



enajenación bien raíz conaf

NÚMERO DICTAMEN

014089N09

NUEVO:

NO

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

FECHA DOCUMENTO

18-03-2009

REACTIVADO:

SI

RECONSIDERADO PARCIAL:

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictámenes 1201/2004, 24058/2007, 9009/2001 33622/2008

Acción_

FUENTES LEGALES

dto 728/70 justi art/1, dto 728/70 justi art/3 lt/h

dto 728/70 justi art/18 lt/n, ley 18348 art/19, ley 18348 art/7 lt/e

ley 18575 art/9, ley 10336 art/16 inc/2, dfl 1/19653/2000 sepre

MATERIA

La Corporación Nacional Forestal, CONAF, no está obligada a llamar a una licitación pública para enajenar sus bienes inmuebles, pues lo establecido en el art/9 de la ley 18575 no le es aplicable, ya que esa Corporación no forma parte de los órganos o servicios que comprende la Administración del Estado.

DOCUMENTO COMPLETO

N° 14.089 Fecha: 18-III-2009

Don Carlos Zepeda Hernández, en representación de la Inmobiliaria Tres Ríos S.A., solicita que

esta Contraloría General requiera antecedentes a la Corporación Nacional Forestal (CONAF), respecto del proceso de enajenación de un inmueble de propiedad de ese Organismo -ubicado en la ciudad de Valdivia y donde funcionaba la Oficina Provincial de este último-, petición que formula con el objeto de que esta Entidad Fiscalizadora, en uso de sus atribuciones legales, verifique la regularidad y transparencia de esa operación.

Al efecto expone esa Sociedad que al tener conocimiento de que CONAF pretendía vender el inmueble aludido, formuló una oferta de compra por un precio que excede el valor comercial del mismo, mayor valor que propuso atendido que ella es dueña del Centro Comercial Plaza de los Ríos, en cuyas inmediaciones se emplaza la propiedad en referencia. .

Señala la recurrente que CONAF le comunicó que dicha oferta no era conveniente a sus intereses, y añade que, por otra parte, ha constatado que con posterioridad esa Corporación la habría enajenado a otra inmobiliaria en un precio menor en \$82.000.000 al que ella había propuesto.

Sobre el particular afirma que no obstante tratarse de una corporación de derecho privado, CONAF ejerce funciones públicas, por cuya razón es primordial una correcta administración de su patrimonio, en concordancia con lo cual y por los motivos que aduce, plantea que lo más adecuado sería que este tipo de operaciones se hiciera por la vía de una licitación pública.

Requerido su informe, CONAF lo ha emitido consignando, en síntesis, que decidió vender la propiedad en comento, debido a que ésta, por su antigüedad, demandaba continuamente trabajos de mantención y presentaba serios problemas de inundación todos los inviernos. Asimismo, expone las razones que la llevaron a desestimar la oferta del recurrente y a aceptar la de otro interesado y destaca que las disposiciones aplicables a esa Corporación contemplan atribuciones sobre esta materia.

Ahora bien, de acuerdo con los antecedentes adjuntos, la empresa de corretaje RM Izquierdo, en representación de Inversiones e Inmobiliaria R&C S.A., envió a CONAF, con fecha 15 de junio de 2007, una oferta de compra por \$557.000.000, la que en septiembre del mismo año mejoró, aumentándola a un valor de \$568.000.000, precio en el cual se incluía la entrega en permuta de una propiedad valorada por los oferentes en \$350.000.000.

A su vez, la recurrente -Inmobiliaria Tres Ríos S.A.- con fecha 11 de diciembre de 2007, ofreció pagar \$650.000.000, al contado, por la propiedad en referencia, o si CONAF lo estimara más conveniente -por la posibilidad de contar rápidamente con un inmueble de reemplazo- le propone permutarlo por una propiedad tasada en \$380.000.000, o por otra que pudiese interesar a esa Corporación, pagando a esta última la correspondiente diferencia.

Posteriormente, con fecha 10 de enero de 2008, sin perjuicio de mantener sus dos proposiciones anteriores, la peticionaria ofrece, además, la alternativa de una permuta por un sitio de 5.000 metros cuadrados, donde CONAF pudiera construir sus oficinas, financiando la inmobiliaria su diseño y ejecución, y permitiendo a la Corporación que siguiera utilizando sus actuales oficinas, hasta el término de la construcción de las nuevas.

