



8 TRABAJO DECENTE
Y CRECIMIENTO
ECONÓMICO



16 PAZ, JUSTICIA
E INSTITUCIONES
SÓLIDAS



INFORME FINAL

Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales

Número de Informe: 1.068/2018
28 de junio de 2019



CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO



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

PREG N° 4.131/2018
 REFs. N°s. 40.665/2019
 40.563/2019
 40.384/2019

CE 558/2019

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 REGIÓN 4

28 JUN 2019

N° 3.336

LA SERENA,



24201906283336

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 1.068, de 2018, debidamente aprobado, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que se señalan, en los plazos dispuestos para ello, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Saluda atentamente a Ud.,



RECEPCION

NOMBRE	<i>Ara Karen Barroja</i>
CARGO	<i>Secretaria Seremi</i>
FECHA	<i>28/06/2019 16:15</i>
FIRMA	<i>[Signature]</i>

[Signature]
HUGO SEGOVIA SABA
 Contralor Regional de Coquimbo
 Contraloría General de la República

**A LA SEÑORA
 SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
 SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
 DE COQUIMBO
 PRESENTE**

DISTRIBUCIÓN:

- Unidad de Seguimiento de Fiscalía, Contraloría General de la República.
- Unidad de Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento, Contraloría Regional de Coquimbo.

[Handwritten mark]



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

PREG N° 4.131/2018
REFs. N°s. 40.665/2019
40.563/2019
40.384/2019

CE 559/2019

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

LA SERENA,



Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 1.068, de 2018, debidamente aprobado, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Saluda atentamente a Ud.,


HUGO SEGOVIA SABA
Contralor Regional de Coquimbo
Contraloría General de la República

OFICIO DESPACHADO POR MAIL

FECHA: 28 JUN. 2019

AL SEÑOR
JEFE DE AUDITORÍA INTERNA
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
SANTIAGO

Cus



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

PREG N° 4.131/2018
 REFs. N°s. 40.665/2019
 40.563/2019
 40.384/2019
 CE 560/2019

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 REGIÓN 4

LA SERENA,

28 JUN 2019

N° 3.338



24201908283338

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 1.068, de 2018, debidamente aprobado, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo.

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

Saluda atentamente a Ud.,



HUGO SEGOVIA SABA
 Contralor Regional de Coquimbo
 Contraloría General de la República



RECEPCION

NOMBRE	Juana Tapia B.
CARGO	Directora Regional Tesorería
FECHA	28/06/2019
FIRMA	

A LA SEÑORA
 TESORERA REGIONAL
 TESORERÍA REGIONAL DE COQUIMBO
 PRESENTE

cu



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

PREG N° 4.131/2018
 REFs. N°s. 40.665/2019
 40.563/2019
 40.384/2019
 CE 561/2019

28/06/2019

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 REGIÓN 4

LA SERENA, 28 JUN 2019 N° 3.339



24201908283339

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 1.068, de 2018, debidamente aprobado, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo.

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

Saluda atentamente a Ud.,

N.

[Handwritten Signature]
 HUGO SEGOVIA SABA

Contralor Regional de Coquimbo
 Contraloría General de la República

RECEPCION

NOMBRE	<i>Nina Alvarez S</i>
CARGO	<i>Secretaria D. R. P.</i>
FECHA	<i>28-06-2019</i>
FIRMA	<i>[Handwritten Signature]</i>

AL SEÑOR
 DIRECTOR REGIONAL
 SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS DE COQUIMBO
PRESENTE

air



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

Resumen Ejecutivo Informe Final de Auditoría N° 1.968, de 2018, Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Coquimbo.

Objetivo:

La fiscalización tuvo por objeto practicar una auditoría al cumplimiento de las funciones institucionales, procedimientos administrativos y de control relacionados con los arriendos de bienes inmuebles fiscales, vigentes al 30 de junio del 2018, y las ventas finalizadas a la misma fecha, comprobando si la tramitación de ambos procesos cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y se encontraban debidamente documentadas.

Asimismo, evaluar las actividades de administración, gestión y cobros respectivos. Como también, corroborar que los cánones de arriendo y venta se encuentren bien determinados, su monto se encuentre registrado y contabilizado.

Adicionalmente, examinar las unidades catastrales que presentaban, al 30 de junio de 2018, estado de uso definido como tenencia irregular u ocupación irregular.

Preguntas de la Auditoría

- ¿Mantiene la SEREMI un registro actualizado de los bienes inmuebles fiscales que tiene en administración?
- ¿Realiza la entidad sus funciones institucionales relacionadas con los arriendos de bienes inmuebles fiscales de conformidad con la normativa legal vigente y lo establecido en el manual de procedimientos dispuesto para ello?
- ¿Posee la SEREMI una metodología para determinar el valor de tasación de los inmuebles?

Principales Resultados

- Se detectaron irregularidades en el registro catastral de bienes inmuebles fiscales que mantiene la entidad, a saber, 40 unidades informadas como propiedad fiscal que fueron enajenadas, encontrándose fuera del dominio fiscal, y 13 inmuebles informados como propiedades fiscales con ocupación y/o tenencia irregular que luego de efectuadas las indagaciones respectivas, presentan administraciones vigentes tanto públicas como privadas; situación que si bien fue actualizada de manera parcial con ocasión de la respuesta al preinforme de observaciones, denota una falta de control sobre la composición y situación actual de las propiedades fiscales bajo su administración, lo que le impide cumplir adecuadamente con sus funciones, lo que implica una vulneración a lo previsto en el artículo 1° del decreto ley N° 3.274, de 1980, Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales, el que prevé que dicha Secretaría de Estado es la encargada de aplicar, controlar y orientar las políticas aprobadas por el Supremo Gobierno, como asimismo, y en lo pertinente, las relativas a la adquisición, administración y disposición de bienes fiscales, la estadística de los bienes nacionales, de uso público, de los bienes inmuebles fiscales y de los pertenecientes a las entidades del Estado, mediante un registro o catastro





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

de ellos y las relativas a la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz particular y constitución del dominio sobre ella.

- Se constató que la SEREMI ha incurrido en diversos incumplimientos relacionados con las cauciones que debe exigir en los procedimientos de arriendos de bienes inmuebles, a saber: la existencia de la boleta de garantía N° 343692, perteneciente a la empresa Total Sun Power El Pelicano SpA, sin renovación por parte del usuario; procesos de arriendos vigentes N°s. 04-2AR497517; 04-AR-002354 y 04-AR-003446, sin acreditación de boleta de garantía, y 20 cauciones sin acreditar la devolución y recepción conforme de parte de los usuarios, lo que no se aviene a lo indicado en el apartado III, del oficio circular N° 265, de 2003, del Ministerio de Bienes Nacionales, por lo que el servicio deberá informar a esta Contraloría Regional sobre la recepción de la garantía respecto de la renovación del proceso con la empresa ya señalada, acreditar la existencia de boletas de garantía asociadas a los procesos indicados e informar sobre la devolución de las 20 garantías a cada usuario, en cada caso. Lo anterior en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la total tramitación del presente informe.
- No obstante, esa SEREMI deberá de igual forma, instruir un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas que deriven de ellos, remitiendo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General en un plazo de 15 días hábiles, una copia del acto administrativo que así lo disponga.
- Se constató la inexistencia de una tasación externa al proceso de venta al SERVIU asociado al expediente N° 1001463, considerando que la tasación realizada por la SEREMI superaba las UF 2.500, incumpléndose con la obligación establecida en el literal b) del numeral 5.2.1 "Tasaciones" del título IV "Procedimiento de Venta" del manual de tasación del Ministerio de Bienes Nacionales, por lo cual la SEREMI deberá en los casos futuros resguardar que las ventas cuenten con las tasaciones exigidas en los procedimientos establecidos.





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

PREG N° 4.131/2018
REFs. N°s. 40.665/2019
40.563/2019
40.384/2919

INFORME FINAL N° 1.068, DE 2018,
SOBRE AUDITORÍA A LOS PROCESOS
DE INGRESOS POR CONCEPTO DE
VENTAS Y ARRIENDOS DE INMUEBLES
FISCALES EN LA SECRETARÍA
REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES
NACIONALES DE COQUIMBO.

LA SERENA, 28 JUN. 2019

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Contraloría General para el año 2018, y en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo.

El equipo que ejecutó el trabajo fue integrado por el señor Francisco Moya Abarca y la Señorita Elizabeth Cariaga Arriagada, auditor y supervisora respectivamente.

JUSTIFICACIÓN

Como resultado de la planificación efectuada por esta Entidad de Fiscalización para el año 2018, se determinó la realización de la presente auditoría en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Coquimbo, en base a la detección de observaciones significativas por parte de la Contraloría General, tanto en la Subsecretaría de Bienes Nacionales como en las Secretarías Regionales Ministeriales relativa a los procesos de arriendo y venta de bienes fiscales, por parte de las Contralorías Metropolitana, Arica y Parinacota, Antofagasta y Atacama, unido a que esta Sede Regional no ha auditado a esa entidad en los últimos cinco años, lo cual conlleva un riesgo no cuantificado de situaciones de incumplimiento normativo, como en la protección del patrimonio y de los recursos fiscales, que es necesario abordar, razón por la que se considera pertinente la realización de una fiscalización en dicha entidad.

Asimismo, a través de esta auditoría esta Contraloría General busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, aprobados por la Asamblea General de las



AL SEÑOR
HUGO SEGOVIA SABA
CONTRALOR REGIONAL DE COQUIMBO
PRESENTE



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

Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

En tal sentido, la revisión de esta Contraloría Regional se enmarca en los ODS, N°s. 8, Trabajo Decente y Crecimiento Económico, y 16, Paz, Justicia e Instituciones Sólidas.

ANTECEDENTES GENERALES

El inciso primero del artículo 1° del decreto ley N° 1.939, de 1977, del entonces Ministerio de Tierras y Colonización, actual Ministerio de Bienes Nacionales, establece que las facultades de adquisición, administración y disposición sobre los bienes del Estado o fiscales que corresponden al Presidente de la República, las ejercerá por intermedio de la mencionada Cartera de Estado.

Al respecto, el artículo 1° del decreto ley N° 3.274, de 1980, Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales, establece que dicha Secretaría de Estado es la encargada de aplicar, controlar y orientar las políticas aprobadas por el Supremo Gobierno, como asimismo, aplicar la legislación correspondiente y controlar su cumplimiento, en las materias que allí se indican, entre las que se encuentran, en lo que interesa, las relativas a la adquisición, administración y disposición de bienes fiscales, la estadística de los bienes nacionales de uso público, de los bienes inmuebles fiscales y de los pertenecientes a las entidades del Estado, mediante un registro o catastro de ellos y las relativas a la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz particular y constitución del dominio sobre ella.

Cabe puntualizar, que de conformidad con el artículo 55 del citado decreto ley N° 1.939, los bienes inmuebles fiscales podrán ser objeto de destinaciones, concesiones de uso, afectaciones y arrendamientos.

En relación a las ventas, éstas se encuentran reguladas en el artículo 84 de ese cuerpo normativo, que prevé 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. A su vez, el inciso primero del artículo 85 de ese mismo texto legal, en lo que interesa, dispone que el precio de venta de los bienes fiscales no podrá ser inferior a su valor comercial fijado por una Comisión Especial de Enajenaciones.

En este orden, según el 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 el artículo 85 del decreto ley N° 1.939, de 1977, la Comisión Especial de Enajenaciones 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 se estimen adecuadas para cautelar el interés fiscal. Agrega el





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

artículo 4° de ese mismo reglamento, que esa comisión determinará el valor comercial de los inmuebles, considerando la tasación que deberá practicar la SEREMI.

Por su parte, los arrendamientos se encuentran regulados en los artículos 66 al 82 del referido cuerpo normativo. Así, el artículo 66 dispone que el uso y goce de bienes del Estado solo se concede a particulares mediante los respectivos contratos de arrendamiento, salvo las excepciones legales. Por su parte, el artículo 69 señala que la renta anual mínima que podrá fijarse en el arrendamiento de bienes raíces fiscales no podrá ser inferior al 8% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial.

Cabe precisar que, con carácter reservado, mediante los oficios N°s. 303, 305 y 307, de este año y origen, fue puesto en conocimiento de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Tesorería Regional y Servicio de Impuestos Internos, todos de la Región de Coquimbo, el Preinforme de Observaciones N° 1.068, de 2018, con la finalidad de que formularan los alcances y precisiones que, a su juicio procedieran, lo que se concretó mediante los oficios N°s. 395, 9 y 2, de 2019, respectivamente, y cuyos antecedentes fueron considerados para la elaboración del presente Informe Final.

OBJETIVO

La fiscalización tuvo por objeto practicar una auditoría al cumplimiento de las funciones institucionales, procedimientos administrativos y de control relacionados con los arriendos de bienes inmuebles fiscales, vigentes al 30 de junio del 2018, y las ventas finalizadas a la misma fecha, comprobando si la tramitación de ambos procesos cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y se encontraban debidamente documentadas.

Asimismo, evaluar las actividades de administración, gestión y cobros respectivos. Como también, corroborar que los cánones de arriendo y venta se encuentren bien determinados, su monto se encuentre registrado y contabilizado.

Adicionalmente, examinar las unidades catastrales que presentaban, al 30 de junio de 2018, estado de uso definido como tenencia irregular u ocupación irregular.

Todo lo anterior, con la finalidad de velar por el cuidado y buen uso de los recursos públicos.

METODOLOGÍA

La revisión se practicó de acuerdo con la metodología de auditoría de este Organismo Fiscalizador, contenida en la resolución N° 20, de 2015, que Fija Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República, y los procedimientos de control contenidos en la resolución exenta N° 1.485, de 1996, que Aprueba Normas de Control Interno, ambas de la Contraloría General, considerando los resultados de evaluaciones de control interno en relación con las materias examinadas, y determinándose la realización de pruebas de auditoría en la medida que se estimaron necesarias.





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

Asimismo, se efectuó un examen de las cuentas de conformidad a los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, antes citada.

Cabe precisar que las observaciones que la Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente complejas/Complejas, aquellas observaciones que, de acuerdo a su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas en especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente complejas/Levemente complejas, aquellas que tienen menor impacto en esos criterios.

UNIVERSO Y MUESTRA

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por la entidad fiscalizada, al 30 de junio de 2018, se encontraban en arriendo un total de 204 inmuebles de los cuales se determinó una población de 94 correspondiente a los arriendos que presentaban morosidad.

Las partidas sujetas a examen se determinaron mediante un muestreo estadístico realizado en base a registros, con un nivel de confianza del 95% y una tasa de error del 3%, parámetros aprobados por esta Entidad de Control.

Al respecto, de la población descrita se determinó una muestra, mediante un muestreo estadístico aleatorio simple de 25 casos, cuyo detalle se presenta en el anexo N° 1, representando un 26,6% del total de la población.

Asimismo, se analizaron partidas claves y adicionales no incluidas en el muestreo estadístico, correspondientes a un total de 1 y 9 casos, respectivamente, según el detalle presentado en el anexo N° 1, en consideración a que respecto de aquellos arriendos con destinaciones vinculadas a proyectos comerciales e industriales se evidencian mayores riesgos asociados al cumplimiento de dichos proyectos, siendo aquello el fundamento para la entrega de estos inmuebles en este formato de administración, asociado a arriendos comerciales e industriales con cánones de arriendo superiores a \$200.000 mensuales.

En lo que respecta a ventas de bienes, se determinó la revisión de la totalidad de los procesos de venta finalizados en el periodo auditado, examinándose 15 expedientes. El detalle se presenta en el anexo N° 2.

Finalmente, sobre unidades catastrales de propiedad fiscal, estas alcanzaban un total de 878, determinándose 153 con tenencia u ocupación irregular. Considerando lo anterior, se determinó la utilización de una muestra no estadística, correspondiente a 18 unidades catastrales, según el detalle presentado en el anexo N° 3, asociados a propiedades fiscales ocupadas por personas jurídicas que mantienen un giro comercial.





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

El detalle de lo indicado precedentemente es el siguiente:

TABLA N° 1, UNIVERSO, MUESTRA, PARTIDAS CLAVES Y ADICIONALES.

MATERIA ESPECIFICA	UNIVERSO		MUESTRA		PARTIDAS CLAVES		PARTIDAS ADICIONALES		TOTAL EXAMINADO	
	VALOR (\$) - UF(*)	N°	VALOR (\$) - UF(*)	N°	VALOR (\$) - UF(*)	N°	VALOR (\$) - UF(*)	N° (**)	VALOR (\$) - UF(*)	N°
Venta de Inmuebles	34.359.534	8	34.359.534	8	-	-	-	-	34.359.534	8
	UF 31.399,15	7	UF 31.399,15	7					UF 31.399,15	7
Arriendo de Inmuebles	-	94	-	25	-	1	-	9	-	35
Unidades catastrales	-	15	-	18	-	-	-	-	-	18

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

(*) Considera el monto identificado en el contrato de compraventa del respectivo inmueble.

(**) Considera aquellos arriendos que no forman parte de la población definida, ya que no presentan morosidad.

Luego, con el propósito de constatar el cumplimiento de lo estipulado en la normativa que regula la mantención, ocupación y destinación de los inmuebles fiscales por parte de esa SEREMI, este Organismo de Control realizó validaciones en terreno respecto del total de las muestras seleccionadas asociadas a venta y unidades catastrales, y en lo referente a los arriendos, se realizaron visitas a los inmuebles correspondientes a las partidas claves y adicionales, lo que equivale a 10 casos.

RESULTADO DE LA AUDITORÍA

Del examen practicado, se determinaron las siguientes situaciones:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

1. Sobre autorización de apertura de la cuenta corriente N° 12509103818.

a) Al respecto, se constató la existencia de discrepancias entre la cantidad de cuentas corrientes informadas por el Banco Estado y lo indicado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Coquimbo, toda vez que, de un total de 8 cuentas corrientes informadas por la mencionada institución financiera, solo 7 fueron comunicadas por la individualizada SEREMI, observándose que la entidad no indica la existencia de la cuenta corriente N° 12509103818.

b) A su vez, se constató que la cuenta corriente indicada en el literal anterior no se encuentra registrada en el Sistema de Información y Control del Personal de la Administración del Estado, ni sus giradores autorizados por este Organismo de Control.





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

Por su parte, el artículo 32 del decreto ley N° 1.263, de 1975, ya identificado, dispone que "Todos los ingresos del sector público, salvo aquellos expresamente exceptuados por ley, deben depositarse en el Banco del Estado en una cuenta corriente denominada Cuenta Única Fiscal". Añade que "La citada cuenta corriente se subdividirá en cuenta principal, mantenida por la Tesorería General de la República, y en cuentas subsidiarias destinadas a los distintos servicios".

En su respuesta, la entidad señala desconocer la existencia de la cuenta corriente N° 12509103818, por cuanto no figuraba en el plan de cuenta del servicio, como tampoco en el sistema de contabilidad gubernamental. Sin perjuicio de lo anterior, informa que había remitido en su oportunidad el oficio N° 3.013, de fecha 20 de diciembre de 2018, a este Organismo Contralor, con el objeto de solicitar el cierre de la cuenta corriente en cuestión, lo que resulta ser discordante con la observación del literal b), en razón de que la cuenta corriente no se encuentra registrada en SIAPER.

Sin embargo, ante lo señalado por el citado banco y lo informado por este Organismo Contralor mediante el oficio N° 230, de 2019, en relación a que la cuenta no se encuentra registrada, la SEREMI procedió a reiterar la señalada solicitud de cierre, a través del oficio N° 307, de 1 de febrero de 2019, aportando antecedentes que dan cuenta de la existencia y registro por parte de esta Contraloría General de la mencionada cuenta corriente, lo que fue verificado y resuelto mediante el oficio N° 913, de este año y origen, que autoriza su cierre, por lo que se debe subsanar la objeción.

2. Falta de segregación de funciones.

Sobre esta materia, se constató que don Enrique Rosales Cortés y doña Norma Olivares Jorquera, quienes se desempeñan como Encargado Administrativo y subrogante, respectivamente, de la Unidad Administrativa de la SEREMI auditada, realizan labores de control de ejecución presupuestaria, registro de ingresos y egresos, manejo de las cuentas corrientes bancarias, operaciones contables y conciliaciones bancarias, recaudación de fondos, entre otras.

