

CONTRALORÍA REGIONAL DE ARICA Y PARINACOTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

## **INFORME FINAL**

# Secretaría Regional Ministerial De Bienes Nacionales Región de Arica y Parinacota

Número de Informe: 17/2014 30 de diciembre de 2014





PREG 18.013/2014 REF.: 154.933/2014 REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

oficio N°∩04936

ARICA, 3 0 DIC. 2014

Adjunto remito para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 17, de 2014, debidamente aprobado, sobre auditoría a las ventas y al catastro de terrenos fiscales, realizada en la Secretaría regional Ministerial de Bienes Nacionales.

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. Aspectos que se verificarán en una próxima visita que practique en esa Entidad este Organismo de Control.

Saluda atentamente a Ud.

HUGO HUMBERTO SEGOVIA SABA Administrador Publico

Contralor Regional De Arica y Parlnacota

Contraioria General de la Republica

31 1116. 2014

Partes Bienes Nacionales Región XV

A LA SEÑORA

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

RRESENTE



PREG 18.013/2014 REF.: 154.933/2014

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

oficio N° 004938

ARICA, 3 0 DIC. 2014

Adjunto remito para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 17, de 2014, debidamente aprobado, sobre auditoría a las ventas y al catastro de terrenos fiscales, realizada en la Secretaría regional Ministerial de Bienes Nacionales.

Saluda atentamente a Ud.

HUGO HUMBERTO SEGOVIA SABA Administrador Publico Contralor Regional De Arlos y Parinacota Contraloris General de la República

A LA SEÑORITA
ANALISTA
UNIDAD TÉCNICA DE CONTROL EXTERNO
CONTRALORÍA REGIONAL DE ARICA Y PARINACOTA
PRESENTE

Arturo Prat N° 391, piso 16, Edificio Empressarial - Arica, fono 58-2203300 <u>www.contraloria.cl</u>



PREG 18.013/2014 REF.: 154.933/2014 REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

OFICIO Nº 004937

ARICA, 3 0 DIC. 2014

Adjunto remito para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 17, de 2014, debidamente aprobado, con el resultado de la auditoría practicada en la Secretaría regional Ministerial de Bienes Nacionales.

Saluda atentamente a Ud.

HUGO HUMBERTO SEGOVIA SABA Administrador Publico

Contraior Regional De Arica y Parinacota Contraioria General de la República

05,01. 2015

AL SEÑOR **PRESENTE** 



PREG	18.013/2014
REF.: 1	154.933/2014

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

oficio N° 004939

ARICA, 30 DIC. 2014

Adjunto remito para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 17, de 2014, debidamente aprobado, sobre auditoría a las ventas y al catastro de terrenos fiscales, realizada en la Secretaría regional Ministerial de Bienes Nacionales.

Al efecto, se solicita efectuar el correspondiente seguimiento de las siguientes acciones derivadas:

Acción derivada				
Procedimiento disciplinario ordenado instruir a la entidad.	Х			
Procedimiento disciplinario incoado por este Organismo de Control.				
Responsabilidad civil extracontractual (reparo / proyecto de reparo).				
Remite antecedentes a organismos jurisdiccionales.				
Formulará denuncia ante un organismo jurisdiccional y / u organismo competente.				

Saluda atentamente a Ud.

A LA SEÑORA JEFA UNIDAD DE SEGUIMIENTO FISCALÍA

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

SANTIAGO

HUGO HUMBERTO SEGOVIA SABA Administrador Publico Contralor Regional De Arlos y Parinacota Contraloria General de la República



PREG 18.013/2014 REF.: 154.933/2014 INFORME FINAL N° 17, DE 2014, SOBRE AUDITORÍA A LAS VENTAS Y AL CATASTRO DE TERRENOS FISCALES, REALIZADA EN LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE ARICA Y PARINACOTA.

ARICA, 30 DIC. 2014

#### **ANTECEDENTES GENERALES**

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Contraloría General para el año 2014, y en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría al proceso de ventas de bienes inmuebles que mantuvieron vigente su tramitación durante el año 2013, así como la revisión de los procedimientos relativos al catastro y fiscalización del mismo por parte de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Arica y Parinacota, a fin de verificar la conformidad a las normas legales y reglamentarias aplicables y la correcta aplicación de procedimientos. El equipo que ejecutó la fiscalización fue integrado por los funcionarios Claudio Vergara Guerra y Aracelli Ahumada Barahona, auditor y supervisora, respectivamente.

La Secretaría Regional Ministerial, en adelante SEREMI, es un organismo dependiente del Ministerio de Bienes Nacionales, que se encuentra regulada por su Ley Orgánica, fijada mediante el decreto ley N° 3.274, de 1980, del entonces Ministerio de Tierras y Colonización y su reglamento, contenido en el decreto N° 386, de 1981, de igual Cartera de Estado.

La SEREMI está a cargo de un Secretario Regional Ministerial, quien es el representante del Ministro en la región. Corresponde a dicho servicio, en lo que interesa, aplicar las políticas y ejecutar los planes y programas, de acuerdo con las normas del Ministerio y las instrucciones del Intendente Regional; coordinar la labor del Ministerio con la de los otros sectores de la región y prestar la colaboración que le requiera el Intendente Regional; ejecutar los actos que digan relación con la toma de posesión por el Fisco de los bienes que ingresan al patrimonio fiscal; formar, conservar y actualizar el Catastro Nacional de Bienes Raíces del Estado en la región; dar cumplimiento, cuando corresponda, a las disposiciones referentes a la regularización y constitución del dominio de la propiedad raíz; velar por que los bienes fiscales del Estado y nacionales de uso público se empleen para el fin a que están destinados, impidiendo que se ocupen ilegítimamente y que se realicen obras que hagan imposible o dificulten el uso común, en su caso; regularizar los títulos de dominio

AL SEÑOR
HUGO SEGOVIA SABA
CONTRALOR REGIONAL
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA
PRESENTE



de los inmuebles ofrecidos en donación al Fisco; y ejercitar las demás labores relacionadas con la adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado, el catastro nacional de éstos y la regularización y constitución de la propiedad raíz en la región, conforme se establece en los artículos 40 y 41, del mencionado decreto Nº 386, de 1981, sobre el Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales.

La adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado que realiza la SEREMI, se encuentra regulada por el decreto ley N° 1.939, de 1977, del entonces Ministerio de Tierras y Colonización, el cual establece en el artículo 55 que dichos bienes podrán ser objeto de destinaciones, concesiones de uso, afectaciones y arrendamientos, mientras que las ventas de bienes inmuebles del Estado se encuentran consignadas en los artículos 83 al 86 del aludido decreto.

Asimismo, conforme al inciso primero del artículo 1° del decreto N° 27, de 2001, del Ministerio de Bienes Nacionales, que "Deroga el decreto N° 688, de 1981, y Reglamenta Artículo 85 del Decreto Ley N° 1.939, de 1977", la Comisión Especial de Enajenaciones, CEE, será la encargada de determinar el valor comercial de los inmuebles fiscales para efectos de su enajenación, además de proponer las formas de pago del precio y las condiciones y modalidades que estime adecuadas para cautelar el interés fiscal.

Por último, según lo indicado en el artículo 2° del precitado decreto, la referida comisión funcionará en cada región para los inmuebles ubicados en dicho territorio, la cual estará integrada por: a) el Intendente Regional, quien la presidirá; b) el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, que actuará como Secretario Ejecutivo; c) el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo; d) el Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero; e) el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la región correspondiente; f) el Director Regional de Impuestos Internos; g) el Director Regional de la Corporación de Fomento y Reconstrucción, CORFO.

Cabe precisar, que con carácter confidencial, el 21 de noviembre de 2014, a través del oficio N° 4.366, fue puesto en conocimiento de la SEREMI el preinforme de observaciones N° 17, del mismo año, con la finalidad de que formulara los alcances y precisiones que, a su juicio procedieran, lo que se concretó mediante el oficio N° 3.394, de 10 de diciembre de igual anualidad.

#### **OBJETIVO**

La fiscalización tuvo por objeto efectuar una auditoría a las ventas de terrenos fiscales cuya tramitación se mantuvo vigente o finalizó durante el año 2013, además de revisar los procedimientos relativos al catastro y fiscalización del mismo por parte de la SEREMI de Bienes Nacionales de Arica y Parinacota, a fin de verificar la conformidad a las normas legales y reglamentarias aplicables, como también la correcta utilización de los procedimientos.

#### **METODOLOGÍA**

El examen se practicó de acuerdo con la Metodología de Auditoría de este Organismo Fiscalizador y los procedimientos de control aprobados mediante las resoluciones exentas N°s. 1.485 y 1.486, ambas de



1996, de este origen, considerando resultados de evaluaciones de aspectos de control interno respecto de las materias examinadas y determinándose la realización de pruebas de auditoría en la medida que se consideraron necesarias. Asimismo, se realizó un examen de las cuentas relacionadas con la materia en revisión.

#### **UNIVERSO Y MUESTRA**

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por la entidad fiscalizada, las ventas de inmuebles fiscales tramitadas durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013, informadas en pesos y unidades de fomento, ascendió a \$ 4.621.081.605 y 11.297 UF, respectivamente, correspondientes a la venta de 54 terrenos fiscales.

Las partidas de ingresos sujetas a examen se determinaron mediante un muestreo por número de registros, estratificado por tipo de venta, respecto de los cuales se estableció la modalidad de licitación y venta directa, con un nivel de confianza del 95% y una tasa de error de 3%, parámetros estadísticos aprobados por esta Entidad Fiscalizadora, cuya muestra asciende a 38 ventas de inmuebles tramitadas, lo que equivale al 70 % del universo antes identificado, según el siguiente detalle:

Tabla N° 1. Universo y muestra.

	UNIVER	SO	MUESTRA ESTADÍSTICA	
MATERIA ESPECÍFICA	VALOR	N° DE REGISTROS	VALOR	N° DE REGISTROS
Licitación de inmuebles	\$ 3.725.620.961	6	\$ 3.673.079.650	4
Licitación de inindebles	UF 6.100	1	UF 6.100	1
Venta directa de inmuebles	\$ 895.460.644	37	\$ 562.464.237	26
	UF 5.197	10	UF 3.788	7
TOTAL \$	\$ 4.621.081.605	43	\$ 4.235.543.887	30
TOTAL UF	UF 11.297	11	UF 9.888	8

Fuente: Preparado por equipo de fiscalización de la Contraloría Regional, en base a datos proporcionados por el servicio.

La información utilizada fue proporcionada por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Arica y Parinacota y puesta a disposición de esta Contraloría Regional mediante sucesivas entregas de documentación hasta el 30 de octubre de 2014.

#### RESULTADO DE LA AUDITORÍA

Del examen practicado se determinaron las

siguientes situaciones:





#### I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

El estudio de la estructura de control interno y de sus factores de riesgo, todo asociado a la venta de inmuebles fiscales en la región de Arica y Parinacota, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones, del cual se desprenden las siguientes situaciones:

Sobre los expedientes de solicitudes de ventas.

En relación a este tema, de las indagaciones efectuadas, se determinó que la documentación que sustenta las solicitudes de enajenación a título oneroso es respaldada en carpetas físicas y digitales, las primeras se mantienen archivadas en las instalaciones del departamento de ventas y enajenaciones dependiente de la unidad de bienes nacionales de esa repartición, mientras que para los expedientes digitales, se verificó la existencia de un sistema informático para las ventas directas denominado "Sistred", el que permite hacer un seguimiento en línea de los diferentes hitos de la tramitación de dichas operaciones, manteniendo en una base de datos digital los antecedentes que conforman el expediente de una solicitud de venta, pudiendo acceder al mismo, por medio de la plataforma de internet.

#### 1.1 De los expedientes físicos.

CONTRALOR

a) Se observó que en los expedientes de las ventas determinadas en la muestra, no se encontraba la documentación de respaldo de algunos de los principales procesos de la tramitación de una venta.

A modo de ejemplo, como se expone en detalle en el anexo N° 1, en un expediente de los 33 que componían la muestra de venta directa, se verificó el comprobante de la solicitud de venta del inmueble fiscal. Del mismo modo se constató que tres expedientes contenían el acta de la CEE que determina el valor comercial del inmueble, así como la respectiva notificación al solicitante de las condiciones de venta determinadas en la misma. En el mismo tenor, en dos carpetas se mantenía adjunta la carta de aceptación de las condiciones de venta por parte del solicitante de la enajenación.

Por su parte, en cuanto a las carpetas de las enajenaciones efectuadas por medio de licitación púbica, se verificó que ninguno de los expedientes determinados en la muestra contaba con las bases de licitación, los medios de difusión utilizados, el acta de recepción y apertura de oferta, así como tampoco el acta de la comisión calificadora.

b) Se estableció que los expedientes no contemplan un índice que identifique los documentos que contienen, los cuales no siempre guardan un determinado orden. Así también se verificó que la documentación no se encontraba numerada ni clasificada, advirtiéndose además documentos sueltos dentro de la carpeta.

c) Se advirtió que el contenido de los expedientes de las ventas determinados en la muestra, no se presentó uniforme en ou puta de una pauta de una pauta de



contenidos mínimos a adjuntar en la carpeta de tramitación de solicitudes de venta para la conformación del expediente, de manera que permita el seguimiento de los hechos respaldados.

De lo descrito en las letras a), b) y c), precedentes, cabe tener presente lo establecido en los puntos 43 y 46 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control, en relación a que las estructuras de control interno y todas las transacciones y hechos significativos deben estar claramente documentadas y la documentación debe estar disponible para su verificación, agregando dicha normativa que, la documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho y de la información concerniente antes, durante y después de su realización, lo que no ocurre en la especie.

En su respuesta a las letras a), b) y c), precedentes, el servicio confirma lo observado, indicando realizará un ordenamiento de todos los expedientes físicos con el fin de actualizar y archivar toda la documentación respectiva de cada uno de ellos.

Sin perjuicio de las medidas previstas por esa Secretaría Regional para subsanar la observación planteada, deberá formalizar las referidas instrucciones, las cuales debieran al menos considerar, la definición de documentos mínimos, orden y clasificación de los mismos, la oportunidad en que se adjuntan los antecedentes y la definición de responsables para cada proceso

Del mismo modo, deberá implementar las medidas de control y supervisión necesarias a objeto de evitar en el futuro las situaciones observadas, por lo tanto, corresponde mantener lo objetado mientras no se valide la efectividad de la implementación de lo expuesto en futuras fiscalizaciones efectuadas por esta Entidad de Control.

#### 1.2 En cuanto a los expedientes digitales.

a) Se advirtió que el sistema descrito precedentemente para las ventas directas, no es utilizado para las enajenaciones de inmuebles bajo la modalidad de licitación, por lo tanto no se mantiene en una base de datos digital los antecedentes que conforman el expediente de ese tipo de venta, sin perjuicio de ello, se puede visualizar una bitácora de eventos de la tramitación de esos casos.

Lo expuesto, sumado a la falta de antecedentes disponibles en las carpetas físicas, observado precedentemente, no permite hacer un seguimiento de los diferentes hitos de la tramitación de las ventas de los referidos inmuebles fiscales, así como tampoco permite determinar el estado de la operación de enajenación a una fecha dada.

Al respecto, la SEREMI indica en su respuesta que el sistema informático para las ventas directas denominado "Sistred", es un sistema que se comenzó a implementar desde el año 2013, el que incluye los trámites relacionados con las ventas, arriendo y concesiones. Agrega, que este es un proceso a



nivel nacional que depende del Ministerio de Bienes Nacionales y no de la Secretaria Regional Ministerial.

Conforme a lo planteado por esa autoridad, se subsana la observación, sin perjuicio de hacer presente que tal como esa repartición pública considera el uso de un sistema informático para la tramitación de las ventas directas, es recomendable que se mantenga un sistema que respalde la tramitación de las ventas establecidas bajo la modalidad de licitación, a fin que permita efectuar el seguimiento de los diferentes hitos de la tramitación de enajenaciones de los referidos inmuebles fiscales, así como también para determinar el estado de la operación a una fecha determinada.

b) Se aprecia que la base de datos digital de los antecedentes que conforman el expediente de una solicitud de venta de inmuebles no se adjunta oportunamente al sistema, lo que impide facilitar el seguimiento de la transacción o hecho, así como tampoco permite la determinación del estado de la operación de venta a una fecha dada.

En efecto, considerando los documentos tramitados desde febrero del 2013, se constató que el 69% de los antecedentes que conforman los expedientes digitales se adjuntaron al sistema con posterioridad a los 5 días hábiles desde la fecha del trámite que lo originó, determinándose que dicho plazo, en ocasiones, supera los 200 días hábiles desde la referida data, verificándose un promedio de 127 días hábiles de espera para ingresar los archivos al sistema, tal como se expone en los ejemplos de la tabla N° 2.

Tabla N° 2. Ejemplos de días hábiles de espera para adjuntar documento al sistema.

EXPEDIENTE	DOCUMENTO	FECHA TRÁMITE	FECHA INGRESO SISTEMA	DÍAS HÁBILES ESPERA PARA INGRESO
151VE512840	Comprobante depósito	22-04-2013	14-11-2013	139
1000035	Decreto Aprobatorio Escritura	08-01-2014	19-06-2014	113
1000035	Escritura compra venta	14-08-2013	01-09-2014	260
15-VE-000429	Oficio N° SE15-111, notifica Decreto E-356	21-01-2014	17-09-2014	166
151VE521582	Oficio N° SE15-1.187, notifica Decreto E-331	16-05-2013	23-04-2014	233

Fuente: Documentos adjuntos a expedientes digitales.

c) Se verificó que el contenido de los expedientes digitales de las ventas determinadas en la muestra, no se presentó uniforme en cuanto a los antecedentes que mantiene, así tampoco se adjuntan en orden cronológico en relación a la ocurrencia del trámite de venta correspondiente, evidenciando la falta de definición de una pauta de contenidos mínimos a adjuntar a la carpeta informática de tramitación de solicitudes de venta y la falta de oportunidad en la conformación del mismo, tal como se observó en el caso de las carpetas físicas.

 d) Se constató que los antecedentes dispuestos en las carpetas físicas de las solicitudes de venta, difiere de aquellos documentos adjuntos en el expediente digital de las mismas. En particular, se advirtió



en la mayoría de los casos que la carpeta física contiene una menor cantidad de registros en relación a su símil electrónico, identificándose asimismo, papeles presentes en las carpetas físicas que no se encontraron adjuntos a la base de datos digital.