Finalmente, luego de encargar a un arquitecto externo el estudio de las propuestas, CONAF decide contratar con Inmobiliaria e Inversiones R&C S.A., considerando, en lo sustantivo, según expresa en su informe, que la propiedad que ésta ofreció en permuta cuenta con los espacios apropiados para el desarrollo de las actividades de la Corporación, que dicho inmueble se

constituiría, arquitectónicamente, en un bien valioso para el entorno de la ciudad y el funcionamiento de un servicio público, que la cercanía del mismo a la zona fluvial facilitaría el acceso al Humedal del Río Cruces donde ella efectúa trabajos y que el oferente le permitiría mantener en uso las oficinas actuales por 6 meses hasta la adaptación de las nuevas, y se haría cargo de todos los gastos de la permuta.

En relación con el asunto planteado, cabe manifestar que, tal como lo prevé el artículo 1° de sus estatutos -aprobados por decreto N° 728, de 1970, del Ministerio de Justicia- CONAF fue constituida por el Servicio Agrícola y Ganadero, el Instituto de Desarrollo Agropecuario, la Corporación de Fomento de la Producción y la Corporación de la Reforma Agraria, como una corporación de derecho privado, regida por esos estatutos, y en silencio de éstos por las normas pertinentes del Código Civil, y por el reglamento sobre concesión de personalidad jurídica.

El artículo 3° de los referidos estatutos, establece que el objeto de la Corporación es contribuir a la conservación, manejo y aprovechamiento de los recursos forestales del país, para lo cual le asigna las facultades que indica, debiendo destacarse la consignada en la letra h) de esa disposición, conforme a cuyo tenor ella puede "ejecutar toda clase de actos y celebrar toda clase de convenciones o contratos tendientes a la consecución o relacionados con sus fines, con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, incluso con sus propios socios".

A su vez el artículo 18, letra n), del mismo instrumento, preceptúa, en lo pertinente, que corresponde a la Directora Ejecutiva de la Corporación, "adquirir, gravar o enajenar a cualquier título toda clase de bienes".

Es del caso señalar que, tal como lo ha precisado una reiterada jurisprudencia administrativa, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 1.201, de 2004, y 24.058, de 2007, CONAF mantiene en la actualidad su condición de entidad de derecho privado mientras no se dicte el decreto supremo que ordene su disolución y posterior transformación en una corporación autónoma estatal, como lo establece el artículo 19 de la ley N° 18.348, que crea la Corporación Nacional Forestal y de Protección de recursos Naturales Renovables.

En estas condiciones, la referida Corporación cuenta con amplias facultades para administrar sus bienes, en el marco de lo previsto en sus estatutos y en el derecho común aplicable a esta clase de entidades.

En este contexto debe anotarse que no existe disposición legal que obligue a CONAF a llamar a una licitación pública para enajenar sus bienes inmuebles, siendo útil precisar que lo establecido en el artículo 9° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado -cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado, fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1 (19.653), de 2000, de la Secretaría General de la Presidencia- en cuya virtud los contratos administrativos deben celebrarse previa propuesta pública, no es aplicable en la especie por cuanto, atendida su naturaleza jurídica, esa Corporación no forma parte de los órganos o servicios que comprende la Administración del Estado, regidos por ese texto legal, ni tampoco se le aplica la norma del artículo 7, letra e), de la ley N° 18.348, a que alude la recurrente, la cual exige licitación pública para disponer a título oneroso de los bienes raíces, pues, conforme al artículo 19 de este último texto legal, ese precepto aún no entra en vigencia, lo que ocurrirá cuando se dicte el decreto supremo que disuelva CONAF.

Es importante puntualizar que, en armonía con lo informado por la jurisprudencia administrativa -

dictámenes N°s 9.009, de 2001 y 33.622, de 2008, entre otros- lo antes expresado no obsta a que, en el carácter de corporación de derecho privado y por la participación mayoritaria que en ella tiene el Estado, la referida Corporación se encuentre sometida a la fiscalización de esta Contraloría General con arreglo a lo previsto en el artículo 16, inciso segundo, de la ley N° 10.336, entre otros aspectos, para cautelar la regularidad de sus operaciones, precepto en virtud del cual este Organismo de Control puede pronunciarse sobre el asunto planteado en la consulta.

Pues bien, del examen practicado en la especie, no se advierte que con motivo de las operaciones inherentes a la venta del inmueble en cuestión, hayan existido situaciones irregulares, debiendo destacarse que entre otros antecedentes, existe un informe técnico elaborado por el arquitecto don Joaquín Cobas Subirats, en el cual se concluye que la propiedad que en definitiva se adquirió mediante permuta es la más adecuada para los propósitos de CONAF.

Asimismo, de esta manera se ha podido constatar que la medida adoptada por esa Corporación, tiene fundamento razonable, sin que, por otra parte, corresponda a este Organismo Fiscalizador evaluar el mérito o conveniencia de su decisión.

Atendidas las consideraciones expuestas, esta Contraloría General estima que, en la situación materia de la consulta, la Corporación Nacional Forestal actuó conforme a derecho.

**POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS**