



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

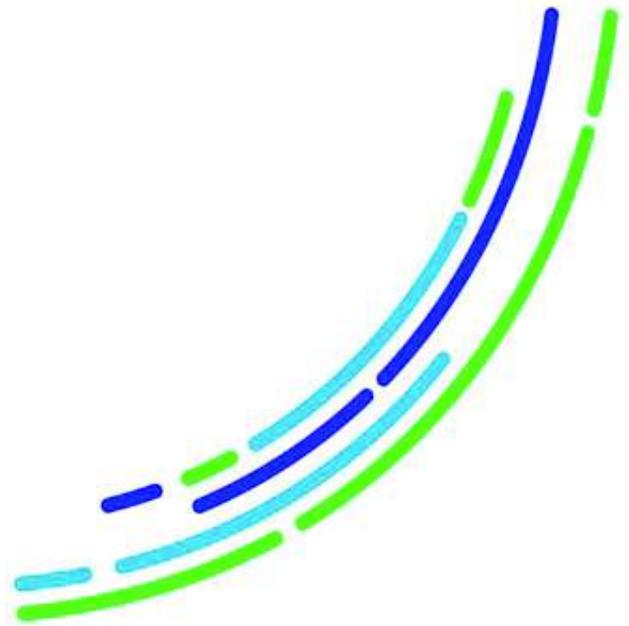
INFORME FINAL

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE
BIENES NACIONALES DE LA REGIÓN DEL
BIOBÍO

INFORME N° 93/2021
23 DE ABRIL DE 2021



OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PREG. N° 8.002/20

REMITE INFORME FINAL N° 93, DE 2021,
SOBRE AUDITORÍA EFECTUADA EN LA
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES DE LA REGIÓN
DEL BIOBÍO.

CONCEPCIÓN, 23 de abril de 2021.

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el informe final N° 93, de 2021, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales, que contiene el resultado de la fiscalización efectuada en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, en particular la observación contenida en el Acápito II, numeral 2, punto 2.1, del mismo, referida a la ausencia de permiso de construcción y certificado de recepción de obras de un inmueble.

Saluda atentamente a Ud.

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA
MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO DE LA PAZ
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RICARDO BETANCOURT SOLAR	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	23/04/2021	
Código validación	kJebyBaNP	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PREG. N° 8.002/20

REMITE INFORME FINAL N° 93, DE 2021,
 SOBRE AUDITORÍA EFECTUADA EN LA
 SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
 DE BIENES NACIONALES DE LA REGIÓN
 DEL BIOBÍO.

CONCEPCIÓN, 23 de abril de 2021.

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el informe final N° 93, de 2021, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales, que contiene el resultado de la fiscalización efectuada en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, en particular la observación contenida en el Acápito II, numeral 2, punto 2.1, del mismo, referida a la ausencia de permiso de construcción y certificado de recepción de obras de un inmueble.

Saluda atentamente a Ud.

AL SEÑOR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE LA
MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO DE LA PAZ
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RICARDO BETANCOURT SOLAR	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	23/04/2021	
Código validación	kJebyBZU1	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PREG. N° 8.002/20

REMITE INFORME FINAL N° 93, DE 2021,
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 LA REGIÓN DEL
BIOBÍO.

CONCEPCIÓN, 23 de abril de 2021.

Se remite a esa entidad regional, para su conocimiento y fines pertinentes, el informe final N° 93, de 2021, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales, que contiene el resultado de la fiscalización efectuada.

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

Saluda atentamente a Ud.

A LA SEÑORA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO
PRESENTE.

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RICARDO BETANCOURT SOLAR	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	23/04/2021	
Código validación	kJebyBaUX	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PREG. N° 8.002/20

REMITE INFORME FINAL N° 93, DE 2021,
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 LA REGIÓN DEL
BIOBÍO.

CONCEPCIÓN, 23 de abril de 2021.

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el informe final N° 93, de 2021, sobre auditoría a los procesos de ingresos por concepto de ventas y arriendos de inmuebles fiscales, que contiene el resultado de la fiscalización efectuada.

Saluda atentamente a Ud.

AL SEÑOR
JEFE UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
SANTIAGO

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RICARDO BETANCOURT SOLAR	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	23/04/2021	
Código validación	kJebyBbtX	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Resumen Ejecutivo Informe Final de Auditoría N° 93, de 2021, Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.

Objetivo: La fiscalización tuvo por objeto practicar una auditoría al proceso de arriendo de inmuebles fiscales en la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, durante el año 2019, y a la enajenación de los mismos en el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2019, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia; evaluar las actividades de administración, gestión y cobros respectivos en el caso de bienes arrendados; y verificar que los valores de venta y arriendo de estos se hayan ajustado a los establecidos en la normativa correspondiente.