Al respecto, de lo observado en las letras a), b), c) y d), precedentes, tal como se indicó en el ítem de las carpetas físicas, cabe tener presente lo establecido en los puntos 43 y 46 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control, en relación a que las estructuras de control interno y todas las transacciones y hechos significativos deben estar claramente documentadas y ésta debe estar disponible para su verificación, agregando que la documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho y de la información concerniente antes, durante y después de su realización, lo que no se configuraría en la especie.

Sobre la materia, la autoridad regional reconoce lo observado, indicando que en la etapa referida participan varios funcionarios, añadiendo que se producen descoordinaciones debido a la excesiva carga de trabajo y a la falta de tiempo para escanear los documentos. Por su parte, añade que las carpetas tienen un orden de acuerdo a lo señalado en el flujograma del proceso, aclarando que a su vez los archivos se pueden ir reemplazando, para subsanar errores al subir la documentación a la carpeta digital.

Enseguida, la SEREMI en su respuesta reconoce un desfase entre los documentos adjuntos a las carpetas físicas y digitales, indicando que dichos antecedentes, en una primera etapa de la venta se adjuntan físicamente y que posteriormente son incorporados en la carpeta digital complementándose ambos registros.

De lo expuesto para las letras b), c) y d) precedentes, es dable señalar que la SEREMI no informa medidas formales que permitan evitar en lo sucesivo situaciones como las observadas, las que al tenor de lo descrito en el numeral anterior sobre expedientes físicos, debieran considerar al menos la documentación mínima de las carpetas digitales y su relación con las físicas, así como también, el orden y clasificación de los antecedentes, la oportunidad en que se adjuntan, la definición de responsables para ello, y las medidas de control y supervisión necesarias sobre dichos procesos, por lo tanto, corresponde mantener lo objetado mientras no se valide la efectividad de dichas medidas en futuras fiscalizaciones efectuadas por esta Entidad de Control.

2. Sobre la falta de documentación de los procesos de enajenaciones.

En relación a este tema, y como se observó en el numeral anterior, sobre los expedientes de solicitudes de ventas, se advirtió que la documentación disponible, tanto de las ventas directas como de las licitaciones determinadas en la muestra, resultó en muchos casos insuficiente para hacer un seguimiento a la operación de enajenación respectiva, dificultando a este Órgano de Control acreditar de manera confiable, el apego de las operaciones a la normativa y reglamentaciones atingentes a la especie.





Sobre el particular, cabe precisar la situación de las licitaciones, las cuales, a diferencia de lo que ocurre con las operaciones de venta directa, y tal como se señaló precedentemente, no figura que esa SEREMI cuente con un sistema informático que le permita disponer digitalmente de los antecedentes de respaldo de este tipo de enajenaciones.

Puntualizado lo anterior, se evidenció durante el presente trabajo, que no existe en esa oficina regional un procedimiento formal ni responsables definidos para que los respaldos de las decisiones y procesos llevados a cabo en el Ministerio, relacionados con antecedentes de licitaciones de inmuebles de la región de Arica y Parinacota, queden a disposición en la SEREMI, tal como confirma el Jefe de la Unidad de Bienes de esa repartición mediante el certificado sin número, de 17 de octubre de 2014.

En efecto, la falta de respaldo disponible en ese servicio regional, sobre la documentación relacionada al proceso licitatorio, dificulta otorgar respuesta oportuna a consultas de oferentes no adjudicados que requieren respaldos del proceso decisorio, al público en general, así como a los mismos funcionarios de esa secretaría que necesiten verificar detalles de la operación.

De lo descrito, cabe tener presente lo establecido en los puntos 43 y 46 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control, en relación a que las estructuras de control interno y todas las transacciones y hechos significativos deben estar claramente documentadas y ésta debe estar disponible para su verificación, agregando que la documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho y de la información concerniente ante, durante y después de su realización.

En su respuesta a la situación advertida, esa autoridad regional expone en síntesis las etapas del proceso de licitación, respecto del cual manifiesta, que es dirigido y centralizado en gran parte por el Ministerio de Bienes Nacionales. Asimismo, agrega que el comité evaluador de licitaciones es conformado en esa Cartera de Estado, y que éste no informaría oportunamente a esa dirección sobre las adjudicaciones realizadas, añadiendo que la SEREMI es quien debe solicitar copia de las actas o la entrega de la información requerida por los oferentes sobre el estado de avance de las propuestas, realizando llamadas al nivel central para obtener mayores antecedentes. Finalmente, manifiesta que en esa secretaría regional sólo por iniciativa de la encargada de enajenaciones se llevaría un control de los inmuebles, no obstante, según manifiesta, no está definido por el Ministerio, quienes tienen la labor de llevar el respaldo de los antecedentes.

No obstante reconocer lo observado, la SEREMI no informa la definición de un procedimiento formal, ni de responsables para que los respaldos de las decisiones y procesos llevados a cabo en el Ministerio, relacionados con antecedentes de licitaciones de inmuebles de la región de Arica y Parinacota, queden a disposición de esa secretaría regional, así como tampoco entrega antecedentes que permitan establecer una coordinación entre el referido Ministerio y esa secretaría en las materias analizadas, por tanto, se mantiene lo observado,



mientras no se valide la futura implementación de ello, en próximas fiscalizaciones que efectúe esta Contraloría Regional en esa repartición pública.

3. Del control de los pagos y cálculo de los saldos de cuotas.

En relación con este tema, cabe hacer presente que en la oportunidad de la suscripción de la escritura pública de compraventa, se efectúa además el pago del precio del inmueble. Ahora bien, en el contexto de una venta con modalidad a crédito, se estableció que la unidad de bienes de esa SEREMI crea una planilla en formato excel para llevar el control de los pagos y el cálculo de las cuotas que restan del precio correspondiente a la venta.

En ese sentido, antes de efectuar un cobro, la unidad de bienes realiza la actualización de la referida planilla, la que posteriormente remite a la unidad administrativa de esa secretaría, dependencia que procede a la revisión de los cálculos respectivos e informa a la citada unidad el visto bueno o las observaciones, según corresponda. Así, una vez efectuado el depósito de la cuota, dicha dependencia remite nuevamente a la unidad administrativa el documento actualizado junto a los respaldos correspondientes, entre ellos, el comprobante de depósito, decretos y escritura, procediendo esta última unidad a corroborar en las cartolas bancarias y efectuar la contabilización en el sistema contable SIGFE.

De lo expresado y conforme a las indagaciones efectuadas, se determinó lo siguiente:

 a) No se aprecia que quede respaldo de las revisiones efectuadas a los aludidos cálculos, no verificándose por tanto el registro del referido control.

Sobre el particular, la SEREMI confirma en su respuesta lo observado, agregando que a propósito de lo advertido por este Organismo de Control, actualmente la planilla sería visada por la Encargada de Enajenaciones y el Encargado Administrativo, quedando respaldo de dicha revisión. No obstante lo señalado, no adjunta antecedentes que acrediten la materialización de tales acciones, por lo que se resuelve mantener la observación mientras no se remitan las instrucciones formales para tal efecto, así como el respaldo del aludido control. En este sentido, cabe agregar que la efectividad de dichas medidas serán verificadas en eventuales procesos de fiscalización que este Órgano de Control practique sobre la materia en esa entidad.

b) Por su parte, cabe hacer presente la vulnerabilidad de las planillas en formato excel para la determinación de los ingresos por percibir, constatándose que las celdas que contienen las fórmulas no se encuentran protegidas, significando un riesgo en la formulación de los cálculos.

Precisado lo anterior, conviene tener en cuenta que de acuerdo a lo indagado, se estableció que en el caso de las operaciones de arriendos de bienes inmuebles, la SEREMI dispone de un sistema informático el cual permite efectuar los cálculos automáticamente en relación a los pagos por ese concepto.





En este sentido, los numerales 43 y 44, de la resolución 1.485, de 1996, de este origen, indican que las estructuras de control interno y todas las transacciones y hechos significativos deben estar claramente documentadas y ésta debe estar disponible para su verificación, a su vez, agrega la norma que, una institución debe tener pruebas escritas de su estructura de control interno, incluyendo sus objetivos y procedimientos de control, y todos los aspectos pertinentes de las transacciones y hechos significativos, asimismo, la documentación debe estar disponible y ser fácilmente accesible para su verificación al personal apropiado y a los auditores.

La autoridad en su respuesta, señala que las planillas no podrían ser vulneradas, ya que, según indica, los montos de ingresos tienen relación con los depósitos que se realizan y lo reflejado como deuda en el SIGFE.

Al respecto, cabe destacar que la observación planteada por esta Contraloría Regional expone que dichas planillas, que contienen las fórmulas que arrojan como resultado el monto actualizado del cobro del saldo de precio de los bienes inmuebles enajenados, no se encuentran protegidas, implicando con ello el riesgo advertido. Siendo ello así, la SEREMI no aporta antecedentes adicionales que permitan desvirtuar lo observado, así como tampoco informa de medidas para evitar en lo sucesivo las situaciones objetadas, las que al menos debieran considerar la protección de las fórmulas, controles de acceso y responsables del manejo de las planillas de cálculo, por lo que, se resuelve mantener la observación. Por último, cabe precisar que la efectividad de la implementación de las medidas requeridas se verificará en futuras auditorías a efectuarse en esa repartición pública.

#### Sobre la existencia de manuales.

En relación a las ventas de inmuebles, se estableció la dictación de diversas instrucciones, incluidas en documentos tales como el Manual de Procedimientos de Venta Directa del Ministerio de Bienes Nacionales formalizado por resolución N° 2.841, de octubre de 2013; la orden ministerial N° 1, de 2012, que Imparte Normas en Materia de Enajenaciones y Administración de Bienes Raíces Fiscales; el oficio N° 1.016, de 2012, sobre Instrucciones en Materia de Manejo de la Cartera de Deudores por Ventas a Plazo y por Concesiones Onerosas y Procedimiento para las Acciones de Cobranza, entre otros.

Ahora bien, respecto del catastro de bienes inmuebles se pudo establecer la existencia de instructivos para el ingreso de datos al sistema catastral y la estandarización de nombres en dicho sistema, así también la orden ministerial N° 5, de 2013, que Imparte Instrucciones en Materia de Identificación Catastral de Inmuebles Fiscales, no obstante, se verificó la inexistencia de manuales formales que dicten procedimientos para la coordinación de la información entre el Ministerio y la SEREMI, así como tampoco para las acciones internas de actualización del catastro en la regional.

Respecto a la ausencia descrita, cabe hacer presente lo señalado en la letra a), que contiene los numerales 43 al 47, de la resolución N° 1.485, de 1996, de este origen, que indica en lo que interesa, que la documentación relativa a las estructuras de control interno debe incluir datos sobre la estructura y



políticas de una institución, sobre sus categorías operativas, objetivos y procedimientos de control, agrega que, esa información debe figurar en documentos tales como la guía de gestión, las políticas de administración y los manuales de operación y de contabilidad.

En sus descargos la autoridad indica, que efectivamente no existen los manuales referidos, así como tampoco las acciones internas de actualización del catastro regional, agregando que habría efectuado tales requerimientos al nivel central de esa repartición.

Sobre lo descrito, corresponde mantener lo observado mientras ese servicio no acredite la existencia de procedimientos formales para la materialización de las medidas informadas, cuya efectiva implementación se verificará en eventuales procesos de fiscalización a efectuarse en esa entidad.

#### 5. Sobre la capacitación del personal.

De acuerdo a lo indagado y a los antecedentes aportados por esa dirección regional, se verificó la inexistencia de un plan de capacitación formal en relación a los procesos de catastro de bienes inmuebles y de enajenación de los mismos.

A mayor abundamiento, es preciso indicar que durante el año 2013, se determinó la realización de una capacitación de Excel avanzado, con cargo al presupuesto 2013, conforme indica el encargado de la unidad administrativa de la SEREMI mediante el certificado N° 8, de 2014. Así también, se estableció la realización de videoconferencias por parte del Ministerio, dirigidas al menos a la unidad de catastro en las cuales se instruyen y/o comunican ciertas materias específicas relacionadas principalmente con el uso del sistema catastral.

Descrito lo anterior, es dable señalar lo establecido en el número 58 del capítulo III, de la resolución N° 1.485, de 1996, de este origen, en el cual se indica que los supervisores deben proporcionar al personal las directrices y la capacitación necesarias para minimizar los errores, el despilfarro y los actos ilícitos y asegurar la comprensión y realización de las directrices específicas de la dirección.

En respuesta a la situación advertida, la SEREMI confirma la observación planteada, informando a su vez que considerando que no se han realizado capacitaciones en relación a los procesos de catastro de bienes inmuebles y de enajenaciones de los mismos, habría solicitado al Ministerio del ramo, incorporar dichas materias en el plan de capacitaciones del año 2015.

Al respecto, se resuelve mantener la observación mientras no se verifique la implementación de las medidas informadas por esa autoridad, lo cual se verificará en una eventual fiscalización a efectuarse en dicho servicio por parte de esta Contraloría Regional.





#### II. EXAMEN DE CUENTAS

siguientes situaciones.

- Sobre ventas en estado de mora.
- 1.1 Del pago del precio del expediente N° 151VE515796.

En relación a la solicitud de venta tramitada en el expediente N° 151VE515796, se estableció la suscripción del contrato de compra venta el 8 de mayo de 2013, con un precio ascendente a \$ 27.506.360, suma que la parte compradora pagó con esa fecha en un 30% al contado, esto es, la cantidad de \$ 8.373.665, según comprobante de depósito del Banco Estado, estableciéndose el saldo restante en cuatro cuotas semestrales iguales y sucesivas que se pagarán dentro de los diez primeros días de cada período de pago, respecto de las cuales la primera tenía vencimiento el día 10 de noviembre de 2013.

En ese contexto, se advirtió que la SEREMI efectuó tres notificaciones de cobranza en conformidad a lo establecido en la circular N° 2, de 2009, del Ministerio de Bienes Nacionales, que imparte instrucciones sobre metodología de cálculo de cuotas por saldos de precio de ventas, de rentas concesionales, y procedimiento para las acciones de cobranza, no obstante, el deudor no procedió a la regularización del pago respectivo.

Puntualizado lo anterior, se determinaron las

a) Se verificó que con fecha 17 de diciembre de 2013, el titular del contrato ingresó una carta a esa secretaría regional, dentro del plazo establecido en la tercera notificación de cobranza, solicitando una prórroga para la primera cuota, ante lo cual, la SEREMI informó al Ministerio, mediante oficio N° SE015-198, de 31 de enero de 2014, advirtiéndose una dilación para la notificación a este último servicio, de 31 días hábiles.

En la especie, es preciso consignar que la demora advertida, implica una afectación tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que imponen a los órganos que integran la Administración del Estado el deber de observar los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia y de accionar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, referente al principio de celeridad de los actos de las autoridades y funcionarios públicos, considerando que no evidencia un adecuado resguardo del interés fiscal.

Sobre el particular, la SEREMI señala que la demora de la notificación, se debió a que se contaba con una autoridad subrogante y que ésta no priorizó la firma del respectivo oficio.

En cuanto a lo expresado por esa autoridad y sumado al hecho que no se aportan antecedentes ni medidas que permitan evitar en lo sucesivo la ocurrencia de lo observado, corresponde mantener lo advertido, no sin antes



consignar que en el futuro deberá procurar evitar dilaciones como la objetada, así como el apego estricto a la normativa señalada precedentemente, lo cual se verificará en próximas auditorías que efectúe esta Contraloría Regional en ese servicio.

b) De la información aportada por ese servicio, no aparecen antecedentes que den cuenta de una notificación de respuesta a la petición recibida el 17 de diciembre de 2013, sobre la solicitud de prórroga en el pago de la cuota. No obstante lo anterior, el 29 de agosto de 2014, el deudor ingresó una segunda carta en la SEREMI, en la cual manifiesta haber superado los problemas que le impedían pagar y solicita liquidar al contado el monto total de la deuda vigente.

En cuanto a lo descrito, es preciso agregar que, durante el período de la presente fiscalización de este Órgano de Control, se estableció la tramitación de una modificación al decreto N° 321, de 2013, que autorizó la venta directa del inmueble en estudio, en el sentido de variar la modalidad de pago desde crédito a pago contado, no figurando a la fecha del presente informe la formalización de tal acto administrativo.

De lo expuesto, cabe consignar en el mismo tenor de la letra a) precedente, que la demora advertida, implica una afectación tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, que imponen a los órganos que integran la Administración del Estado el deber de observar los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia y de accionar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, referente al principio de celeridad de los actos de las autoridades y funcionarios públicos.

La autoridad en su respuesta, indica que se habría informado verbalmente al solicitante que los referidos antecedentes fueron enviados al Ministerio, añadiendo que la facultad de modificar los respectivos decretos no corresponde al nivel regional.

Al respecto, se hace necesario exponer que el artículo 19, N° 14, de la Constitución Política de la República consagra el derecho de efectuar peticiones a la autoridad sobre cualquier asunto de interés público o privado, sin otra limitación que la de proceder en términos respetuosos y convenientes, lo que conlleva la obligación de los servicios de responder las solicitudes de los administrados, en lo que en derecho proceda, debiendo tomar una determinación frente a lo pedido, sea acogiendo o denegando lo solicitado, o bien, cuando carezca de competencia, limitarse a declarar ese hecho, dándose debido conocimiento de la respuesta al solicitante dentro de un plazo prudencial, la que, por razones de certeza y buena técnica administrativa debe constar por escrito (aplica, entre otros, los dictámenes N°s. 3.495, de 2013, y 40.694, de 2012, ambos de esta Entidad de Control), lo que no aconteció en la especie.

Por su parte, cabe consignar que esa autoridad no informa de medidas para evitar en lo sucesivo situaciones como las observadas, por consiguiente corresponde mantener lo advertido, debiendo ajustarse en el futuro a lo previsto en las normativas precitadas, lo cual será verificado en eventuales fiscalizaciones que este Órgano de Control efectúe en ese servicio.



c) De los antecedentes disponibles y considerando como fecha de corte el 2 de octubre de 2014, no figura que se haya pagado la deuda que se mantiene vigente desde el 10 de noviembre de 2013, constatándose que han transcurrido 224 días hábiles desde el vencimiento de la primera cuota, asimismo, tampoco se aprecia el pago de la segunda cuota, cuyo vencimiento debía corresponder al 10 de mayo de 2014, ni se vislumbran acciones tendientes a reparar el patrimonio del Fisco.