Lo anterior, no guarda armonía con el principio de control establecido en el artículo 3° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, ni con lo dispuesto en los numerales 54 y 55, sobre división de las tareas, de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, ya enunciada, en cuanto a que las tareas y responsabilidades principales ligadas a la autorización, tratamiento, registro y revisión de las transacciones y hechos deben ser asignadas a personas diferentes, con el fin de reducir el riesgo de errores, despilfarros o actos ilícitos, o la probabilidad de que no se detecten este tipo de problemas, por lo que es preciso evitar que todos los aspectos fundamentales de una transacción u operación se concentren en manos de una sola persona o sección.





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

En su oficio de respuesta, la entidad reconoce la insuficiencia de personal para atender las múltiples tareas que suponen un correcto funcionamiento de la unidad administrativa, evidenciándose en la falta de segregación de funciones. A su vez, precisa que no es efectivo que las labores de control de ejecución presupuestaria se encuentren concentradas en los funcionarios que ocupan los cargos de encargado administrativo y su subrogante, sino quien lleva ese control y la labor de supervisión de las reprogramaciones mensuales para actualizar los planes de gastos e ingresos mensuales, es don Sergio Cruz Duarte, encargado de la División de Planificación y Presupuesto, DIPLAP.

Así también, indica que la contabilidad es registrada en comprobantes contables que deben llevar dos firmas, una del encargado administrativo, don Enrique Rosales Cortés y la otra por parte del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, quien efectúa un control administrativo contable.

Además, señala que las cuentas de recaudación de ingresos y compromisos de los gastos, y la emisión de cheques y pagos electrónicos, se encuentran a cargo de doña Norma Olivares Jorquera, encargada administrativa (S) y son visadas por el encargado administrativo y el SEREMI.

En tanto, para la recaudación de ingresos por venta y concesiones; la ejecución del gasto de todas las cuentas corrientes; los egresos; los ingresos por enajenaciones; los gastos; la emisión de cheques y pagos electrónicos y las conciliaciones bancarias, por su complejidad, son ingresados por el encargado administrativo y visados por la autoridad máxima de ese servicio.

Sin perjuicio de lo anterior, y con el objeto de cumplir cabalmente con los parámetros idóneos de segregación de funciones, se indica que se instaurará un control a las cuentas corrientes y sus conciliaciones previo al cierre mensual a nivel local, lo que realizará el encargado de presupuesto. De esta forma, el DIPLAP deberá verificar la información contable, su contenido, los respaldos y otros, de forma previa a la visación del SEREMI y su posterior envío al nivel central para la revisión final del cierre.

Al respecto, si bien se acogen los argumentos expuestos por esa entidad, es preciso aclarar que los funcionarios Enrique Rosales Cortés y Norma Olivares Jorquera, como se observó, cumplen distintas funciones dentro de la unidad administrativa, sin embargo, estos se encuentran en calidad de titular y subrogante en dicha dependencia, no evidenciándose una segregación de funciones al respecto, situación que es reconocida por el servicio y por la cual se compromete a realizar acciones de mejora.

En cuanto a dichas medidas, atendido que corresponden a acciones que tendrán un efecto en el futuro, corresponde mantener lo objetado.





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

3. Falta de formalización de procedimientos asociados al manejo de caja chica.

Se constató que si bien existen procedimientos y/o mecanismos para el otorgamiento, utilización y rendición de fondos relacionados con el manejo de fondos fijos y caja chica, estos no se encuentran sancionados mediante acto administrativo.

Lo precedentemente descrito no se condice con lo dispuesto en el artículo 3° 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, el cual señala que estos deben expresar sus decisiones por medio de actos administrativos.

Asimismo, no se aviene con el principio de control consagrado en el artículo 3° de la ley N° 18.575, ya referida, como tampoco se ajusta a lo indicado en el numeral 45 de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, anunciada anteriormente, que establece que la documentación relativa a las estructuras de control interno debē incluir datos sobre la estructura y políticas de una institución, sus categorías operativas, objetivos y procedimientos de control. Esta información debe figurar en documentos tales como la guía de gestión, las políticas administrativas, y los manuales de operación y de contabilidad.

Sobre el particular, el servicio reconoce que los procedimientos asociados al manejo de caja chica no se encuentran sancionados mediante un acto administrativo, argumentando que la entidad es una unidad desconcentrada territorialmente, y los procedimientos son instruidos por su nivel central. En razón de ello, a través del oficio N° 383, de 11 de febrero de 2019, la autoridad regional requirió a la Unidad de Finanzas del Ministerio de Bienes Nacionales la dictación del acto administrativo en cuestión.

Al respecto, atendido que no consta que la medida enunciada hubiera tenido efectos, se mantiene lo observado.

4. Sobre catastro de la propiedad fiscal administrada por la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región de Coquimbo.

Como cuestión previa, es necesario precisar que el literal b) del artículo 1°, del decreto ley N° 3.274, de 1980, señala, en lo que interesa, que al Ministerio de Bienes Nacionales le compete orientar las políticas, aplicar la legislación y controlar su cumplimiento, en materias relativas a la adquisición, administración y disposición de bienes fiscales; llevar la estadística de dichos bienes nacionales de uso público, de los bienes inmuebles fiscales y de los pertenecientes a las entidades del Estado, mediante un registro o catastro de dichos bienes; y la coordinación de las demás entidades del Estado, cualquiera que sea su naturaleza, en la elaboración de las políticas destinadas al aprovechamiento e incorporación de terrenos fiscales al desarrollo de zonas de escasa densidad de población, y disponer la ejecución de los actos de su competencia encaminados a su realización.





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

Pues bien, de la revisión efectuada sobre el catastro de propiedad fiscal, proporcionado mediante correo electrónico con fecha 25 de septiembre de 2018 por doña Jeannette Quiroga Barrios, encargada de la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de la Región de Coquimbo, se constataron las siguientes situaciones, a saber:

a) Existen 40 unidades catastrales que fueron informadas como propiedad fiscal, al 13 de septiembre de 2018, por parte de la SEREMI, que se encuentran fuera del dominio fiscal al ser enajenadas a través de diversas modalidades, según informó la misma repartición con posterioridad a la entrega del mencionado catastro. El detalle se presenta en la columna "Observación SEREMI" contenida en el anexo N° 4. Esta situación y otras similares, serán desarrolladas en el numeral 4, del Capítulo Examen de la Materia Auditada.

b) Existen 13 inmuebles que, según el catastro informado por la Secretaría Regional Ministerial auditada, forman parte de la propiedad fiscal administrada por dicha repartición y presentan ocupación y/o tenencia irregular, lo que no se condice con las indagaciones realizadas, pues se constató que los inmuebles presentan administraciones vigentes, a saber:

- ID catastral N° 233189: En la actualidad, el terreno en cuestión presenta una concesión marítima mayor, entregada a la Inmobiliaria Puerto Velero S.A. por medio del decreto N° 246, de 28 de junio de 1996, del Ministerio de Defensa, con vencimiento el 30 de junio de 2045.

En este mismo sentido, se constató que dicho predio corresponde a una propiedad fiscal administrada por el Ministerio de Defensa Nacional, a través de la Subsecretaría de Marina, quien a su vez ejecuta su labor a través de la Dirección General de Territorio Marítimo y de Marina Mercante (DIRECTEMAR), en específico, a través de las Capitanías de Puerto en sus respectivas jurisdicciones. Situación que fue corroborada por la Gobernación Marítima de Coquimbo, a través de correo electrónico de 14 de enero de 2019.

- ID catastral N° 232442: El inmueble presenta una concesión de uso gratuito, entregada a la Municipalidad de Ovalle a través de la resolución exenta N° E-11058, de 14 de agosto de 2018, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo, por un periodo de 5 años.

- ID catastral N° 284182: La unidad catastral presenta una concesión de uso gratuito otorgada a la Municipalidad de Punitaqui a través de la resolución exenta N° 1.578, de 23 de diciembre de 2015, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo, por un periodo de 5 años.

- ID catastral N° 229796: Según lo informado por la entidad fiscalizada y acreditado mediante el acta de fiscalización N° 999308, de 26 de junio de 2018, el inmueble en cuestión no presenta administración, y se encuentra disponible.





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

- IDs. catastrales N°s. 969536, 969553, 969442 y 969476: Los inmuebles en cuestión, según lo informado por la entidad fiscalizada, se encontraban todos asociados a un arrendamiento otorgado a la Compañía Minera Dayton, por medio de la resolución exenta N° E-11607, de 25 de agosto de 2017, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo, por un periodo de 5 años. No obstante, por medio de la resolución exenta N° 819, de 3 de julio de 2018, también de la entidad precedentemente indicada, se puso término a dicho arrendamiento, por no pago íntegro y oportuno de las rentas de arrendamiento.

- ID catastral N° 761004: El inmueble en cuestión presenta un arriendo otorgado a la Empresa Constructora Brisaher Limitada, por medio de la resolución exenta N° 4.027, de 13 de septiembre de 2013, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo, por un periodo de 5 años.

- ID catastral N° 296148: Actualmente, el inmueble se encuentra otorgado en concesión de uso gratuito a el Club Aéreo de Ovalle, a través de la resolución exenta N° E-340, de 30 de agosto de 2018, del Ministerio de Bienes Nacionales, por un periodo de 8 años.

- ID catastral N° 229731: A la fecha de la presente fiscalización, la unidad catastral en cuestión presenta un arriendo otorgado a la empresa Comercializadora Ana María Bou Pizarro EIRL, a través de la resolución exenta E-11153, de 7 de septiembre de 2016, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo, por un periodo de 5 años.

- ID catastral N° 229744: El inmueble de que se trata se encuentra otorgado en concesión de uso gratuito al Centro de Madres Oscar Bonilla, a través de la resolución exenta N° E-20142, de 9 de diciembre de 2016, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo, por un periodo de 5 años.

- ID catastral N° 284178: En la actualidad, el terreno en cuestión presenta una concesión de uso gratuito otorgada a la Junta Nacional Auxilio Escolar y Becas por medio de la resolución exenta N° E-19786, de 6 de diciembre de 2016.

En este sentido, la falta de certeza que presenta la entidad sobre la composición y situación actual de las propiedades fiscales bajo su administración, le impide cumplir adecuadamente con sus funciones, lo que se aparta de lo establecido en los numerales 48 y 51 de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, ya referida, que prevén, respectivamente, que las transacciones y hechos importantes deben ser registrados y clasificados inmediatamente, así como también que el registro oportuno y pertinente de los antecedentes es un factor esencial para asegurar la fiabilidad de toda la información que la institución maneja en sus operaciones, lo que resulta fundamental para la toma de decisiones.





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

Respecto de lo observado en los literales a) y b), la SEREMI expone que el Ministerio dispone de un sistema digital como medio de soporte para llevar el catastro de bienes fiscales administrados, denominado Sistema de Catastro, que tiene como elemento básico de catastro la Unidad Catastral, que corresponde a una propiedad fiscal legal y administrativamente definida. En ese sentido, cada inmueble en el sistema de catastro corresponde a una unidad catastral. A su vez, para cada unidad catastral existente bajo el concepto de sistema, se identifican y registran elementos que le son propios, como inscripción de dominio, plano del inmueble, rol, actos administrativos, documentos anexos, etc.

Dado lo anterior, el referido sistema mantiene actualizada la situación de la propiedad fiscal y los actos administrativos que modifican el catastro. En este sentido, agrega, un reporte de propiedades fiscales con actos administrativos vigentes puede considerar también propiedades que han sido enajenadas, pues el acto que da origen a la enajenación (venta, transferencia gratuita, permuta, etc.) se encuentra vigente.

Ahora bien, de los 13 inmuebles presentados en el literal b), la entidad indica para cada uno de ellos lo siguiente:

- ID catastral N° 233189, este inmueble corresponde a propiedad fiscal, dado que se trata de terrenos ganados al mar, que por su condición espacial y de localización, su administración es del Ministerio de Defensa Nacional. En consecuencia, es un error indicar en el Sistema de Catastro que existe una tenencia irregular privada por parte de la Inmobiliaria Puerto Velero S.A., situación que ha sido corregida.

- ID catastral N° 232442, como la observación lo indica, es un inmueble fiscal con concesión de uso gratuito entregado a la Municipalidad de Ovalle, con tenencia irregular pública por parte del municipio, la que no se encuentra vigente.

- ID catastral N° 284182, unidad catastral de uso gratuito y una tenencia irregular pública, entregada a la Municipalidad de Punitaqui, sin embargo, en el sistema la concesión está vigente y la tenencia irregular no se encuentra vigente.

- ID catastral N° 229796, esta propiedad fiscal se encuentra subdividida administrativamente, en consecuencia, se indica que es correcto que en un mismo inmueble exista disponibilidad, actos de administración vigente y ocupaciones irregulares.

- IDs catastrales N°s. 969536, 969553, 969442, 969476, respecto de estas propiedades fiscales, la SEREMI reconoce que se entregaron a la Compañía Minera Dayton, mediante la resolución exenta N° E-11.607, de 2017, de esa entidad, y que posteriormente se puso término a dichos arriendos, por medio de la resolución exenta N° 819, de 2018, de igual origen, sin embargo, esta situación sólo se reflejó en la unidad catastral ID N° 969535 y no en las demás unidades, situación que ya fue corregida.





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

- ID catastral N° 761004, informa que efectivamente presenta un arriendo otorgado a la empresa Constructora Brisaher Limitada, acto que no se encuentra vigente por tanto confirma la existencia de una tenencia irregular por parte de dicha empresa.

- ID catastral N° 296148, se analizó la unidad catastral y se determinó que para el Club Aéreo de Ovalle existe un acto administrativo de concesión de uso gratuito y registrada con tenencia irregular privada, por lo tanto, la concesión se encuentra vigente pero no así la tenencia irregular.

- ID catastral N° 229731, presenta un arriendo vigente otorgado a la empresa Comercializadora Ana María Bou Pizarro EIRL y su tenencia irregular privada se encuentra vigente, situación que fue corregida.

- ID catastral N° 229744, presenta una concesión de uso gratuito vigente para el Centro de Madres Oscar Bonilla, con tenencia irregular vigente, situación que fue corregida.

- ID catastral N° 284178, analizada esta propiedad fiscal, se identifican actos de administración vigentes, concesión de uso gratuito vigente para la Junta Nacional Auxilio Escolar y Becas y destinación a la Dirección General de Aguas, como también existen y se identifican como vigentes tenencias irregulares privada a Correos de Chile y pública al Servicio de Impuestos Internos.

Al respecto, la entidad confirma lo indicado en el informe, respecto de las situaciones asociadas a los ID catastrales N°s. 233189, 232442, 284182, 229796, 969536, 969553, 969442, 969476, 296148, 229731 y 229744. En tanto, respecto del ID catastral N° 761004, afirma que existe una tenencia irregular. Finalmente, sobre el ID N° 284178, complementa lo informado en el desarrollo de la fiscalización, pues dicha unidad catastral mantiene vigentes actos de administración otorgados a Correos de Chile y al Servicio de Impuestos Internos.

Según lo expuesto anteriormente, en relación al literal a), la entidad confirma que un reporte de propiedades fiscales con actos administrativos vigentes, puede considerar también bienes que han sido enajenados pues el acto que da origen a aquello, se encuentra vigente, explicación que no desvirtúa el reproche debiendo mantenerse lo observado.

Por su parte, en relación al literal b), si bien la entidad en su respuesta reconoce la falta de actualización de los ID catastrales N°s. 233189, 232442, 284182, 229796, 229731, 229744, 284178, 296148, 761004, 969442, 969476, 969536 y 969553, remite en su contestación antecedentes que acreditan la actualización de los mismos, situación que permite dar por superada dichas situaciones.





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

II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

1. Custodia de boletas de garantía.

Al respecto, esta Contraloría Regional realizó el arqueo –al mes de noviembre de 2018- a las boletas de garantía asociadas a los procesos de venta y arriendo, que se resguardan en la caja fuerte ubicada en la oficina del Encargado Administrativo de la SEREMI, constatándose las siguientes situaciones:

a) Se constató la existencia de cauciones que garantizaban la correcta ejecución del respectivo contrato, no obstante, estas se encontraban vencidas, sin que la entidad fiscalizada haya requerido oportunamente su renovación, en resguardo de los intereses estatales, lo anterior según el siguiente detalle:

TABLA N° 2, CAUCIONES NO VIGENTES.

EXPE-DIENTE	BENEFICIARIO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TÉRMINO	N° DOCU-MENTO	FECHA DE EMISIÓN	FECHA DE VENCIMIE-NTA	MONTO BOLETA DE GA-RANTÍA (\$) (*)
04-AR-001661-R1	Compañía Nacional de Fuerza Eléctrica S.A.	01-04-2018	31-03-2023	3982	22-01-2018	15-03-2018	141.290
No se identifica	No se identifica	No se identifica	No se identifica	343692	05-10-2016	31-12-2017	91,7 UF

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Al respecto, la autoridad regional indica en su oficio de respuesta que el control de las boletas de garantía se desarrolla a través de una planilla Excel, siendo esta forma de control débil y con ello aumenta la probabilidad de errores u omisiones, por lo que el ministerio se encuentra desarrollando un sistema de control de boletas de garantías, vales vista y pólizas compatibles con SIGFE, el que será puesto en marcha a partir de la tercera semana de marzo de 2019, según lo dispuesto por la Unidad de Gestión de la División de Bienes Nacional.

Ahora bien, en el caso de las boletas de garantías citadas en la tabla precedente, indica que la boleta de garantía N° 3982 de la Compañía Nacional de Fuerza Eléctrica S.A., fue renovada, toda vez que la razón social de la empresa fue modificada a Compañía General de Electricidad S.A. manteniéndose la boleta garantía N° 5627 por un monto de \$141.290, que registra fecha 1 de marzo de 2018, con vencimiento al 31 de mayo de 2023, plazos que se ajustan al proceso de arriendo.

En tanto, la boleta N° 343692, no identificada, la SEREMI constató que se encuentra a nombre de la empresa Total Sun Power El Pelicano SpA, expediente de servidumbre N° 632197, cuya fecha de





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

ingreso corresponde al 17 de octubre de 2016, por lo que se solicitó al usuario la renovación de la boleta de garantía, mediante su oficio N° 378, de 2019.

Al respecto, en cuanto al vencimiento de la boleta de garantía N° 3982, de la Compañía Nacional de Fuerza Eléctrica, en razón de la aclaración y que la garantía se encuentra vigente, corresponde subsanar lo observado, no así respecto de la boleta de garantía N° 343692, perteneciente a la empresa Total Sun Power El Pelicano SpA, dado que no se ha acreditado la vigencia y custodia de la anotada caución, debiendo mantenerse la objeción.

Finalmente, si bien la SEREMI informa sobre medidas a implementar, en razón a que las acciones tendrán un efecto en el futuro y no sobre los hechos expuestos, corresponde mantener lo representado.

b) Se determinó la ausencia de cauciones para 8 procesos de arrendamiento. Sobre lo anterior, mediante certificado N° 23, de 28 de noviembre de 2018, emitido por don Enrique Rosales Cortés, Encargado de la Unidad Administrativa de la SEREMI, indica que "Se verifica la existencia de 8 actas de entregas de garantía", las cuales adjuntó. Analizadas dichas actas, se determinó que en 3 casos la devolución correspondió al término del arriendo, mientras que, para los casos restantes, se constataron demoras en las solicitudes de renovación de las garantías y falta de acreditación de la efectiva renovación, siendo los mencionados casos los que se detallan a continuación:

TABLA N° 3, DEMORAS EN LA SOLICITUD DE RENOVACIÓN DE CAUCIONES.

EXPEDIENTE	BENEFICIARIO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TÉRMINO	DETALLE
4AR3808	Zambra Telecomunicaciones Ltda.	01-04-2016	31-03-2021	Boleta de garantía Banco Santander N° 199517
4AR381	[REDACTED]	01-07-2014	30-06-2019	Boleta de garantía Banco Estado N° 7318677
041AR461483-R1	Sociedad Radiodifusora Infinita S.A.	01-05-2016	30-04-2021	Boleta de garantía Banco Santander N° 18505
4AR2406	[REDACTED]	01-06-2015	01-06-2020	Boleta de garantía Banco Estado N° 7600657
4AR1567	Cooperativa Pesquera y Comercializadora Caleta San Pedro	01-01-2015	31-12-2019	Boleta de garantía Banco Estado N° 7600703

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Sobre la situación expuesta, se advierte que aquello no se condice con lo dispuesto en el título "Resolución de Arriendo y Garantías", del Manual de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales, aprobado mediante la resolución exenta N° 2.127, de 2015, que señala en su penúltimo párrafo que "El plazo de vigencia del documento deberá, como mínimo, ser superior en dos





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

meses a la fecha de vencimiento del contrato”, situación que no se advierte en la especie.