Preguntas de la Auditoría:

- ¿Se ha dado cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en las operaciones de arrendamiento y venta de bienes inmuebles fiscales?
- ¿Son eficientes los procedimientos de administración, gestión y cobros respectivos en el caso de arriendos de inmuebles fiscales?
- ¿Se han ajustado a los valores establecidos en la normativa correspondiente, los cobros de arriendos y las ventas de inmuebles fiscales?

Principales Resultados:

- Se constataron errores en la determinación de la renta de arrendamiento del inmueble fiscal que se indica a la empresa Telefónica Móvil Chile S.A., e Inversiones Red Apícola, como asimismo se verificó la falta de uniformidad en el cálculo de la nueva renta mensual a pagar por los arrendatarios de los locales comerciales de la Galería Alessandri de la ciudad de Concepción, que se señalan, por lo que se requirió a la SEREMI ajustar tales valores y emitir las respectivas resoluciones exentas que los sancionan, lo que deberá acreditarse y documentarse a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo de la CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Además, se solicitó a la autoridad regional adoptar las medidas que correspondan a objeto de evitar la ocurrencia de situaciones como las acaecidas.
- Se comprobó que la SEREMI no efectúa un control respecto de la obligación que le asiste a los arrendatarios de pagar el impuesto territorial que afecta al inmueble arrendado, en los casos que se indican, por lo que se requirió a la entidad regional informar la regularización de ello, lo que tendrá que ser acreditado y documentado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

- Se verificó la venta de un bien inmueble cuyas mejoras efectuadas en la propiedad no se encontraban con permiso de construcción y certificado de recepción de obras municipales, por lo que se requirió a la SEREMI comunicar el resultado de las gestiones informadas en su respuesta, lo que deberá ser acreditado y documentado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe. Además, se remitirá copia de este informe a la Municipalidad de San Pedro de la Paz, para los fines pertinentes.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PREG N° 8.002/2020

INFORME FINAL N° 93, DE 2021, 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 LA REGIÓN DEL
BIOBÍO.

CONCEPCIÓN, 23 de abril de 2021.

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Contraloría General para el año 2020, y en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría a los procesos de ingresos por ventas y arriendos de inmuebles fiscales en la Secretaría Regional Ministerial, SEREMI, de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.

JUSTIFICACIÓN

Considerando el Ranking de actividades de planificación de esta Entidad de Control para el año 2019, que sitúa a la SEREMI de Bienes Nacionales en el séptimo lugar regional; la ausencia de auditorías por parte esta sede regional a dicha SEREMI en los últimos 7 años; el aumento en la venta de bienes inmuebles; los riesgos detectados en el análisis de los pagos de arriendo correspondientes al año 2018 y 2019, que podrían reflejar moras de hasta 11 meses en el año y algunos riesgos detectados en la información contable proporcionada, esta Contraloría Regional ha estimado pertinente realizar una auditoría a los ingresos por venta y arriendo de inmuebles fiscales en la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.

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

En tal sentido, esta revisión se enmarca en los ODS, N° 16, Paz, Justicia e Instituciones Sólidas.

AL SEÑOR
RICARDO BETANCOURT SOLAR
CONTRALOR REGIONAL DEL BIOBÍO
PRESENTE.

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

En relación a los arrendamientos, éstos se encuentran regulados en los artículos 66 al 82 del referido decreto ley.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

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. Lo anterior, además se encuentra normado en el Manual de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales aprobado por resolución exenta N° 2.127, de 10 de septiembre de 2015.

Finalmente, es menester hacer presente que esta auditoría se ejecutó, durante la vigencia del decreto supremo N° 104, de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que declaró estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, en el territorio de Chile, por un período de 90 días a contar del día 18 de marzo de esa anualidad, medida prorrogada sucesivamente hasta la fecha, circunstancias que pudieron afectar el normal desarrollo de la fiscalización.

Cabe mencionar que con carácter confidencial, por medio del oficio N° E84185, de 2021, fue puesto en conocimiento de la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, el Preinforme de Observaciones N° 93, de igual año, con la finalidad de que formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó a través del oficio N° 1.688, de 2021, documento que ha sido considerado para la emisión del presente informe final.

OBJETIVO

La fiscalización tuvo por objeto practicar una auditoría al proceso de arriendo de inmuebles fiscales en la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, durante el año 2019, y a la enajenación de los mismos en el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2019.

Lo anterior con la finalidad, de constatar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan las operaciones relacionadas con el arrendamiento y venta de bienes inmuebles fiscales; evaluar las actividades de administración, gestión y cobros respectivos en el caso de bienes arrendados; y verificar que los valores de venta y de arriendo de bienes fiscales se hayan ajustado a los establecidos en la normativa correspondiente.

METODOLOGÍA

El examen 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 dispuestos en la resolución exenta N° 1.485, de 1996, de este origen, que aprueba Normas de Control Interno, e incluyó la realización de un examen de cuenta de ingresos conforme con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N°

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

10.336, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, así como evaluaciones de control interno en relación con las materias examinadas, determinándose la realización de pruebas de auditoría en la medida que se estimaron necesarias.