En mérito de lo expuesto, cabe indicar lo establecido en el numeral 1, del título II, del decreto N° 321, de 2013, del Ministerio de Bienes Nacionales, que autoriza la venta directa del inmueble en cuestión, en cuanto a que el simple retardo en el pago de una cuota del saldo de precio o de una parte de ella, constituirá en mora al adquirente, para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial, agregando que, en el evento que el Fisco optare por solicitar el cumplimiento forzado, podrá exigir el pago de la totalidad del saldo de precio que estuviere pendiente, con sus respectivos reajustes e intereses, caso en el cual, continúa indicando, todas las cuotas se considerarán de plazo vencido, para los efectos que se ejerza el derecho que se le confiere en esa cláusula, adicionalmente, señala que, si se opta por la resolución del contrato, el comprador no tendrá derecho a reembolso alguno por las expensas y mejoras realizadas en el inmueble, las que quedarán a total beneficio del Fisco, sin cargo alguno para éste.

A su vez, la inadvertencia de las referidas acciones, implica una afectación tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, que imponen a los órganos que integran la Administración del Estado el deber de observar los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia y de accionar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, referente al principio de celeridad de los actos de las autoridades y funcionarios públicos.

En este punto, la SEREMI reitera lo señalado en la letra b) precedente, respecto a que los antecedentes se encuentran en el nivel central para el pronunciamiento de la autoridad del Ministerio de Bienes Nacionales, sin embargo, no indica medidas tendientes a evitar en el futuro dilaciones como las observadas, así como tampoco hace mención a las acciones de cobro de la deuda pendiente desde el 10 de noviembre de 2013 por la primera cuota ni se pronuncia sobre el pago de la segunda cuota, debiendo por tanto, mantenerse la observación.

1.2 Sobre mora en el pago del precio para el expediente N° 151VE518264.

En relación a la solicitud de venta tramitada en el expediente N° 151VE518264, se estableció la suscripción del contrato de compra venta el 10 de mayo de 2013, con un precio ascendente a \$ 14.693.569, suma que la parte compradora pagó con esa fecha en un 30% al contado, esto es, la cantidad de \$ 4.473.112, según comprobante de depósito del Banco Estado de 11 de abril de 2013, estableciéndose el saldo restante en cuatro cuotas semestrales iguales y sucesivas que se pagarán dentro de los diez primeros días de cada período de pago, respecto de las cuales la primera tenía vencimiento el día 10 de octubre de 2013.



En este contexto, se advirtió que la primera cuota fue pagada el 3 de octubre de 2013, dentro del plazo, mientras que la segunda fue pagada parcialmente por un valor equivalente a \$ 856.500, constatándose que el titular de la operación envió una carta a la SEREMI, lo cual quedó registrado en el ingreso Nº 29072, en la que informa y solicita acogerse al número 1, párrafo tercero, del título II, del decreto N° 334, de 2013, que autorizó la venta directa del inmueble en estudio, el que indica que, el comprador podrá pagar anticipadamente el saldo del precio o hacer abonos parciales a dicho saldo, siempre que éstos no sean inferiores a un 30% del valor de cada cuota, con los intereses y reajustes devengados hasta el momento del pago respectivo.

Puntualizado lo anterior, se determinó que de los antecedentes aportados, no figura que se hayan emitido notificaciones de cobranza en conformidad a lo establecido en el acápite "Cobranza prejudicial", del título II, sobre procedimiento de cobro de saldo de precio por ventas a plazo de inmuebles fiscales, de la precitada circular N° 2, de 2009, del Ministerio de Bienes Nacionales, el cual establece las notificaciones de cobranza, en conformidad a lo indicado en la misma circular, numeral 4, del título II, respecto a que verificado el simple retardo en el pago de una cuota del saldo de precio o de una parte de ella, deberá hacerse exigible el pago de la cuota morosa.

En respuesta a lo observado, la SEREMI confirma que no se han realizado las cobranzas, debido a que el usuario solicitó, en carta dirigida a esa secretaría, una solución para poder inscribir en el Conservador de Bienes Raíces de la región las observaciones que éste le habría realizado.

Sobre la materia, cabe consignar que esa autoridad no aporta antecedentes que permitan desvirtuar la observación planteada, toda vez que los problemas para la aludida inscripción del inmueble en el referido Conservador de Bienes Raíces, no obstan al pago de la totalidad de la cuota correspondiente. Así también, ese servicio tampoco informa sobre el estado actual de la deuda observada ni las acciones de cobro respectivas, todo lo cual deberá ser remitido a este Ente de Control.

Por lo expuesto, corresponde mantener la situación objetada, debiendo ese servicio en lo sucesivo emprender las acciones necesarias a objeto de procurar el apego estricto a las normativas precedentemente expuestas.

- De las boletas de garantía de seriedad y fiel cumplimiento de la oferta del contrato de compraventa.
- De las boletas de garantía vencidas.

Sobre el particular, de las indagaciones efectuadas se verificó que en al menos dos tramitaciones de venta, se han mantenido en custodia boletas de garantía que se encuentran vencidas, incumpliendo por tanto, la condición objeto de la mantención de dicho documento, cuya finalidad es asegurar el cumplimiento de una obligación principal a la que accede (aplica criterio contenido en





dictámenes N°s. 26.632, de 1997 y 12.541, de 2010, de este origen), asimismo, de la información aportada no se aprecian acciones tendientes a regularizar dicha situación.

En efecto, considerando como fecha de corte el 2 de octubre de 2014, se constató que en las solicitudes de venta tramitadas bajo los expedientes N°s. 151VE465264 y 151VE504279, la SEREMI mantenía en custodia las boletas de garantías N°s. 6694696 y 6191352, por 80,75 UF y \$4.141.922, respectivamente, cuyas fechas de vencimiento correspondían al 9 de mayo y 25 de julio, en cada caso, ambas del año 2014.

Al respecto, las respectivas cláusulas sobre boletas de garantía establecidas en los contratos de compra venta de los inmuebles en cuestión, establecen que, el comprador tiene la obligación de renovar el documento de garantía antes señalado con a lo menos 8 días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y así sucesivamente hasta la fecha de inscripción del dominio del inmueble a su nombre, señalando que, el incumplimiento de esa obligación dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para hacer efectiva la boleta de garantía, lo que no se aprecia en la especie.

Sobre el particular, la SEREMI indica que la boleta que se señala en el referido decreto aparece vencida, no obstante, manifiesta que tales documentos se van renovando de acuerdo a lo dispuesto en el mencionado acto administrativo, agregando que en algunos casos el banco solo emite un certificado. Adicionalmente, indica que las boletas estarían vigentes, añadiendo que de lo contrario la división jurídica del Ministerio no dictaría el decreto aprobatorio.

De lo descrito, cabe hacer presente que las boletas aludidas se encontraban vigentes al momento de la emisión de los respectivos decretos aprobatorios de los contratos de compraventa. En efecto, para los expedientes N°s. 151VE465264 y 151VE504279, dichos acuerdos de voluntades se aprobaron mediante los decretos N°s. E-81 y E-281, del 2 de febrero y 24 de junio, ambos del año 2014, respectivamente, sin embargo, en el período de fiscalización de este Organismo Contralor, las boletas aludidas se encontraban vencidas en custodia de esa secretaría regional.

A mayor abundamiento, no aparecen antecedentes que permitieran acreditar la inscripción de dichos inmuebles en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, por lo tanto, al tenor de lo expuesto, cabe reiterar lo establecido en las respectivas cláusulas sobre boletas de garantía establecidas en los contratos de compra venta de los inmuebles en cuestión, las que establecen que el comprador tiene la obligación de renovar el documento de garantía antes señalado con a lo menos 8 días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y así sucesivamente hasta la fecha de inscripción del dominio del inmueble a su nombre, señalando que, el incumplimiento de esa obligación dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para hacer efectiva la boleta de garantía, lo que no se apreció en la especie.

En conclusión, corresponde mantener lo observado, mientras ese servicio no acredite la renovación oportuna de dichas cauciones, conforme a lo indicado en las precitadas cláusulas. Sin perjuicio de lo



anterior, esa secretaría regional deberá procurar acciones tendientes al estricto apego a lo establecido en las respectivas cláusulas y numerales de los acuerdos de voluntades y decretos emitidos por ese servicio.

#### 2.2 En cuanto a la falta de garantía.

En relación a la solicitud de venta tramitada bajo el expediente N° 15-VE-000429, se constató que ésta se mantuvo sin una caución vigente, al menos, entre el 24 de marzo de 2014 y el 4 de agosto de la misma anualidad, fecha en que se emitió la boleta de garantía N° 7585289 del Banco Estado con vencimiento el 12 de marzo de 2015, solicitada por la SEREMI, mediante oficio N° 1.884, del 31 de julio de 2014.

De lo anterior, cumple con manifestar que la demora advertida, implica una afectación tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, que imponen a los órganos que integran la Administración del Estado el deber de observar los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia y de accionar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, referente al principio de celeridad de los actos de las autoridades y funcionarios públicos.

Conforme a lo expuesto, es dable consignar lo establecido en el numeral 10, del decreto N° E-355, de 2013, del Ministerio de Bienes Nacionales, que autorizó la venta directa del inmueble fiscal de la especie, en cuanto a que el comprador tiene la obligación de renovar el documento de garantía antes señalado con a lo menos 8 días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y así sucesivamente hasta la fecha de inscripción del dominio del inmueble a su nombre, agregando que, el incumplimiento de esa obligación dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para hacer efectiva la boleta de garantía, lo que no figura en la especie.

Sobre la materia, en su respuesta la SEREMI indica que en este caso, de acuerdo a lo manifestado por el usuario en carta ingresada ante ese servicio, éste manifestó encontrarse postrado en cama, con serios problemas de salud, razón por la cual, no le habría sido posible asistir al banco para renovar dicha boleta y tampoco suscribir la escritura pública respectiva. A su vez, agrega que los decretos señalan la obligación de los usuarios para renovar la boleta, sin embargo, indica que por la falta de personal, no existe una persona dedicada a notificar los vencimientos.

En cuanto a lo descrito, el servicio no informa de medidas que tiendan en lo sucesivo a evitar la falta de cauciones conforme a lo observado en la especie, lo que será verificado en futuras fiscalizaciones de esta Contraloría Regional en ese servicio. Asimismo no aporta los antecedentes que acrediten las aseveraciones contenidas en su respuesta, correspondiendo por tanto, mantener la observación.





#### 3. En cuanto al registro contable de las enajenaciones.

Sobre la materia, del examen efectuado a los antecedentes aportados por la SEREMI en relación a la contabilización de la venta de inmuebles, no se aprecia en dicho registro el reconocimiento del costo de los bienes vendidos, en efecto, se advirtió la contabilización del respectivo ingreso en la cuenta 4530101, sobre Venta de Terrenos, no obstante, no figura el reconocimiento del costo de dicha venta.

Lo anterior, no concuerda con lo estipulado en el oficio circular N° 60.820, de 2005, de este origen, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, en relación a la venta de un bien de uso, sea este pagadero en el ejercicio actual o en futuros períodos, por cuanto señala que junto con devengar el ingreso, se debe registrar también el costo que significó generar ese ingreso, denominado Costo de Ventas Terreno, cuenta 55301, lo que no se aprecia en la especie.

Sobre el particular, queda de manifiesto que los terrenos vendidos, no se encuentran registrados contablemente como un bien de uso. En tales condiciones, dicha situación no permite que la contabilidad refleje razonablemente la situación financiera de esa dirección regional, al registrar el ingreso por la venta omitiendo el costo de la misma.

En relación con lo observado, la SEREMI indica que el registro contable de las enajenaciones se realiza de acuerdo a los procedimientos contables del Ministerio de Bienes Nacionales, dentro de los cuales, indica no se consideran los costos de venta de terreno, no registrándose los terrenos vendidos como un bien de uso.

Al tenor de lo expuesto y considerando que dicha situación incidiría en los procesos que realizan las demás secretarías regionales del Ministerio de Bienes Nacionales, corresponde informar que las acciones a seguir sobre la materia, serán determinadas una vez que el nivel central de este Organismo Superior de Control emita el pronunciamiento que se solicitará al respecto, lo cual será debidamente informado.

#### Respecto a la falta de control sobre las boletas de garantía.

a) Del examen de la información aportada por la unidad de administración de esa secretaría regional, se verificó, para al menos 3 tramitaciones de ventas de inmuebles, que se efectuó la devolución de la boleta de garantía transcurrido un período superior a un mes desde la fecha de vencimiento de las mismas, lo que se detalla en la tabla N° 3.

Tabla N° 3. Devolución de boletas de garantía vencidas.

EXPEDIENTE	N° BOLETA GARANTÍA	FECHA VENCIMIENTO	FECHA DEVOLUCIÓN
151VPP606853	144228	22-12-2013	12-06-2014
151VPP600798	38-5	02-09-2013	12-12-2013
151VPP606854	6992131	21-02-2014	11-04-2014

Fuente: Datos aportados por encargado administrativo.



En respuesta a la observación formulada, la SEREMI indica que el único sistema de control de las boletas de garantías que disponen es a través de una planilla excel, agregando que cuando dicha caución vence, se les solicita a los usuarios su retiro, lo que se efectúa vía telefónica y en algunos casos por oficio conductor, añadiendo que en algunos casos éstos no acudirían al servicio.

De lo expuesto por la autoridad en su respuesta, no figuran medidas tendientes a evitar que se reiteren las situaciones observadas, cuya implementación será verificada en futuras fiscalizaciones que se efectúen en ese servicio, correspondiendo mantener la observación.

b) La unidad de administración de ese servicio, indicó respecto al expediente N° 151VE518264, que al usuario no se le solicitó el documento de garantía, argumentando que en el período de tramitación de la solicitud sólo se exigían cauciones a los inmuebles sobre las 1.000 UF, situación que varió con la aprobación del Manual de Procedimientos de Venta Directa del Ministerio de Bienes Nacionales, de 2013, no obstante, de los antecedentes dispuestos en la carpeta de dicha solicitud, se constató la existencia de la boleta de garantía N° 6604696, cuya data de vencimiento corresponde al 9 de mayo de 2014.

De lo descrito en las letras a) y b) precedentes, cabe tener presente lo establecido en el punto 38 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control, en relación a la vigilancia de los controles, respecto de que los directivos deben vigilar continuamente sus operaciones y adoptar inmediatamente las medidas oportunas ante cualquier evidencia de irregularidad o de actuación contraria a los principios de economía, eficiencia o eficacia.

En sus descargos, la autoridad se refiere en síntesis a las normativas internas que han otorgado la obligación de caucionar las operaciones de ventas así como a los montos que han determinado dicha obligación, sin embargo, no se pronuncia sobre la falta de control de las mismas, expuesta en la observación, por lo tanto, corresponde mantener el alcance formulado, debiendo asimismo, adoptar las medidas de control y supervisión necesarias para evitar en lo sucesivo situaciones como las advertidas, lo que será verificado en una futura fiscalización que se realice en ese servicio.

#### De la determinación del valor de enajenación.

De la revisión de las actas de la CEE, se constató que, en al menos 5 tramitaciones, de ventas de aquellas definidas en la muestra y que se detallan en la tabla N° 4, la referida comisión determinó un valor comercial menor a la tasación practicada por la SEREMI, sin que conste dentro de los antecedentes examinados el fundamento para ello.

A modo de ejemplo, se puede señalar la venta tramitada bajo el expediente N° 151VE518010, correspondiente a la solicitud de la Sociedad Colectiva de Inversiones y Transportes Sebastián Limitada, en la cual, la referida comisión determinó un valor comercial menor en \$ 6.010.206, respecto a lo establecido por la tasación de la SEREMI.



Similar situación acontece respecto de la venta tramitada en el expediente N° 151VE443969, en el cual se advierte que la comisión estableció un valor comercial menor en \$ 3.405.924, respecto de aquel determinado por la tasación de la SEREMI.

Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 84 del decreto ley N° 1.939, de 1977, dispone que el Presidente de la República, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, podrá vender directamente, como asimismo, mediante subasta o propuesta pública o privada, los bienes fiscales que no sean imprescindibles para el cumplimiento de los fines del Estado, a personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, luego, el inciso primero del artículo 85 de ese mismo texto legal, en lo que interesa, previene que el precio de venta de los bienes fiscales no podrá ser inferior a su valor comercial fijado por una Comisión Especial de Enajenaciones.

Por su parte, conforme al inciso primero del artículo 1° del decreto N° 27, de 2001, del Ministerio de Bienes Nacionales, que Deroga el Decreto N° 688, de 1981, y Reglamenta Artículo 85 del Decreto Ley N° 1.939, de 1977, establece que la CEE será la encargada de determinar el valor comercial de los inmuebles fiscales para efectos de su enajenación, además de proponer las formas de pago del precio y las condiciones y modalidades que estime adecuadas para cautelar el interés fiscal, enseguida, de acuerdo al artículo 4° de ese mismo reglamento, esa comisión determinará el valor comercial de los inmuebles, considerando la tasación que deberá practicar la SEREMI.

Así también, es preciso señalar que de acuerdo a lo manifestado por la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control contenida en el dictamen N° 38.535, de 1999, el precio de venta fijado por la CEE debe mantener los fundamentos técnicos y comerciales que avalen fehacientemente el castigo del valor informado por la Secretaría Regional Ministerial, de manera de resguardar el interés fiscal dispuesto en el mencionado decreto ley N° 1.939.

Tabla N° 4. Menor valor determinado por Comisión Especial de Enajenaciones (CEE) respecto a la tasación de la SEREMI.

EXPEDIENTE	SESIÓN CEE	VALOR UF CEE	FECHA TASACIÓN SEREMI	VALOR UF TASACIÓN SEREMI	MENOR VALOR A LA FECHA DE SESION CEE (\$)
151VE518010	N° 51 de 11-06-2014	1.036,80	02-06-2014	1.287,45	-6.010.206
151VE443969	N° 49 de 07-05-2014	715,00	23-04-2014	858,00	-3.405.924
151VE504279	N° 44 de 25-07-2013	3.614,40	22-07-2013	3.747,60	-3.053.389
151VE514379	N° 51 de 11-06-2014	465,9	02-06-2014	583,68	-2.824.138
151VE487313	N° 33 de 30-05-2012	355,65	25-05-2012	365,50	-222.808

Fuente: Actas de la CEE y oficios de la SEREMI.

Nota: En el expediente  $N^{\circ}$  151VE518010 se aumentó el valor determinado por la CEE en un 10%, quedando en definitivita en 1.140,5 UF, igual caso para el expediente  $N^{\circ}$  151VE514379, el que quedó definitivamente en 512,5 UF.

En lo que se refiere al presente numeral, la autoridad confirma que en los casos señalados en la observación, el valor determinado por la CEE quedó por debajo del valor propuesto por la tasación de esa SEREMI.