Al respecto, la SEREMI hace mención nuevamente a la implementación de un nuevo sistema de control de boletas de garantía, compatible con SIGFE, junto con el desarrollo de un procedimiento formal para efectuar el cobro de documentos.

Una vez que se encuentre en marcha el nuevo sistema de control, agrega, se señalará a los nuevos usuarios de arriendo en la tramitación de su expediente de postulación, una indicación del plazo de emisión de la boleta de garantía a ingresar. Finalmente, remite la identificación de las cauciones señaladas en la tabla N° 3.

Sobre lo expuesto, si bien la SEREMI remite las cauciones asociadas a los expedientes indicados en la tabla N° 3 y que ha adoptado medidas para evitar la reiteración del incumplimiento objetado, se mantiene lo observado, por cuanto se trata de medidas que afectarán procesos futuros.

c) Se constató la existencia de 20 cauciones presentadas por los beneficiarios asociados a los expedientes que se detallan a continuación, destinadas a cautelar el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, las que a la fecha de la presente fiscalización no han sido devueltas por parte de la entidad fiscalizada, pese a que los respectivos procesos de arriendo se encuentran terminados. A saber:

TABLA N° 4, CAUCIONES NO DEVUELTAS.

N° DE EXPEDIENTE				
4AR6763	4AR2511	4AR2731	4AR191	04-AR-002232
4AR3553	4AR3563	4AR3941	4AR5073	4AR4190
4AR2068	4AR2126	4AR2432	4AR2893	4AR3041
4AR3324	4AR3319	4AR276	4AR593	4AR700

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Sobre la materia, la entidad señala que después de un análisis exhaustivo de las boletas de garantía y su vencimiento, ofició a los usuarios a quienes les correspondía la devolución, manteniéndose según documentación adjunta, las actas de entrega que dan cuenta que dichas cauciones aún no eran retiradas por los usuarios asociados a los ID N°s. 4AR6763, 4AR2511, 4AR191, 04-AR-002232, 4AR3553, 4AR3563, 4AR3941, 4AR5073, 4AR2126 y 4AR3324.

En tanto, para aquellos casos que no procedía su devolución, se remitió el ordinario SE.04-351 de 5 de febrero de 2019, dirigido al Banco Estado en que se consigna “A objeto de hacer efectivo el cobro, de documentos entregados en garantía, mediante depósito en cuenta corriente de Banco Estado, de “Vale a la Vista”, tomadas por arrendatarios de inmuebles fiscales,





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

agradeceré actualizar documentos (se encuentran en acreencias bancarias)", asociado a los ID N°s. 4AR2731, 4AR4190, 4AR2068, 4AR2432, 4AR2893, 4AR3041, 4AR3319, 4AR276, 4AR593 y 4AR700.

Al respecto, en relación con las boletas que corresponde devolver, si bien no consta que estas han sido retiradas por los arrendatarios, se verifica que la entidad ha efectuado acciones para concretar dichas devoluciones, por lo que esta Contraloría estima pertinente subsanar la observación en esos casos.

Por otra parte, en cuanto a los restantes casos, si bien la entidad ha realizado acciones tendientes a regularizar lo objetado, dado que no ha sido posible verificar el cobro y/o actualización de las anotadas cauciones, corresponde mantener, respecto de esos documentos, lo observado.

d) Se determinó que respecto de 5 procesos de arriendo vigentes al momento de la presente fiscalización, la Secretaría Regional Ministerial en examen no acreditó la existencia de la caución de fiel cumplimiento de contrato, vulnerando con esto lo referido en el título "Garantías", del Manual de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales, aprobado mediante resolución exenta N° 2.127, de 2015, que señala en su primer párrafo que: "Durante la tramitación del expediente de arriendo, el Solicitante acompañará al Encargado de la Unidad de Bienes una Garantía, que deberá ser equivalente a lo menos al valor de una cuota de pago. El último plazo para acompañar dicha garantía, en todo caso, será junto a la carta de aceptación de arriendo. Esta garantía tendrá como finalidad asegurar el pago de las rentas de arrendamientos, eventuales deterioros en el inmueble y otras obligaciones que imponga la resolución y contrato de arriendo", a saber:

TABLA N° 5, ARRIENDOS VIGENTES SIN CAUCIÓN.

EXPEDIENTE	BENEFICIARIO	COMUNA	FECHA INICIO	FECHA TÉRMINO	TIPO DE USO	MONTO CUOTA DE ARRIENDO (\$) (*)
04-AR-003501	[REDACTED]	Coquimbo	03-12-2013	30-11-2018	Terreno agrícola	80.114
04-AR-003297	[REDACTED]	Coquimbo	01-12-2013	30-11-2018	Habitacional	36.001
042AR497517	[REDACTED]	Ovalle	01-12-2009	01-11-2019	Proyecto generación de energía	233.334
04-AR-002354	[REDACTED]	La Higuera	01-12-2013	30-11-2018	Habitacional	24.941
04-AR-003446	[REDACTED]	Coquimbo	03-12-2013	30-11-2018	Habitacional	17.113

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

(*) Monto a pagar mensualmente.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que la necesidad de exigir una caución del proveedor en orden a asegurar el cabal





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

cumplimiento de la prestación comprometida, deriva del interés general que inspira la gestión de todo servicio que integra la Administración del Estado, cuyo objetivo es satisfacer las necesidades concretas de la comunidad en ejercicio de las atribuciones que la ley le encomiende, razón por la cual, no resulta procedente que, una vez comenzada la vigencia de un contrato determinado, este se encuentre desprovisto de tales cauciones. Aplica dictámenes N°s. 40.150, de 2008, y 76.437 de 2015, ambos de esta Contraloría General.

Sobre la materia, la entidad señala en su oficio de respuesta que respecto de los 5 procesos de arriendo vigentes, su tramitación se efectuó con anterioridad a las disposiciones del manual de arriendos del ministerio, aprobado por resolución exenta N° 2.127, de 2015 –no indica origen-, en efecto, su tramitación se realizó a través de plataformas digitales que en la actualidad se encuentran en desuso, siendo modificadas a una nueva plataforma, denominada SISTRED.

Ahora bien, referente a los procesos de arriendos de dos de los cinco observados, se encuentran informados al Consejo de Defensa del Estado a través de los oficios N°s. 2.638, de 2018 y 349, de 2018, con el propósito de que ejerzan las acciones de cobranza en contra de [REDACTED] expediente N° 04-AR-003501, por la suma de \$857.687 y [REDACTED] expediente N° 04-AR-003297, por un monto de \$941.729, por incumplimiento de pago por concepto de arriendo.

En cuanto a los tres expedientes restantes, N°s. 04-2AR497517; 04-AR-002354 y 04-AR-003446, pertenecientes a Hidropaloma S. A., [REDACTED] y [REDACTED], respectivamente, requirió mediante los oficios N°s. 355, 379 y 380, de 5 de febrero de 2019, se acompañe en un plazo de 5 días la boleta de garantía correspondiente.

Al respecto, si bien se acogen las medidas dispuestas por la autoridad en relación al cobro por no pago de arriendo, a través del Consejo de Defensa del Estado, y en lo referente a las cauciones requeridas a particulares en los otros casos, dado que no consta que dichas acciones hayan sido materializadas, corresponde mantener el reproche.

2. Tasación de inmuebles fiscales rurales.

Al respecto, sobre la determinación de los valores de venta de los inmuebles fiscales enajenados y vendidos en el periodo auditado, se realizó el recalcu del valor comercial determinado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Coquimbo, determinándose las siguientes situaciones:

2.1. Determinación del precio promedio de la hectárea de los predios de referencia.

Sobre la materia, se observó que la metodología para la determinación del valor de tasación de los inmuebles





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

correspondientes a los procesos de venta, expedientes N°s. 1001069 y 1001068, fue el establecido en los numerales VII.4 y VII.5, valorización de los predios de referencia y cálculo del valor de la tasación, respectivamente, de la resolución exenta N° 1.981, de 2007, que aprueba el manual de tasación del Ministerio de Bienes Nacionales, de la propiedad fiscal rural y urbana.

TABLA N° 6, DETERMINACIÓN PRECIO DE VENTA

DETALLE	N° EXPEDIENTE	
	1001069	1001068
Fecha tasación	12-02-2014	12-02-2014
Valor UF [A]	23481,64	23481,64
Superficie total (m ²) [B]	25300	21900
Valor de ponderación de variables del predio a tasar (1) [C]	5,02	5
Valor de ponderación promedio de los predios de referencia (2) [D]	5,57	5,57
Kc: coeficiente de corrección (3) $[C]/[D]=[E]$	0,9013	0,8977
Valor promedio uf/m ² de los predios de referencia (4) [F]	0,22	0,22
Vt: valor de la tasación uf (5) $[E]*([B]*[F])=[G]$	5.016,39	4.324,96

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes tenidos a la vista y el procedimiento establecido en el Manual de Ventas Directas y Manual de Tasaciones.

- (1) El predio a tasar será valorado o calificado en un sistema de puntuación, de acuerdo a sus cualidades. Se califican diversas variables tales como: productividad, accesibilidad, infraestructura, etc. Finalmente se obtiene un valor numérico.
- (2) Los predios adyacentes o de referencia serán valorados o calificados en un sistema de puntuación, de acuerdo a sus cualidades. Se califican diversas variables tales como: productividad, accesibilidad, infraestructura, etc. Finalmente se obtiene un valor numérico que permite ordenar los predios de referencia de acuerdo a la ponderación de las variables que le dan sus valores.
- (3) KC o coeficiente de corrección es una relación entre el coeficiente de ponderación del predio a tasar y la ponderación promedio de los predios de referencia.
- (4) Corresponde al precio promedio del metro cuadrado de los predios de referencia.
- (5) El valor de tasación, Vt se obtiene mediante la multiplicación de un coeficiente de corrección, Kc por el precio promedio del metro cuadrado de los predios de referencia.

Dicho calculo, supone la determinación del precio promedio de la hectárea de los predios de referencia, comparándose el precio de predios o inmuebles adyacentes o de referencia, los cuales son valorados o calificados en un sistema de puntuación, de acuerdo a sus cualidades.

Pues bien, del análisis de la aplicación de dicha metodología, no fue posible determinar cuáles fueron los predios de referencia, ya que no se individualizan los valores de referencia utilizados, lo que impide determinar el correcto cálculo del valor promedio de unidad de fomento por metro cuadrado (UF/m²), no pudiendo, por ende, determinarse si el valor comercial consignado es el que correspondía.

Requerida al respecto, la Encargada de Bienes Regional, doña Jeannette Quiroga Barrios, por medio de correo electrónico de 10 de diciembre de 2018, señala que "Después de haber tasado varias veces en un mismo periodo, un mismo lugar que mantiene sus condiciones base, en este caso Puerto Aldea, contamos con un valor zona, que es el valor por metro cuadrado que indica, señalando que tal vez, en la primera tasación aparecieron todas las





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

referencias que se utilizaron para construir este valor que se obtuvo por método de comparación de mercados, pero luego, se utiliza como un valor que se cita directamente, complementando que, cada vez que se vuelve a tasar en el sector; en el ejercicio, el tasador vuelve a revisar si las características de la zona se han modificado y por tanto si aplica una corrección de este factor. Estos valores de zona se van construyendo con nuestra base de datos por sector”.

Complementando lo anterior, mediante correo electrónico del 18 de diciembre de 2018, dicha funcionaria indica que “No se cuenta con un reglamento o manual que instruya como se deben documentar los cálculos de valorización en los expedientes generados, indicando que en el caso de las ventas adjuntan un formato de tasación que es parte del método de valorización utilizado y que por tanto tiene antecedentes generales de la valorización”.

Lo indicado anteriormente no permite determinar la correcta aplicación de lo dispuesto en la citada resolución exenta N° 1.981, de 2007 y vulnera lo establecido en el artículo 11 de la ley N° 18.575, anunciada de igual forma, que establece que las autoridades y jefaturas, dentro del ámbito de su competencia y en los niveles que corresponda, ejercerán un control jerárquico permanente del funcionamiento de los organismos y de la actuación del personal de su dependencia, el que debe extenderse tanto a la eficiencia y eficacia en el cumplimiento de los fines y objetivos establecidos, como a la legalidad y oportunidad de las actuaciones.

En su respuesta la entidad señala que existe un cuadro de homologación desarrollado por la tasadora que identifica el cálculo de la tasación ajustado a la tabla de ponderación de las variables que establece el manual de tasaciones vigentes, no obstante, incontables veces la información que se trabaja en este proceso no queda reflejada en el informe, puesto que es un resumen del trabajo realizado por el tasador, sin embargo, la parametrización de los valores de suelo de la tasación realizada se encuentra ajustada a la tasaciones externas efectuadas por la SEREMI en el lugar.

Agrega que para mejorar los informes de tasación, se solicitará a los tasadores que establezcan una identificación específica de los predios de referencia con anexo fotográfico o imágenes satelitales que permitan dar cuenta de la zona geográfica en revisión y con ello mantener un documento físico de las referencias revisadas, de modo que sea entendible para cualquier persona que visualice el expediente digital. Añade que consultó al nivel central la pertinencia de la actualización del procedimiento de inmuebles fiscales y que una vez sancionados estos, y definido el nuevo formato de tasación se informará a esta Contraloría.

Si bien los argumentos vertidos por la entidad resultan atendibles, corresponde mantener la observación dado que las acciones que se encuentran en desarrollo permitirían salvar situaciones futuras.





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

2.2. Tasación comercial de SEREMI es distinta al valor determinado por la comisión especial de enajenación.

En lo referente a los inmuebles individualizados en el numeral anterior, se advirtió que según dan cuenta las actas de las sesiones N°s. 54 y 55, de 24 de febrero y 16 de septiembre, ambas de 2014, de la Comisión Especial de Enajenaciones (CEE), se fijó el valor comercial para los predios rurales de los expedientes señalados, en un 60% inferior del valor propuesto en los informes de tasación aportados por la SEREMI, teniendo como antecedente las consideraciones expuestas por el Director Regional del SERVIU, a saber: "Actualmente hay cuatro comités trabajando, más de 400 familias en proyectos SERVIU, y por consiguiente todo el costo adicional que se incurra en el proyecto por concepto de urbanización, lo asumirá el Estado, ya sea por vía de la SUBDERE, FNDR o SERVIU, por lo que el valor del suelo va a incidir fuertemente en el proyecto".

TABLA N° 7, TASACIÓN COMERCIAL SEREMI V/S VALOR COMERCIAL COMISIÓN ESPECIAL DE ENAJENACIÓN

N° EXPEDIENTE	PRECIO DE VENTA			DIFERENCIA DETERMINADA (A) - (B) (UF)	%
	SEGÚN SEREMI (UF) (A)	SEGÚN CEE (UF) (B)	FECHA SESIÓN CEE		
1001069	5.016,4	2.024	24-02-2014	2.992,4	59,7%
1001068	4.325	1.752	24-02-2014	2.573	59,5%

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

En este contexto, y sin perjuicio de las facultades privativas de la Comisión Especial de Enajenaciones Regional para determinar el valor comercial de venta de inmuebles fiscales situados en la región respectiva, previa tasación que deberá practicar la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, es menester tener presente que el ejercicio de las atribuciones señaladas debe ajustarse a los principios de transparencia y debida fundamentación que rigen los actos de los organismos de la Administración del Estado, consagrados en el artículo 16 de la antes indicada ley N° 19.880, y 3° de la ley N° 18.575, también consignada previamente, lo que en la especie no se aprecia, en circunstancias que la mencionada comisión no introdujo nuevos antecedentes en relación a las características físicas, agrícolas, de accesibilidad y ubicación de los predios, a las que ya habían sido consideradas en los informes de tasación de la SEREMI.

Sobre el particular, la SEREMI precisa en su respuesta que las facultades y atribuciones de la comisión especial de enajenación se encuentran contenidas en el decreto ley N° 1.939, del Ministerio de Bienes Nacionales, y que la regulación de la misma obedece a estos apéndices legales, por lo tanto, la revisión de valores y cálculos efectuados durante el desarrollo de la sesión son difíciles de reflejar en un acta, resultando en un resumen del trabajo realizado, por lo que se revisará con la actual comisión alternativas para reflejar de mejor forma la decisión sobre la valorización de predios.





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

En atención a la respuesta de esa entidad, las eventuales alternativas que disponga para fundamentar el proceso, se verá reflejada en futuros procesos, sin que ello permita desvirtuar las debilidades detectadas, motivo por el cual se mantiene lo observado.

2.3. Sobre inexistencia de tasación externa.

Se constató que el proceso de tasación del inmueble vinculado al proceso de venta del expediente N° 1001463, demandaba la realización de una tasación externa, lo que no aconteció en la especie, puesto que el terreno según la tasación realizada por la SEREMI de Bienes Nacionales superaba las 2.500 UF, debiendo cumplirse con la obligación establecida en el literal b) del numeral 5.2.1 "Tasaciones" del título IV "Procedimiento de Venta" de la referida resolución exenta N° 1.981, de 2007.

Al respecto, del análisis de la documentación relacionada, se evidenció que en la sesión N° 55 de la Comisión Especial de Enajenación, de 16 de septiembre de 2014, el SEREMI de Bienes Nacionales de la época, indicó que "La SEREMI efectuará una tasación comercial externa de los lotes para aportar con esta información más la tasación de la SEREMI como antecedentes del caso". Situación que, según los antecedentes tenidos a la vista, en particular el acta de sesión de la Comisión Especial de Enajenación N° 56, de 20 de noviembre de 2014, en aquella instancia se fijó el valor de venta, sin que se advierta lo relativo a la realización de la tasación externa.

En su respuesta, la entidad indica que la orden ministerial N° 02-2014, del Ministerio de Bienes Nacionales y del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dictada para acelerar el trabajo entre ambas entidades públicas, se señalan los pasos a seguir en la tramitación de venta al Servicio de Vivienda y Urbanismo, donde la tasación inicial del predio es aportada por el SERVIU y por tanto la SEREMI solo efectúa la tasación habitual del predio, y posterior a este proceso se desarrolla la Comisión Especial de Enajenaciones.

Para el caso observado, en una primera comisión especial, el expediente N° 1001463 fue revisado solo con la tasación de la SEREMI. Posteriormente se realizó una segunda comisión donde previamente existió una valorización del suelo por parte del Servicio Impuestos Internos y del SERVIU, y en virtud de estos antecedentes se ejecutó la valorización del predio en examen. Agrega que la valorización no queda consignada en la carpeta digital, por lo que será consultado a su nivel central respecto de la pertinencia de actualizar la cantidad de registros requeridos en las carpetas digitales para la tramitación de ventas a SERVIU.

Luego, señala que lo observado también es atinente a la anotada orden ministerial, y que dadas las nuevas instrucciones en materia de administración y enajenación emitidas por la autoridad ministerial (orden ministerial 1-2018 de aplicación a partir del 1 de enero de 2019), efectuará la consulta formal a la División de Bienes Nacionales para determinar si se modifica la exigibilidad de una tasación comercial externa distinta del SERVIU, para los





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

expedientes que correspondan a ese mismo servicio, tanto para el proceso de venta directa como para la transferencia gratuita.

Sobre lo expuesto, sin perjuicio que no se adjuntaron antecedentes que permitan acreditar las afirmaciones respecto de la valorización determinada en su oportunidad por parte de la SEREMI como del SII, la carencia de una tasación comercial externa representa una situación consolidada no susceptible de ser corregida, por lo cual es dable mantener el reproche.

3. Falta de materialización de proyecto que fundamentó la venta directa del inmueble individualizado en el expediente N° 1001463.