Se debe señalar, que las observaciones que esta Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad, en efecto, se entiende por Altamente Complejas (AC) y Complejas (C), aquellas observaciones que de acuerdo a su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto se clasifican como Medianamente Complejas (MC) y Levemente Complejas (LC), aquellas que causen un menor impacto en los criterios indicados anteriormente.

UNIVERSO Y MUESTRA

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por la entidad fiscalizada, al 31 de diciembre de 2019, se encontraban en arriendo un total de 305 inmuebles por un monto mensual de \$ 30.903.320.

Los expedientes de los arrendatarios a examinar se determinaron analíticamente, revisándose el 49,7% de ellos, lo que equivale a la suma de \$ 15.374.526. El detalle se muestra en la tabla siguiente.

Tabla N° 1: Universo y muestra de ingresos por arriendo de inmuebles.

CONCEPTO	UNIVERSO		MUESTRA		PORCENTAJE EXAMINADO
	\$	N°	\$	N°	
Ingresos por arriendos	30.903.320	305	15.374.526	25	49,7%

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

Por su parte, referente a las ventas de bienes inmuebles, en los años 2018 y 2019 se enajenaron 27 propiedades por un monto total de \$ 197.146.369.

Ahora bien, para su examen se seleccionó analíticamente una muestra de expedientes de ventas, cuyo monto ascendió a \$154.442.422, equivalente a un 78,3% del universo, cuyo detalle se muestra a continuación:

Tabla N° 2: Universo y muestra de ingresos por ventas de inmuebles.

CONCEPTO	UNIVERSO		MUESTRA		PORCENTAJE EXAMINADO
	\$	N°	\$	N°	
Ingresos por ventas de bienes inmuebles	197.146.369	27	154.442.422	8	78,3%

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

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

De igual forma, se examinaron los deudores por arriendo de inmuebles vigente al 31 de diciembre de 2019, los que alcanzaban a 167 morosos por un monto de \$ 42.952.082, revisándose analíticamente el expediente de un 36.2% de ellos, lo que equivale a \$15.549.429, según el siguiente detalle.

Tabla N° 3: Universo y muestra de deudores por arriendo de inmuebles.

CONCEPTO	UNIVERSO		MUESTRA		PORCENTAJE EXAMINADO
	\$	N°	\$	N°	
Deudores por arriendos	42.952.082	167	15.549.429	15	36,2%

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

RESULTADO DE LA AUDITORÍA

Del examen practicado se constataron las siguientes situaciones:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

El estudio de la estructura de control interno y de sus factores de riesgo, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones, del cual se desprende lo siguiente:

1. Ausencia de formalización del organigrama de la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.

Se constató la inexistencia de un acto administrativo emanado de la autoridad regional que apruebe el organigrama de la SEREMI con las pertinentes unidades que la conforman en la actualidad.

Al respecto, debe recordarse que conforme con el artículo 3° de la ley N° 19.880, las decisiones escritas que adopte la Administración en las cuales se contengan declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública, deben expresarse por medio de actos administrativos, toda vez que se trata de actos dictados por una autoridad dotada de poder de decisión, sobre asuntos propios de su competencia.

De igual forma, cabe indicar que el numeral 45, del Capítulo III de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, de la Contraloría General de la República, establece, en lo que interesa, que la documentación relativa a las estructuras de control interno debe incluir datos sobre la estructura y política de una institución, sobre 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.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En su respuesta, la autoridad indica que mediante la resolución exenta N° 1.136, de 2016, la División Administrativa del Ministerio de Bienes Nacionales, estableció el organigrama funcional de las Secretarías Regionales Ministeriales, el cual contempla, entre otros, las unidades de Planificación y Presupuesto, Atención Ciudadana, Bienes, Catastro, Regularización, Administrativa y Jurídica.

Agrega, que mediante la resolución exenta N° 72, de 8 de febrero de 2021, la SEREMI designó a los funcionarios encargados de las diferentes unidades descritas en el párrafo anterior.

Sobre el particular, en consideración a la medida adoptada por la autoridad regional y a los documentos que acompaña en su respuesta, se subsana la observación formulada.

2. Sobre giradores autorizados para firma de cheques de la SEREMI.

Se constató que al 16 de noviembre de 2020, el ex SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, don Eric [REDACTED], se encontraba vigente como apoderado autorizado para firmar los cheques de las cuentas corrientes que se detallan en la tabla, en circunstancias que había cesado en su cargo el 11 de marzo de 2018.

Tabla N° 4: Detalle de las cuentas corrientes con autorización para firma de cheques.

CUENTA CORRIENTE	
N°	DENOMINACIÓN
5330900090-7	Fondos convenio ley de cobro
5330900091-5	Fondos ingreso por venta de inmuebles
5330900092-3	Fondos convenio FNDR
5330900103-2	Fondos convenio Ministerio de Desarrollo Social
5330900104-1	Fondos convenio CONADI

Fuente: Elaboración propia conforme a información proporcionada por el Banco Estado el 16 de noviembre de 2020 y la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.