Asimismo, agrega que los integrantes de dicha comisión pueden fijar valores inferiores o superiores a dicha propuesta, aclarando que deben tener presente que cuando fijan valores inferiores al propuesto, éste no puede ser inferior al avalúo fiscal del referido inmueble.

Al respecto, es dable indicar que las atribuciones de la citada comisión no están en cuestionamiento, sino más bien, lo que se observa es la falta de acreditación de los fundamentos para que esa comisión castigara el valor determinado por la tasación comercial de la SEREMI, estableciendo un menor valor.

De lo descrito, es menester tener presente que el ejercicio de las atribuciones señaladas de esa comisión debe ajustarse a los principios de imparcialidad, transparencia y debida fundamentación que rigen los actos de los organismos de la Administración del Estado, consagrados en los artículos 11 y 16 de la ley Nº 19.880, sobre Bases del Procedimiento Administrativo que rige los actos de los órganos de la Administración del Estado y artículos 3° y 13 de la ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

A su vez, es necesario hacer presente que la falta de la referida fundamentación resulta contrario a lo sostenido en el dictamen N° 69.155, de 2009, de este Órgano Fiscalizador, en el sentido de que los actos administrativos deben tener una motivación y un fundamento racional, no pudiendo obedecer al mero capricho de la autoridad, pues en tal caso, resultan arbitrarios y, por ende, ilegítimos.

Por lo tanto, en vista de la falta de antecedentes aportados por esa secretaría, corresponde mantener lo observado, debiendo ese servicio velar para que las próximas determinaciones de valores comerciales de bienes inmuebles se encuentren debidamente fundamentados, lo cual será verificado en una próxima fiscalización a efectuarse en ese servicio.

6. En relación a la falta de acreditación para el otorgamiento de facilidades de pago.

De los antecedentes dispuestos en los expedientes digitales y carpetas físicas, se advirtió en 9 enajenaciones de inmuebles, la falta de acreditación para el otorgamiento de facilidades de pago al precio cobrado, lo que se detalla en la tabla N° 5.

Sobre la materia, es dable consignar lo establecido en el número 3, del ítem IV, de la orden ministerial N° 1, de 2012, que Imparte Normas en Materias de Enajenación y Administración de Bienes Raíces Fiscales, en cuanto a que, por regla general, los inmuebles que se vendan deberán pagarse al contado, agregando que, excepcionalmente podrán otorgarse facilidades de pago a aquellas personas que se encuentren dentro del 40% más vulnerable de la población, debiendo acreditar tal condición, lo que no ocurrió en la especie.

A mayor abundamiento, se pudo verificar que la solicitud de venta tramitada bajo el expediente N° 151VE518010, corresponde a una persona jurídica, denominada Sociedad Colectivo Comercial Transporte Sebastián itada, por lo que, dada su condición jurídica, no resulta posible para tal solicitud de



venta, obtener la referida condición de pertenecer al 40% más vulnerable de la población.

Por su parte, es del caso anotar que la solicitud de enajenación tramitada bajo el expediente de N° 15-VE-000720, finalmente fue pagada al contado, dado lo establecido por la solicitante en carta de 17 de junio de 2013, en que acepta el valor comercial determinado por la CEE, indicando por propia iniciativa, la modalidad de pago al contado.

Tabla N° 5. Expedientes que no acreditan fundamento para el otorgamiento de facilidades de pago del precio cobrado.

EXPEDIENTE	SOLICITANTE	N° DECRETO DISPONIBLE EN EXPEDIENTES QUE AUTORIZA LA VENTA
151VE518010	Sociedad Colectivo Comercial Transporte Sebastián Ltda.	E-26/2013
15-VE-000720	Sandra Marianela Choque Quispe	E-305/2013
15-VE-000619	Gladys Gutiérrez Chipana	E-178/2013
151VE518264	Luis Antonio Saravia Monjes	334/2013
151VE513553	Alfredo Mario Sepúlveda Olivares	351/2013
151VE524675	Rodolfo Eduardo Arriaga Naranjo	333/2013
151VE515796	Guillermo Segundo Sarabia Rodríguez	321/2013
15-VE-000429	Juan Carlos Marca Quispe	E-355/2013
151VE514379	Hugo Nelson Vargas Vargas	E-08/2013

Fuente: Expedientes digitales y carpetas físicas de tramitación de ventas.

Como respuesta a lo observado, la SEREMI se refiere a que dentro de las facultades de la CEE, está la de otorgar una modalidad de pago, agregando que no rige para la citada comisión la limitante establecida, en relación a que el solicitante debe pertenecer al 40% más vulnerable. Adicionalmente señala, que en la notificación de la aludida comisión se deja presente que el pronunciamiento del valor comercial y la modalidad de pago, es sólo facultad de la autoridad máxima del Ministerio de Bienes Nacionales, razón por la cual, continúa, queda sujeta a su decisión.

Sobre lo expuesto, es menester señalar que los antecedentes aportados por la SEREMI no permiten desvirtuar la observación, toda vez que sin perjuicio de las atribuciones que la normativa le confiere a la CEE, el Ministro del ramo y al Presidente de la República, es responsabilidad de la SEREMI dar cumplimiento a lo previsto por la precitada orden ministerial N° 1, de 2012, en orden a que cuando se otorgan excepcionalmente facilidades de pago, debe disponer de los antecedentes que acrediten el otorgamiento en análisis, por tanto, corresponde mantener la observación hasta que se verifique el estricto apego a lo dispuesto en la referida orden ministerial, lo cual será verificado en futuras fiscalizaciones que este Organismo de Control efectúe en ese servicio.

7. Sobre la enajenación de terrenos con ocupación irregular o ilegal.

Del examen efectuado a las 33 tramitaciones de solicitudes de venta directa de inmuebles determinadas en la muestra y de la información aportada por esa SEREMI, se advirtió que en al menos 26 de aquellas, equivalente al 79%, y que se detallan en el anexo N° 2, se encuentran en situación de



ocupación irregular o ilegal del terreno respecto del cual se efectuaba el proceso de enajenación. A mayor abundamiento, se advirtió que la referida figura de ocupación, en algunos casos, es reconocida en los decretos que autorizan la venta de dichos bienes, señalando que la venta directa establecida en el acto administrativo que trata se fundamenta en la necesidad de regularizar la ocupación desde la data que indica.

En cuanto a lo expresado, procede manifestar que, de los antecedentes tenidos a la vista no se aprecia que la SEREMI haya tomado medidas en orden a regularizar tales ocupaciones, en atención a lo establecido en el inciso segundo del artículo 19, del decreto ley N° 1.939, de 1977, respecto a que los bienes raíces del Estado no podrán ser ocupados si no mediare una autorización, concesión o contrato originado en conformidad a esa ley o de otras disposiciones legales especiales, agregando en su inciso siguiente que, todo ocupante de bienes raíces fiscales que no acreditare, a requerimiento de la autoridad, poseer alguna de las calidades indicadas en el inciso anterior, será reputado ocupante ilegal, contra el cual se podrán ejercer las acciones posesorias establecidas en el Título IV del Libro III del Código de Procedimiento Civil, sin que rija para el Fisco lo establecido en el número 1 del artículo 551, del citado Código. Por último, la norma señala que, sin perjuicio de lo anterior, se podrán ejercer las acciones penales que correspondieren y perseguir el pago de una indemnización por el tiempo de la ocupación ilegal.

Enseguida, cabe consignar que el artículo 41, del decreto N° 386, de 1981, del Ministerio de Bienes Nacionales, sobre el reglamento orgánico de esa cartera de estado, indica en lo que interesa, que corresponde a la Secretaría Regional Ministerial velar por que los bienes fiscales del Estado y nacionales de uso público se empleen para el fin a que están destinados, impidiendo que se ocupen ilegítimamente y que se realicen obras que hagan imposible o dificulten el uso común.

En el mismo tenor, el N° 9 del título II, sobre Marco de la Política Ministerial, de la orden ministerial N° 1, de 2012, que Imparte Normas en Materias de Enajenación y Administración de Bienes Raíces Fiscales, establece como parte de la referida política, el evitar la existencia de ocupaciones ilegales o irregulares sobre propiedad fiscal, adoptando las medidas tendientes a terminar dichas ocupaciones y disponiendo o administrando los respectivos inmuebles de la forma más conveniente a los intereses fiscales.

En su respuesta el servicio indica, en síntesis, que en los casos detallados, el incumplimiento de las normativas escapan del buen funcionamiento, agregando que por políticas adoptadas por las autoridades de turno, se conformaron mesas de trabajo y otras instancias destinadas a abordar la regularización de las ocupaciones existentes, con la venta directa y no necesariamente teniendo un acto administrativo. Asimismo, indica que en el último año se ha solicitado el pago de rentas ocupacionales para regularizar esas situaciones y tener un arriendo vigente para iniciar los trámites de venta.

Finalmente, esa autoridad señala que continuamente efectúa denuncias y solicita desalojos de propiedades tomadas irregularmente, no obstante ello, manifiesta que cuando se trata de ocupaciones históricas o ancestrales, el ministerio lo que busca, es lograr la regularización de dichas posesiones.



Sin perjuicio de lo expresado por esa autoridad en su respuesta, este no adjunta antecedentes que permitan desvirtuar lo objetado, ni que den cuenta del saneamiento de la ocupación irregular, así como tampoco informa acciones tendientes a regularizar el uso gratuito de los inmuebles detallados en la observación, en los que a pesar del uso irregular que se verificó de ellos, la SEREMI inició la tramitación de las ventas respectivas, sin que figuraran acciones por parte de esa institución en resguardo del interés fiscal.

Al tenor de lo expuesto precedentemente, corresponde mantener la observación, debiendo la SEREMI en lo sucesivo velar por el apego estricto a la normativa precitada sobre la materia, lo que será verificado en una futura fiscalización que se efectúe en dicho servicio.

#### 8. Sobre discrepancia en modalidad de pago.

Sobre la materia, se advirtió una discrepancia en la modalidad de pago determinada para el expediente de venta N° 15-VE-000429, correspondiente al inmueble cuya solicitud de enajenación fue presentada por don Juan Carlos Marca Quispe. Lo anterior, se genera de acuerdo a lo establecido por la CEE en su sesión N° 38, del 5 de diciembre de 2012, en que se determinó una modalidad de pago del 30% al contado y el saldo en 4 cuotas semestrales, lo que fue notificado al referido solicitante por medio del oficio N° SE15-43, del 8 de enero de 2013, mientras que el decreto N° E-355, de 27 diciembre 2013, del Ministerio de Bienes Nacionales, que autoriza la venta directa del inmueble fiscal, indica en el numeral 1 del título II que se pagará con una cuota al contado del 30% y el saldo de precio en cuatro cuotas anuales iguales y sucesivas, sin que figure, tanto en el expediente digital como en la carpeta física, antecedentes que avalen tal modificación.

En respuesta a la situación observada, la SEREMI indica que la autoridad máxima es quien tiene la facultad para pronunciarse respecto al valor comercial y modalidad de pago, agregando que en este caso se le otorgó una modalidad distinta a requerimiento del usuario. Señala que tal decisión se fundamentó en el estado de salud del mismo y en antecedentes que se enviaron al nivel central.

Al respecto, esa autoridad no aporta en su respuesta los antecedentes a que hace alusión para fundamentar las variaciones en las condiciones de la venta en análisis, los cuales no figuraron en las carpetas físicas ni digitales de dicho expediente durante el período de la presente fiscalización, correspondiendo mantener la observación, en tanto no se remitan a esta Contraloría Regional los referidos antecedentes, debiendo en lo sucesivo, procurar la mantención de respaldos de las tramitaciones efectuadas en esa secretaría regional, lo que será verificado en una eventual fiscalización a efectuarse en dicha repartición.

#### 9. En relación a los fundamentos para la venta directa.

De acuerdo a lo establecido en los decretos que autorizan la venta directa de los inmuebles determinados en la muestra, se puede apreciar que, en general, los fundamentos para enajenar los inmuebles fiscales de la región bajo dicha modalidad, versan principalmente en que, él o la solicitante ocupa el



inmueble fiscal desde cierto año a la fecha, que el solicitante requiere adquirirlo en atención a que realiza actividad dentro del mismo, en la necesidad de regularizar la ocupación de larga data que ejerce el peticionario en el inmueble fiscal, en que el solicitante ha introducido mejoras de algún tipo, y por lo cual ha sido considerado conveniente consolidar el dominio de las mejoras y del terreno en un solo titular; entre otros.

De la misma manera, se ha señalado en dicho acto administrativo que, el Ministerio de Bienes Nacionales, a través de la Secretaría Regional Ministerial de Arica y Parinacota, ha sostenido una política de colaboración con las asociaciones de microempresarios de la región, suscribiendo un convenio con aquellas asociaciones que eran arrendatarios fiscales morosos, con el objetivo de regularizar su situación, advirtiéndose algunos casos en que una vez finalizado el aludido convenio, las personas mantenían su situación de ocupación irregular, tal como se observa en el precedente numeral 7 del presente acápite.

En cuanto a lo expresado, es dable advertir que la fundamentación de los tratos directos en análisis en general aluden a los intereses particulares de los interesados, siendo del caso agregar que tampoco se invocan argumentos que permitan identificar cuál es el interés público que se persigue con estas ventas directas y que justifiquen la omisión de la propuesta pública, modalidad que conforme al artículo 9° de la ley N° 18.575, constituye la regla general de la contratación administrativa (aplica criterio, entre otros, de los dictámenes N°s. 26.151, de 2008; 61.442, de 2012, y 10.448 y 41.385, ambos de 2014, todos de este Órgano de Control).

Asimismo y en concordancia con los principios de la contratación administrativa consagrados en el precitado artículo 9° de la ley N° 18.575, y en armonía con el artículo 62, N° 7, del mismo texto legal, la enajenación de inmuebles fiscales debe realizarse previa licitación pública, a menos que concurran algunas de las circunstancias previstas en la ley que permitieran justificar una licitación privada o bien un trato directo, antecedentes que no han sido aportados en esta oportunidad, todo ello a fin de resguardar la probidad administrativa y asegurar la transparencia que han de regir los procesos de contratación que realizan los organismos de la Administración del Estado (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 60.824, de 2004 y 25.940, de 2010, ambos de este Este Fiscalizador).

En su respuesta, la autoridad indica que los fundamentos para vender en general tienen relación a las inversiones asociadas en los inmuebles y a los criterios contemplados en la normativa ministerial, antecedentes que según manifiesta, se señalan en el informe para que el Ministro determine o no la venta. Añade, que éstos se acompañan con los montos de inversión, antecedentes y fotografías.

Al respecto, cabe destacar que la SEREMI no aporta información que permita desvirtuar lo observado. En efecto, considerando lo indicado por esa autoridad, en cuanto a las inversiones asociadas a los inmuebles ocupados, cumple con precisar que no se aprecia disposición legal alguna en el decreto ley N° 1.939, de 1977, sobre Adquisición, Administración y Disposición de los Bienes del Estado, que privilegie en algún sentido a los ocupantes de dichos inmuebles para venderles en forma directa.



A mayor abundamiento, en la precitada orden ministerial N° 1, de 2012, que Imparte Normas en Materia de Enajenaciones y Administración de Bienes Raíces Fiscales, se establece en el número 1, de la letra B, del capítulo IV que procede la venta directa, entre otras consideraciones, en la medida que se trate de predios en los que el ocupante hubiere introducido mejoras significativas y se encuentren en localidades o pueblos aislados y de escasa densidad poblacional (tales como Huatacondo, Camiña, Chaitén, Villa O"Higgins o Tortel), agregando que son especialmente atendibles los casos de ocupaciones ancestrales, las originadas en políticas de poblamiento llevadas adelante por el Estado de Chile y los casos de consolidación o reubicación de pequeños asentamientos humanos o villorrios, todo lo cual no se configura en la especie.

A su vez, es del caso indicar que el fundamento para la compraventa por trato directo debe transparentar el interés público que se persigue con esa contratación y que justifique la omisión de la propuesta pública (aplica dictamen N° 61.442, de 2012, de este origen).

Por lo tanto, considerando lo expuesto, se resuelve mantener la observación, debiendo ese servicio en lo sucesivo, procurar el apego estricto a la normativa precedentemente señalada, en orden de fundamentar debidamente el trato directo en la venta de los bienes inmuebles cuando corresponda dicha modalidad, lo cual será verificado en una futura fiscalización a efectuarse por parte de esta Contraloría Regional.

10. Demora para la suscripción de la escritura pública de compraventa.

En relación a este tema, de los antecedentes aportados por la SEREMI y de las indagaciones efectuadas, se advirtieron expedientes de solicitudes de ventas, los cuales presentan una dilación de plazos para la suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa.

Al respecto, considerando como fecha de corte el 2 de octubre de 2014, se determinaron 12 expedientes, los que se detallan en el anexo N° 6, en los cuales han transcurrido en promedio 328 días hábiles, contados desde la emisión del decreto que autoriza la venta del inmueble o la resolución que autoriza un nuevo plazo para suscribir el aludido contrato, sin que conste la suscripción de tales acuerdos de compra venta relacionados con los referidos expedientes.

Sobre lo observado en los numerales 4.1, 4.2 y 4.3 precedentes, es dable indicar que la demora advertida, implica una afectación tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, que imponen a los órganos que integran la Administración del Estado el deber de observar los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia y de accionar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, referente al principio de celeridad de los actos de las autoridades y funcionarios públicos.

Sobre la materia, el servicio en su respuesta, en síntesis, entrega una descripción general del proceso a objeto de precisar, según manifiesta, la oportunidad en que se origina la obligación de escriturar los respectivos



contratos por el Ministerio de Bienes Nacionales, manifestando que ésta nace para la Secretaria Regional Ministerial, una vez que el usuario a pagado el valor estipulado en el decreto, razón por la cual, agrega, no resultaría procedente atribuir la demora en la suscripción a una inobservancia de los principios de responsabilidad, eficiencia y de eficacia por parte de ese servicio, ya que, continúa, el pago es un hecho que depende única y exclusivamente del usuario. Adicionalmente, señala que para computar la demora atribuible a ese servicio, el tiempo debería calcularse en base al transcurrido entre la fecha de pago y la fecha de suscripción.