Como cuestión previa, cabe consignar que el 19 de agosto de 2014, el Servicio de Vivienda y Urbanización ingresó una postulación de venta directa, del inmueble fiscal signado como lote 6B, ubicado en Ruta a La Serena, Sector Liceo Agrícola Ovalle, comuna de Ovalle, individualizado en el plano N° IV-2-5499-C.U. subdivisión lote N° 6, para desarrollar la primera etapa del proyecto de construcción de viviendas sociales, de un total de cuatro etapas a partir del año 2016. Lo descrito quedó consignado en el decreto exento N° 121, de 24 de diciembre de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales, que autoriza venta directa.

Luego, es importante precisar que el capítulo IV.II "Venta Directa", de la orden ministerial N° 1, de 9 de marzo de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales, que imparte normas en materia de enajenación y administración de bienes raíces fiscales, señala que "El Ministerio podrá vender Bienes Fiscales Prescindibles de forma directa y sin que medie un proceso de licitación pública, por causas fundadas, especificando expresamente en el decreto respectivo el interés fiscal que justifica la aplicación del procedimiento excepcional de venta directa".

En el caso particular de la situación en análisis, el fundamento para la venta directa se enmarca en el literal f) de la normativa precedentemente señalada, que se refiere a "Inmuebles solicitados por el SERVIU para el desarrollo de programas habitacionales".

Junto con lo anterior, de acuerdo a lo indicado en el Informe Técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Coquimbo, de mayo de 2015, específicamente lo señalado respecto al Plan de Trabajo del Proyecto Habitacional, los trabajos relacionados al inmueble en cuestión fueron planificados para desarrollarse entre los años 2016 y el 2020 (para el caso de los lotes 6B-a y 6B-b), según el detalle que se presenta a continuación:

TABLA N° 8, PLAN DE TRABAJO DEL PROYECTO HABITACIONAL

LOTE		SUPERFICIE (Há)	N° DE VIVIENDAS	PERIODO CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
6B	6B-a	1,7	120	2016-2017
	6B-b	4,6	234	2018-2020





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

LOTE		SUPERFICIE (Há)	N° DE VIVIENDAS	PERIODO CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
4	4-5	32,8	1.507	2021-2028
5				
6B	6B-c	5,9	289	2029-2030
TOTAL		45	2.150	

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo, en específico: Informe Técnico - Plan de Trabajo – Proyecto Habitacional Lotes 6B, 4 y 5 del Sector Liceo Agrícola comuna de Ovalle.

Considerando lo anterior, con fecha 15 de noviembre de 2018 se realizaron validaciones en terreno, constatándose que respecto al inmueble denominado “Lote 6B-a,” no se han iniciado los trabajos asociados al proyecto que fundamentó la venta directa, incumpliendo los plazos establecidos en el plan de trabajo presentado por la entidad postulante. En el anexo N° 5 se exponen fotografías que dan cuenta de la situación del inmueble.

Lo anterior, transgrede lo previsto en el numeral 3, del capítulo IV.II “Venta Directa”, de la orden ministerial N° 1, de 9 de marzo de 2015, que señala que “En los casos en que la venta se justifique para la ejecución de un proyecto, deberá establecerse la obligación del comprador de ejecutar dicho proyecto dentro de un plazo determinado, que dependerá de la naturaleza y características del proyecto”, situación que no se observa en la especie.

Por otro lado, lo descrito no se ajusta a lo dispuesto en el numeral 1, del capítulo IV.II, de la normativa anteriormente citada, puesto que la falta de ejecución del proyecto en los plazos informados por la entidad postulante, no permite acreditar la excepcionalidad que fundamentó la venta directa.

En su respuesta, el servicio señala que de acuerdo a lo dispuesto por la orden Ministerial N° 02-2014, que se refiere a la Gestión de Suelos Fiscales para el desarrollo urbano y habitacional, la contribución del Ministerio de Bienes Nacionales a esta política a través de las ventas directas a SERVIU estaban enmarcadas en el cumplimiento de aquello, siendo responsabilidad de esa institución la materialización de los proyectos indicados. En razón de ello, mediante el oficio ordinario N° 350, de 6 de febrero de 2019, la SEREMI requirió información al anotado servicio de vivienda respecto al estado del proyecto.

De igual manera, señala que solicitará a su nivel central disposiciones sobre la supervisión de estos predios, en el marco de los compromisos asumidos por SERVIU para el desarrollo de proyectos habitacionales.

Sobre la materia, al tenor de lo expuesto por esa autoridad, es menester señalar que el numeral 1, del capítulo XI, de la orden ministerial N° 1, de 2015, precedentemente indicada, establece que “La eficiente administración del patrimonio fiscal, debe ir aparejada de una activa y permanente fiscalización en terreno. Por lo tanto, la fiscalización constituye una función prioritaria en el quehacer del Ministerio de Bienes Nacionales. Específicamente, la función de fiscalización se orienta a verificar la eficiente administración del patrimonio fiscal, ejercer el control superior de los bienes nacionales de uso público y cautelar el





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

cumplimiento de los contratos sobre inmuebles fiscales suscritos por el Ministerio de Bienes Nacionales”.

En este mismo sentido, el literal c) del numeral 2), del capítulo señalado en el párrafo anterior, establece que la fiscalización se ejercerá distinguiendo entre los diversos tipos de inmuebles, que en el caso particular del que trata esta observación se refiere a Propiedad Enajenada por el Fisco, que corresponde a un inmueble que fue transferido condicionado a la ejecución de un proyecto u otra obligación, como es el caso en cuestión.

Continúa, la referida orden ministerial, en su literal b) del numeral 3), especificando que en el ejercicio de la función fiscalizadora, se deberá fiscalizar los bienes del Estado y el debido cumplimiento de las obligaciones y deberes que les imponen las leyes, reglamentos y contratos, a los concesionarios, adquirentes o tenedores a cualquier título de estos bienes.

Pues bien, mediante escritura pública de compraventa de 8 de agosto de 2016 el Fisco de Chile, representado por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Coquimbo, vende, cede y transfiere al Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Coquimbo, el inmueble en cuestión. Lo anterior, conforme a lo indicado en la cláusula segunda del referido acuerdo de voluntades, el cual estableció que dicha transacción se realiza en cumplimiento del Decreto Exento N° 121, de 24 de diciembre de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales, que autoriza venta directa.

De esta manera, el argumento expuesto por ese organismo regional carece de sustento, por cuanto la supervisión y/o fiscalización de este tipo de inmuebles está determinada de manera precisa en los numerales precedentemente señalados, razón por la cual se mantiene la observación.

4. Sobre el pago de impuesto territorial.

Al respecto, se requirió a la Tesorería Regional de Coquimbo que informara la existencia de deudas asociadas al pago de impuesto territorial, según el registro de unidades catastrales que mantiene la entidad auditada.

Enseguida, de un total de 590 unidades catastrales que presentaban roles de avalúo, 58 tienen deudas por no pago de impuesto territorial, según lo informado por la Tesorería Regional (S) de Coquimbo, mediante correo electrónico de fecha 19 de noviembre de 2018, equivalente a la suma de \$28.768.250, según el detalle que se presenta en el anexo N° 4.

En este contexto, se solicitó a la Encargada de la Unidad de Bienes de la SEREMI auditada, doña Jeannette Quiroga Barrios que explicara dichas situaciones, advirtiéndose lo siguiente:





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

a) Existen 40 unidades catastrales, informadas por la SEREMI con fecha 25 de septiembre de 2018, como propiedad fiscal, que presentan deuda por concepto de no pago del impuesto territorial por un monto total de \$5.730.148, no obstante, según lo informado posteriormente el 21 de noviembre de 2018 por esa misma Secretaría Regional Ministerial, estos inmuebles se encuentran "Fuera del dominio fiscal" ya que fueron enajenados a través de diversas modalidades, a saber; transferencia gratuita, ventas a través de propuesta pública o venta directa, tal como se señaló en la observación contenida en el Capítulo I, Aspectos de Control Interno, numeral 4, por tanto no corresponden a propiedad fiscal administrada por esa entidad auditada, concluyendo que referente a los roles que presentan deuda, la mayoría corresponden a usuarios particulares que han adquirido parte del inmueble fiscal, el cual se encuentra amparado por una inscripción a mayor cabida¹, la cual sigue vigente parcialmente a favor del Fisco y por tanto registrada en el Sistema de Catastro.

b) Se constató la existencia de 9 unidades catastrales, a saber, roles N°s. 455-20, 192-25, 04-007, 2705-4, 2700-4, 63-4, 418-3, 670-10 y 2546-108, que según la información proporcionada por la Tesorería Regional de Coquimbo, presentan morosidad por concepto de no pago de contribuciones por un monto total de \$18.163.453. Sin embargo, según lo informado por la SEREMI de Bienes Nacionales y acreditado mediante certificados de avalúo fiscal de los respectivos inmuebles, estos se encuentran exentos del pago del impuesto territorial.

Al respecto, en consideración a que la situación descrita precedentemente da cuenta de información contradictoria que no permite concluir certeramente respecto de la situación de los inmuebles de que se trata, se requirió a la Dirección Regional del Servicio de Impuestos Internos informara en dicho tenor.

De esta manera, mediante ordinario N° 2, de 15 de enero de 2019, el Director Regional del mencionado servicio, informó que para los roles indicados, con excepción del rol N° 04-007 de la comuna de Ovalle, el cual se encuentra a nombre de un particular, efectivamente se encuentran registrados a nombre del Fisco, por lo que se realizarán las gestiones necesarias con la Tesorería Regional de Coquimbo para la eliminación de las deudas correspondientes.

c) Se advierte la existencia de 9 inmuebles, a saber, roles N°s. 2560-2, 966-48, 157-16, 29-12, 37-4, 248-1, 250-3, 245-23 y 423-13, que según la información proporcionada por la Tesorería Regional de Coquimbo, presentan morosidad por concepto de no pago de contribuciones, por un monto total ascendente a \$4.871.649, que según lo manifestado por la entidad fiscalizada, presentan discrepancias entre la información del sistema de catastro

¹ El servicio explica que la expresión inscripción a "mayor cabida" dice relación con aquella en que la inscripción fiscal describe una superficie mayor a la que administra actualmente, lo que ocurre dado que han habido actos administrativos de enajenación registrados al margen de la misma y que han subdividido el inmueble.





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

(administrado por el Ministerio de Bienes Nacionales) y lo informado por el Servicio de Impuestos Internos, dado que según los registros de este último, la propiedad de los mencionados inmuebles está registrada a nombre de particulares, aun cuando la SEREMI de Bienes Nacionales, según su registro, señala que corresponden a propiedad del Fisco.

En el mismo tenor del literal anterior, requerido al respecto, el Director Regional del Servicio de Impuestos Internos señala que "Para los roles indicados en el presente literal y el caso indicado en el literal b), revisadas las bases y antecedentes que mantiene este Servicio, no se puede constatar que estos sean de propiedad del Fisco, debido a que es el Conservador de Bienes Raíces correspondiente a cada comuna quien acredita el dominio de los inmuebles. Por este motivo, se requiere la copia de inscripción vigente emitida por el Conservador de Bienes Raíces de la comuna respectiva, para realizar el cambio de nombre de propietario, otorgar exención de impuesto territorial y realizar las gestiones necesarias para la eliminación de las deudas existentes, en el caso que corresponda". Agrega además, que en caso de encontrarse las propiedades inscritas a nombre de particulares, estas se mantendrán afectas a impuesto territorial y no gozarán de ninguna exención indicada en cuadro anexo de la ley N° 17.235".

Al respecto, es necesario hacer presente que el hecho de que la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo haya informado como propiedad fiscal los referidos inmuebles, da cuenta de una vulneración del artículo 1° del decreto ley N° 3.274, de 1980, ya citado, que establece que a dicho servicio le compete orientar las políticas, aplicar la legislación y controlar su cumplimiento, en materias relativas a la adquisición, administración y disposición de bienes fiscales; llevar la estadística de dichos bienes; y la coordinación de las demás entidades del Estado, cualquiera que sea su naturaleza, en la elaboración de la políticas destinadas al aprovechamiento e incorporación de terrenos fiscales al desarrollo de zonas de escasa densidad de población, y disponer la ejecución de los actos de su competencia encaminados a su realización.

Al respecto, sobre las situaciones observadas en los literales a), b) y c), se evidencia la falta de certeza que presenta el registro de unidades catastrales que mantiene la entidad sobre la composición de la propiedad fiscal bajo su administración.

Así también, tal situación no se ajusta a lo previsto en los artículos 3°, 5° y 11, de la ley N° 18.575, indicada previamente, según los cuales la Administración del Estado debe velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos, y las autoridades y jefaturas ejercer un control jerárquico permanente del funcionamiento de los organismos y actuación del personal de su dependencia, el que se debe extender a la eficiencia y eficacia y a la legalidad y oportunidad de sus actuaciones.

En su respuesta la SEREMI detalla que mediante oficio el ordinario N° 1.377, de 3 de julio de 2018, se requirió al SII todos aquellos actos dictados sujetos del pago de contribución para su conocimiento y acciones correspondientes, señalando a través del oficio N° 526, de 17 de agosto





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

de esa anualidad, la revisión de esa información. De igual modo, indica que durante el año en curso, requerirá nuevamente al SII los nuevos actos dictados durante el segundo semestre de 2018, para la revisión y calificación de la aplicación del pago de contribuciones.

Por su parte, el Servicio de Impuestos Internos expone que en relación con la observación planteada en el literal a), sobre las 40 unidades que no pertenecen al fisco, se determinó coordinar una reunión con la SEREMI de Bienes Nacionales, con fecha 30 de enero de 2019, con el fin de obtener el listado de los roles que estarían en esa situación para su revisión y análisis, sin embargo a la fecha de la remisión de su oficio de respuesta, aún no se contaba con la información que debiese remitir la anotada secretaría regional ministerial.

En tanto, para el reproche formulado en el literal b) que dice relación con la existencia de 9 unidades catastrales que son de propiedad fiscal y que tienen deuda de impuesto territorial vigente, para este caso el SII señala que analizó la situación de cada uno de los roles y detectó que 8 de ellos son de propiedad fiscal identificados con los roles de avalúos N°s. 455-20, 670-10 y 192-25, todos de La Serena; 2705-4, 2546-108 y 2700-4, de Coquimbo; 63-4, de Illapel; y 418-3, de la comuna de Los Vilos, por lo que se procedió a otorgar la exención de impuesto territorial y eliminar la deuda de contribuciones, proceso que se verá reflejado en rol de reemplazo del primer semestre a publicarse en el mes de junio del presente año.

Por otro lado, con respecto al rol N° 40-7 de la comuna de Ovalle, cuya dirección es Tocopilla N° 156, Ovalle, figura a nombre de [REDACTED], sin datos de inscripción, siendo la destinación del inmueble comercio, funcionando en ese lugar un Restaurante identificado como Hilton. Sin embargo, se verificó que el mismo sector tiene 4 propiedades destinadas a Club de Tenis, don Antonio Tirado, Gendarmería y Poder Judicial, de todas ellas, ninguna corresponde al rol 40-7, resultando entonces que el rol observado, no es inmueble fiscal y la deuda de contribuciones debe ser gestionada por la Tesorería General.

Agrega finalmente, que de la observación presentada en el literal c), sobre 9 unidades catastrales que presentan deuda por impuesto territorial y que figuran a nombre de particulares, se analizó cada caso, resultando lo siguiente:

- Rol N° 37-4 de Río Hurtado, entregado a Carabineros de Chile, retén de Pichasca; rol N° 2560-2, de la comuna de Coquimbo, en trámite destinación sitio 1, Municipalidad de Coquimbo y sitio 2 Banco Estado; rol N° 157-16, de La Serena, inmueble traspasado de Fundación Cema Chile al Fisco y por último el rol N° 29-12, de la comuna de Vicuña, inmueble traspasado de Fundación Cema Chile al fisco, siendo subdividido en dos lotes, sitio 1, destinado a Rotary.





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

Cabe señalar que a todos los inmuebles indicados en párrafo anterior, se les procedió a otorgar la exención de impuestos territoriales y eliminar deuda de contribuciones, proceso que se verá reflejado en rol de reemplazo del primer semestre a publicarse en el mes de junio de 2019.

Respecto de los 5 roles restantes, se desprende lo siguiente:

- Rol N° 248-1, de la comuna de Salamanca, es una propiedad de 26.191,09 hectáreas de propiedad fiscal, cuyo inmueble de 1,28 hectáreas, fue entregado a Carabineros de Chile para un retén, verificándose bajo el rol N° 248-13, exento de impuesto territorial.

- Rol N° 250-3, de la comuna de Salamanca, es una propiedad de 27.673,16 hectáreas, la propiedad fiscal comprende 17,77 hectáreas, verificando bajo el rol N° 250-235, exento de impuesto territorial.

- Rol N° 245-23, de la comuna de Salamanca, es un bien raíz de 6,30 hectáreas, ubicado en sector Chilleepin a nombre de un particular, con una superficie de 0,645 hectáreas (6.450 m²), según información dispuesta por la SEREMI; el rol fue asignado a la Dirección de Obras Hidráulicas -DOH- para bocatoma de embalse corral, existiendo una discrepancia de información, en razón de ello, se requerirá a la DOH mayores antecedentes, con el fin de darle un nuevo enrolamiento si es que corresponde.

- Rol N° 423-13, de la comuna de Illapel, propiedad de 7,50 hectáreas, ubicada en el sector de Huintil a nombre de un particular, no se condice con lo informado por la SEREMI, siendo asociado la propiedad al Parque Reserva de Chinchilla, igual situación que la anterior, se requerirá a la SEREMI de Bienes Nacionales para mayor información y antecedentes, con el fin de darle un nuevo enrolamiento si es que corresponde.

- Rol N° 966-48, de la comuna de La Serena, propiedad de la Inmobiliaria PY, por lo que se procederá a su eliminación, en razón que no es una propiedad fiscal.

Finalmente, en su oficio de respuesta el SII, menciona que fueron revisados 18 roles de avalúos, faltando 40 roles que la SEREMI de Bienes Nacionales se comprometió a proporcionar

Al respecto, si bien se acogen las medidas dispuestas tanto por la SEREMI de Bienes Nacionales como las señaladas por el SII, en relación con las 40 unidades catastrales que presentan deudas por no pago de impuesto territorial, al no haberse acreditado la efectividad de las acciones informadas, esto es, el análisis y calificación del pago de impuesto, corresponde mantener el alcance formulado.





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

Ahora bien, en cuanto a la observación asociada a la existencia de unidades catastrales e inmuebles que presentan morosidad por concepto de no pago de contribuciones, si bien se acogen los argumentos expuestos por las anotadas entidades, corresponde mantener lo observado en atención a que las medidas anunciadas aún no se materializan.

5. Validaciones en terreno a los inmuebles fiscales.

Con fecha 12, 13, 14, 15, 18, 20 y 21 de noviembre de 2018, esta Entidad de Control efectuó visitas a terreno respecto del total de las muestras seleccionadas asociadas a ventas de inmuebles y unidades catastrales, finalmente respecto de los arriendos se realizó visitas a los inmuebles correspondientes a las partidas claves y adicionales, lo que equivale a 10 casos.

Como resultado del procedimiento descrito se determinó lo siguiente:

5.1. Falta de cierre perimetral.

Se advirtió que en uno de los inmuebles visitados no se dio cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula décimo primera de la resolución que aprueba el arrendamiento, la que dispone que "En el plazo de un mes, el arrendatario deberá cerrar perimetralmente el inmueble fiscal". El caso advertido se identifica en el siguiente cuadro.

TABLA N° 9, INMUEBLE FISCAL SIN CIERRE PERIMETRAL

EXPEDIENTE N°	RUT	UBICACIÓN	COMUNA	RESOLUCIÓN QUE APRUEBA ARRENDAMIENTO	
				N°	FECHA
4AR8003	76.866.660-1	Panamericana Norte Km. 225, Los Vilos	LOS VILOS	E-17476	16-10-2017

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Sobre la materia, en su respuesta la SEREMI confirma lo aseverado, informando que el inmueble fue entregado en arriendo a la Cooperativa de Servicios de Comerciantes Ambulantes El Esfuerzo, y que mediante el oficio ordinario N° 375, de 6 de febrero de 2019, informó a la citada agrupación sobre el incumplimiento de una de las cláusulas del contrato, específicamente, sobre cierre perimetral.