La situación descrita no se ajusta al numeral 61 del Capítulo III de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, ya analizada, que señala en lo que interesa, que el acceso a los recursos y registros debe limitarse a las personas autorizadas para ello, quienes están obligados a rendir cuentas de la custodia o utilización de los mismos.

En su respuesta la Secretaría Regional Ministerial informa que mediante oficio N° 1.613, de 31 de marzo de 2021, solicitó al Banco Estado, la eliminación como apoderado autorizado para firmar cheques de las cuentas corrientes anotadas, al señor Eric [REDACTED] por no ser funcionario del servicio.

Sin perjuicio de la medida informada por la autoridad del servicio, se mantiene la observación formulada, toda vez que no remite los antecedentes que permitan acreditar que esta se haya regularizado,

como tampoco consta que se haya solicitado a esta Entidad de Control el cese como girador de tales cuentas corrientes.

II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

1. Sobre falta de pago del impuesto territorial por parte de los arrendatarios de inmuebles.

En relación con la materia, se verificó que siete arrendatarios de los inmuebles examinados se encontraban con deudas impagas de contribuciones correspondientes a los años 2018, 2019 y 2020, en la Tesorería General de la República, por un total de \$ 1.398.495. En el anexo N° 1, se detallan los arrendatarios y las anualidades de impuesto territorial pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020.

Lo expuesto vulnera lo establecido en el numeral 6, de las respectivas resoluciones exentas que aprobaron los contratos de arriendo de los inmuebles en análisis y la cláusula octava de los mismos, como también el numeral 15 del Manual de Arriendos de Inmuebles Fiscales, aprobado por la citada resolución exenta N° 2.127, de 2015, el cual dispone, en lo que interesa, "Que corresponde al arrendador pagar el impuesto territorial que afecte al inmueble arrendado".

En relación a esta materia, la SEREMI reconoce la objeción planteada y señala que mediante oficios dirigidos a los arrendatarios individualizados en el anexo N° 1, todos de 31 de marzo de 2021, les solicitó pagar oportunamente las contribuciones lo que debía ser acreditado, con el respectivo comprobante, en un plazo de 30 días.

Agrega, que implementará la revisión periódica del cumplimiento de dicha obligación, solicitando su cumplimiento a los arrendatarios.

Al respecto, cabe señalar que si bien la medida informada por la autoridad regional resulta válida, esta no permite subsanar la situación detectada, toda vez que corresponde a una acción que se materializará en el futuro, motivo por el cual la observación se mantiene.

2. Venta de bien inmueble cuya mejora no se encuentra regularizada.

Para un adecuado análisis de la materia, es necesario precisar que, con fecha 7 de mayo de 2018, don Maximiliano [REDACTED], ingresó una solicitud a la SEREMI para la postulación a un inmueble fiscal para consolidación de dominio, quien hacía uso, en calidad de arrendatario, de dos lotes ubicados en la Avenida Ingeniero Ernesto Pinto Lagarrigue [REDACTED] de la comuna de San Pedro de la Paz, desde el 1 de noviembre de 2016, en virtud de un contrato suscrito el 28 de septiembre de esta última anualidad, entre el señor [REDACTED] y la citada SEREMI, el cual fue aprobado por la resolución exenta N° E-13027, de igual fecha.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Cabe anotar que el inmueble señalado había sido destinado a la Dirección Regional de Vialidad de la Región del Biobío, en el mes de febrero de 1984, y ocupado por el señor [REDACTED], en su calidad de funcionario de esta última entidad, en la que prestó funciones hasta el 31 de diciembre de 2017. Al respecto, es útil agregar que con fecha 2 de abril de 2014, el Ministerio de Bienes Nacionales puso término a la citada destinación, por haber sido declarado prescindible dicho inmueble por el Ministerio de Obras Públicas.

Por otra parte, es dable señalar que el señor [REDACTED], en el formulario de postulación, indicó que el terremoto del 27 de febrero de 2010 destruyó la vivienda existente en el inmueble obligando a reconstruir la edificación.

Así las cosas, el citado postulante construyó una vivienda en el sitio fiscal, la que conforme a la tasación efectuada por Brown & Asociados el 10 de julio de 2018, corresponde a un inmueble de 400 m² con una tasación del mismo en 6.400 UF, cuya edificación para efectos de la determinación del precio de enajenación no fue considerada por la SEREMI, por ser esta una mejora de propiedad del arrendatario.

Ahora bien, revisadas las imágenes históricas de Google Earth, se constató que la construcción señalada se habría erigido entre los meses de junio de 2011 y agosto de 2012, por cuanto en dichas fechas figura el citado inmueble en las imágenes que se indican en el anexo N° 2.

