcción Centro Cultural, Comuna de Lago Ranco”, a la fecha de este informe se encuentra Sin Revisión Técnica -Sin Rate-, por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social y Familia, con su última modificación el día 29 de mayo de 2026, lo que concuerda con lo comunicado por el señor [redacted], Abogado de la Unidad de Control y Auditoría Interna del GORE de Los Ríos, por medio del correo electrónico de fecha 1 de julio de 2026, donde indicó que la iniciativa, se encuentra postergada en su incorporación al ARI, atendido que no cuenta con los antecedentes técnicos completos que permitan realizar su evaluación.

Por lo anteriormente señalado, se mantiene la observación formulada, por lo que, en adelante, ese municipio tendrá que adoptar los mecanismos de control necesarios para asegurarse de proporcionar la totalidad de los antecedentes e información relevante al concejo municipal, para que este ejerza informadamente sus obligaciones, resguardando además los recursos municipales mantenidos bajo su administración, ajustándose con ello a lo indicado en el dictamen N° 32.901, de 2015, de la Contraloría General de la República, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65, letra f), de la citada ley N° 18.695.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la Municipalidad de Lago Ranco y sus concejales, han aportado antecedentes que no han permitido subsanar las observaciones planteadas en el Preinforme Observaciones de Investigación Especial N° 245, de 2026 de esta Entidad Fiscalizadora.

Asimismo, a propósito de los numerales 2, “Falta de fundamento del acto administrativo que autoriza la compra del inmueble” (AC), y 3, “Trato directo no justificado” (AC), este Órgano de Control instruirá un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios que, con su acción u omisión, permitieron la ocurrencia de los hechos descritos.

Sin perjuicio de lo anterior, ese municipio deberá adoptar las medidas pertinentes con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que lo rigen, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

1. En cuanto al numeral 2 “Falta de fundamento del acto administrativo que autoriza la compra del inmueble” (AC), en el que se verificó que los fundamentos contenidos en el decreto alcaldicio N° 426, de 2025, que autorizó la compra del terreno ubicado en la calle Los Ángeles Lote D 110, de la comuna de Lago Ranco, no concuerdan con los hechos constatados, carecen de precisión y respaldos, que demuestren de manera verificable y objetiva la necesidad y procedencia de la adquisición, lo que no se ajusta a lo señalado en los artículos 6° y 7° de la Constitución Política, los artículos 11 y 41 de la ley N° 19.880, el artículo 2°, de la ley N° 18.575 y el oficio N° OF110217, de 2026, de esta Entidad de Control.

Por consiguiente, ese municipio, deberá adoptar las acciones necesarias que permitan fortalecer los procesos de compra de propiedades, asegurándose de que tal decisión sea fundamentada y respaldada en análisis técnicos y objetivos suficientes, que garanticen que el bien seleccionado sea la opción más ventajosa para los intereses municipales, evitando la reiteración de las situaciones antes mencionadas.

2. En lo que tiene relación con el numeral 3 “Trato directo no justificado” (AC), en que se advirtió que la Municipalidad de Lago Ranco dispuso la compra del inmueble Lote D 110, mediante la modalidad de trato directo, sin acreditar las razones que demostraran de manera efectiva y documentada

la procedencia de utilizar esa modalidad excepcional de compra, motivo por el cual, esa entidad comunal, en sucesivas compras de inmuebles, deberá ajustarse al procedimiento establecido en el artículo 9° de la mencionada ley N° 18.575.

3. A propósito de lo señalado en el punto 4 “Discrepancias en la valoración del terreno” (C), en que se advirtió que la Municipalidad de Lago Ranco adquirió un terreno de 5.911,97 m² por $567.077.049, sin acreditar que se hubieran analizado las diferencias en las tasaciones obtenidas y las restricciones normativas y urbanísticas que afectaron al inmueble, pagándose un total de $424.177.357, más que el precio indicado en la tasación más baja y 16,9 veces más que el Avaluó Fiscal de la propiedad, lo que no se ajusta a deber de control establecido en los artículos 60 y 61 de la ley N° 10.336 y el artículo 11 de la ley N° 18.575, por lo que esa entidad edilicia deberá, en futuras compras de inmuebles, implementar mecanismos de análisis y validación de tasaciones, dejando constancia de los criterios utilizados para determinar el valor, los factores y la manera en que fueron ponderadas las diferencias técnicas advertidas, de modo de transparentar y resguardar el adecuado uso de los recursos públicos involucrados.

4. Sobre el numeral 5 “Presupuesto municipal y modificación” (C), en que se comprobó que el presupuesto municipal para el año 2025 contempló inicialmente un total de $285.000.000, en la cuenta contable presupuestaria 215-29-01 “Terrenos”, por lo que debió efectuarse una modificación presupuestaria para solventar el 50% restante del valor del inmueble adquirido en febrero de 2025, por el monto de $567.077.049, pese a que al momento de la aprobación del presupuesto, en octubre de 2024, el municipio disponía de antecedentes suficientes para conocer el monto que desembolsaría, por lo que ese organismo, en lo sucesivo, tendrá que fortalecer sus procesos de planificación y programación presupuestaria, asegurando que las estimaciones de gastos sean consistentes con las actividades e iniciativas proyectadas, ajustándose así a lo indicado en los artículos 50, 56, inciso segundo; 65, letra a); 79, letra b); 81, inciso final; y 82, letra a), de la ley N° 18.695 y el decreto ley N° 1.263, de 1975.

5. En lo concerniente al numeral 6 “Aprobación de la adquisición del terreno por parte del concejo municipal” (C), en la cual se determinó que la adquisición del inmueble Lote D 110, de la comuna de Lago Ranco, aprobado por unanimidad de los concejales de esa comuna, no contó con los elementos técnicos y legales suficientes para respaldar y justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de la inversión, demostrando una falta de eficiencia, economicidad y resguardo del patrimonio municipal, vulnerando lo indicado en el dictamen N° 32.901, de 2015, de la Contraloría General de la República, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65, letra f), de la citada ley N° 18.695 y de los artículos 60 y 61 de la ley N° 10.336, por lo que, se municipio, en adelante, tendrá que adoptar los mecanismos de control necesarios para asegurarse de proporcionar la totalidad de los antecedentes e información relevante al concejo municipal, para que este ejerza informadamente sus obligaciones y se resguarden los recursos municipales bajo su administración.

6. Respecto al numeral 1.1 “Incumplimiento a las normas de control interno” (MC), en que se advierte que la entidad fiscalizada no efectuó un control o supervisión sobre el proceso de evaluación, selección y adquisición del terreno ubicado en la calle Los Ángeles Lote D 110, de la

comuna de Lago Ranco, y la justificación de su compra, por lo que, en lo sucesivo, deberá implementación las actividades de control que le permitan evitar la repetición de estas situaciones, incumpliendo lo señalado en los artículos 5° y 8°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen.

Remítase al Alcalde, a la Directora de Control Interno y a la Secretaría Municipal, todos de la Municipalidad de Lago Ranco, a la Fiscal Regional del Ministerio Público y a la persona denunciante.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	CLAUDIO RIVAS LOPEZ
Cargo:	Jefe Unidad de Control Externo
Fecha:	01/10/2026