Finalmente, la SEREMI señala que los contratos relativos a los expedientes indicados en el anexo N° 6, no se han suscrito por falta de pago de los usuarios, lo que estaría basado, según informa, principalmente en motivos tales como: solicitudes de ampliación de plazo para suscribir, para reconsideración del valor fijado, sobre reconsideración de la modalidad de pago, para modificar el monto del pago inicial o por disconformidad con el valor fijado por la CEE, ante ello, esa secretaría regional indica que debe remitir dichas solicitudes a su nivel central para el respectivo análisis y pronunciamiento.

manifestado De 0 por ese servicio, corresponde precisar que los decretos que autorizan la venta del bien inmueble estipulan dentro de sus artículos, que la escritura pública de compraventa deberá suscribirse dentro de los plazos que van desde los 30 a 90 días hábiles, contados desde la fecha de la notificación administrativa del mismo, efectuada mediante carta certificada por la SEREMI a la parte compradora, esto es, desde el tercer día hábil siguiente al de su recepción en la oficina de correos correspondiente, agregando, que no obstante lo anterior, el Secretario Regional Ministerial, por una vez, y por razones fundadas, podrá otorgar un nuevo plazo que va desde 30 a 90 días hábiles para suscribir la escritura pública de compraventa, en el evento que ésta no se haya realizado dentro del plazo establecido para el efecto, a petición escrita del comprador, la cual deberá efectuarse antes del vencimiento del plazo original, debiendo además, encontrarse vigente el valor comercial del inmueble de acuerdo a los instructivos sobre la materia.

Por su parte, en los mencionados decretos aprobatorios, se indica que en el evento que la parte compradora no suscribiere la escritura pública de compraventa, y/o no pagare el precio, y/o no inscribiere el dominio del inmueble a su nombre en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces competente, dentro del plazo señalado precedentemente, y/o se desistiere de la compra, se ingresará a beneficio fiscal, salvo causas debidamente justificadas y acreditadas por el Ministerio de Bienes Nacionales, la boleta de garantía a favor del Sector Público.

Por tanto, considerando que ese servicio no aportó antecedentes que permitieran acreditar solicitudes de plazo ni respuestas a las mismas, y a que como resultado de las indagaciones efectuadas no aparecieron documentos que acrediten que se hicieran efectivas las referidas boletas de garantía, por la falta de suscripción en los plazos estipulados en los respectivos decretos ni las causas debidamente justificadas para no ejecutar dichas cauciones, es que esa SEREMI deberá informar el estado del ingreso a beneficio fiscal de las boletas de garantía que se tuvieren en custodia por las tramitaciones de venta referidas en el anexo N° 6, o bien, acreditar fundadamente porque no se ejecutaron tales garantías,



correspondiendo por lo tanto, mantener lo objetado. De igual forma, se deberán informar las medidas de control y supervisión que permitan dar cumplimiento estricto a lo previsto en los decretos que autorizan las ventas de inmuebles fiscales.

11. De la dilación para la inscripción de la escritura pública de compraventa en el registro de dominio del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

a) Sobre la materia, se constató que los expedientes N°s. 151VE518264, 151VE519358 y 151VE504279 presentaron en promedio 201 días hábiles desde la notificación del decreto que aprueba el contrato de compraventa, considerando como fecha de corte el 2 de octubre de 2014, no figurando en los antecedentes aportados por la SEREMI, autorizaciones de aumentos de plazo para la inscripción, nombre del solicitante, el dominio del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces de Arica, tal como se detalla en el anexo N° 7.

Al respecto, la SEREMI indica en su respuesta que los usuarios cumplen con el plazo estipulado en el decreto aprobatorio para proceder a la inscripción, con el hecho de ingresar la documentación respectiva al Conservador de Bienes Raíces, añadiendo que lo anterior, es con independencia de las observaciones que el conservador pueda realizar respecto de la documentación ingresada en su análisis. Por ello es muy frecuente que luego de haber ingresado los documentos, se deban realizar rectificaciones, complementaciones, aclaraciones y la presentación de documentación adicional de las respectivas escrituras, todo lo cual, según manifiesta, influiría en la fecha final de inscripción.

Continúa manifestando, que el cumplimiento de algunas de las observaciones realizadas dependen de ese servicio y otras exclusivamente de los solicitantes, agregando que de lo anterior, se debe comprender que para satisfacer el plazo establecido en el decreto aprobatorio para proceder a la inscripción de los inmuebles se entendería cumplido por el hecho de ingresar los antecedentes a revisión en el Conservador de Bienes Raíces y no, según indica, por la fecha definitiva en la cual se verifica la inscripción.

A su vez, respecto del caso del expediente N° 151VE519358, la SEREMI indica que el decreto respectivo no establecía dicha obligación ya que se trataría de una cláusula que recientemente fue incorporada por el Ministerio.

Finaliza su respuesta, señalando que no obstante lo anterior, no existen instrucciones precisas por parte del Ministerio respecto de cómo proceder ante el incumplimiento por parte de los usuarios de la obligación de acompañar copia de la respectiva inscripción de dominio.De lo expuesto, cabe consignar que los contratos de compraventa de los terrenos observados, contemplan la cláusula referida a la Condición Suspensiva, en donde se deja expresamente establecido que una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que apruebe el referido contrato, la compradora deberá inscribir el inmueble a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de Arica, dentro del plazo de sesenta días siguientes a la notificación del aludido acto administrativo.





Por su parte, es dable agregar que la SEREMI tiene la obligación de cumplir las cláusulas estipuladas tanto en los decretos como en los contratos de compraventa de bienes inmuebles fiscales bajo su jurisdicción, así también, frente a incumplimientos por parte de los solicitantes de dichas ventas, respecto de los cuales esa secretaría regional no tenga competencias, tiene la obligación de informar oportunamente al Ministerio para que éste dentro de las atribuciones que le ha conferido la ley actúe en derecho.

Al respecto, al tenor de lo expuesto por el servicio es dable indicar que éste no aportó antecedentes que permitan desvirtuar lo objetado, asimismo, no informa medidas de control y supervisión que permitan en lo sucesivo evitar dilaciones como las observadas, por consiguiente, se resuelve mantener la observación mientras no se valide la efectividad de la implementación de los requerimientos establecidos sobre control y supervisión.

b) Se observó que en 10 expedientes, los cuales se detallan en el referido anexo N° 7, trascurrieron en promedio 172 días hábiles desde la emisión del decreto que aprueba el contrato de compraventa, considerando como fecha de corte el 2 de octubre de 2014, sin que de los antecedentes aportados, conste la referida inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Arica. Asimismo, cabe hacer presente que no figura en los antecedentes dispuestos por la SEREMI, ni en los documentos adjuntos a las carpetas, las respectivas notificaciones de dichos decretos, no permitiendo la verificación del cumplimiento de los plazos establecidos.

De lo advertido en las letras a) y b) precedentes, cabe hacer presente que los respectivos contratos de compraventa indican en la cláusula sobre Condición Suspensiva, la instrucción de la inscripción conservatoria en el plazo de 60 días hábiles siguientes a la notificación administrativa del decreto aprobatorio del acuerdo de voluntades, cuyo cumplimiento no se visualiza en la especie.

Asimismo, es dable señalar lo indicado en las cláusulas sobre Garantía de Seriedad de la Venta, establecidas en los referidos contratos, en cuanto a que, en el caso que la parte compradora no inscribiere el dominio del inmueble a su nombre dentro del plazo, se ingresará a beneficio fiscal salvo causas debidamente justificadas y acreditadas por el Ministerio de Bienes Nacionales la respectiva boleta de garantía. Al respecto, el plazo aludido corresponde a los 60 días hábiles señalados en el párrafo anterior.

Finalmente, de lo descrito, cumple con manifestar que la demora advertida, implica una afectación tanto a lo prevenido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, que imponen a los órganos que integran la Administración del Estado el deber de observar los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia y de accionar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, referente al principio de celeridad de los actos de las autoridades y funcionarios públicos.

Respecto a lo observado en la letra b), en su respuesta la SEREMI reconoce que tanto la carpeta digital como física de algunos de



los expedientes señalados en el anexo N° 7, se encuentran incompletas en lo que se refiere al oficio que notifica el decreto aprobatorio, razón por la cual, manifiesta, se instruyó que dichos antecedentes se agreguen a la brevedad. No obstante ello, continúa, existirían algunos de los expedientes señalados en los cuales aun no se han dictado los respectivos decretos aprobatorios, ya que sus antecedentes se encuentran en el nivel central para su confección, en virtud de lo cual, añade, el promedio de demora señalado debería ser menor.

De lo descrito por el servicio, cabe tener presente que todos los expedientes individualizados en el anexo N° 7 cuentan con decreto aprobatorio, los que fueron detallados en el precitado anexo.

Por su parte, cabe consignar que la SEREMI no adjunta antecedentes que permitan subsanar la observación, por lo tanto, en razón de lo expuesto, es pertinente mantenerla, mientras no se informen medidas de control y supervisión tendientes a evitar en lo sucesivo dilaciones como las observadas, cuya efectividad en la implementación se verificará en una eventual fiscalización que se efectúe en dicho servicio.

Asimismo, es dable reiterar la obligación de la SEREMI de velar por el cumplimiento de las cláusulas estipuladas tanto en los decretos como en los contratos de compraventa de bienes inmuebles fiscales bajo su jurisdicción, así también, frente a incumplimientos por parte de los solicitantes de dichas ventas, respecto de los cuales esa secretaría regional no tenga competencias, tiene la obligación de informar oportunamente al Ministerio para que éste dentro de las atribuciones que le ha conferido la ley actúe en derecho.

#### III. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

De la modalidad preferente de enajenación.

De las indagaciones efectuadas, se estableció que de los 54 inmuebles fiscales informados por la SEREMI como vendidos o en proceso de venta durante el año 2013, el 87% de ellos, equivalente a 47 propiedades, se enajenaron por venta directa.

Sobre el particular, útil resulta consignar lo establecido en la Ley de Presupuestos del Año 2013, en cuya partida correspondiente al Ministerio de Bienes Nacionales, glosa 03, indica que las ventas de terrenos efectuadas por ese Ministerio se realizarán preferentemente mediante licitación pública, en cuyo caso se deberá garantizar la adecuada difusión del proceso de venta. En el mismo tenor, la orden ministerial N° 1, de 2012, que Imparte Normas en Materias de Enajenación y Administración de Bienes Raíces Fiscales, en el número 2 del título IV, venta de inmuebles fiscales, indica que las ventas se realizarán prioritariamente a través de procedimientos de licitación pública.

A su vez, concordante con lo anterior, el Manual de Procedimientos de Venta Directa, del Ministerio de Bienes Nacionales, formalizado por resolución N° 2.841, de octubre de 2013, establece en el apartado Considerando que, es política del Ministerio de Bienes Nacionales privilegiar el procedimiento de licitación pública para los efectos de enajenar inmuebles fiscales,



agregando que, por lo tanto, la venta directa de los inmuebles tiene el carácter de excepcional, lo que no se aprecia en la especie.

En respuesta a la situación observada, la SEREMI confirma que la mayoría de las ventas de inmuebles corresponden a la modalidad de venta directa, por cuanto, añade, que dichos bienes no serían sitios eriazos, sino que mantendrían inversiones, lo que afectaría, según indica, a la persona que las realizó, agregando que se configurarían las situaciones contempladas en la orden ministerial N° 1, para proceder a la referida modalidad de venta.

En este sentido, el servicio no aportó antecedentes adicionales que permitan desvirtuar la observación planteada, no logrando acreditar la decisión sobre la modalidad de venta directa ni sobre el cumplimiento a lo establecido en la aludida orden ministerial N° 1, correspondiendo reiterar lo manifestado precedentemente respecto a que no se aprecia disposición legal alguna en el decreto ley N° 1.939, de 1977, sobre Adquisición, Administración y Disposición de los Bienes del Estado, que privilegie en algún sentido a los ocupantes de dichos inmuebles para venderles en forma directa, ni menos a los que mantengan inversiones en los inmuebles en cuestión.

De lo expuesto, corresponde mantener la observación, debiendo la entidad procurar el apego estricto a la normativa referida anteriormente, lo cual será verificado en una próxima fiscalización que se efectúe en dicha repartición pública.

#### 2. Del control de los bienes inmuebles.

Sobre la materia, cabe consignar que el Ministerio cuenta con un sistema denominado Catastro Gráfico de la Propiedad Fiscal, el que corresponde a un registro de toda la propiedad fiscal, que contiene información gráfica (cartografía y/o croquis catastral) y alfanumérica (características físicas y antecedentes económicos y jurídicos), conforme la define la orden ministerial N° 5, de 2013, que imparte instrucciones en materia de identificación catastral de inmuebles.

A su vez, es dable señalar que los inmuebles administrados por la SEREMI, se mantienen registrados en una base denominada Sistema Catastral, la que se encuentra disponible en línea para la ciudadanía por medio de la página web http://www.catastro.cl y a través de la Intranet institucional para los funcionarios de la SEREMI.

Al respecto, requerida de informar, esa oficina regional aportó una base en excel importada desde el aludido Sistema Catastral con fecha de corte 7 de abril de 2014, de cuya revisión y en concordancia a la muestra determinada se advirtieron las siguientes situaciones.

#### 2.1 Sobre el registro oportuno de variaciones del estado de inmuebles.

Se evidenció la descoordinación entre el Ministerio de Bienes Nacionales y la SEREMI, en términos del registro oportuno de las variaciones del estado de los inmuebles del fisco, en efecto, se observó la falta de oportunidad con que la unidad de catastro de la SEREMI dispone de información a



objeto de actualizar el estado actual de los inmuebles, lo que se traduce en la existencia de casos en que la base catastral de los inmuebles de la región no refleje el estado real de los mismos, situación observada en los numerales siguientes.

En efecto, de las indagaciones efectuadas, se verificó que una vez tramitados los decretos correspondientes a una operación de venta de un bien inmueble, la referida unidad regional de catastro debe esperar la recepción de dichos documentos desde el Ministerio de Bienes Nacionales, lo que se puede llevar a cabo por medio de la recepción física de los antecedentes y/o por medio de correo electrónico, lo que no siempre se produce oportunamente, dificultando que la unidad de catastro de esa SEREMI, pueda acceder de manera rápida a la información de los actos administrativos que signifiquen una variación del estado patrimonial de los citados bienes.

En este sentido, resulta útil consignar lo indicado en la letra g) del artículo 41 del decreto N° 386, de 1981, del Ministerio de Bienes Nacionales, que Aprueba el Reglamento Orgánico de esa repartición pública, el que establece que corresponde a la Secretaría Regional Ministerial formar, conservar y actualizar el Catastro Nacional de Bienes Raíces del Estado en su región. Asimismo, es necesario considerar lo establecido en el punto 48 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control, en relación a que, las transacciones y hechos importantes deben registrarse inmediatamente y debidamente clasificados.

Sobre el particular, la autoridad regional en su respuesta indica que si bien ha quedado de manifiesto la descoordinación que ha existido entre las unidades y el Ministerio en cuanto al término de los actos administrativos, manifiesta que se ha creado una "carpeta compartida virtual" donde cada usuario tiene acceso a los documentos externos, añadiendo, que como medida complementaria, se ha solicitado al departamento de informática del referido Ministerio para que cada vez que se dicte algún acto administrativo y se produzca una enajenación de un inmueble fiscal, se genere un correo electrónico automático al encargado de catastro para la actualización del sistema catastral, medida que ha sido acogida y será implementada dentro del próximo mes.

Teniendo presente los argumentos y antecedentes ya expuestos, esta Contraloría Regional ha resuelto mantener el hecho observado, ya que, si bien la autoridad indica haber adoptado las medidas antes descritas, no adjunta los antecedentes necesarios que las acrediten, además que una de ellas aún no se ha materializado. Asimismo, no se pronuncia respecto de las medidas de control y supervisión sobre los referidos procesos que permitan prevenir los hechos reprochados.

#### 2.2 De la actualización de la base catastral de inmuebles.

Sobre la materia, útil resulta consignar que la precitada orden ministerial N° 5, define "unidad catastral" como sinónimo de inmueble o bien raíz, sea este urbano o rural, y corresponde a la unidad territorial definida mediante ubicación espacial inequívoca (georeferenciación), que comprende su forma y cabida, además de la individualización de su inscripción de dominio a nombre del Fisco de Chile.



Por su parte, conforme se establece en el instructivo Nº 4, denominado Ingreso Unidad Catastral v 1.0, de enero del 2010, aportado por la unidad de catastro de la SEREMI, se verificó que en el referido Catastro Gráfico de la Propiedad Fiscal, para completar el campo "estado unidad catastral", se debe seleccionar entre las categorías "con autorización de enajenación", "enajenada" o "Fiscal", según corresponda. Asimismo, el campo "asignación o simple ocupación de la unidad catastral", se completará con las alternativas "con administración", "con trámite" o "disponible". Sobre esta última categorización, conforme a lo indicado por el encargado de catastro, se desprende que correspondería la alternativa "con administración" cuando existe un acto administrativo que no tendría como consecuencia el hecho que el fisco se desprenda del inmueble, por ejemplo como es el caso de un arriendo; mientras que "con trámite" querría decir que el acto administrativo acarrearía la consecuencia de que el bien dejase de ser fiscal, como sería la situación de una venta.

Puntualizado lo anterior, de la comparación entre lo registrado en el Catastro Gráfico de la Propiedad Fiscal informado por la SEREMI con fecha de corte 7 abril de 2014, y el estado de tramitación de las solicitudes de ventas determinadas en la muestra a igual fecha, se observaron las siguientes situaciones.

a) Se advirtió que el estado catastral de los inmuebles determinados en la muestra, no reflejó en el total de los casos el estado real de dichos bienes a la referida fecha, en efecto, se observó que en 30 inmuebles de los 38 determinados en la muestra, equivalente al 79%, el estado catastral expresado en el sistema no entrega información fidedigna respecto de la situación del bien, tal como se indica en el anexo N° 3.

A modo de ejemplo, de los precitados 38 inmuebles, 23 de estos se reflejaron en el sistema con el estado catastral denominado "fiscal", no obstante, de los antecedentes tenidos a la vista, figura que fueron autorizados para la venta por medio de los decretos emitidos en los años 2012, 2013 y 2014, según corresponde en cada caso, debiendo por tanto, considerarse la categoría "con autorización de enajenar" o "enajenado", esto último, dependiendo si además contaban con el decreto aprobatorio del contrato de compraventa.

En el mismo tenor, se verificó que 7 inmuebles se reflejaban en el estado catastral "con autorización de enajenar", sin embargo, se advirtió que dentro de los antecedentes dispuestos en los expedientes respectivos se encontraban adjuntos los decretos aprobatorios del contrato de compraventa de los respectivos bienes, por lo que el estado correcto debió ser "enajenado". A mayor abundamiento, se verificó que 4 de los precitados inmuebles se encontraban inscritos en el Registro del Conservador de Bienes Raíces a nombre del adquirente, por tanto, ya no corresponderían a inmuebles fiscales.

b) Se observó que en 35 inmuebles, de los 38 determinados en la muestra equivalente al 92%, el campo "asignación o simple ocupación de la unidad catastral", expresado en el sistema no entregó información fidedigna respecto de la situación del bien, lo que se detalla en el anexo N° 4.