Finalmente, mediante decreto exento N° E-504, de 17 de diciembre de 2018, del Ministerio de Bienes Nacionales, se autorizó la venta directa del inmueble por la suma de 3.007 UF, al señor [REDACTED] que comprende dos lotes, en los roles 15013-196 y 15013-212, respectivamente, con una superficie total de 1.739,12 m².

Puntualizado lo anterior, se determinó lo siguiente:

2.1 Se comprobó que tanto el contrato de arriendo del inmueble analizado, de fecha 28 de septiembre de 2016, suscrito entre la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío y don Maximiliano [REDACTED] como la resolución exenta N° E-13027, que lo aprueba, de igual data, no señalan en sus respectivas cláusulas o numerales la existencia de una nueva vivienda, en circunstancias que, a esa época, está ya había sido construida, de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes.

La situación planteada, vulnera lo establecido el aludido Manual de Arriendos, en el sentido que las mejoras que los arrendatarios efectúen en los bienes raíces arrendados, deben ser autorizadas previamente por el SEREMI mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo.

De igual forma, lo observado no guarda armonía con los principios de control y eficiencia que debe observar la

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

administración consagrado en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575, toda vez que no se consignó en el señalado contrato la destrucción de la vivienda fiscal erigida en el inmueble de que se trata, como asimismo se omitió dejar constancia de la existencia de una nueva construcción realizada por el señor [REDACTED].

2.2 Por otra parte, se solicitó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de San Pedro de la Paz, informar si la citada construcción cuenta con el permiso de construcción y recepción definitiva de obras, respondiendo la entidad edilicia que no existe permiso de construcción ni certificado de recepción de obras en los inmuebles correspondiente a los roles 15013-196 y 15013-212.

Lo precedentemente señalado, vulnera lo estipulado en los artículos N°s 116 y 145, del capítulo II de la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Referente a lo consignado en los numerales 2.1 y 2.2, precedentes, la Secretaría Regional Ministerial manifiesta que, en relación a la primera observación, la entidad no contaba con la administración directa del inmueble a la fecha de las edificaciones en cuestión, toda vez que dicha propiedad estaba destinada al Ministerio de Obras Públicas.

Agrega, que en dicho contexto, tanto la edificación original como la que presumiblemente se habría reconstruido entre los años 2011 y 2012, no podrían haber sido autorizadas previamente por el Ministerio de Bienes Nacionales ya que a esa fecha no existía un contrato de arriendo.

Añade, que en consideración a lo anterior, estableció realizar fiscalizaciones periódicas a instituciones que posean destinaciones antiguas, a fin de determinar si para cada caso particular existe ocupación habitacional y si esta se ajusta al cumplimiento de los fines propios de la entidad.

Asimismo, expresa que mediante oficio N° SE-08-1461, de 30 de marzo de 2021, requirió al Director Regional de Vialidad del Biobío, que informe sobre los inmuebles destinados a dicho organismo y sus correspondientes permisos de edificación por cada construcción existente en el inmueble, y en caso que no cuenten con ellos, inicien los procesos de regularización en conformidad con la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En relación a la primera objeción, en atención a los argumentos expuestos por la entidad, conjuntamente con las medidas adoptadas y antecedentes que acompaña en su respuesta que así lo acreditan, este Órgano de Control procede a subsanar la observación formulada.

Por su parte, respecto a la segunda observación, si bien lo expresado por la autoridad regional resulta pertinente, no es

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

posible subsanarla, toda vez que las medidas y acciones informadas se materializarán en el futuro, por lo que se mantiene la objeción planteada.

3. Registro contable por concepto de ventas de bienes inmuebles.

Se verificó que la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío no cuenta con un registro contable individual de los inmuebles enajenados diferenciado por edificación y terreno, toda vez que al momento de efectuar su venta y reconocer su costo, solo se contabiliza por el valor total de la operación sin separar el valor que corresponde al terreno y a la edificación existente. El detalle de los inmuebles examinados se presenta en la siguiente tabla:

Tabla N° 5: Detalle de los inmuebles enajenados.

ROL	DIRECCIÓN	COMUNA	SUPERFICIE FISCAL	
			TERRENO	EDIFICACIÓN
2613-2	Pasaje Antofagasta [REDACTED] Higueras	Talcahuano	85 m ²	87 m ²
1513-196	Ernesto Pinto Lagarrigue #	San Pedro	1739,12	70 m ²
1513-212	[REDACTED] Camino Santa Juana	de la Paz	m ²	

Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.

En relación con los inmuebles indicados, el valor total de la enajenación se registró en las cuentas contables 453-01-01, "Venta de terrenos", 555-02, "Costo de venta de terreno de inversión" y 154-02, "Terrenos de Inversión", en circunstancias que la parte pertinente a edificaciones, correspondía que fuera registrada en las cuentas 453-02, "Venta de edificaciones", 555-01, "Costo de venta de edificaciones de inversión", 154-01, "Edificaciones de Inversión".