Al respecto, y sin perjuicio de lo señalado por esa entidad, cabe hacer presente que no consta que a la fecha de emisión de este documento el incumplimiento detectado haya sido regularizado por la referida cooperativa, por lo que se mantiene lo observado.

5.2. Instalación de letrero en inmueble fiscal.

Sobre la materia, se advirtió que en cinco inmuebles visitados que contaban con contrato de arriendo vigente, no se dio





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

cumplimiento a lo señalado en la cláusula decimosegunda de la resolución que aprueba el arrendamiento, relativa a la obligación de instalar en el lugar de acceso al inmueble y de modo visible un letrero –según formato establecido por el Ministerio de Bienes Nacionales-, que debe contener a lo menos las siguientes indicaciones: que se trata de un inmueble fiscal, debe señalar el número de resolución que otorgó el arrendamiento, periodo del contrato, destino del arrendamiento, individualización del arrendatario, razón social y RUT de la empresa, y la superficie de la propiedad.

El detalle de los inmuebles sin el respectivo letrero es el siguiente:

TABLA N° 10, INMUEBLE FISCAL EN ARRENDAMIENTO SIN LETRERO

EXPEDIENTE N°	RUT	UBICACIÓN	COMUNA	RESOLUCIÓN QUE APRUEBA ARRENDAMIENTO	
				N°	FECHA
4AR6763	76.337.599-4	Lote EPT-2-AEPT-2-A	La Higuera	E-23514	23-12-2016
4AR9269	96.756.430-3	Calle Aldunate s/n, segundo piso, Lote 2C-1	Coquimbo	E-11109	16-08-2018
04-AR-001394-R1	76.068.557-7	Cerro Huachalalume Lote B-C	Coquimbo	E-24973	21-12-2017
4AR8003	76.866.660-1	Panamericana Norte Km. 225	Los Vilos	E-17476	16-10-2017
4AR7335	97.030.000-7	Avenida Fundición Sur s/n	Coquimbo	E-4821	02-05-2017

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

En respuesta a lo observado, corresponde indicar que la SEREMI efectuó el despacho de las notificaciones que se detallan en el siguiente cuadro:

TABLA N° 10.1, ACCIONES RELATIVAS A LOS EXPEDIENTES OBSERVADOS INFORMADAS EN RESPUESTA AL PREINFORME

N° EXPEDIENTE OBSERVADO	RUT	ACCIÓN REALIZADA
4AR6763	76.337.599-4	Se pone término el arriendo mediante resolución exenta N°1.292, 22-10-2018 Concesión de Uso Oneroso en tramitación mediante expediente 4CO241
4AR9269	96.756.430-3	Ord. N° 365, 06-02-2019
04-AR-001394-R1	76.068.557-7	Ord. N° 366, 06-02-2019
4AR8003	76.866.660-1	Ord. N° 375, 06-02-2019
4AR7335	97.030.000-7	Ord. N° 364, 06-02-2019

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo en su oficina de respuesta.





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

De conformidad con los antecedentes remitidos en su respuesta, corresponde subsanar el caso asociado al expediente N° 4AR6763, toda vez que la resolución da cuenta del término del arriendo.

Sin embargo, en lo que atañe a los restantes casos, los oficios remitidos dicen relación, en lo atinente, con solicitudes de colocación de los referidos letreros en un plazo determinado, y en el caso del expediente 4AR8003, de remisión de la inscripción de dominio vigente, por lo cual en dichas situaciones se mantiene la presente observación en tanto no se acrediten los resultados de esas gestiones.

III. EXAMEN DE CUENTAS

1. Reconocimiento de ingresos por concepto de ventas.

En relación con los procesos de venta de los inmuebles al SERVIU, asociados a los expedientes N°s. 1001463, 1001069 y 1001068 -el detalle se presenta en la tabla N° 10-, por un monto total de 30.708,2 UF, si bien se encuentran completamente afinados, se constató que:

a) El SERVIU no ha pagado la suma correspondiente a la adquisición de los mismos, situación que fue corroborada por el Encargado Unidad Administrativa de la SEREMI, mediante certificado N° 25, de 7 de diciembre de 2018.

Al respecto, la SEREMI señala en su oficio de respuesta, que mediante el oficio N° 2.781, de 27 de noviembre de 2018, se requirió al SERVIU remitir los documentos de pago que respalden la venta de inmuebles fiscales asociados a los expedientes N°s. 1004163, 1001069 y 1001068.

b) Lo antes expuesto, no se ajusta a lo dispuesto en el numeral 2, de los decretos exentos N°s. 121, E-539 y E-540, todos de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales, que autorizaron las transferencias de los inmuebles que se detallan en la tabla N° 10, en venta directa al Servicio de Vivienda y Urbanización de Coquimbo, en cuanto a que "El precio del inmueble señalado en el numeral precedente, se pagará en moneda nacional y se calculará al valor que tenga la Unidad de Fomento al momento de hacerse efectivo el pago, una vez que se suscriba la escritura pública de compraventa y que se encuentre inscrito el dominio del inmueble a nombre de la entidad compradora en el Conservador de Bienes Raíces competente".

Sobre la materia, la entidad indica que el precio de los inmuebles fue calculado con el valor de la UF al 29 de junio de 2016, según se desprende de la fecha de los comprobantes de recaudación folios N°s. 2.844, 2.852 y 2.860, emitidos por su nivel central.

c) Luego, del análisis efectuado, se advirtió que la SEREMI registra los ingresos percibidos por concepto de ventas en el Sistema de Información para la gestión Financiera del Estado, SIGFE, utilizando





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

el método del efectivo, sin reflejar dichos ingresos en las cuentas por cobrar dispuestas para estos efectos, lo que no permite identificar a aquellos compradores que se encuentran al día en sus pagos, ni tampoco obtener desde el referido sistema contable un listado de deudores morosos.

En lo pertinente, cabe hacer presente que el citado procedimiento contraviene lo estipulado en la resolución N° 16, de 2015, de este Organismo de Control, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación NICSP, que entre otras regulaciones, establece el principio de devengado para el reconocimiento de los hechos económicos, en virtud del cual deben contabilizarse todos los recursos y obligaciones en la oportunidad que se generen u ocurran, independiente de que éstos hayan sido percibidos o pagados.

De igual manera, transgrede el artículo 65 del decreto ley N° 1.263, de 1975, ya enunciado, que se refiere a que las instrucciones que imparta esta Entidad de Control, en materia de Contabilidad de la Nación, serán de aplicación obligatoria para todos los servicios.

TABLA N° 11, DETALLE TRAMITACIÓN VENTAS DE INMUEBLES.

N° EXPE-DIENTE	COMUNA	ROL	SUPER-FICIE m ²	PRECIO DE VENTA (UF)	DECRETO EXENTO QUE AUTORIZA	DECRETO EXENTO QUE APRUEBA	NUEVA INSCRIPCIÓN CONSERVADOR
1001463	Ovalle	400-386	123.331	26.932,2	N° 121, de-2015	N° 21, de 2017	Fojas 943 vta N° 1369 Año 2017 CBR Ovalle
1001069	La Serena	894-12	25.300	2.024	N° E- 539, de 2015	N° E- 515, de 2016	Fojas 12.148 N° 8.632 Año 2016 CBR La Serena
1001068	La Serena	894-11	21.900	1.752	N° E- 540, de 2015	N° E- 516, de 2016	Fojas 12.149 N° 8.633 Año 2016 CBR La Serena

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Al respecto, en su oficio de respuesta la SEREMI indica que de acuerdo a lo señalado en el certificado N° 25, de 7 de diciembre de 2018, de la unidad administrativa, los expedientes N°s. 1001463, 1001069 y 1001068, no poseen información contable registrada en SIGFE durante los años 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018, que fundamenten los registros contables y los movimientos respecto a la venta de los inmuebles fiscales a SERVIU, por lo que entiende que fue tramitado por su nivel central.

En cuanto al tratamiento contable de las ventas y el arrastre del saldo de deudores, adjunta los procedimientos internos usados en otras ventas, los cuales sí reflejan saldos por deudores a corto y largo plazo efectuados por la SEREMI, siendo procedente ingresar contablemente las 3 ventas de inmuebles al SERVIU con sus respectivos saldos actualizados en SIGFE, adjuntando el respaldo de dicha acción mediante una captura de pantalla.

Añade que para mejorar la coordinación para los procesos de venta y sus ingresos, el ministerio realizó modificaciones a la plataforma de SICAR que registra los pagos realizados, con el fin que queden





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

registradas las ventas efectuadas que no se pagan inmediatamente. Termina señalando que esa plataforma se encuentra conectada a la de tramitación SISTRED.

Pues bien, sobre lo expresado en el literal a), si bien la entidad efectuó la solicitud al SERVIU que indica, no consta la existencia de los documentos de pago. Además, respecto de lo expresado en la letra b), no obstante adjunta los comprobantes de recaudación con fechas de vencimiento determinadas, que permitirían constatar el valor de la UF al momento de pago, no consta en ellos que dichas obligaciones se concretaron. Finalmente, en lo relativo al literal c), dado que las acciones de mejora contribuirían a mejorar la gestión observada, se trata de una medida que tendrá efectos en futuros procesos de venta, por lo que se mantiene íntegramente lo observado.

2. Renta de arrendamiento.

2.1. Falta de fundamentación de valores propuestos en la determinación de estimaciones comerciales.

Del examen de los expedientes de arriendos, específicamente, la tasación que realiza la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Coquimbo, procedimiento a través de la cual dicha entidad realiza una estimación del valor comercial del inmueble solicitado para el cálculo del monto del arrendamiento, se determinó, en 22 casos detallados en el anexo N° 6, la ausencia de respaldo de los cálculos realizados por la entidad, a saber:

- En los casos de inmuebles solicitados en arriendo que no tienen ROL asignado o este corresponde a roles a mayor cabida (subdivisiones prediales), no se especificaron los inmuebles que utilizaron como referencia para determinar el avalúo fiscal proporcional, imposibilitando identificar la superficie (m²) y el avalúo correspondiente al inmueble de referencia.

- En relación a las estimaciones comerciales; no se especifica de qué manera se determina el valor de la variable UF/m² que permite calcular (según el método descrito en el documento analizado) el valor comercial del inmueble de que se trata.

Requerida al respecto, la Encargada de Bienes de la SEREMI, doña Jeannette Quiroga Barrios, por medio de correo electrónico de 10 de diciembre de 2018, señala que, respecto del avalúo proporcional "Para la valorización del inmueble fiscal consideramos dos valores, el valor comercial y el valor de avalúo fiscal. El manual de tasaciones como sustento normativo está referido a la valorización comercial que efectúa la Secretaría. La valorización del avalúo fiscal es efectuada por el Servicio de Impuestos Internos. Por tanto, cuando no disponemos de esta valorización porque tenemos un pre rol o porque estamos valorizando una superficie menor a la que el predio informa en el certificado SII, utilizamos las mismas referencias de valor de esta entidad (SII) desde su base de datos. En este caso, el rol proporcional (que utilizamos en propiedades inscritas a mayor cabida) es la valorización que le correspondería por el SII a la parte





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

que estamos cuantificando, de acuerdo al valor metro cuadrado y la zona, que la misma entidad ha establecido para el sector.”

En este mismo sentido, respecto a la determinación del valor de la variable UF/m², señala que “Después de haber tasado varias veces en un mismo periodo un mismo lugar que mantiene sus condiciones bases, en este caso Puerto Aldea, contamos con un valor zoná, que es el valor por metro cuadrado, indicando que tal vez, en la primera tasación aparecieron todas las referencias que se utilizaron para construir este valor que se obtuvo por método de comparación de mercados. Pero luego, se utiliza como un valor que se cita directamente. Cada vez que se vuelve a tasar en el sector, en el ejercicio, el tasador vuelve a revisar si las características de la zona se han modificado y por tanto si aplica una corrección de este factor. Estos valores de zona se van construyendo con nuestra base de datos por sector”.

Complementando lo anterior, mediante correo electrónico de 18 de diciembre de 2018, dicha funcionaria indica que “No se cuenta con un reglamento o manual que instruya como se deben documentar los cálculos de valorización en los expedientes generados, indicando que en el caso de los arriendos, se adjunta un formato de estimación comercial que también señala datos de valorización”.

Dichas situaciones no se ajustan a lo establecido en el numeral II.1 “Tasación” del Manual de Tasaciones de la Propiedad Fiscal, del Ministerio de Bienes Nacionales, sancionado mediante resolución exenta N° 1.981, de 5 de noviembre de 2007, en cuanto a que “La tasación debe entregar una completa explicación del bien inmueble tasado y la justificación de su valor comercial”.

De la misma manera, se infringe el deber que tiene todo funcionario público de adoptar las medidas de cuidado y resguardo necesarias del patrimonio o bienes públicos, según se precisa en los artículos 60 y 61 de la ley N° 10.336, ya enunciada, ya que la falta de claridad que presenta la determinación de los valores de las variables que intervienen en el cálculo de los cánones de arrendamiento, no permite tener certeza respecto de la correcta aplicación de las metodologías de tasación definidas en el manual que regula dicha materia.

Finalmente, no se advierten instancias de revisión de las estimaciones comerciales realizadas por los tasadores, lo que vulnera lo dispuesto en el artículo 5° de la ley N° 18.575, que estipula que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública, y el artículo 11 del mismo cuerpo legal, que establece que las autoridades y jefaturas, dentro del ámbito de su competencia y en los niveles que corresponda, ejercerán un control jerárquico permanente del funcionamiento de los organismos y de la actuación del personal de su dependencia, el que debe extenderse tanto a la eficiencia y eficacia en el cumplimiento de los fines y objetivos establecidos, como a la legalidad y oportunidad de las actuaciones.





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

En su respuesta, la entidad aclara que la propiedad fiscal administrada en la región de Coquimbo, corresponde a un universo finito principalmente rural, que se ubica en sectores definidos espacialmente, los que tienen características de accesibilidad, conectividad, distancia, topografía, tipo de suelo, entre otros y que presentan cambios poco frecuentes en el corto plazo.

Por lo tanto, cada vez que se realiza una estimación comercial o tasación se insuma una base de datos de valorización de propiedad fiscal, la que es complementada con antecedentes de nuevas estimaciones y, por tanto, genera valores orientados de un inmueble fiscal mediante la comparación con otros inmuebles de la misma tipología y zona. En este sentido, la SEREMI dispone de estos antecedentes de valorización como indicativos que han sido efectuados por la medición de variables internas y externa de la propiedad fiscal.

Añade la entidad en cuanto a la observación referida a la falta de especificaciones para la determinación del valor del metro cuadrado, que se mejoró el formato que se anexa para las estimaciones comerciales, agregando un apartado que indica los datos de las propiedades revisadas para la valorización por metodología de comparación de mercado.

Por otra parte, sobre el reproche formulado en cuanto a que no se especifican los inmuebles utilizados como referencia para el avalúo fiscal proporcional, señala que a través del certificado de avalúo fiscal detallado, emitido por el SII, se obtienen datos de valorización de esta entidad respecto del suelo, construcciones y las superficies asociadas para el inmueble consultado, por tanto la estimación de avalúo proporcional la realiza con los mismos antecedentes que el Servicio de Impuestos Internos ha proporcionado a través de esa certificación.

En cuanto al caso de los pre roles que el SII entrega, indica que efectivamente estos no cuentan con una valorización por parte de la SEREMI, no obstante, a través de su cartografía digital, es posible revisar la espacialización de la propiedad fiscal y las capas de información de roles de este servicio en sectores cercanos, en virtud de ello, es posible revisar los valores de zona del SII para propiedades aledañas y de esta forma, utilizando sus mismos antecedentes, registrar más información de la valorización por parte de la SEREMI, agregando una captura de pantalla a la carpeta digital del expediente de arriendo con esa visualización de la carta digital del SII.

Finalmente, en cuanto a que no existen instancias de revisión formales para las estimaciones comerciales realizadas en la SEREMI, arguye que en la unidad de bienes existe más de un tasador, por lo tanto, aun cuando la responsabilidad de la tasación recae directamente en el funcionario que la realiza, los criterios son conversados y revisados por el equipo que está a cargo de la valorización de inmuebles.

No obstante todo lo anterior, indica que requerirá instrucciones a la División de Bienes Nacionales del ministerio respecto de la custodia de documentos de los predios de referencia a resguardar en la carpeta





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

digital y el requerimiento de la revisión y actualización del procedimiento de tasación de inmuebles fiscales.

De los argumentos esgrimidos por la autoridad en respuesta a la situación planteada, si bien se informa sobre acciones de mejora a implementar, estas tendrían efecto en el futuro y no sobre los casos analizados, por lo que la observación se mantiene.

2.2. Expedientes no contienen estimación del valor comercial del inmueble.

Del examen realizado a la muestra seleccionada, ascendente a 35 procesos de arriendo, se constató que en 6 casos el expediente de arriendo respectivo no contaba con el documento que da cuenta del cálculo de la estimación del valor comercial del inmueble, a saber:

TABLA N° 13, ARRIENDOS EN QUE EL EXPEDIENTE NO PRESENTA ESTIMACIÓN COMERCIAL DEL INMUEBLE.

EXPEDIENTE	USUARIO	COMUNA	FECHA DE INICIO	FECHA DE TÉRMINO	TIPO DE USO	MONTO CUOTA DE ARRIENDO (\$)
041AR502758-R1	Empresa Nacional de Telecomunicaciones S.A.	La Serena	01-10-2015	30-09-2020	Antena	426.082
041AR506590-R1	Entel pcs Telecomunicaciones S.A.	La Serena	01-10-2015	30-09-2020	Antena	423.068
4AR3571	[REDACTED]	Coquimbo	01-04-2016	31-03-2021	Habitacional	47.030
4AR3359	[REDACTED]	Andacollo	01-10-2015	30-09-2020	Habitacional	45.995
4AR2731	[REDACTED]	Andacollo	01-08-2015	31-07-2020	Galpón para trabajo de maquinaria pesada y soldadura	45.475
4AR2457	[REDACTED]	Andacollo	01-07-2015	30-06-2020	Instalación de punto de exhibición de pinturas y figuras de yeso y su fabricación	36.864

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Lo precedentemente indicado no se ajusta a lo establecido en el título "Tasación" del capítulo "Análisis de pertinencia del arriendo" del Manual de arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales aprobado mediante la resolución exenta N° 2.127, de 2015, ya indicada, que prevé, en lo que interesa, que "A todo expediente de arriendo deberá acompañarse una tasación que estime el valor comercial del inmueble, la cual servirá de base para determinar el canon o renta de arrendamiento".





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

En su contestación, la SEREMI de Bienes Nacionales indica que en el sistema SISTRED la valorización de las propiedades fiscales se realizaba por el tasador a través de una pantalla en el mismo sistema que visualizaba el funcionario en el módulo tasación, por lo tanto, su ejercicio obedecía a una estimación comercial netamente digital que quedaba reflejado en esta pantalla que se desplegaba en la etapa de tasación, sin embargo, se constató que esta pantalla no reflejaba la operación realizada como documento de sistema que se evidenciara en los antecedentes de la carpeta digital.

En virtud de lo expuesto, a partir del ingreso al sistema de Calidad ISO 9001 del proceso de arriendo, se constató la necesidad de que esta pantalla quedara registrada como un documento del expediente digital en el proceso, por lo que se procedió anexar la estimación comercial de la SEREMI como un documento papel y no sólo a realizar la tarea como actividad digital en el sistema, por tanto, los expedientes iniciales del sistema SISTRED quedaron sin respaldo físicos de la tarea realizada.

Debido a lo anterior, la SEREMI solicitó a la unidad de informática una visualización de esa pantalla para poder proporcionar la valorización realizada.

De los argumentos esgrimidos por la autoridad en respuesta a la situación planteada, si bien se informa que se solicitó la visualización de la valorización, no consta la existencia del documento que da cuenta del cálculo de la estimación del valor comercial de los citados inmuebles, por lo que se mantiene lo observado.

2.3. Expediente no contiene pronunciamiento sobre la capacidad de pago del solicitante.

Al respecto, se constató que, en la totalidad de los casos revisados de la muestra seleccionada, ascendente a 35 procesos de arriendo (anexo N° 1), el expediente no contaba con un pronunciamiento sobre la capacidad de pago del solicitante.