De lo descrito, se verificó que en 29 expedientes, el referido campo contenía la categorización "Con administración", lo que conforme a lo explicado por el encargado de catastro, no correspondería al trámite de enajenación vigente a la fecha del catastro, toda vez que dicha categorización no se utilizaría para trámites que concluyan en que el bien deje de pertenecer al Fisco, lo que no acontece en la especie, toda vez que todos los inmuebles contaban con el acto administrativo que autorizaba la enajenación del bien. Del mismo modo, se constató que 6 inmuebles estaban en categoría "Disponible", mientras que todos ellos contaban con decretos que aprobaban la enajenación de los mismos, debiendo por lo tanto, indicarse en el sistema "con trámite", en virtud de lo indicado por el referido encargado.

En relación a las letras a) y b) precedentes, cabe hacer presente que el N° 11 del título II, sobre Marco de la Política Ministerial, de la orden ministerial N° 1, que Imparte Normas en Materias de Enajenación y Administración de Bienes Raíces Fiscales, de 2012, establece como parte de la política ministerial el permitir a la ciudadanía un conocimiento oportuno de la propiedad fiscal y de los actos de disposición y administración que se encuentren vigentes. Por su parte, de acuerdo a la letra g) del artículo 41 del decreto N° 386, de 1981, del Ministerio de Bienes Nacionales, que Aprueba el Reglamento Orgánico de esa repartición pública, establece que corresponde a la Secretaría Regional Ministerial formar, conservar y actualizar el Catastro Nacional de Bienes Raíces del Estado en su región. Asimismo, es necesario considerar lo establecido en el punto 48 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control, en relación a que, las transacciones y hechos importantes deben registrarse inmediatamente y debidamente clasificados.

En su respuesta a las letras a) y b) precedentes, la SEREMI manifiesta en síntesis, que ha procedido a corregir el estado de los inmuebles aludidos en la observación, dentro del precitado sistema catastral, no obstante, no informa de medidas e instrucciones formales tendientes a evitar en el futuro la falta de actualización, por tanto, se mantiene la observación mientras no se verifique la efectividad de la implementación de ellas en eventuales fiscalizaciones que se efectúen sobre la materia.

3. Del incumplimiento de los plazos para aceptar las condiciones de venta.

Sobre la materia, se estableció que el oficio por medio del cual la SEREMI notifica al solicitante de la venta de un inmueble el valor comercial y las condiciones fijadas para la operación, indica además un plazo para que este último manifieste por escrito, en carta dirigida a esa SEREMI, su aceptación a las condiciones indicadas y en algunos casos, adjunte la boleta de garantía correspondiente, bajo apercibimiento de entender que desiste de su solicitud de compra y procediendo por tanto, a archivar el expediente.

De lo expuesto, se observaron cuatro trámites de solicitudes de ventas con incumplimiento a los plazos establecidos en los referidos oficios de notificación, en relación a la oportunidad de la respuesta a los mismos por parte de los solicitantes de la venta, verificándose demoras en las respuestas desde 2 hasta 18 días hábiles, sin que aparecieran a la vista peticiones de prórrogas a dichos plazos, ni medidas por parte de la SEREMI, los casos se detallan en la tabla N° 6.



En este contexto, resulta útil considerar que dada las dilaciones en el proceso de tramitación de ventas de inmuebles observadas en lo que sigue del presente informe, se torna relevante la vigilancia a los plazos de los trámites. Igualmente, cabe hacer el alcance, tal como se observó en los numerales del acápite I, del presente trabajo, la baja disponibilidad de la documentación sobre las actas de la CEE, así como del oficio que notifica la determinación de ese órgano colegiado, determinándose en su oportunidad, que dicha documentación estaba presente en el 9% de las carpetas físicas, y en aproximadamente el 32% de los expedientes digitales de aquellas ventas determinadas en la muestra, lo anterior, a objeto de aclarar que no fue posible verificar el cumplimiento de los plazos en comento para los expedientes en que dichos antecedentes no se encontraban adjuntos.

Tabla N° 6. Incumplimiento a los plazos establecidos en los oficios de notificación del precio y las condiciones de venta.

EXPEDIENTE	N° DE OFICIO QUE NOTIFICA	PLAZO DÍAS HÁBILES	DÍAS HÁBILES RESPUESTA	DÍAS DE DEMORA
151VE518010	1.778/2014	15	31	16
011VE394669	SE015-2.282/2012	5	7	2
151VE496869	SE015-1.071/2013	10	12	2
15-VE-000619	SE015-0044/2013	5	23	18

Fuente: Base catastro nacional de los bienes del Estado aportada por la SEREMI y expedientes tanto digitales como físicos.

En su respuesta, la autoridad señala que para este caso, se reiteran las notificaciones de acuerdo a lo señalado en la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, sin embargo, agrega, que por requerimiento de la máxima autoridad regional de ese servicio, se solicita otorgar flexibilidad al ingreso de las cartas de aceptaciones.

Al respecto, cabe consignar que no se aportan antecedentes que permitan desvirtuar la observación, ni se informan medidas de control y supervisión que permitan evitar reiteraciones de situaciones como las advertidas, resolviéndose por lo tanto, mantener lo objetado. Asimismo, esa autoridad deberá en lo sucesivo procurar el cumplimiento de los plazos establecidos en sus propios oficios, considerando las dilaciones en el proceso de tramitación de ventas de inmuebles, lo cual se verificará en eventuales fiscalizaciones a efectuarse en ese servicio.

- 4. Sobre la dilación en el trámite de venta de inmuebles.
- 4.1 En cuanto a la dilación en las notificaciones al solicitante de venta.

En relación a este tema, se determinó que una vez que el Ministerio emite el decreto que autoriza la venta del inmueble, la SEREMI procede a notificar dicho acto administrativo al solicitante de la venta.

Ahora bien, conforme a lo examinado y considerando una espera para notificar igual y superior a los 11 días hábiles, se determinó para la muestra obtenida de 38 expedientes, que en el 76% de las solicitudes,



equivalente a 29 expedientes, se tardó entre 11 y 164 días hábiles para notificar el decreto que autoriza la enajenación, lo que se detalla en el anexo N° 5.

Sobre el particular, en su respuesta la SEREMI indica que no se puede considerar la fecha que se emitió el decreto, ya que, según informa, éstos llegarían desfasados a la región, agregando que de acuerdo a la carga de trabajo, éstos tienen demora de notificación. Continúa señalando, que en algunas ocasiones los usuarios no tienen disponible el dinero para efectuar el pago total o del respectivo pie dentro del plazo contemplado en el decreto, razón por la cual, solicitarían un plazo para su notificación.

Al respecto, considerando que ese servicio no aporta antecedentes para determinar la oportunidad en que recibió los decretos observados no es posible subsanar lo objetado, debiéndose por tanto, mantener la observación. Sin perjuicio de lo anterior, la autoridad deberá remitir a esta Contraloría Regional un instructivo formalizado mediante el cual se defina la oportunidad en que deben notificarse los aludidos documentos, toda vez, que dicho trámite es esencial para el proceso de tramitación y tal situación constituye una dilación al término del procedimiento administrativo que vulnera los principios de celeridad, conclusivo y de economía procedimental que lo inspiran.

- 4.2 De la dilación en el requerimiento de antecedentes a los solicitantes de venta de inmueble.
- 4.2.1 Demora en la solicitud de boleta de garantía en expediente que indica.

En cuanto a lo enunciado, se estableció que en la tramitación de venta asociada al expediente N° 151VE443969, la SEREMI notificó al interesado mediante el oficio N° SE01-3.334, de 4 de diciembre de 2013, solicitándole una boleta de garantía de seriedad de la oferta para el expediente en comento.

De lo expuesto, se advirtió que desde la notificación del decreto que autoriza la venta del inmueble, por medio del oficio N° SE15-2.642, del 2 de octubre del 2013, hasta la precitada solicitud, se tardó 43 días hábiles.

En respuesta a la situación observada, la SEREMI indica que las referidas cauciones son solicitadas al momento que se les notifica el valor comercial y modalidad de pago determinadas por la CEE, añadiendo que, en los casos que estás vencen, se efectúa vía telefónica.

En este sentido, lo expuesto por la autoridad, no permite desvirtuar lo objetado, por lo que se mantiene la observación, asimismo, la SEREMI deberá procurar el apego estricto a lo normado en el numeral 5.3. del capítulo IV, del Manual de Procedimientos de Venta Directa del Ministerio de Bienes Nacionales, formalizado por resolución N° 2.841, de octubre de 2013, el que previene que "Junto con la aceptación del valor comercial, el solicitante deberá adjuntar una boleta de garantía o vale vista para garantizar la seriedad de la solicitud, equivalente al mayor valor entre U.F. 4 y el 5% del valor notificado, tomada a favor del Ministerio de Bienes Nacionales.", lo cual será verificado en eventuales fiscalizaciones que esta Contraloría Regional efectúe en esa entidad.



4.2.2 Dilación en el requerimiento de la acreditación de vulnerabilidad en expediente que indica.

Referente al expediente N° 011VE394669, se advirtió que mediante el oficio N° SE15-269, de 13 de febrero de 2013, la SEREMI informa al Ministerio las condiciones de venta establecidas por la CEE, la cual otorgó la modalidad de pago al crédito, antecedentes que fueron posteriormente remitidos a dicha cartera de estado, ante lo cual, a través del memorándum N° 44, de 14 de febrero de 2013, esta última requirió a esa dirección regional que acompañara la documentación que acreditase que el solicitante estaba en la situación prevista en el N° 3 de la letra B, numeral IV, de la orden ministerial N° 1, del 21 de septiembre de 2012, es decir, que se haya encontrado en el 40% más vulnerable de la población, a objeto de cumplir con el requisito para obtener derecho a una modalidad de pago distinta al contado.

Ahora bien, de lo expuesto, se observó que la SEREMI efectuó el requerimiento al solicitante transcurridos 24 días hábiles de la aludida solicitud ministerial, mediante el oficio N° SE15-0546, del 20 de marzo de 2013, lo anterior, sin considerar el plazo trascurrido en el sentido que para otorgar la aludida modalidad, esa dirección regional debió contar con los antecedentes previamente.

En su respuesta, la SEREMI indica que el Ministerio se encuentra en línea con la entidad que tiene los resultados de la ficha de protección social, indicando, que en casos excepcionales se les requiere dicha documentación, agregando, respecto de las empresas, estas facilidades, dicen relación con la problemática que ellas tienen para adquirir el financiamiento bancario.

Al tenor de lo informado por esa autoridad, corresponde mantener la observación, toda vez que en este caso particular, el referido Ministerio debió solicitar tal documentación dado que esa Secretaría Regional omitió requerir oportunamente la documentación de la especie, dilatando el proceso de tramitación de la venta considerada en el expediente en cuestión, debiendo en lo sucesivo dar cumplimiento a lo previsto en el número 1, de la letra B, del capítulo IV, de la precitada orden ministerial N° 1, de 2012, la cual dispone que excepcionalmente podrán otorgarse facilidades de pago a aquellas personas que se encuentren dentro del 40% más vulnerable de la población, debiendo acreditar tal condición, lo cual será verificado en futuras fiscalizaciones que este Ente Contralor efectúe en ese servicio.

#### CONCLUSIONES

En términos generales, se debe hacer presente que los procesos relacionados con la tramitación de ventas de inmuebles fiscales analizados, han adolecido del control jerárquico permanente establecido en el artículo 10 de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, y el artículo 64, letra a), de la ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo, que disponen la obligación de la autoridad regional de ejercer dicho control de manera permanente, tanto del funcionamiento de la Secretaría Regional como de la actuación de su personal, extendiéndose tanto a la eficiencia y eficacia en el cumplimiento de sus fines, como a la legalidad de las actuaciones, lo anterior considerando que el examen permitió determinar vulneraciones al decreto ley N° 1.939, de 1977, sobre Adquisición, Administración y Disposición de los Bienes del Estado, en



cuanto a la existencia de terrenos con ocupación irregular respecto de los cuales se iniciaron procesos de ventas sin ejecutar acciones para regularizar dicha figura de ocupación en pos de cautelar el interés fiscal, así como a lo establecido en la ley N° 18.575 de Bases del Estado, y a lo consignado en la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en relación a la falta de ejecución de boletas de garantía, presencia de cauciones vencidas, ausencia de gestiones para el cobro de las cuotas del precio de venta de algunos bienes, presencia de dilaciones en los procesos de ventas, presente entre otros, en las notificaciones de los actos administrativos, en requerimientos al solicitante de la venta, en la suscripción de la escritura pública, en la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces, y a la ausencia de la debida fundamentación de algunas decisiones.

Asimismo, se verificaron incumplimientos a lo estipulado en la resolución N° 1.485, de 1996, de este origen, relacionados con la ausencia de revisión y evaluación de los procesos y existencia de insuficientes medidas de control y supervisión.

Ahora bien, de las observaciones precedentes, la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Arica y Parinacota proporcionó a esta Entidad Fiscalizadora los antecedentes necesarios para subsanar la observación consignada en la letra a), del numeral 1.2, sobre expedientes digitales, del ítem I, Aspectos de Control Interno.

En relación a aquellas observaciones que se mantienen, esa entidad edilicia deberá adoptar medidas con el objetivo de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que los rigen, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

En cuanto a las descritas en los numerales 1.1, 1.2, 2.2, 6, 7, 9, 10 y 11, 2.1 del acápite II, de Examen de Cuentas, referidos a las ventas en estado de mora, falta de garantías de seriedad de la oferta, falta de acreditación para el otorgamiento de facilidades de pago, enajenación de terrenos con ocupación irregular, falta de fundamentos para la venta directa, demora en la suscripción de la escritura de compraventa e inscripción del inmueble en el registro del Conservador de Bienes Raíces, sobre garantía vencidas, así como en las consignadas en los numerales 1, 4.1, 4.2.1 y 4.2.2, del ítem III, Examen de la Materia Auditada, relativas a dilación en los trámites de venta de terrenos, esa repartición deberá dar inicio a un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas respecto a lo observado, remitiendo a este Ente de Control el acto administrativo que lo instruya, en un plazo no superior al 21 de enero de 2015, y en su oportunidad el acto de término de acuerdo con lo establecido en el numeral 7.2.3, de la resolución N° 1.600, de 2008, de esta Entidad de Control.

2. En lo que concierne a la observación sobre pago del precio del inmueble tramitado bajo el expediente N° 151VE515796, establecida, número 1.1, y de lo consignado en el numeral 1.2, sobre mora en el pago del precio para el expediente N° 151VE518264, ambos del acápite II, Examen de Cuentas, la SEREMI deberá remitir a este Ente de Control, el estado actual de la deuda observada y las acciones de cobro respectivas, asimismo, ese servicio deberá en lo



sucesivo emprender las acciones necesarias a objeto de procurar el apego estricto a las normativas ministeriales sobre cobro de las cuotas correspondientes de venta de inmuebles fiscales, así como a lo previsto en las cláusulas de los decretos que autorizan la venta directa de los mismos, los que previenen que el simple retardo en el pago de una cuota del saldo de precio o de una parte de ella, constituirá en mora al adquirente, para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial, así, en el evento que el Fisco optare por solicitar el cumplimiento forzado, podrá exigir el pago de la totalidad del saldo de precio que estuviere pendiente, con sus respectivos reajustes e intereses, caso en el cual, todas las cuotas se considerarán de plazo vencido, para los efectos que se ejerza el derecho que se le confiere en esa cláusula, adicionalmente, señala que, si se opta por la resolución del contrato, el comprador no tendrá derecho a reembolso alguno por las expensas y mejoras realizadas en el inmueble, las que quedarán a total beneficio del Fisco, sin cargo alguno para éste.

3. Respecto de lo indicado en el numeral 7, ítem II, sobre la enajenación de terrenos con ocupación irregular o ilegal, en lo sucesivo la SEREMI deberá velar por el apego estricto a la normativa, en atención a lo establecido entre otros, en el inciso segundo del artículo 19, del decreto ley N° 1.939, de 1977, respecto a que los bienes raíces del Estado no podrán ser ocupados si no mediare una autorización, concesión o contrato originado en conformidad a esa ley o de otras disposiciones legales especiales, agregando en su inciso siguiente que, todo ocupante de bienes raíces fiscales que no acreditare, a requerimiento de la autoridad, poseer alguna de las calidades indicadas en el inciso anterior, será reputado ocupante ilegal, contra el cual se podrán ejercer las acciones posesorias establecidas en el Título IV del Libro III del Código de Procedimiento Civil, sin que rija para el Fisco lo establecido en el número 1 del artículo 551, del citado Código. Por último, la norma señala que, sin perjuicio de lo anterior, se podrán ejercer las acciones penales que correspondieren y perseguir el pago de una indemnización por el tiempo de la ocupación ilegal, lo cual será verificado en una futura fiscalización que se efectúe en dicho servicio.

4. En cuanto a las observaciones relacionadas con la falta de fundamentos para la venta directa, consignada en el numeral 9, ítem II, y sobre la modalidad preferente de enajenación expuesta en el número 1, del ítem III, de Examen de la Materia Auditada, la SEREMI deberá en lo sucesivo, procurar el apego estricto a la normativa y jurisprudencia administrativa sobre la materia, en orden de fundamentar debidamente el trato directo en la venta de los bienes inmuebles cuando corresponda dicha modalidad, lo cual será verificado en una futura fiscalización a efectuarse por parte de esta Contraloría Regional.

5. Relativo a lo observado en el numeral 2.1, sobre las boletas de garantía vencidas, ítem II, Examen de Cuentas, la SEREMI deberá remitir los antecedentes necesarios que acrediten la renovación oportuna de las cauciones observadas, conforme a lo previsto en las cláusulas del respectivo decreto que autorizó la venta del inmueble en cuestión y a la jurisprudencia administrativa, contenida en el dictamen N° 64.331, de 2012, de este Organismo de Control, que señala que la autoridad competente deberá requerir el instrumento de garantía en la oportunidad que corresponda, a efectos de que cumpla con la finalidad para la que se ha establecido. Asimismo, la autoridad deberá procurar acciones tendientes al estricto



apego a lo establecido en las respectivas cláusulas y numerales de los acuerdos de voluntades y decretos emitidos por ese servicio.