La situación expuesta contraviene el principio cualitativo de "Representación fiel de los estados financieros", contenidos en la resolución N° 16, de 2015, de la Contraloría General de la República, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, NICSP, que señala que para ser útil la información financiera debe ser una representación fiel de los hechos económicos y de otro tipo que pueda representar. La información será fiel cuando presente la verdadera esencia de las transacciones y no distorsione la naturaleza del hecho económico que expone y se alcanza cuando la descripción del hecho es completa, neutral y libre de error significativo.

En relación con la materia, la SEREMI indica que a partir del presente año instruyó a la Unidad de Bienes Nacionales de la región, que informe separadamente el valor de la edificación y del terreno en los casos de enajenación de bienes inmuebles, lo que también deberá quedar consignado en el decreto de venta y en la escritura de compraventa, de tal forma que la Unidad Administrativa efectúe la correcta contabilización por cada uno de los conceptos analizados.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Agrega, que del total de inmuebles enajenados en la Región del Biobío, no más del 10% poseen edificaciones de propiedad a nombre del Fisco.

Sobre el particular, la medida informada por la autoridad regional, si bien se refiere a la separación al momento de la venta de los inmuebles, del valor de la edificación y terreno, para su posterior contabilización, nada indica respecto del correcto registro de dichos activos, conforme a los procedimientos contables relacionados con la materia.

En consideración a lo señalado y teniendo presente además que las medidas informadas corresponden a una acción que se materializará en el futuro, esta Contraloría Regional resuelve mantener la observación formulada.

III. EXAMEN DE CUENTAS

1. Sobre rentas de arrendamientos.

1.1 Se verificó que el procedimiento empleado por la SEREMI de Bienes Nacional de la Región del Biobío, para la determinación de la renta de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Aníbal Pinto N° 460, de Concepción, a la empresa Telefónica Móvil Chile S.A., para la instalación de una antena móvil, no se ajusta al Manual de Arriendos aprobado por la resolución exenta N° 2.127, de 2015, ya citado, toda vez que, por una parte, en el factor superficie se aplicó un guarismo inferior al que correspondía, y por otra, no se utilizó el factor población y elevación, en el cálculo de dicho canon.

Tabla N° 6: Detalle del arriendo de inmueble.

N° EXPEDIENTE	ARRENDATARIO	PERÍODO		MONTO MENSUAL DEL ARRIENDO \$
		DESDE	HASTA	
08AR6981	Telefónica Móvil Chile S.A.	01-04-2017	31-03-2022	(*) 254.246

Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, relativo a la determinación del canon de arriendo.

(*) Tasación comercial del inmueble \$ 76.273.544 * 4% = \$ 3.050.946 / 12 = 254.246.

Al respecto, el citado Manual de Arriendos establece, en lo que importa, que para determinar la renta de arrendamiento para la instalación de equipos de telefonía celular se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Renta Anual} = (\text{Superficie}) * (\text{Factor Población y Elevación}).$$

Así las cosas, para determinar el factor superficie, dicho cuerpo normativo señala, en lo que interesa, que para el arrendamiento de la instalación de antenas móviles que requiera entre 1 y 100 m² de terreno fiscal, considerará el mayor valor como monto base entre: a) 150 UF anuales; o b) el 8% del avalúo fiscal por la base de 100 m² y c) el 6% del valor

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

comercial por la base de 100 m². En la siguiente tabla se detallan las diferentes formas de cálculo a considerar para determinar el factor superficie:

Tabla N° 7: Determinación del canon de arriendo de antena móvil para el factor superficie.

CONCEPTO	CALCULO SEGÚN SEREMI			CÁLCULO CONTRALORÍA REGIONAL (D)
	150 UF (A)	AVALÚO FISCAL (B)	TASACIÓN COMERCIAL (C)	
Monto total	\$ 3.945.189	\$ 36.008.600	\$ 76.273.654	\$ 76.273.654
Porcentaje aplicado	N/A	8%	4%	6%
Canon anual	\$ 3.945.189	\$ 2.880.688	\$ 3.050.946	\$ 4.576.419
Canon mensual	\$ 328.765	\$ 240.057	\$ 254.246	\$ 381.368

Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, relativo a la determinación del canon de arriendo.

(A) Valor UF al 23-11-2016, fecha postulación \$ 26.301,26

(B) 8% del avalúo fiscal del inmueble \$ 36.008.600.

(C) Determinación valor arriendo mensual por parte de la SEREMI, utilizando un 4% en vez de un 6%.

(D) Determinación valor arriendo por Contraloría Regional, 6% tasación comercial, mayor valor.

Cabe indicar, respecto de la determinación del factor en análisis, que conforme a la normativa anotada el mayor valor a considerar debió ser el monto de \$ 381.368, y no el utilizado por la SEREMI ascendente a \$ 254.246.