Lo indicado no se ajusta a lo establecido en el literal e) del título "Verificación de antecedentes del postulante" del capítulo "Análisis de pertinencia del arriendo" del Manual de arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales aprobado mediante resolución exenta N° 2.127, de 10 de septiembre de 2015, que indica en lo que interesa, que "El expediente deberá contener un pronunciamiento sobre la capacidad de pago del solicitante".

La SEREMI en su respuesta ratifica lo observado e indica que de la revisión de los expedientes señalados en el anexo N° 1, gran parte de ellos presentaban dentro de los antecedentes ingresados por el solicitante, la documentación que acreditaba la capacidad de pago, adjuntándolos a su contestación, no obstante, reconoce que debió agregarse un párrafo que respaldara la fórmula de cálculo de esa capacidad de pago o la clara referencia a lo anterior.





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

Añade que, en virtud del perfeccionamiento de los procesos, actualmente esta documentación se exige como requisito principal al solicitante y se adjunta tanto al expediente físico como al digital, sin embargo, se hará presente a la división pertinente del respaldo de este proceso en el análisis de la postulación de arriendo.

Al respecto, si bien la entidad informa sobre acciones de mejora a implementar, estas tendrán un efecto en el futuro y no sobre los casos analizados, por lo que la observación se mantiene

2.4. El cálculo de la renta de arrendamiento no se ajusta a la metodología descrita en el manual de arrendamiento.

Sobre la materia, se constató que se aplicó un 8% sobre el valor de la estimación comercial del proceso de arriendo del expediente N° 4AR6763, situación que determinó un cobro en exceso al solicitante por un monto mensual ascendente a \$1.136.247.

TABLA N° 14, DETALLE DE CÁLCULO DE LA PROPUESTA DE PRECIO DE ARRIENDO REALIZADO POR LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE COQUIMBO

N° Expediente	4AR6763
Fecha de la tasación	20-12-2016
Valor UF [a]	26.338,64
Superficie total (m ²) [b]	186,78
Relación uf/m ² [c]	138,2
Total UF [b]*[c]=[d]	25.884
Estimación Comercial [d]*[a]=[e]	681.748.631
8% de la Estimación Comercial [e]*0,08=[f]	54.539.890
Avalúo Fiscal Proporcional Inmueble en análisis (\$) o avalúo vigente [g]	60.389.863
8% del Avalúo Fiscal [g]*0,08	4.831.189
Cálculo Renta Mensual	4.544.991

Fuente: Elaboración propia, en base a la información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de Coquimbo.

Pues bien, realizado el recalcu correspondiente, aplicando el 6% sobre la estimación comercial, el resultado corresponde a \$40.904.918, determinándose una renta mensual ascendente a \$3.408.743, monto que discrepa en \$1.136.248, respecto al cálculo de la SEREMI.

Lo precedentemente descrito, no se ajusta a lo establecido en el título "Norma general para determinar el canon o renta" del capítulo "Determinación de la renta de arrendamiento" del Manual de arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales aprobado mediante resolución exenta N° 2.127, de 10 de septiembre de 2015, que indica en lo que interesa que "(...) la renta de arrendamiento anual de un inmueble fiscal se fijará en pesos y deberá corresponder





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

al valor más alto que resulte de comparar el equivalente al 6% de la Estimación Comercial del Inmueble, con el equivalente al 8% de su Avalúo Fiscal".

En su oficio de respuesta la autoridad regional señala que en el Manual de Arriendos aprobado por la mencionada resolución exenta N° 2.127, de 2015, prevé que el objetivo de aquél es ser una guía para el funcionamiento interno del ministerio, en este sentido, en el título "Norma General para determinar el canon o renta", se establece que "De conformidad a lo dispuesto en el artículo 69 del DL N° 1.939, la renta anual mínima que podrá fijarse en el arrendamiento de bienes raíces no podrá ser inferior al 8% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial" que corresponde a la indicación que existe en la ley para el cobro de los cánones de arriendo.

Seguidamente, expone que el manual previene que "Sin perjuicio de lo anterior, la renta de arrendamiento anual de un inmueble fiscal se fijará en pesos y deberá corresponder al valor más alto que resulte de comparar el equivalente al 6% de la estimación comercial del inmueble con el equivalente al 8% de su avalúo fiscal. Este valor constituirá el mínimo a cobrar para los arriendos, sin perjuicio de la facultad discrecional de fijar un valor más alto, cuando dicha alza sea fundada y las circunstancias lo ameriten."

Agrega a su vez que, en cuanto al expediente N° 4AR6763, correspondió a una excepción descrita en el informe de recomendación contenido en la carpeta digital del arriendo. En el proceso, este expediente contaba con un rol en trámite sin valorización por el SII y para la estimación comercial no existían antecedentes de predios comparables dadas las características del sector geográfico que tiene alta potencialidad solar, por lo tanto, en el informe se indica que para la estimación comercial se consideraron como valores revisados los correspondientes a la zona Z005 del SII, zona que refleja parámetros de valores de una zona no agrícola, ni habitacional, en la comuna de La Higuera.

De esa manera, añade, podían resultar depreciados en su valorización dado que los valores de zona del SII son usualmente más bajos que los valores comerciales fijados por la estimación comercial del ministerio y que bajo las valorizaciones desarrolladas no era posible establecer fehacientemente el principio de valorización de mayor y mejor uso que indica "el uso más razonable, probable y aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor de este inmueble, habida consideración que exista una demanda evidente", en este caso, debido a la instalación de varios proyectos de energía fotovoltaica, se determinó una tasa del 8% para resguardar el interés fiscal, dado que el valor de suelo por metro cuadrado podría ser superior si se valorizaba este suelo en función de su potencial solar, por lo tanto, para no vulnerar el artículo 69 del citado decreto ley y considerando valores del SII, se estableció una tasa del 8% como renta de arrendamiento.

No obstante lo anterior, agrega que efectuará la consulta formal a la División de Bienes Nacionales para dilucidar la





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

aplicación de distintas tasas de renta en virtud de las indicaciones del manual de arriendo vigente.

En atención a los antecedentes aportados, esta Contraloría Regional estima pertinente subsanar lo objetado, sin perjuicio que en lo sucesivo, los expedientes deberán contar con toda la información que sustente el cálculo del valor correspondiente al arriendo respectivo.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo de la presente auditoría, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales ha aportado antecedentes e iniciado acciones que han permitido salvar parte de las observaciones planteadas en el Preinforme de Observaciones N° 1.068, de 2018.

En tal sentido, las observaciones formuladas en el acápite I, Control Interno, numerales 1, autorización de apertura de la cuenta corriente N° 12509103818; y 4, literal b), catastro de propiedad fiscal administrada por la SEREMI de Bienes Nacionales; en el acápite II, numerales 1, custodia de boletas de garantía, literales a), relativo al expediente 04-AR-001661-R1; renovación de la boleta de garantía N° 3982, y c), respecto de las boletas asociadas a los ID N°s. 4AR6763, 4AR2511, 4AR191, 04-AR-002232, 4AR3553, 4AR3563, 4AR3941, 4AR5073, 4AR2126 y 4AR3324; 5.2, publicidad del inmueble fiscal, para el caso del expediente 4AR6763; y en el apartado III, Examen de Cuentas, respecto a lo expresado en el numeral 2.4, sobre el cálculo de la renta de arrendamiento no se ajusta a la metodología descrita en el manual de arrendamiento, se subsanan en razón de los antecedentes y aclaraciones aportadas por la entidad en su respuesta al preinforme de observaciones.

Ahora bien, respecto a las observaciones contenidas en el acápite II, numeral 1, letras a), existencia de cauciones vencidas, sin que la entidad haya requerido oportunamente su renovación (C)²; b), solicitudes de renovación de vigencia de cauciones fuera de plazo (C)³; y d), procesos de arriendo vigentes en que no se acreditó la existencia de la caución de fiel cumplimiento de contrato (C)⁴; la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, deberá instruir un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas que deriven de los hechos descritos, para lo cual deberá, en un plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, remitir una copia del acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General.

A su turno, en relación con las observaciones que se mantienen, se deberán adoptar las siguientes medidas con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que las

² AC: Observación altamente compleja: Inexistencia de documentos de respaldo.

³ AC: Observación altamente compleja: Inexistencia de documentos de respaldo.

⁴ AC: Observación altamente compleja: Inexistencia de documentos de respaldo.





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

rigen, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las señaladas a continuación:

1. Sobre el acápite I, Control Interno, numeral 2, falta de segregación de funciones, la entidad deberá implementar las medidas de control que comprometiera en su respuesta al preinforme de observaciones, respecto de las cuentas corrientes y sus conciliaciones, previo al cierre mensual, cuyo responsable será el encargado de presupuesto, a fin de reducir el riesgo de ocurrencia de fraude u error en las tareas. (C)⁵

En lo relacionado con la observación indicada en el numeral 3, falta de formalización de procedimientos asociados al manejo de caja chica, la SEREMI deberá establecer un procedimiento que contemple al menos, el uso, custodia y control de los fondos utilizados en gastos menores. (MC)⁶

Asimismo, con respecto al numeral 4, literal a), catastro de propiedad fiscal administrada por la SEREMI de Bienes Nacionales, esa entidad deberá mantener actualizados sus registros de unidades catastrales. (MC)⁷.

2. En lo que se refiere al capítulo II, Examen de la Materia Auditada, numeral 1, letra a), custodia de boletas de garantía, la autoridad regional de Bienes Nacionales deberá remitir los antecedentes que den cuenta de la utilización del sistema enunciado en su respuesta al preinforme de observaciones, respecto del control de las cauciones, junto con aquellos que sustenten la recepción de la garantía solicitada a la empresa Total Sun Power El Pelicano SpA. En tanto, en lo relativo al literal b), la entidad deberá velar para que las boletas de garantía se mantengan vigentes, de acuerdo con lo establecido en el manual de arriendos aprobado por la resolución exenta N° 2.127, de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales.

En lo concerniente al literal c) del anotado numeral 1, cauciones no devueltas, respecto de las garantías asociadas a los ID N°s. 4AR2731, 4AR4190, 4AR2068, 4AR2432, 4AR2893, 4AR3041, 4AR3319, 4AR276, 4AR593 y 4AR700, la entidad regional deberá acreditar documentadamente el cobro y/o actualización de estas (AC)⁸. A su turno, en lo concerniente al literal d), respecto de los dos arriendos informados al Consejo de Defensa del Estado, la SEREMI deberá, en lo sucesivo, efectuar los cobros de las garantías de manera oportuna, evitando incurrir en irregularidades como las descritas.

De lo indicado en el numeral 2.1, determinación del precio promedio de la hectárea de los predios de referencia, la

⁵ C: Observación compleja: Concentración de funciones en una unidad o funcionario de la unidad.

⁶ MC: Observación medianamente compleja: Incumplimiento de procedimientos administrativos.

⁷ MC: Observación medianamente compleja: Incumplimiento de procedimientos administrativos.

⁸ AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.





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

SEREMI de Bienes Nacionales deberá en lo sucesivo adoptar las medidas pertinentes para resguardar que la metodología para la determinación del valor de tasación de los inmuebles, permita verificar cuáles son los predios de referencia, individualizando los valores utilizados, información que debe quedar adecuadamente registrada en los respectivos expedientes. (MC)⁹

Referente al numeral 2.2, tasación comercial de SEREMI es distinta al valor determinado por la comisión especial de enajenación, la entidad deberá asegurar para casos futuros, que las tasaciones de los inmuebles cumplan con los principios de transparencia y debida fundamentación, disponiendo de la documentación de respaldo necesaria. (AC)¹⁰

Respecto al numeral 2.3, inexistencia de tasación externa, la autoridad regional deberá en resguardar que las tasaciones cuenten con toda la documentación exigida en los procedimientos establecidos sobre la materia, sin perjuicio de lo que en definitiva le informe su nivel central respecto de la consulta que realizara. (C)¹¹.

De lo objetado en el numeral 3, falta de materialización del proyecto que fundamentó la venta directa del inmueble correspondiente al expediente N° 1001463, la SEREMI deberá en lo sucesivo ajustar sus procedimientos para verificar el efectivo cumplimiento de las condiciones que fundamentan la modalidad de venta directa, dando estricta observancia a lo previsto en el capítulo XI, de la orden ministerial N° 1, de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales, que Imparte normas en materia de enajenación y administración de bienes raíces fiscales. (AC)¹²

Respecto del numeral 4, literal a), sobre el pago de impuesto territorial, la SEREMI deberá remitir el resultado del análisis de las 40 unidades catastrales en conjunto con el SII, por concepto de no pago del impuesto territorial, indicando el avance de las gestiones y acompañado los antecedentes respectivos. (AC)¹³

Luego, en cuanto a las observaciones contenidas en los literales b) y c), del anotado numeral, el servicio deberá informar documentadamente respecto de las regularizaciones que efectúe en sus registros respecto de las unidades catastrales o inmuebles observados, relativo a la composición de la propiedad fiscal bajo administración de esa entidad. (AC)¹⁴

En relación con lo expuesto en los numerales 5.1 y 5.2, referente a la falta de cierre perimetral y de instalación de letrero indicativo en inmueble fiscal, este último para los casos en que se mantiene la

⁹ MC: Observación Medianamente Compleja; Incumplimiento de procedimiento administrativo.

¹⁰ AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.

¹¹ C: Observación Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.

¹² AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.

¹³ AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.

¹⁴ AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades





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

observación, la entidad fiscalizada deberá remitir los antecedentes que den cuenta del cumplimiento de las obligaciones previstas en los contratos de arriendo. (C)¹⁵

3. En consideración a lo expuesto en el acápite III, Examen de Cuentas, numeral 1, literales a) y b), reconocimiento de ingresos por concepto de ventas, la SEREMI deberá acreditar que el SERVIU efectuó los pagos observados o en su defecto, adoptar las medidas pertinentes con el fin de realizar las gestiones de cobranza, y al valor de la UF correspondiente, informando documentadamente de aquello.(AC)¹⁶

En cuanto al literal c) del mismo numeral, la SEREMI deberá adoptar las medidas pertinentes que permitan regularizar las situaciones representadas, con apego a lo previsto en la resolución N° 16, de 2015, de este Organismo de Control, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación NICSP y el artículo 65 del decreto ley N° 1.263, de 1975. (MC)¹⁷

En relación con el numeral 2.1, falta de fundamentación de valores propuestos en la determinación de estimaciones comerciales y numeral 2.2, expedientes no contienen estimación del valor comercial del inmueble, la autoridad deberá emitir un procedimiento formal que incorpore documentalmente los cálculos de valorización en los expedientes generados, indicando en los casos de arriendo, un formato de estimación comercial que señale los datos de valorización de acuerdo a lo establecido en el numeral II.1 "Tasación" del Manual de Tasaciones de la Propiedad Fiscal, del Ministerio de Bienes Nacionales, sancionado mediante la referida resolución exenta N° 1.981, de 2007. (AC)¹⁸

Sobre el numeral 2.3, respecto que el expediente no contiene pronunciamiento sobre la capacidad de pago del solicitante, en lo sucesivo deberá mantener el respaldo de aquello en la documentación de cada expediente. (AC)¹⁹

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron categorizadas como AC y C, se deberá remitir el "Informe de Estado de Observaciones" de acuerdo al formato adjunto en el Anexo N° 7, en un plazo máximo de 60 días hábiles o aquel especialmente señalado en dicho anexo, contado desde la recepción del presente informe, comunicando las medidas adoptadas y acompañando los antecedentes de respaldo respectivo.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC y LC, la responsabilidad asociada a la validación de las acciones correctivas emprendidas, será del área encargada

¹⁵ C: Observación Compleja: Incumplimiento de convenio o contratos.

¹⁶ AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.

¹⁷ MC: Observación Medianamente Compleja: Incumplimiento de procedimientos administrativos.

¹⁸ AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.

¹⁹ AC: Observación Altamente Compleja: Falta de revisión de operaciones, procesos y actividades.





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

del control interno en la entidad, lo que deberá ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas a contar del 2 de julio de 2018.

Remítase el presente informe a la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Coquimbo, al auditor Interno del Ministerio de Bienes Nacionales, a la Tesorera Regional de Coquimbo y al Director Regional del Servicio de Impuesto Internos de Coquimbo.

Saluda atentamente a Ud.,



CRISTHIAN MÖLLER AGÜERO
Jefe Unidad de Control Externo
Contraloría Regional de Coquimbo





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO.

ANEXO N° 1

MUESTRA Y PARTIDAS CLAVES DE PROCESOS DE ARRIENDOS VIGENTES AL 30 DE JUNIO DE 2018.

N°	TIPO DE SELECCIÓN	EXPEDIENTE	CLIENTE	COMUNA	DIRECCIÓN	FECHA INICIO	FECHA TERMINO	TIPO USO ARRIENDO	MONTO CUOTA DE ARRIENDO (\$)
1	MUESTRA	4AR5947	TELFÓNICA MÓVILES CHILE S. A.	LA HIGUERA	LOTE N° 4 TOTORALILLO NORTE LOTE 4.	01-01-2017	31-12-2021	ANTENA	657.882
2	MUESTRA	041AR502758-R1	EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES S.A.	LA SERENA	SECTOR CERRO GRANDE LOTE 19	01-10-2015	30-09-2020	ANTENA	426.082
3	MUESTRA	041AR506590-R1	ENTEL PCS TELECOMUNICACIONES S.A.	LA SERENA	CERRO GRANDE LOTE N° 22- LA SERENA LOTE N° 22	01-10-2015	30-09-2020	ANTENA	423.068
4	MUESTRA	041AR466873-R1	[REDACTED]	COQUIMBO	AVDA. BARNES, ESQUINA, ROQUE ESTEBAN ESCARPA S/N°	01-05-2017	30-04-2022	ESTACIONAMIENTO	406.824
5	MUESTRA	04-AR-003893	EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES S.A.	LA SERENA	CAMINO INTERIOR S/N	01-11-2014	31-10-2019	ANTENA	360.736
6	MUESTRA	041AR509184-R1	SOCIEDAD DE SERVICIOS TECNOLÓGICOS Y TELECOMUNICACIONES TELCONOR LIMITADA	LA SERENA	CIMA CERRO GRANDE DE LA SERENA LOTE N° 17	01-04-2016	31-03-2021	ANTENA	333.427
7	MUESTRA	4AR6376	SOCIEDAD DE SERVICIOS TECNOLÓGICOS Y TELECOMUNICACIONES TELCONOR LIMITADA	LA SERENA	LOTE N° 34 CERRO GRANDE- LA SERENA 34	01-01-2017	31-12-2021	ANTENA	329.180
8	MUESTRA	4AR9524	COMUNIDAD DE AGUA SOBRE POZO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS	LA HIGUERA	Lote 2-C	01-09-2018	31-08-2023	PROYECTO AGRÍCOLA	205.005