6. En lo que se refiere a lo expuesto en el número 4.2.1, ítem III, Examen de la Materia Auditada, sobre demora en la solicitud de boleta de garantía en expediente que indica, la SEREMI deberá procurar el apego estricto a lo normado en el numeral 5.3. capítulo IV, del Manual de Procedimientos de Venta Directa del Ministerio de Bienes Nacionales, formalizado por resolución N° 2.841, de octubre de 2013, el que previene que junto con la aceptación del valor comercial, el solicitante deberá adjuntar una boleta de garantía o vale vista para garantizar la seriedad de la solicitud, equivalente al mayor valor entre U.F. 4 y el 5% del valor notificado, tomada a favor del Ministerio de Bienes Nacionales, lo cual será verificado en futuras fiscalizaciones que esta Contraloría Regional efectúe en esa entidad.

7. En cuanto a las observaciones sobre expedientes de solicitudes de ventas, expuestos en las letras a), b) y c) del numeral 1.1, y letras b), c) y d) del número 1.2, todos del ítem I, Aspectos de Control Interno, esa secretaría regional deberá remitir la formalización de las instrucciones sobre las carpetas físicas y su relación con los expedientes digitales, las que debieran al menos, considerar la definición de documentos mínimos, orden y clasificación de los mismos, la oportunidad en que se adjuntan dichos antecedentes y la definición de responsables para dicho proceso, así como también sobre las medidas de control y supervisión necesarias con el fin de evitar en el futuro las situaciones observadas, de modo que se verifique el cumplimiento a lo previsto en los puntos 43 y 46 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control, en relación a que las estructuras de control interno y todas las transacciones y hechos significativos deben estar claramente documentadas y ésta debe estar disponible para su verificación, agregando que la documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho y de la información concerniente antes, durante y después de su realización, lo que no se configuraría en la especie.

8. De lo señalado en el numeral 2, sobre la falta de documentación de los procesos de enajenaciones, del ítem I, Aspectos de Control Interno, esa SEREMI deberá informar sobre la definición de un procedimiento de coordinación entre el Ministerio de Bienes Nacionales y esa secretaría para que los respaldos de las decisiones y procesos llevados a cabo en el nivel central de esa cartera, relacionados con antecedentes de licitaciones de inmuebles de la región de Arica y Parinacota, queden a disposición de esa secretaría regional, a objeto de cumplir con lo establecido en los precitados puntos 43 y 46 de la resolución N° 1.485, de 1996, de este Órgano de Control.

9. Conforme a lo expuesto en los numerales 1, 2.2, 4, 10 y 11 respecto a las ventas en estado de mora, ausencia de garantía de seriedad de la oferta, falta de control sobre las cauciones y dilaciones en el trámite de ventas de inmuebles fiscales, respectivamente, todas del acápite II, de Examen de Cuentas, la SEREMI deberá en lo sucesivo, procurar el apego estricto a lo establecido en los artículos 3°, inciso segundo, y 8° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que imponen a los órganos que integran la Administración del Estado el deber de observar los principios de responsabilidad, eficiencia, eficacia y de accionar por propia iniciativa en el



cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites, como a lo previsto en el artículo 7° de la ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, referente al principio de celeridad de los actos de las autoridades y funcionarios públicos, considerando que no evidencia un adecuado resguardo del interés fiscal.

10. Sobre las observaciones consignadas en los numerales 10 y 11, Ítem II, Examen de Cuentas, relativo a la demora para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la dilación para la inscripción de la escritura pública de compraventa en el registro de dominio del Conservador de Bienes Raíces de Arica, respectivamente, esa SEREMI deberá informar del estado del ingreso a beneficio fiscal de las boletas de garantía que se tuvieren en custodia por las tramitaciones de venta referidas en el anexo N° 6, así como de las boletas de garantía que se debieron ejecutar cuando correspondiere por las tramitaciones de venta referidas en el anexo N° 7, o bien, acreditar fundadamente porque no se hicieron efectivas tales garantías.

De igual forma, deberá informar medidas formales de control y supervisión que permitan en lo sucesivo evitar dilaciones como las observadas, velando por el cumplimiento de las cláusulas estipuladas tanto en los decretos como en los contratos de compraventa de bienes inmuebles fiscales bajo su jurisdicción, así también, frente a incumplimientos por parte de los solicitantes de dichas ventas, respecto de los cuales esa secretaría regional no tenga competencias, tiene la obligación de informar oportunamente al Ministerio para que éste dentro de las atribuciones que le ha conferido la ley actúe en derecho.

11. Conforme lo expuesto en el numeral 4, del ítem II, sobre la falta de control sobre las boletas de garantía, ese servicio deberá arbitrar las medidas formales de control y supervisión necesarias para procurar en lo sucesivo mantener un efectivo control sobre las cauciones relacionadas con el proceso de ventas de inmuebles fiscales, evitando entre otros, la dilación en la devolución de las boletas de garantía vencidas y la falta de control y registro de dichos documentos mantenidos en custodia, lo que será verificado en una próxima fiscalización por parte de esta Contraloría Regional.

12. Del incumplimiento de los plazos para aceptar las condiciones de venta observado en el número 3, del ítem III, esa SEREMI deberá arbitrar las medidas de control y supervisión que permitan evitar reiteraciones de situaciones como las observadas, en lo sucesivo deberá procurar el cumplimiento de los plazos establecidos en sus propios oficios, lo cual se verificará en futuras fiscalizaciones a efectuarse en ese servicio.

13. En cuanto a la dilación en las notificaciones al solicitante de venta, expuestas en el numeral 4.1, del ítem III, la SEREMI deberá remitir a esta Contraloría Regional un instructivo formalizado mediante el cual se defina la oportunidad en que deben notificarse los aludidos documentos, cuya efectividad será verificada en una próxima fiscalización que este Ente Contralor efectúe en ese servicio.



14. Sobre el registro oportuno de variaciones del estado de inmuebles, expuesta en el número 2.1, del ítem III, Examen de la Materia Auditada, la SEREMI deberá remitir los antecedentes necesarios que permitan acreditar las medidas informadas, asimismo, deberá adoptar formalmente las medidas de control y supervisión sobre los procesos observados que permitan en lo sucesivo el registro oportuno de las variaciones del estado de los inmuebles fiscales.

15. En cuanto a la actualización de la base catastral de inmuebles, consignada en el numeral 2.2 del ítem III, la autoridad deberá informar las medidas e instrucciones formales tendientes a evitar en el futuro la falta de actualización del catastro de inmuebles fiscales, cuya efectividad en la implementación de las mismas, será verificado en futuras fiscalizaciones que esta Contraloría Regional efectúe en dicho servicio.

16. Respecto de la falta de fundamentos para la determinación del valor de enajenación, establecido en el numeral 5, del ítem II, sobre Examen de Cuentas, ese servicio deberá velar para que las próximas determinaciones de valores comerciales de bienes inmuebles se encuentren debidamente fundamentados, lo cual será verificado en una próxima fiscalización a efectuarse en ese servicio.

17. En lo que se refiere a la falta de registro contable del terreno, respecto de las operaciones de enajenaciones de inmuebles fiscales, observado en el numeral 3, del ítem II, es dable consignar que considerando que dicha situación incidiría en las demás secretarías regionales del Ministerio de Bienes Nacionales, corresponde informar que las acciones a seguir sobre la materia, serán determinadas una vez que el nivel central de este Organismo Superior de Control emita el pronunciamiento jurídico que se solicitará al respecto, lo cual será debidamente informado.

18 De lo señalado en el numeral 6, en relación a la falta de acreditación para el otorgamiento de facilidades de pago, del ítem II, sobre Examen de Cuentas y al número 4.2.2, del ítem III, Examen de la Materia Auditada, la SEREMI deberá arbitrar las medidas necesarias para procurar el estricto apego a lo dispuesto en la precitada orden ministerial N° 1, de 2012, del Ministerio de Bienes Nacionales, la cual dispone que excepcionalmente podrán otorgarse facilidades de pago a aquellas personas que se encuentren dentro del 40% más vulnerable de la población, debiendo acreditar tal condición, lo cual será verificado en futuras fiscalizaciones que este Ente Contralor efectúe en ese servicio.

19. En relación al control de los pagos y cálculo de los saldos de cuotas consignados en el numeral 3, del ítem I, esa SEREMI deberá remitir las instrucciones formales informadas en su respuesta al preinforme de observaciones sobre la revisión de los cálculos, así como el respaldo del referido control, así también, respecto de la protección de las fórmulas, controles de acceso y responsables del manejo de las planillas de cálculos utilizadas para el cobro de las cuotas de ventas de inmuebles.

20. Referente a la inexistencia de manuales establecido en el numeral 4, del ítem I, la SEREMI deberá remitir los procedimientos



debidamente sancionados a objeto de materializar las medidas informadas en su respuesta al preinforme de observaciones, las que dicen relación con manuales que contengan procedimientos para la coordinación de la información entre el Ministerio y la SEREMI, así como para las acciones internas de actualización del catastro en la regional, en concordancia con lo previsto en la letra a), que contiene los numerales 43 al 47, de la aludida resolución N° 1.485, de 1996, que indica en lo que interesa, que la documentación relativa a las estructuras de control interno debe incluir datos sobre la estructura y políticas de una institución, sobre sus categorías operativas, objetivos y procedimientos de control, agrega que, esa información debe figurar en documentos tales como la guía de gestión, las políticas de administración y los manuales de operación y de contabilidad.

De lo señalado en el número 5, sobre la capacitación del personal, del acápite I, Aspectos de Control Interno, la SEREMI deberá velar por mantener una capacitación permanente sobre los procesos de catastro de bienes inmuebles y de enajenaciones en beneficio de los responsables de la ejecución de tales tareas, en conformidad a lo establecido en el número 58 del capítulo III, de la resolución N° 1.485, de 1996, de este origen, en el cual se indica que los supervisores deben proporcionar al personal las directrices y la capacitación necesarias para minimizar los errores, el despilfarro y los actos ilícitos y asegurar la comprensión y realización de las directrices específicas de la dirección.

22. Respecto de la discrepancia en la modalidad de pago informada en el numeral 8, ítem II, esa autoridad deberá remitir los antecedentes a que hace alusión en su respuesta y que fundamentan las variaciones en las condiciones de la venta en análisis, debiendo además procurar en lo sucesivo la mantención de los respaldos de las tramitaciones efectuadas en esa secretaría regional, lo que será verificado en una eventual fiscalización a efectuarse en dicha repartición.

Finalmente, para aquellas observaciones que se indican en el anexo N° 8, esa SEREMI deberá remitir el "Informe de Estado de Observaciones", de acuerdo a lo que se señala en éste, en un plazo que no exceda del 24 de marzo de 2015, indicando las medidas adoptadas y acompañando los antecedentes de respaldo pertinentes.

Transcríbase a la Unidad de Seguimiento, Técnica de Control Externo, ambas de la Contraloría Regional de Arica y Parinacota, y a la Jefa de la Unidad de Sumarios de la Contraloría General de la República.

Saluda atentamente a Ud.

Jete Unidad de Control Externo
Contraloría Regional de
Arica y Parinacota





### **INDICE DE ANEXOS**

	MATERIA	N°			
-	Ejemplo de documentación presente en carpetas físicas de expedientes de tramitación.	1			
-	Terrenos en trámite o enajenados con ocupación irregular o ilegal.	2			
-	Estado Catastral a 7 abril 2014.	3			
-	Asignación o simple ocupación de la unidad catastral al 7 abril 2014.	4			
-					
-	Dilación para la suscripción del contrato de compra venta.	6			
-	<ul> <li>Dilación en la inscripción del contrato de compra venta en el Conservador de Bienes Raíces de Arica.</li> </ul>				
-	Informe de Estado de Observaciones.	8			





### ANEXO N° 1

Ejemplo de documentación presente en carpetas físicas de expedientes de tramitación.

Tabla N° 1

				Tabla IV T			
EXPEDIENTE	FORM. POSTULACIÓN	ACTA CEE	NOTIFIC. ACTA CEE	DCTO. AUTORIZA VENTA	NOTIFIC. DCTO. AUTORIZA VENTA	CARTA ACEPT. CONDIC. VENTA	COMPROB. PAGO PRECIO
151VPP606853	No aplica	No	No aplica	No	No aplica	No aplica	Sí
151VPP606856	No aplica	No	No aplica	No	No aplica	No aplica	Sí
151VPP604851	No aplica	No	No aplica	No	No aplica	No aplica	Sí
151VPP600798	No aplica	No	No aplica	No	No aplica	No aplica	Sí
151VPP606854	No aplica	No	No aplica	No	No aplica	No aplica	Sí
151VE518010	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE443969	No	No	Sí	Sí	Sí	No	No
011VE394669	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
151VE519358	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE487148	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE487313	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
15-VE-000720	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE409657	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE496869	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE518264	No	No	No	No	Sí	No	Sí
152VE509900	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE507184	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
15-VE-000309	No	No	No	No	No	No	Sí
151VE542011	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE518258	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE513553	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE515025	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE484014	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE521582	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí



EXPEDIENTE	FORM. POSTULACIÓN	ACTA CEE	NOTIFIC. ACTA CEE	DCTO. AUTORIZA VENTA	NOTIFIC. DCTO. AUTORIZA VENTA	CARTA ACEPT. CONDIC. VENTA	COMPROB. PAGO PRECIO
151VE524675	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE515796	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE524662	No	No	No	Sí	Sí	No	No
15-VE-000263	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE496865	No	No	No	No	Sí	No	Sí
151VE517798	No	No	No	Sí	Sí	No	No
15-VE-000429	No	No	No	Sí	Sí	No	No
151VE465264	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
15-VE-000619	No	No	No	No	Sí	No	Sí
151VE512840	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE504279	No	Sí	No	Sí	Sí	No	Sí
151VE514379	No	No	No	No	Sí	Sí	No
151VE521579	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí
1000035	Sí	No	No	No	Sí	No	Sí
CANTIDAD:	1	3	3	27	32	2	24
% TOTAL	3%	8%	9%	71%	97%	6%	63%





Tabla N° 2

EXPEDIENTE	CONTRATO COMPRA VENTA	DCTO. APRUEBA ADJUDIC.	NOTIFICA DCTO. APRUEBA ADJUDIC.	AUTORIZ. CONTRATO COMPRA VENTA	NOTIFIC. DCTO. APRUEBA CONTRATO	TASAC. SEREMI	ACTA DE RECEP. Y APERT. OFERTA	ACTA DE COMISIÓN CALIFIC.
151VPP606853	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No
151VPP606856	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No
151VPP604851	No	Sí	Sí	No	No	No	No	No
151VPP600798	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No
151VPP606854	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No
151VE518010	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE443969	No	No aplica	No aplica	No	No	Sí	No aplica	No aplica
011VE394669	No	No aplica	No aplica	No	No	Sí	No aplica	No aplica
151VE519358	Sí	No aplica	No aplica	Sí	Sí	No	No aplica	No aplica
151VE487148	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE487313	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
15-VE-000720	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE409657	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE496869	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE518264	Sí	No aplica	No aplica	Sí	Sí	No	No aplica	No aplica
152VE509900	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE507184	Sí	No aplica	No aplica	Sí	No	No	No aplica	No aplica
15-VE-000309	Sí	No aplica	No aplica	Sí	Sí	No	No aplica	No aplica
151VE542011	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE518258	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE513553	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE515025	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE484014	No	No aplica	No aplica	No	No	Sí	No aplica	No aplica
151VE521582	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE524675	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE515796	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE524662	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica



EXPEDIENTE	CONTRATO COMPRA VENTA	DCTO. APRUEBA ADJUDIC.	NOTIFICA DCTO. APRUEBA ADJUDIC.	AUTORIZ. CONTRATO COMPRA VENTA	NOTIFIC. DCTO. APRUEBA CONTRATO	TASAC. SEREMI	ACTA DE RECEP. Y APERT. OFERTA	ACTA DE COMISIÓN CALIFIC.
15-VE-000263	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE496865	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE517798	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
15-VE-000429	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE465264	Sí	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
15-VE-000619	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE512840	No	No aplica	No aplica	No	Sí	No	No aplica	No aplica
151VE504279	Sí	No aplica	No aplica	Sí	No	No	No aplica	No aplica
151VE514379	No	No aplica	No aplica	No	No	No	No aplica	No aplica
151VE521579	Sí	No aplica	No aplica	Sí	No	No	No aplica	No aplica
1000035	Sí	No aplica	No aplica	No	No	Sí	No aplica	No aplica
CANTIDAD	23	5	5	8	6	4	0	0
% TOTAL	61%	100%	100%	21%	16%	11%	0%	0%





### ANEXO N° 2

Terrenos en trámite o enajenados con ocupación irregular o ilegal.

	EXPEDIENTE			FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO COMPRA VENTA	APROBA SUSCRIPCIÓN COMPRA	CONTRATO	INSCRIPCIÓN CBR	
1	15-VE-000309		Arriendo vigente a diciembre de 2013	02-12-2013	Decreto E-148	10-04-2014	Sin información	
2	151VE507184		Arriendo vigente a junio de 2013	29-04-2013	Decreto E-60	06-02-2014	Sin información	
3	151VE542011		Arriendo vigente a mayo de 2014	03-10-2013	Decreto E-72	05-06-2014	Sin información	
4	151VE515796		Arriendo vigente a junio de 2011	08-05-2013	No hay			
5	151VE487313		Arriendo vigente a julio de 2013	01-08-2013	Decreto E-282	14-11-2013	Sí	15-01-2014
6	151VE515025		Arriendo vigente a agosto de 2013	21-08-2013	Decreto E-325	24-12-2013	Sin información	
7	151VE465264		Arriendo vigente a septiembre de 2012	01-08-2013	Decreto E-81	20-02-2014	Sin información	
8	151VE504279		Arriendo vigente a septiembre de 2013	07-02-2014	Decreto N° E- 281	24-06-2014	Sin información	
9	151VE513553		Arriendo vigente a abril de 2013	30-04-2013	Decreto N° 846	08-07-2013	Sin información	
10	15-VE-000263		Arriendo vigente a abril de 2013	05-04-2013	Decreto E-188	17-10-2013	No	
11	15-VE-000720		Arriendo vigente a febrero de 2014	05-02-2014	No hay			
12	151VE443969		Arriendo vigente a diciembre de 2010	No se suscribe a la fecha	No hay			
13	151VE518010		Convenio Femipyme	No se suscribe a la fecha	No hay			
14	151VE519358		Convenio Femipyme	15-05-2013	Decreto N° 955	09-08-2013	Sin información	
15	151VE487148		Convenio Femipyme	No se suscribe a la fecha	No hay			
16	151VE409657		Convenio Femipyme	No se suscribe a la fecha	No hay			
17 NAL DE	151VE496869		Convenio Femipyme	17-07-2013	Decreto E-281	14-11-2013	Sí	18-11-2013



	EXPEDIENTE	BENEFICIARIO	OBSERVACION	FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO COMPRA VENTA	APROBA SUSCRIPCIÓN COMPRA	CONTRATO	INSCRIPCIÓN CBR	
18	151VE518264	3	Convenio Femipyme	10-05-2013	Decreto N° 956	09-08-2013	Sin información	
19	151VE518258		Convenio Femipyme	07-05-2013	Sin información		Sí	21-11-2013
20	151VE524675		Convenio Femipyme	No se suscribe a la fecha	No hay			
21	151VE524662		Convenio Femipyme	No se suscribe a la fecha	No hay			
22	151VE496865		Convenio Femipyme	08-07-2013	Decreto N° E- 283	14-11-2013	Sí	18-12-2013
23	151VE517798		Convenio Femipyme	No se suscribe a la fecha	No hay			
24	151VE514379		Convenio Femipyme	No se suscribe a la fecha	No hay			
25	151VE521582		Venta ocupación larga data	23-07-2013	Decreto E-258	22-05-2014	Sin información	
26	151VE521579		Venta ocupación larga data	25-07-2013	Decreto E-339	24-12-2013	Sin información	

Fuente: Información entregada por Encargada de Arriendos de la SEREMI, e información disponible en carpetas física y expedientes digitales Nota: Considera fecha de corte 2 de octubre de 2014.