Por otra parte, para determinar el factor población y elevación, el Manual de Arriendos ya citado, señala en lo que interesa, que una vez conocida la comuna en la cual se solicitará la superficie a arrendar, se establece la población según datos del Instituto Nacional de Estadísticas, INE, como asimismo, la altura entre la superficie arrendada y el punto de cobertura que se desea cubrir, antecedentes que no constan en el expediente del contrato en cuestión.

Con la información señalada anteriormente, se obtiene el factor que corresponde aplicar, según la matriz definida en el manual en análisis, el cual multiplicado por el factor superficie, permite determinar la renta de arrendamiento final, procedimiento que no se aplicó en la especie, toda vez que el canon se determinó utilizando solo este último factor.

La situación descrita evidencia que la SEREMI no veló por la idónea administración de los recursos públicos, incumpliendo los principios de eficiencia y eficacia previstos en los artículos 3° y 5° de la ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

La autoridad regional manifiesta en su respuesta, que existe un error en la resolución exenta que otorgó el arrendamiento, dado que señala que el arriendo en cuestión tenía como objeto la instalación de una antena móvil, situación que en los hechos no se verifica, por cuanto en el formulario de postulación la empresa solicitante manifiesta que requiere el inmueble para antena o equipos de telefonía celular lo que corresponde a una antena para

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

telefonía móvil, aspecto que produce una diferencia sustancial en la forma de cobro de arriendo respecto de una antena móvil.

Agrega, que de la revisión de los antecedentes aportados por la arrendataria, se verifica que el equipamiento instalado dentro de la Galería Alessandri, es un equipo de telefonía celular Indoor cuya cobertura está destinada a mejorar la transmisión al interior de la citada edificación.

En este contexto, señala que el arriendo en cuestión, antena para telefonía móvil, no se encuentra definido en el Manual de Arriendos de manera específica, señalando que es asimilable a la determinación de renta en casos especiales, establecida en el título IV, sobre equipos de telecomunicaciones, numeral 1, equipos de telefonía celular, del Manual de Arriendos, que distingue dos situaciones, a saber: equipos de telefonía celular y arriendo de inmuebles fiscales para emplazamiento de antenas móviles.

Manifiesta, que en la situación analizada se debió aplicar el primer procedimiento, por lo que reconoce la existencia de un error en la base de cálculo para la determinación del arriendo, correspondiendo haber aplicado el mayor valor entre 150 UF y el 6% del valor comercial por una base de 100 m² y no el 4% que actualmente se encuentra vigente con la empresa Telefónica Móvil Chile S.A.

Finalmente, señala que procederá a dictar la resolución rectificatoria del arriendo en lo concerniente al objeto del mismo, (equipo de telefonía celular) y en lo correspondiente al valor del porcentaje de la estimación comercial (6%).

Al respecto, si bien los argumentos expresados por la autoridad regional resultan atendibles, no es posible subsanar la observación formulada, toda vez que las acciones informadas se concretarán en el futuro, en consecuencia, esta se mantiene.

1.2 Se constató que la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío aplicó diferentes porcentajes a la tasación comercial de los inmuebles fiscales, para la determinación de la renta anual a cobrar a los arrendatarios que se individualizan en la tabla siguiente, sin que exista constancia en los respectivos expedientes, de los fundamentos y circunstancias que lo ameriten.

Tabla N° 8: Porcentaje aplicado por la SEREMI en el cálculo de arriendo mensual.

ARRENDATARIO	PORCENTAJE TASA CANON ARRIENDO SOBRE VALOR COMERCIAL	MONTO ARRIENDO ANUAL
	% S/SEREMI	S/SEREMI \$
Rosa [REDACTED]	9	126.430
Inversiones Red Apícola	4	1.673.743

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ARRENDATARIO	PORCENTAJE TASA CANON ARRIENDO SOBRE VALOR COMERCIAL	MONTO ARRIENDO ANUAL
	% S/SEREMI	S/SEREMI \$
BICE Vida Compañía de Seguros S.A.	8	2.689.884
Marco [REDACTED]	14	237.277

Fuente: Elaboración propia conforme a información extraída de archivo de comparación cálculo arriendo de la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.
 CRBB: Contraloría Regional del Biobío.

Al respecto, el Manual de Arriendos, aprobado por la resolución exenta N° 2.127, de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales, señala en lo que interesa, que la norma general para determinar la renta de arrendamiento anual de un inmueble fiscal deberá corresponder al valor más alto que resulte de comparar el equivalente al 6% de la tasación comercial del inmueble, con el equivalente al 8% del avalúo fiscal, valor que 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, aspecto que no quedó respaldado en los casos que se analizan.

La SEREMI, señala en su respuesta, que entendiendo que lo objetado no es la facultad discrecional de establecer un porcentaje mayor al valor mínimo a cobrar por concepto de arriendos, sino a su justificación explícita, procederá, en lo sucesivo, a incorporar dicho fundamento en los nuevos arriendos, cuando se disponga que dicho canon sea mayor al mínimo estipulado.