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

N°	TIPO DE SELECCIÓN	EXPEDIENTE	CLIENTE	COMUNA	DIRECCIÓN	FECHA INICIO	FECHA TERMINO	TIPO USO ARRIENDO	MONTO CUOTA DE ARRIENDO (\$)
			OLIVICULTORES DE LOS CHOROS.						
9	MUESTRA	04-AR-000185-R1	[REDACTED]	COQUIMBO	LAS PERDICES, RUTA 43, KM 36 LOTE 106	01-11-2017	31-10-2022	CASA	72.640
10	MUESTRA	4AR3249	[REDACTED]	LA HIGUERA	Los Choros, Lote 2-B	01-12-2015	30-11-2020	PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO- PLANTACIÓN DE ÁRBOLES DE OLIVO	63.610
11	MUESTRA	4AR3571	[REDACTED]	COQUIMBO	Tongoy, Puerto Aldea, Sitio N°10 B, Manzana 7	01-04-2016	31-03-2021	HABITACIONAL	47.030
12	MUESTRA	4AR3359	[REDACTED]	ANDACOLLO	El Curque, Sitio 12	01-10-2015	30-09-2020	HABITACIONAL	45.995
13	MUESTRA	4AR2731	[REDACTED]	ANDACOLLO	Lote 3	01-08-2015	31-07-2020	GALPÓN PARA TRABAJO DE MAQUINARIA PESADA Y SOLDADURA	45.475
14	MUESTRA	04-AR-001327-R1	[REDACTED]	LA SERENA	FUNDO EL OLIVAR - LA VARILLA LOTE 44	01-03-2018	28-02-2023	HABITACIONAL	44.030
15	MUESTRA	4AR5057	[REDACTED]	LA SERENA	Lote A-1-C	01-09-2016	31-08-2021	PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO CONSISTENTE EN LA CRIANZA DE AVES DE CORRAL	40.203
16	MUESTRA	4AR2457	[REDACTED]	ANDACOLLO	El Curque, Lote 15	01-07-2015	30-06-2020	INSTALACIÓN DE PUNTO DE EXHIBICIÓN DE PINTURAS Y FIGURAS DE YESO Y SU FABRICACIÓN	36.864
17	MUESTRA	04-AR-003297	[REDACTED]	COQUIMBO	SIN NOMBRE - LAS CARDAS LOTE 18	01-12-2013	30-11-2018	HABITACIONAL	36.001
18	MUESTRA	04-AR-000195-R1	[REDACTED]	COQUIMBO	CALLE LARGA LOTE 10 -PUERTO ALDEA MZ. 7	01-11-2017	31-10-2022	HABITACIONAL	34.200
19	MUESTRA	04-AR-001254-R1	[REDACTED]	COQUIMBO	LARGA S/N PUERTO ALDEA TONGOY SITIO 11	01-12-2017	30-11-2022	HABITACIONAL	32.500
20	MUESTRA	4AR6180	[REDACTED]	COQUIMBO	LOTE N° 140 LAS CARDAS 140	01-01-2017	31-12-2021	PROYECTO DE EMPRENDIMIENTO DE PLANTACIÓN DE	27.838





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

N°	TIPO DE SELECCIÓN	EXPEDIENTE	CLIENTE	COMUNA	DIRECCIÓN	FECHA INICIO	FECHA TERMINO	TIPO USO ARRIENDO	MONTO CUOTA DE ARRIENDO (\$)
								CLAVELES, TUNAS Y OLIVOS	
21	MUESTRA	04-AR-000538-R1	[REDACTED]	COQUIMBO	LOTE 10B MANZ. 1 PUERTO ALDEA - TONGOY	01-05-2017	30-04-2022	HABITACIONAL	22.742
22	MUESTRA	04-AR-000153-R1	[REDACTED]	COQUIMBO	LOTE 2B MANZ. 12 PUERTO ALDEA - TONGOY	01-05-2017	30-04-2022	HABITACIONAL	22.689
23	MUESTRA	04-AR-004034	[REDACTED]	COQUIMBO	CAMINO AL FUERTE SITIO 11 B	01-05-2014	30-04-2019	HABITACIONAL	17.409
24	MUESTRA	04-AR-001872-R1	[REDACTED]	LA SERENA	LA VARILLA - LAS CIA. LA SERENA- LOTE 57	01-05-2018	30-04-2020	CRIANZA DE ANIMALES	33.700
25	MUESTRA	04-AR-002235	[REDACTED]	COQUIMBO	SITIO N° 7, SECTOR LAS CARDAS SITIO 7	01-11-2013	31-10-2018	HABITACIONAL	12.368
26	PARTIDA ADICIONAL	04-AR-001853	ANDES IRON SpA	LA HIGUERA	ESTANCIA TOTORALILLO NORTE- LA HIGUERAS/N°	01-12-2012	01-11-2022	SOPORTE DE INFRAESTRUCTURA DE PROYECTO MINERO	7.237.194
27	PARTIDA ADICIONAL	041AR531756-R1	COMPANÍA MINERA TECK CARMEN DE ANDACOLLO	LA SERENA	CERRO GRANDE LA SERENA LOTE 1 Y 3	01-12-2015	30-11-2020	PLANTA ELEVADORA DE AGUAS SERVIDAS	5.592.010
28	PARTIDA CLAVE	4AR6763	TOTAL SUNPOWER EL PELICANO SPA	LA HIGUERA	LOTE EPT-2-AEPT- 2-A	01-01-2017	31-12-2021	PROYECTO DE GENERACIÓN DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA	4.544.990
29	PARTIDA ADICIONAL	041AR507305-R1	COMPANÍA MINERA TECK CARMEN DE ANDACOLLO	LA SERENA	CERRO GRANDE LA SERENA LOTE N° 2	01-12-2015	30-11-2020	PLANTA ELEVADORA DE AGUAS SERVIDAS	1.524.286
30	PARTIDA ADICIONAL	4AR9269	CHILEXPRESS S.A.	COQUIMBO	calle Aldunate s/n, segundo piso, Lote 2C-1	01-09-2018	31-08-2023	PROYECTO COMERCIAL	523.700
31	PARTIDA ADICIONAL	04-AR-001394-R1	PARQUE EÓLICO EL ARRAYAN SPA	COQUIMBO	CERRO HUACHALALUME LOTE B-C	01-01-2018	31-12-2019	TORRES REPETIDORAS DE MICROONDAS DE RED	294.380
32	PARTIDA ADICIONAL	4AR8003	COOPERATIVA DE SERVICIOS DE COMERCIANTES AMBULANTES EL ESFUERZO	LOS VILOS	Panamericana Norte Km. 225	01-11-2017	31-10-2022	PROYECTO GASTRONÓMICO	288.385





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

N°	TIPO DE SELECCIÓN	EXPEDIENTE	CLIENTE	COMUNA	DIRECCIÓN	FECHA INICIO	FECHA TERMINO	TIPO USO ARRIENDO	MONTO CUOTA DE ARRIENDO (\$)
33	PARTIDA ADICIONAL	4AR7335	BANCO ESTADO DE CHILE	COQUIMBO	Avenida Fundición Sur s/n	01-06-2017	31-05-2022	OFICINA	260.375
34	PARTIDA ADICIONAL	4AR8040	[REDACTED]	OVALLE	Lote 11 C-2, El Olivo, Ovalle	01-11-2017	31-10-2022	PROYECTO INDUSTRIAL DE RECICLAJE DE PLÁSTICO	239.991
35	PARTIDA ADICIONAL	042AR497517	HIDROPALOMA S.A.	OVALLE	EMBALSE LA PALOMAS/N	01-12-2009	01-11-2019	PROYECTO DE GENERACIÓN DE ENERGÍA	233.334

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes proporcionados por la SEREMI de Bienes Nacionales Región de Coquimbo.





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

ANEXO N° 2

PROCESOS DE VENTA FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2018.

N°	N° EXPEDIENTE	FECHA DE INICIO	FECHA DE CIERRE	RUT	SOLICITANTE	UBICACIÓN	COMUNA	ROL	SUPERFICIE m ²	PRECIO DE VENTA
1	1001463	19-08-2014	27-07-2017	61.816.000-9	SERVIU	LOTE 6B, SECTOR LICEO AGRÍCOLA	Ovalle	400-386	123.331,00	26.932,2 UF
2	1001069	29-01-2014	12-01-2017	61.816.000-9	SERVIU	LOTE B-9, SECTOR EL OLIVAR, LAS COMPAÑÍAS, LA SERENA.	La Serena	894-12	25.300,00	2.024 UF
3	1001068	29-01-2014	12-01-2017	61.816.000-9	SERVIU	LOTE B-8, SECTOR-EL OLIVAR, LAS COMPAÑÍAS, LA SERENA	La Serena	894-11	21.900,00	1.752 UF
4	1000487	02-08-2013	30-11-2017	██████████	██████████	LOTE N°4, MANZANA 8, PUERTO ALDEA.	Coquimbo	2546-35	548,90	149,86 UF
5	1000473	29-07-2013	30-11-2017	██████████	██████████	LOTE N° 11 MANZANA N° 4 PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-38	886,00	\$ 5.596.938
6	1000459	26-07-2013	26-12-2017	██████████	██████████	SITIO N°1, MANZANA 8, PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-76	865,10	\$ 5.470.489
7	1000452	25-07-2013	28-12-2017	██████████	██████████	SITIO N° 13 , MANZANA 5, PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-51	669,95	\$ 4.236.511





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

N°	N° EXPEDIENTE	FECHA DE INICIO	FECHA DE CIERRE	RUT	SOLICITANTE	UBICACIÓN	COMUNA	ROL	SUPERFICIE m ²	PRECIO DE VENTA
8	1000451	25-07-2013	26-12-2017	[REDACTED]	[REDACTED]	SITIO N°6, MANZANA 7, PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-68	563,05	\$ 3.556.829
9	1000448	25-07-2013	28-12-2017	[REDACTED]	[REDACTED]	LOTE N°1, MANZANA 11, PUERTO ALDEA.	Coquimbo	2546-91	662,60	\$3.933.058
10	1000442	25-07-2013	16-10-2017	[REDACTED]	[REDACTED]	SITIO N°8, MANZANA 7, PUERTO ALDEA.	Coquimbo	2546-70	702,10	192,6 UF
11	1000430	24-07-2013	29-12-2017	[REDACTED]	[REDACTED]	LOTE N°9. MANZANA 5, PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-47	585,65	159,89 UF
12	1000428	24-07-2013	28-12-2017	[REDACTED]	[REDACTED]	SITIO N°4, MANZANA 7, PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-66	662,25	\$4.183.647
13	1000419	24-07-2013	28-12-2017	[REDACTED]	[REDACTED]	SITIO N°21, MANZANA 5, PUERTO ALDEA.	Coquimbo	2546-59	550,20	\$3.475.844
14	1000402	10-07-2013	30-11-2017	[REDACTED]	[REDACTED]	SITIO 6, MANZANA 1, PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-6	690,80	188,6 UF
15	1000400	09-07-2013	09-01-2018	[REDACTED]	[REDACTED]	LOTE N°5, MANZANA 5, PUERTO ALDEA	Coquimbo	2546-43	681,35	\$3.906.218

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes proporcionados por la SEREMI de Bienes Nacionales Región de Coquimbo.





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

ANEXO N° 3

PARTIDAS ADICIONALES DE PROPIEDAD FISCAL ADMINISTRADA POR LA SEREMI DE BIENES NACIONALES CON TENENCIA Y/O OCUPACIÓN IRREGULAR AL 30 DE JUNIO DE 2018.

ID CATASTRAL	DESCRIPCIÓN	COMUNA	SUPERFICIE m ²	ENTIDAD OCUPACIÓN/TENENCIA (*)
233189	BALNEARIO PUERTO VELERO LOTES A B C D Y E Y LOTES 1 2 3 4 Y 5 LOTE COMUNA COQUIMBO	COQUIMBO	6.122,28	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA INMOBILIARIA PUERTO VELERO
232442	OVALLE CAMINO A ESCUELA LA PALOMA SECTOR PARQUE TAMELCURA ROL SII 696-71 CARPETA CATASTRO 144 PROPIEDAD FISCAL	OVALLE	259.300	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA SOCIEDAD AGRÍCOLA SAN CLEMENTE
284182	CAUPOLICÁN ESQUINA CARLOS GALLEGUILLOS SIN NÚMERO COMUNA PUNITAQUI	PUNITAQUI	3.396	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA EMPRESA DE CORREOS DE CHILE
284182	CAUPOLICÁN ESQUINA CARLOS GALLEGUILLOS SIN NÚMERO COMUNA PUNITAQUI	PUNITAQUI	3.396	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA RED DE TURISMO Y MICROEMPRESARIOS RENACER (NO VIGENTE)
284167 (**)	CERRO GRANDE LOTE 2 COMUNA LA SERENA	LA SERENA	3.760.000	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE TELEVISIÓN
284167 (**)	CERRO GRANDE LOTE 2 COMUNA LA SERENA	LA SERENA	3.760.000	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA TELEFÓNICA CHILE S.A.
229796	EL MOLLE SIN NUMERO LOTE 10 COMUNA VICUÑA	VICUÑA	28.400	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA HOTEL VERTIENTES DE ELQUI
233585	GUAYACAN ESQUINA LOS NARANJOS SIN NUMERO COMUNA LA SERENA	LA SERENA	481,11	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA FUNDACIÓN CEMA CHILE
233534	JUAN DE DIOS PENI 111 COMUNA LA SERENA	LA SERENA	14.326	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA CLUB DE TENIS LA SERENA
969536	LA COIPA LOTE 2 A COMUNA ANDACOLLO	ANDACOLLO	13.250	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA COMPAÑÍA MINERA DAYTON
969553	LA COIPA LOTE 2 B COMUNA ANDACOLLO	ANDACOLLO	50.500	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA EMPRESA SERVICIOS SANITARIOS ESSCO S.A.
969442	LA COIPA LOTE 2 C-2 COMUNA ANDACOLLO	ANDACOLLO	10.250,65	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA EMPRESA SERVICIOS SANITARIOS ESSCO S.A.
969476	LA COIPA LOTE 2 C-3 COMUNA ANDACOLLO	ANDACOLLO	19.694,75	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA EMPRESA SERVICIOS SANITARIOS ESSCO S.A.





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

ID CATASTRAL	DESCRIPCIÓN	COMUNA	SUPERFICIE m ²	ENTIDAD OCUPACIÓN/TENENCIA (*)
329168 (**)	LAS CARDAS COMUNA COQUIMBO (RUTA 43 LIMITE CON OVALLE ROL SII 3155-175 PROPIEDAD FISCAL CARPETA CATASTRO 419)	COQUIMBO-OVALLE	16.394.000	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA SACYR CHILE S.A.
295784 (**)	PUENTE NEGRO LOTE 1 COMUNA ILLAPEL	ILLAPEL	36.300	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA SOCIEDAD DE INVERSIONES SAN MANUEL LIMITADA
761004	PUERTO ALDEA SITIO 4 MANZANA 8 COMUNA COQUIMBO	COQUIMBO	548,9	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA EMPRESA CONSTRUCTORA BRISAHER LIMITADA
296148	RUTA 43 SIN NUMERO COMUNA OVALLE	OVALLE	314.000	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA CLUB AÉREO DE OVALLE
229731	SANTIAGO 218 COMUNA OVALLE	OVALLE	158,2	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA COMERCIALIZADORA ANA BOU PIZARRO
229744	VICTORIA 668 COMUNA OVALLE	OVALLE	882,45	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA FUNDACIÓN CEMA CHILE
284178	VICUÑA MACKENNA 328 COMUNA OVALLE	OVALLE	1.740,1	TENENCIA IRREGULAR PRIVADA EMPRESA CORREOS DE CHILE

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes proporcionados por la SEREMI de Bienes Nacionales Región de Coquimbo.

(*): Los casos expuestos fueron revisados según consta en el numeral N° 4 del Acápite de Control Interno, verificándose que la situación real a la fecha de la presente fiscalización es la consignada en dicha observación.

(**): Respecto de inmuebles individualizados por los ID N°s. 284167, 329168 y 295784, la entidad fiscalizada no adjunto documentación de respaldo que permitiera acreditar la situación actual de estos.





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

ANEXO N° 4

DETALLE DE INMUEBLES FISCALES ADMINISTRADOS POR LA SEREMI DE BIENES NACIONALES QUE PRESENTAN DEUDA SEGÚN LA TESORERÍA REGIONAL DE COQUIMBO.

DATOS				INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA TESORERÍA REGIONAL				RESPUESTA ENTREGADA POR LA SEREMI	
N°	ID	COMUNA	ROL SII	SITUACIÓN PAGO CONTRIBUTIONES	MONTO TOTAL ADEUDADO (\$)	N° DE CUOTAS ADEUDADAS	FECHA CUOTA VENCIDA MÁS ANTIGUA	RESPUESTA SEREMI	OBSERVACIÓN SEREMI
1	735781	COQUIMBO	2560-2	ADEUDA	4.079.425	59	1-2004	Propiedad Fiscal, Usuario: Municipalidad de Coquimbo, Centro Cultural	Error de rol en la planilla, corresponde 2533-1, indicado en la Unidad Catastral
2	233437	LA SERENA	966-48	ADEUDA	15.964	11	1-2014	Propiedad Fiscal, Usuario: Club de Tiro Manuel Rodríguez, Club de Tiro	En el SII se constata el avalúo fiscal individualizado correctamente.
3	496475	LA SERENA	157-16	ADEUDA	115.481	1	3-2018	Reincorporada al patrimonio fiscal. Originalmente transferida a Cema Chile. Sin usuario	En el SII se constata el avalúo fiscal individualizado a nombre de un tercero.
4	496325	VICUÑA	29-12	ADEUDA	87.419	3	1-2018	Reincorporada al patrimonio fiscal. Originalmente transferida a Cema Chile	En el SII se constata el avalúo fiscal individualizado a nombre de un tercero.
5	496258	COQUIMBO	430-30	ADEUDA	223.075	3	1-2018	Enajenada Propiedad que figura en el Catastro gráfico se indica como enajenada a Cema Chile por Transferencia Gratuita.	Fuera del dominio fiscal
6	719949	LA SERENA	455-20	ADEUDA	14.355	1	4-2012	Propiedad fue adquirida como Herencia Vacante, cuota pendiente debe corresponder a período anterior a su ingreso al Fisco. Deuda está señalada en informe para proceso de licitación del inmueble.	Dominio fiscal figura en el certificado actual de avalúo





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

DATOS				INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA TESORERÍA REGIONAL				RESPUESTA ENTREGADA POR LA SEREMI	
N°	ID	COMUNA	ROL SII	SITUACIÓN PAGO CONTRIBUCIONES	MONTO TOTAL ADEUDADO (\$)	N° DE CUOTAS ADEUDADAS	FECHA CUOTA VENCIDA MÁS ANTIGUA	RESPUESTA SEREMI	OBSERVACIÓN SEREMI
7	233565	LA SERENA	192-25	ADEUDA	272.237	16	1-2014	Propiedad Fiscal, Usuario: Junta de Vecinos Serena Centro	Individualizado como Fisco Bienes Nacionales. Rol indicado en sistema se señala como 192-25
8	229722	OVALLE	04-007	ADEUDA	105.030	3	1-2018	Propiedad Fiscal, Usuario: Carabineros de Chile, Vivienda Fiscal	Rol indicado en sistema de Catastro corresponde al 7-4. Este se encuentra individualizado en SII correctamente a nombre del Fisco
9	229763	RIO HURTADO	37-4	ADEUDA	53.713	9	0-2013	Propiedad Fiscal, Usuario: Carabineros de Chile, Retén de Carabineros	La información del sistema indica este número de rol que revisado en el SII aparece vinculado a otro usuario y no al Fisco
10	328729	SALAMANCA	248-1	ADEUDA	267.899	1	03-2018	Propiedad Fiscal, Usuario: Carabineros de Chile, Retén de Carabineros	Rol indicado en sistema de Catastro corresponde al 248-1. Revisado este en el SII se verifica que se encuentra individualizado en el SII a nombre de un particular
11	233345	ILLAPEL	68-4	ADEUDA	3.535.290	3	01-2018	Enajenada Transferencia Gratuita I. Municipalidad de Illapel	Fuera del dominio fiscal
12	362747	COQUIMBO	2705-4	ADEUDA	277.630	1	4-2011	Propiedad fue adquirida como Herencia Vacante, cuota pendiente puede corresponder a periodo de ingreso al Fisco.	Dominio fiscal figura en el certificado actual de avalúo
13	362817	COQUIMBO	2700-4	ADEUDA	231.719	1	4-2011	Propiedad fue adquirida como Herencia Vacante, cuota pendiente puede corresponder a periodo de ingreso al Fisco.	Dominio fiscal figura en el certificado actual de avalúo