### ANEXO N° 3

### Estado Catastral a 7 abril 2014.

CATASTRO DE E	BIENES AL 7/4/2014		MITACIÓN DEL E	XPEDIENTE AL 7	/4/2014	
EXPEDIENTE	ESTADO CATASTRAL	AÑO AUTORIZACIÓN VENTA	FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO	FECHA APROBACIÓN CONTRATO	FECHA INSCRIPCIÓN INMUEBLE EN CBR	OBSERVACIÓN RESPECTO DEL ESTADO CATASTRAL
151VE487313	"con autorización de enajenación"	2013	01-08-2013	14-11-2013		Inmueble inscrito a nombre del adquirente
151VE518258	"con autorización de enajenación"	2013	07-05-2013	09-08-2013	21-11-2013	Inmueble inscrito a nombre del adquirente.
151VE496869	"con autorización de enajenación"	2013	17-07-2013	14-11-2013	17-11-2013	Inmueble inscrito a nombre del adquirente.
151VE507184	"con autorización de enajenación"	2012	29-04-2013	06-02-2014		Debería corresponder a "enajenado"
15-VE-000263	"con autorización de enajenación"	2012	05-04-2013	17-10-2013		Debería corresponder a "enajenado"
151VE496865	"con autorización de enajenación"	2013	08-07-2013	14-11-2013	17-12-2013	Inmueble inscrito a nombre del adquirente.
151VE521579	"con autorización de enajenación"	2013	25-07-2013	24-12-2013		Debería corresponder a "enajenado"
151VPP606853	"fiscal"	2012	02-10-2013	05-03-2014	•	Debería corresponder a "enajenado"
151VPP606856	"fiscal"	2012	12-09-2013	l <del>u</del>	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VPP604851	"fiscal"	2013	-	_	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VPP600798	"fiscal"	2012	11-07-2013	-	20-11-2013	Inmueble inscrito a nombre del adquirente.
151VPP606854	"fiscal"	2012	05-12-2013	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE519358	"fiscal"	2013	15-05-2013	09-08-2013		Debería corresponder a "enajenado"
151VE487148	"fiscal"	2013	-		-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"



CATASTRO DE B	BIENES AL 7/4/2014		MITACIÓN DEL EX	XPEDIENTE AL 7/	/4/2014	,
EXPEDIENTE	ESTADO CATASTRAL	AÑO AUTORIZACIÓN VENTA	FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO	FECHA APROBACIÓN CONTRATO	FECHA INSCRIPCIÓN INMUEBLE EN CBR	OBSERVACIÓN RESPECTO DEL ESTADO CATASTRAL
15-VE-000720	"fiscal"	2013	05-02-2014	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE409657	"fiscal"	2013	=	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE518264	"fiscal"	2013	10-05-2013	09-08-2013	-	Debería corresponder a "enajenado
152VE509900	"fiscal"	2014	-	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
15-VE-000309	"fiscal"	2013	02-12-2013	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE542011	"fiscal"	2013	03-10-2013	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE513553	"fiscal"	2013	30-04-2013	08-07-2013	-	Debería corresponder a "enajenad
151VE515025	"fiscal"	2013	21-08-2013	24-12-2013	4	Debería corresponder a "enajenad
151VE484014	"fiscal"	2013	-	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE524675	"fiscal"	2013	<b>(=</b>	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE515796	"fiscal"	2013	08-05-2013	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE524662	"fiscal"	2013	-	-	~	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
15-VE-000429	"fiscal"	2013	a <b>=</b>	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"
151VE465264	"fiscal"	2013	01-08-2013	20-02-2014	-	Debería corresponder a "enajenad
15-VE-000619	"fiscal"	2013	06-12-2013	18-02-2014	<b>4</b> :	Debería corresponder a "enajenad
151VE504279	"fiscal"	2013	07-02-2014	-	-	Debería corresponder a "con autorización de enajenación"

Fuente: Catastro Gráfico de la Propiedad Fiscal informado por la SEREMI con fecha de corte 7 abril de 2014 y carpetas físicas y digitales. Nota: CBR se refiere al Conservador de Bienes Raíces.





### ANEXO N° 4

Asignación o simple ocupación de la unidad catastral al 7 abril 2014.

CAT	ASTRO DE BIENES AL 7/4/2014	TF	RAMITACIÓN DEL EX	PEDIENTE AL 7/4/20	14
EXPEDIENTE	ASIGNACION O SIMPLE OCUPACION DE LA UNIDAD CATASTRAL	AÑO AUTORIZACIÓN VENTA	FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO	FECHA APROBACIÓN CONTRATO	FECHA INSCRIPCIÓN INMUEBLE EN CBR
151VE518010	"Con administración"	2013	-	-	-
151VE443969	"Con administración"	2013	-	-	-
011VE394669	"Con administración"	2013	-	-	-
151VE487313	"Con administración"	2013	01-08-2013	14-11-2013	15-01-2013
151VE496869	"Con administración"	2013	17-07-2013	14-11-2013	18-11-2013
151VE507184	"Con administración"	2012	29-04-2013	06-02-2014	
151VE518258	"Con administración"	2013	07-05-2013		21-11-2013
151VE521582	"Con administración"	2013	23-07-2013	-	
15-VE-000263	"Con administración"	2012	05-04-2013	17-10-2013	
151VE496865	"Con administración"	2013	08-07-2013	14-11-2013	18-12-2013
151VE521579	"Con administración"	2013	25-07-2013	24-12-2013	
151VE517798	"Con administración"	2013	-	-	-
151VE512840	"Con administración"	2012	23-04-2013	-	-
151VE514379	"Con administración"	2013	-	•	-
1000035	"Con administración"	2013	14-08-2013	08-01-2014	-
151VPP606856	"Con administración"	2012	12-09-2013	-	-
151VPP604851	"Con administración"	2013	-	-	-
151VE519358	"Con administración"	2013	15-05-2013	09-08-2013	-
151VE487148	"Con administración"	2013	-	-	
15-VE-000720	"Con administración"	2013	05-02-2014	-	-
151VE409657	"Con administración"	2013	-	•	-
151VE518264	"Con administración"	2013	10-05-2013	09-08-2013	-
152VE509900	"Disponible"	2014	_	-	:
15-VE-000309	"Disponible"	2013	02-12-2013	-	-
151VE542011	"Disponible"	2013	03-10-2013	_	-
151VE513553	"Con administración"	2013	30-04-2013	08-07-2013	-



CAT	ASTRO DE BIENES AL 7/4/2014	TR	RAMITACIÓN DEL EX	PEDIENTE AL 7/4/201	4
EXPEDIENTE	ASIGNACION O SIMPLE OCUPACION DE LA UNIDAD CATASTRAL	AÑO AUTORIZACIÓN VENTA	FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO	FECHA APROBACIÓN CONTRATO	FECHA INSCRIPCIÓN INMUEBLE EN CBR
151VE515025	"Con administración"	2013	21-08-2013	24-12-2013	-
151VE484014	"Con administración"	2013	-		=
151VE524675	"Con administración"	2013	i=		-
151VE515796	"Con administración"	2013	08-05-2013	4	
151VE524662	"Con administración"	2013	-	·	S#
15-VE-000429	"Disponible"	2013			100 miles
151VE465264	"Con administración"	2013	01-08-2013	20-02-2014	-
15-VE-000619	"Disponible"	2013	06-12-2013	18-02-2014	150
151VE504279	"Disponible"	2013	07-02-2014	( <del>20</del> )	_

Fuente: Base catastro nacional de los bienes del Estado aportada por la SEREMI y expedientes tanto digitales como físicos.





### ANEXO N° 5

Dilación en la notificación del decreto que autoriza la venta. Días hábiles entre decreto que autoriza venta de inmueble y oficio que lo notifica.

EXPEDIENTE	DECRETO QUE AUTORIZA LA VENTA	N° DE OFICIO QUE NOTIFICA DECRETO	DÍAS HÁBILES DE ESPERA PARA NOTIFICAR
151VE518010	E-26/2013	SE15-1.186/2013	24
151VE443969	232/2013	SE15-2.642/2013	164
011VE394669	E-122/2013	SE15-2.495/2013	21
151VE519358	327/2013	SE15-0776/2013	29
151VE487148	329/2013	SE15-0777/2013	29
151VE487313	1.358/2011	SE15-3.548/2011	11
15-VE-000720	E-305/2013	SE15-110/2014	35
151VE409657	336/2013	SE15-779/2013	29
151VE496869	E-16/2013	SE15-1.463/2013	55
151VE518264	334/2013	SE15-765/2013	28
151VE507184	996/2012	SE15-0249/2013	53
151VE542011	E-130/2013	SE15-2.496/2013	13
151VE518258	320/2013	SE15- 773/2013	30
151VE513553	351/2013	SE15-0537/2013	15
151VE515025	349/2013	SE15-1.199/2013	54
151VE484014	332/2013	SE15-0540/2013	15
151VE521582	331/2013	SE15-1187/2013	54
151VE524675	333/2013	SE15-781/2013	29
151VE515796	321/2013	SE15-0782/2013	29
151VE524662	335/2013	SE15-0780/2013	29
15-VE-000263	1380/2012	SE15-0539/2013	56
151VE517798	E-29/2013	SE15-1.208/2013	24
15-VE-000429	E-355/2013	SE15-111/2013	16
151VE512840	1.055/2012	SE15-250/2013	68
151VE504279	E-316/2013	SE15-108/2014	18
151VE514379	E-8/2013	SE15-904/2013	27
151VE521579	E-37/2013	SE15-1.118/2013	24
151VPP606853	920/2013	SE15-2.235/2013	26
151VPP600798	26/2013	SE15-1.405/2013	70

Fuente: Antecedentes aportada por la SEREMI y expedientes tanto digitales como físicos.





### ANEXO N° 6

Dilación para la suscripción del contrato de compra venta.

EXPEDIENTE	DECRETO QUE AUTORIZA LA VENTA/NUEVO PLAZO	FECHA AUTORIZA LA VENTA/NUEVO PLAZO	DÍAS HÁBILES AL 2 DE OCTUBRE 2014
151VE518010	E-26	11-04-2013	367
151VE443969	232	04-02-2013	414
011VE394669	E-122	26-08-2013	274
	329	27-02-2013	397
151VE487148	Res. 1.042 autoriza ampliación de Plazo	30-09-2013	252
151VE409657	336	27-02-2013	397
152VE509900	E-15	06-02-2014	163
151VE524675	333	27-02-2013	397
151VE524662	335	27-02-2013	397
151VE517798	E-29	11-04-2013	367
15-VE-000429	E-355	27-12-2013	191
	E-8	13-03-2013	387
151VE514379	Res. 0916 autoriza nuevo plazo	05-09-2013	266
	Res. 376-2013 pone termino al trámite de Venta y Archiva Expediente con fecha 30-04-2013		
151VE484014	Carta Solicitud Nuevo Plazo para suscribir	24-05-2013	338
	Of. 2.834 Solicita Boleta de Garantía	22-10-2013	236

Fuente: Antecedentes aportada por la SEREMI y expedientes tanto digitales como físicos, en los que no consta la suscripción de los contratos relacionados con los expedientes detallados.





### ANEXO N° 7

Dilación en la inscripción del contrato de compra venta en el Conservador de Bienes Raíces de Arica.

EXPEDIENTE	DECRETO QUE APRUEBA CONTRATO COMPRA VENTA	FECHA DECRETO APROBATORIO	NOTIFICACIÓN DECRETO QUE APRUEBA CONTRATO COMPRAVENTA	FECHA	DÍAS HÁBILES AL 2 DE OCTUBRE 2014
151VE518264	956	09-08-2013	Of. SE15-2.156	02-09-2013	269
151VE519358	955	09-08-2013	Of. SE15-2.237	04-09-2013	267
151VE504279	E-281	24-06-2014	Of. SE15-1.580	02-07-2014	68
151VE521579	E-339	24-12-2013	Sin información	de notificación	193
151VE507184	E-60	06-02-2014	Sin información	de notificación	163
15-VE-000309	E-148	10-04-2014	Sin información	de notificación	118
151VE542011	E-272	05-06-2014	Sin información	de notificación	81
151VE513553	846	08-07-2013	Sin información	de notificación	307
151VE515025	E-325	24-12-2013	Sin información	de notificación	193
151VE521582	E-258	22-05-2014	Sin información	de notificación	91
15-VE-000263	E-188	17-10-2013	Sin información	de notificación	239
151VE465264	E-81	20-02-2014	Sin información	de notificación	153
1000035	89	08-01-2014	Sin información	de notificación	184

Fuente: Antecedentes aportada por la SEREMI y expedientes tanto digitales como físicos.





### **ANEXO N° 8**

## Informe de estado de observaciones.

Nº DE LA OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA ADOPTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DEL DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Ítem I, número 1.1, letras a), b) y c), y numeral 1.2, letras b), c) y d).	17.1	Remitir las instrucciones formalizadas sobre las carpetas físicas y su relación con los expedientes digitales, las que debieran al menos, considerar la definición de documentos mínimos, orden y clasificación de los mismos, la oportunidad en que se adjuntan los antecedentes y la definición de responsables para dicho proceso, así como también las medidas de control y supervisión necesarias sobre dichos procesos a objeto de evitar en el futuro las situaciones observadas.			
Ítem I, número 2.	Sobre la falta de documentación de los procesos de enajenaciones.	secretaría, para que los respaldos de las			
Ítem I, número 3, letra a).	Del control de los pagos y cálculo de los saldos de cuotas.	Remitir las instrucciones formales de revisión de los cálculos, así como el respaldo del referido control anunciado en su respuesta al preinforme.		al al	ā





Nº DE LA OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA ADOPTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DEL DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Ítem I, número 3, letra b).	Del control de los pagos y cálculo de los saldos de cuotas.	El servicio deberá enviar las instrucciones debidamente sancionadas respecto a la protección de las fórmulas, controles de acceso y responsables del manejo de las planillas de cálculos.			
Ítem I, número 4.	Sobre la existencia de manuales.	Remitir los procedimientos debidamente sancionados a objeto de materializar las medidas informadas en su respuesta al preinforme de observaciones, las que dicen relación con manuales que contengan procedimientos para la coordinación de la información entre el Ministerio y la SEREMI, así como para las acciones internas de actualización del catastro en la regional.			
Ítem II, número 1.2.	Sobre mora en el pago del precio para el expediente N° 151VE518264.	Remitir, el estado actual de la deuda observada y las acciones de cobro respectivas.			
Ítem II, número 2.1.	De las boletas de garantía vencidas.	Remitir antecedentes que acrediten la renovación oportuna de las cauciones observadas como vencidas, conforme a lo previsto en las cláusulas de los respectivos decretos que autorizaron las ventas en cuestión.			
Ítem II, número 8.	Sobre discrepancia en modalidad de pago.	Remitir los antecedentes a que hace alusión en su respuesta, que fundamentan las variaciones en las condiciones de la venta observada.			
Ítem III, número 2.1	Sobre el registro oportuno de variaciones del estado de inmuebles.	Remitir los antecedentes que permitan acreditar las medidas informadas, asimismo, deberá adoptar formalmente las acciones de control y			



				FOLIO	
Nº DE LA OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA ADOPTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DEL DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
		supervisión sobre los procesos observados, que permitan en lo sucesivo el registro oportuno de las variaciones del estado de los inmuebles fiscales.			
Ítem III, número 2.2.	De la actualización de la base catastral de inmuebles.	el futuro la falta de actualización del catastro de inmuebles fiscales.			
Ítem III, número 4.1.	En cuanto a la dilación en las notificaciones al solicitante de venta	Remitir el instructivo mediante el cual se defina la oportunidad en que deben notificarse los decretos relacionados con la tramitación de una solicitud de venta de inmueble fiscal.			
Ítem II, números 10 y 11.	De la dilación para la inscripción de la escritura pública de compraventa en el registro de dominio del Conservador de Bienes Raíces de Arica	fiscal de las boletas de garantía que se debieron hacer efectivas cuando correspondiere, dada la dilación de los plazos de inscripción del			
Ítem II, numerales 1.1, 1.2, 2.2, 6, 7, 9, 10 y 11, 2.1. Ítem III, numerales 1, 4.1, 4.2.1 y 4.2.2.	Referidos a las ventas en estado de mora, falta de garantías de seriedad de la oferta, falta de acreditación para el otorgamiento de facilidades de pago, enajenación de terrenos con ocupación irregular, falta de fundamentos para la venta directa,	Remitir el acto administrativo que instruya el procedimiento disciplinario indicado en las conclusiones, en un plazo no superior al 21 de enero de 2015, y en su oportunidad el acto de término de acuerdo con lo establecido en el numeral 7.2.3, de la resolución N° 1.600, de 2008, de esta Entidad de Control.			



Nº DE LA OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA ADOPTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DEL DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
	demora en la suscripción de la escritura de compraventa e inscripción del inmueble en el registro del Conservador de Bienes Raíces, sobre garantías vencidas y la dilación en los trámites de venta de terrenos.				





www.contraloria.cl