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

DATOS				INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA TESORERÍA REGIONAL				RESPUESTA ENTREGADA POR LA SEREMI	
N°	ID	COMUNA	ROL SII	SITUACIÓN PAGO CONTRIBUCIONES	MONTO TOTAL ADEUDADO (\$)	N° DE CUQTAS ADEUDADAS	FECHA CUOTA VENCIDA MÁS ANTIGUA	RESPUESTA SEREMI	OBSERVACIÓN SEREMI
14	412682	SALAMANCA	250-3	ADEUDA	230.733	1	3-2018	Propiedad Fiscal, Usuario: Ministerio de Obras Públicas, Canales Embalse Corrales	Rol indicado en sistema de Catastro corresponde al informado por el Ministerio de Obras Públicas. Revisado este en el SII se verifica que se encuentra individualizado en el SII a nombre de un particular
15	412682	SALAMANCA	245-23	ADEUDA	8072	1	3-2018	Propiedad Fiscal, Usuario: Ministerio de Obras Públicas, Obras complementarias embalse corrales	Rol indicado en sistema de Catastro corresponde al informado por el Ministerio de Obras Públicas. Revisado este en el SII se verifica que se encuentra individualizado en el SII a nombre de un particular
16	233346	ILLAPEL	63-4	ADEUDA	4.233.264	6	3-2015	Propiedad Fiscal, Usuario: Carabineros de Chile, Retén de Carabineros	Individualizado como Fisco Bienes Nacionales
17	322911	COMBARBALÁ	129-011	ADEUDA	89.605	1	3-2018	Enajenada por Propuesta Pública a Empresa de Transportes Guayacán y Cia LTDA.	Fuera del dominio fiscal
18	284175	LOS VILOS	418-3	ADEUDA	12.922.054	76	1-1995	Propiedad Fiscal, Usuario: Carabineros de Chile, Retén de Carabineros	Individualizado como Fisco Bienes Nacionales
19	233582	LA SERENA	670-10	ADEUDA	44.679	1	4-1995	Propiedad Fiscal, Usuario: Junta de Vecinos N° 2 Pedro Aguirre Gerda, Sede social	Individualizado como Fisco Bienes Nacionales





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

DATOS				INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA TESORERÍA REGIONAL				RESPUESTA ENTREGADA POR LA SEREMI	
N°	ID	COMUNA	ROL SII	SITUACIÓN PAGO CONTRIBUCIONES	MONTO TOTAL ADEUDADO (\$)	N° DE CUOTAS ADEUDADAS	FECHA CUOTA VENCIDA MÁS ANTIGUA	RESPUESTA SEREMI	OBSERVACIÓN SEREMI
20	322918	COQUIMBO	2614-6	ADEUDA	118.349	1	3-2018	Enajenado Venta Directa a Soc. Comercial de Pescadores Ultima Esperanza, Tongoy	Fuera del dominio fiscal
21	322923	COQUIMBO	2614-23	ADEUDA	790.928	7	1-2017	Enajenado Venta Directa Jaiba y Mar, Tongoy	Fuera del dominio fiscal
22	322914	COQUIMBO	2500-258	ADEUDA	243.593	1	3-2018	Enajenado por Propuesta Pública a Live Seafood. Hoy en proceso de resciliación de contrato	Fuera del dominio fiscal
23	233205	COQUIMBO	2614-12	ADEUDA	427.349	10	2-2016	Enajenado Venta Directa a [REDACTED], Tongoy	Fuera del dominio fiscal
24	714812	COQUIMBO	2546-112	ADEUDA	8.968	1	3-2018	Enajenado Venta Directa a [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
25	322946	COQUIMBO	2546-11	ADEUDA	8.390	1	3-2018	Enajenado Venta Directa a [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
26	322941	COQUIMBO	2546-73	ADEUDA	9.267	1	3-2018	Enajenado Venta Directa a [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
27	713707	COQUIMBO	2546-50	ADEUDA	9.257	1	3-2018	Enajenado Venta Directa a [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
28	322943	COQUIMBO	2546-74	ADEUDA	5.491	1	3-2018	Enajenado Venta Directa a [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
29	322938	COQUIMBO	2546-13	ADEUDA	9.234	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
30	732997	COQUIMBO	2546-51	ADEUDA	9.172	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal





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

DATOS				INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA TESORERÍA REGIONAL				RESPUESTA ENTREGADA POR LA SEREMI	
N°	ID	COMUNA	ROL SII	SITUACIÓN PAGO CONTRIBUCIONES	MONTO TOTAL ADEUDADO (\$)	N° DE CUOTAS ADEUDADAS	FECHA CUOTA VENCIDA MÁS ANTIGUA	RESPUESTA SEREMI	OBSERVACIÓN SEREMI
31	322953	COQUIMBO	2546-53	ADEUDA	8.378	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
32	322933	COQUIMBO	2546-16	ADEUDA	7.612	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
33	714859	COQUIMBO	2546-55	ADEUDA	9.227	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio fiscal
34	322945	COQUIMBO	2546-18	ADEUDA	5.736	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Pto Aldea	Fuera del dominio-fiscal
35	322937	COQUIMBO	2546-56	ADEUDA	8.816	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
36	714891	COQUIMBO	2546-57	ADEUDA	7.488	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
37	322950	COQUIMBO	2546-97	ADEUDA	8.872	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
38	713930	COQUIMBO	2546-103	ADEUDA	9.308	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
39	322927	COQUIMBO	2546-116	ADEUDA	9.302	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED] Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
40	927076	COQUIMBO	2546-23	ADEUDA	8.022	1	3-2018	Enajenado por Título Gratuito a [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
41	651963	COQUIMBO	2546-89	ADEUDA	19.964	1	3-2018	Enajenado por Propuesta Pública a [REDACTED] Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal





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

DATOS				INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA TESORERÍA REGIONAL				RESPUESTA ENTREGADA POR LA SEREMI	
N°	ID	COMUNA	ROL SII	SITUACIÓN PAGO CONTRIBUCIONES	MONTO TOTAL ADEUDADO (\$)	N° DE CUOTAS ADEUDADAS	FECHA CUOTA VENCIDA MÁS ANTIGUA	RESPUESTA SEREMI	OBSERVACIÓN SEREMI
42	855486	COQUIMBO	2546-98	ADEUDA	8.200	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
43	714872	COQUIMBO	2546-104	ADEUDA	9.215	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
44	714845	COQUIMBO	2546-125	ADEUDA	9.301	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
45	714955	COQUIMBO	2546-2	ADEUDA	5.411	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
46	322948	COQUIMBO	2546-24	ADEUDA	6.051	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
47	322949	COQUIMBO	2546-29	ADEUDA	6.051	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
48	322940	COQUIMBO	2546-41	ADEUDA	9.219	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
49	322952	COQUIMBO	2546-106	ADEUDA	9.285	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
50	322942	COQUIMBO	2546-31	ADEUDA	9.295	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
51	651936	COQUIMBO	2546-108	ADEUDA	62.485	5	0-2009	Propiedad Fjsal, Usuario [REDACTED], Área administración de la Armada	Individualizado como Fisco Bienes Nacionales
52	322936	COQUIMBO	2546-121	ADEUDA	8.994	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal





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

DATOS				INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA TESORERÍA REGIONAL				RESPUESTA ENTREGADA POR LA SEREMI	
N°	ID	COMUNA	ROL SII	SITUACIÓN PAGO CONTRIBUCIONES	MONTO TOTAL ADEUDADO (\$)	N° DE CUOTAS ADEUDADAS	FECHA CUOTA VENCIDA MÁS ANTIGUA	RESPUESTA SEREMI	OBSERVACIÓN SEREMI
53	792659	COQUIMBO	2546-6	ADEUDA	26.093	4	4-2017	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
54	994908	COQUIMBO	2546-70	ADEUDA	9.611	1	3-2018	Enajenada Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
55	714918	COQUIMBO	2546-111	ADEUDA	5.003	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
56	322947	COQUIMBO	2546-9	ADEUDA	9.292	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
57	322944	COQUIMBO	2546-71	ADEUDA	8.434	1	3-2018	Enajenado Venta Directa [REDACTED], Puerto Aldea	Fuera del dominio fiscal
58	304446	ILLAPEL	423-13	ADEUDA	15.943	1	3-2018	Propiedad Fiscal, Usuario: CONAF, Reserva Nacional de las Chinchillas	Rol identificado en el sistema de Catastro se encuentra identificado con un propietario y ubicación distinta en el SII

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes proporcionados por la Tesorería Regional y la SEREMI de Bienes Nacionales Región de Coquimbo.

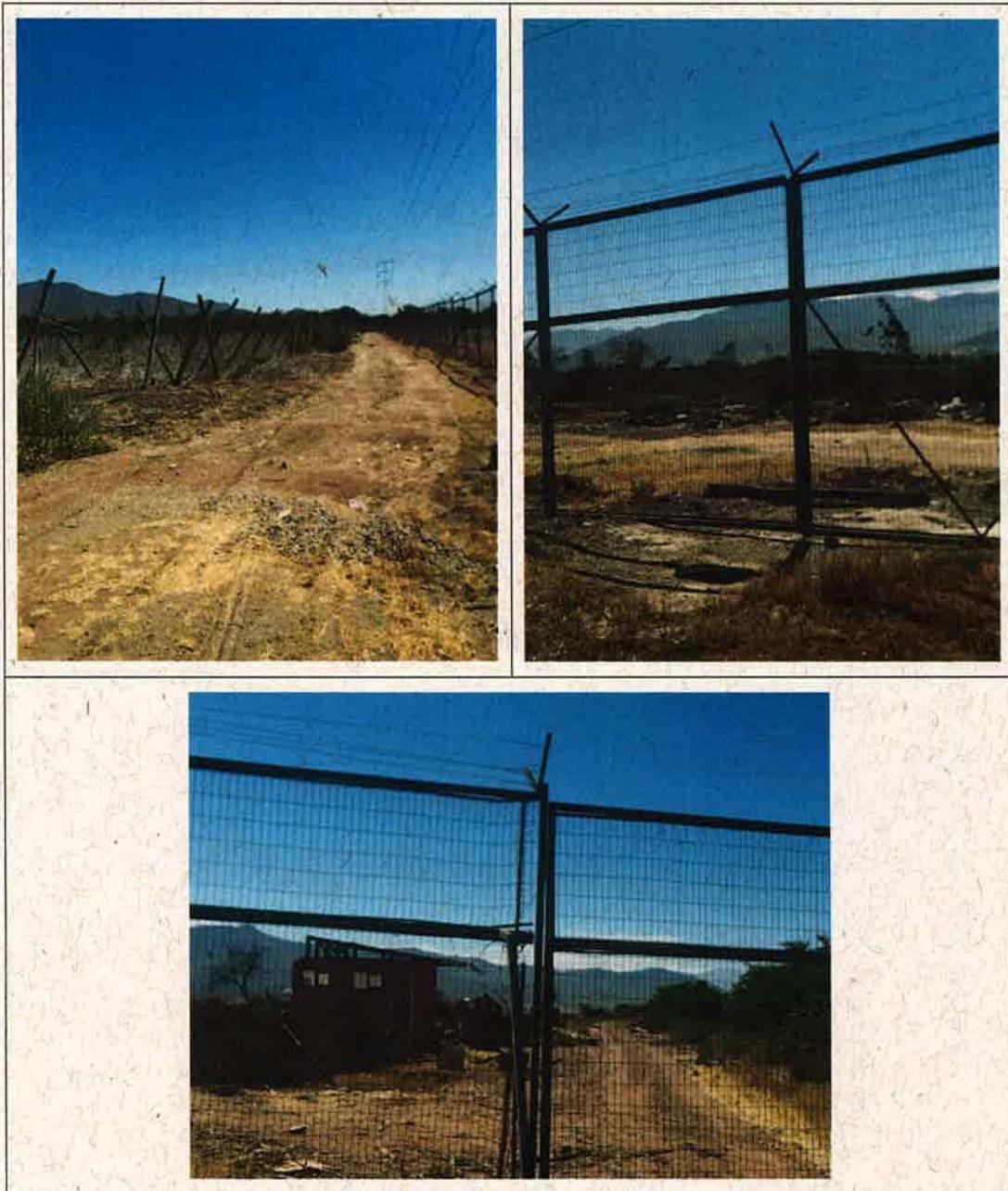




CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE COQUIMBO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 5

FOTOGRAFÍAS VALIDACIONES EN TERRENO.



Fuente: Elaboración propia sobre la base a las validaciones efectuadas en terreno.





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

ANEXO N° 6

DETALLE DE CÁLCULO DE LA PROPUESTA DE PRECIO DE ARRIENDO REALIZADO POR LA SECRETARIA REGIONAL
MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE COQUIMBO.

N°	N° EXPEDIENTE	FECHA DE LA TASACIÓN	VALOR UF [A]	SUPERFICIE TOTAL (m²) [B]	RELACIÓN UF/m² [C]	TOTAL UF [B]*[C]=[D]	ESTIMACIÓN COMERCIAL [D]*[A]=[E]	6% DE LA ESTIMACIÓN COMERCIAL [E]*0,06=[F]	AVALÚO FISCAL PROPORCIONAL INMUEBLE EN ANÁLISIS (\$) O AVALÚO VIGENTE [G]	8% DEL AVALÚO FISCAL [G]*0,08	CÁLCULO RENTA MENSUAL
1	041AR466873-R1	28-02-2017	26392,09	2569,1	1,2	3082,92	81.364.702	4.881.882	41.655.387	3.332.431	406.824
2	4AR9524	21-08-2018	27252,45	5015	0,3	1504,5	41.001.311	2.460.079	NO INDICA	NO INDICA	205.007
3	04-AR-000185-R1	01-09-2017	26605,81	9100	0,06	546	14.526.772	871.606	244.790	19.583	72.634
4	4AR3249	19-10-2015	25440,88	5000	0,1	500	12.720.440	763.226	305.291	24.423	63.602
5	04-AR-001327-R1	27-12-2017	26794,69	5056,18	0,06	303,3708	8.128.727	487.724	6.573	526	40.644
6	4AR5057	03-03-2016	25730,67	5000	0,05	250	6.432.668	385.960	305.291	24.423	32.163
7	04-AR-003297	28-08-2013	23032,04	15631	0,02	312,62	7.200.276	432.017	NO INDICA	NO INDICA	36.001
8	04-AR-000195-R1	12-09-2017	26624,85	856,3	0,3	256,89	6.839.658	410.379	1.636.891	130.951	34.198
9	04-AR-001254-R1	12-09-2017	26624,85	813,75	0,3	244,125	6.499.792	389.987	1.555.553	124.444	32.499
10	4AR6180	06-12-2016	26324,04	4700	0,045	211,5	5.567.534	334.052	126.430	10.114	27.838
11	04-AR-000538-R1	30-01-2017	26319,91	548,6	0,3	164,58	4.331.731	259.904	1.049.989	83.999	21.659
12	04-AR-000153-R1	07-02-2017	26306,32	575	0,3	172,5	4.537.840	272.270	1.088.475	87.078	22.689
13	04-AR-004034	20-01-2014	23386,18	186,1	0,8	148,88	3.481.734	208.904	NO INDICA	NO INDICA	17.409
14	04-AR-001872-R1	07-02-2018	26957,29	5000	0,05	250	6.739.323	404.359	3.177.320	254.186	33.697
15	04-AR-002235	14-12-2012	22903,63	5400	0,02	108	2.473.592	148.416	NO INDICA	NO INDICA	12.368
16	04-AR-001853	07-09-2012	22559,48	1069,35	60	64161	1.447.438.796	86.846.328	NO INDICA	NO INDICA	7.237.194
17	041AR531756-R1	22-09-2015	25299,78	29471	1,5	44206,5	1.118.414.725	67.104.883	NO INDICA	NO INDICA	5.592.074
18	041AR507305-R1	22-09-2015	25299,78	2114	5,7	12049,8	304.857.289	18.291.437	NO INDICA	NO INDICA	1.524.286
19	4AR9269	02-04-2018	26966,89	97,1	40	3884	104.739.401	6.284.364	43.058.359	3.444.669	523.697
20	4AR8003	03-10-2017	26662,11	2404	0,9	2163,6	57.686.141	3.461.168	15.964.768	1.277.181	288.431
21	4AR7335	03-04-2017	26477,06	132	1,4	184,8	52.075.082	3.124.505	8.366.820	669.346	260.375





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

N°	N° EXPEDIENTE	FECHA DE LA TASACIÓN	VALOR UF [A]	SUPERFICIE TOTAL (m ²) [B]	RELACIÓN UF/m ² [C]	TOTAL UF [B]*[C]=[D]	ESTIMACIÓN COMERCIAL [D]*[A]=[E]	6% DE LA ESTIMACIÓN COMERCIAL [E]*0,06=[F]	AVALÚO FISCAL PROPORCIONAL INMUEBLE EN ANÁLISIS (\$) O AVALÚO VIGENTE [G]	8% DEL AVALÚO FISCAL [G]*0,08	CÁLCULO RENTA MENSUAL
22	4AR8040	05-10-2017	26665,66	45000	0,04	1800	47.998.188	2.879.891	455.850	36468	239.991

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes tenidos a la vista y el procedimiento establecido en el Manual de Arriendos y Manual de Tasaciones.





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

ANEXO N° 7

ESTADO DE OBSERVACIONES DEL INFORME FINAL N° 1.068, DE 2018, EN LA SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE COQUIMBO

N° DE OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA GENERAL EN INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DE LA ENTIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO
Acápites I, numeral 2	Falta de segregación de funciones.	La entidad deberá implementar las medidas de control que comprometiera en su respuesta al preinforme de observaciones, respecto de las cuentas corrientes y sus conciliaciones, previo al cierre mensual, cuyo responsable será el encargado de presupuesto, a fin de reducir el riesgo de ocurrencia de fraude u error en las tareas.	C: Compleja			
Acápites I, numeral 3	Falta de formalización de procedimientos asociados al manejo de caja chica.	La SEREMI deberá acreditar la formalización de procedimientos asociados al manejo de caja chica, que contemple el uso, custodia y control de los fondos utilizados en gastos menores.	MC: Medianamente compleja			
Acápites II, numeral 1, literal a)	Custodia de boletas de garantía.	La entidad deberá remitir antecedentes que den cuenta de la utilización del sistema enunciado en su respuesta, respecto del control de cauciones, junto con aquellos que sustenten la recepción de la caución solicitada a la empresa Total Sun Power El Pelicano SpA.	C: Compleja			





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

N° DE OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA GENERAL EN INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DE LA ENTIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO
Acápito II, numeral 1, literal a), b) y d)	Custodia de boletas de garantía.	La entidad deberá instruir un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas que deriven de los hechos descritos, para lo cual deberá, en un plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, remitir una copia del acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Contraloría General.	C: Compleja			
Acápito II, numeral 1, literal c)	Custodia de boletas de garantía.	En relación a las boletas asociadas a los ID N°s. 4AR2731, 4AR4190, 4AR2068, 4AR2432, 4AR2893, 4AR3041 4AR3319, 4AR276, 4AR593 y 4AR700 deberá hacer efectivo los cobros o bien actualizar la vigencia de las respectivas cauciones, según corresponda.	AC: Altamente compleja			
Acápito II, numeral 4, literal a)	Sobre el pago de impuesto territorial	La entidad deberá remitir el resultado del análisis de las 40 unidades catastrales en conjunto con el SII, por concepto de no pago del impuesto territorial, indicando el avance de las gestiones y acompañado los antecedentes respectivos.	AC: Altamente compleja			
Acápito II, numeral 4, literal b) y c)	Sobre el pago de impuesto territorial.	El servicio informar documentadamente respecto de las regularizaciones que efectúe en sus registros respecto de las unidades catastrales o inmuebles observados, relativo a la composición de	AC: Altamente compleja			





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

Nº DE OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA GENERAL EN INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DE LA ENTIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO
		la propiedad fiscal bajo administración de esa entidad.				
Acápito II, numerales 5.1 y 5.2	Falta cierre perimetral e instalación de letrero en inmueble fiscal.	La entidad deberá remitir los antecedentes que den cuenta del cumplimiento de las obligaciones previstas en los contratos de arriendo.	C: Compleja			
Acápito III, numeral 1, literales a) y b)	Reconocimiento de ingresos por concepto de ventas.	La SEREMI deberá acreditar que el SERVIU efectuó los pagos observados o en su defecto, adoptar las medidas pertinentes con el fin de realizar las gestiones de cobranza, y al valor de la UF correspondiente, informando documentadamente de aquello.	AC: Altamente compleja			
Acápito III, numerales 2.1 y 2.2.	Falta de fundamentación de valores propuestos en la determinación de estimaciones comerciales y expedientes no contienen estimación del valor comercial del inmueble	La autoridad deberá emitir un procedimiento formal que incorpore documentalmente los cálculos de valorización en los expedientes generados, indicando en los casos de arriendo, un formato de estimación comercial que señale los datos de valorización de acuerdo a lo establecido en el numeral II.1 "Tasación" del Manual de Tasaciones de la Propiedad Fiscal, del Ministerio de Bienes Nacionales, sancionado mediante la referida resolución exenta N° 1.981, de 2007	AC: Altamente compleja			