Sobre el particular, cabe señalar que, si bien la medida informada por la autoridad regional resulta válida, esta no permite subsanar la situación detectada, toda vez que corresponde a una acción que se materializará en el futuro, motivo por el cual la observación se mantiene.

1.3 Asimismo, se determinó que para el cálculo del canon anual de arrendamiento del inmueble fiscal entregado a Inversiones Red Apícola, la SEREMI no se ajustó a lo establecido en el Manual de Arriendos aprobado por la ya citada resolución exenta N° 2.127, de 2015, toda vez que consideró un 4% de la tasación comercial del inmueble, esto es \$ 1.673.743 y no un 6% como el mínimo que allí se establece, lo que asciende a \$ 2.510.614, provocando que el servicio percibiera menores ingresos por la suma de \$ 836.871 anuales, por este concepto.

Lo expuesto, vulnera lo previsto en el artículo 5°, inciso primero, de la anotada ley N° 18.575, que dispone que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea gestión de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

La SEREMI en su respuesta señala que efectivamente existió un error en el porcentaje aplicado sobre el valor comercial del inmueble en cuestión para la determinación del canon anual del arriendo, toda vez que se utilizó un 4%, debiendo ser como mínimo un 6%.

Agrega, que se procederá a rectificar tanto la tasación como la resolución y contrato correspondiente con el objeto de ajustarse a lo estipulado en el manual de arriendo.

Al respecto, si bien las medidas adoptadas por la autoridad regional están dirigidas a subsanar la observación formulada, esta se mantiene, toda vez que las acciones informadas por la SEREMI, aún no se encuentran perfeccionadas.

1.4 Se constató la falta de uniformidad, por parte de la SEREMI de Bienes Nacionales, en el cálculo de la nueva renta mensual a pagar por los arrendatarios que se individualizan en el anexo N° 3, a contar del mes de diciembre de 2019, con ocasión de la rebaja del 30% del valor del monto del canon producto de la destrucción provocada por los atentados incendiarios a la infraestructura de la Galería Alessandri y a la conmoción social, toda vez que, respecto de algunos arrendatarios, el porcentaje de descuento se aplicó al valor del arriendo vigente al mes de noviembre de 2019, mientras que a otros, al valor vigente al mes de enero de 2016.

La situación expuesta, vulnera la normativa del artículo 19, número 2 de la Constitución Política de la República, que consagra el principio de igualdad ante la ley y la interdicción de la arbitrariedad, que implica que ni la ley ni autoridad alguna podrán establecer diferencias arbitrarias, por lo que la autoridad administrativa, en el ejercicio de sus facultades discrecionales, no puede efectuar discriminaciones, lo que ocurre con los actos administrativos que no tienen fundamento jurídico o carecen de una motivación o fundamento racional, como aconteció en la especie, aplica criterio contenido en dictamen N° 38859 de 2006.

Asimismo, lo observado no guarda armonía con el principio de control que debe observar la administración consagrado en el artículo 3° de la ley N° 18.575.

En su respuesta, la autoridad regional manifiesta que efectivamente existió un error en la planilla utilizada para efectuar el cálculo de la renta de arriendo de algunos arrendatarios de la Galería Alessandri, toda vez que se utilizó para ello la tasación del bien inmueble del año 2016, en circunstancias que correspondía a la del año 2019.

Agrega, que se procederá a rectificar las respectivas resoluciones con el objeto de ajustar los montos actuales de arriendos a los que efectivamente corresponden.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre el particular, si bien la medida informada por la autoridad regional resulta válida, esta no permite subsanar la situación detectada, toda vez que corresponde a una acción que se materializará en el futuro, motivo por el cual la observación se mantiene.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío ha aportado antecedentes e iniciado acciones que permiten salvar algunas de las situaciones planteadas en el Preinforme de Observaciones N° 93, de 2021, de esta Contraloría Regional.

En cuanto a las observaciones contenidas en el acápite I, Aspecto de Control Interno, numeral 1, sobre ausencia de formalización del organigrama de la SEREMI y Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 2.1, sobre venta de bien inmueble cuya mejora no se encuentra regularizada, considerando las argumentaciones y antecedentes aportados por la citada entidad regional, se subsanan las objeciones.

Respecto de aquellas objeciones que se mantienen, se deberán adoptar medidas con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que las rigen, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

1. Acápites I, Aspecto de Control Interno, numeral 2, sobre giradores autorizados para firmar cheques del servicio, (MC), la SEREMI deberá, por una parte, remitir los antecedentes informados en su respuesta, sobre la eliminación de ex-servidor, como apoderado para firmar cheques de las cinco cuentas corrientes del Banco Estado, y por otra, solicitar a esta Entidad de Control el cese como girador de tales cuentas corrientes, lo que tendrá que ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo de la CGR, con la validación de la unidad de auditoría interna en el plazo de 90 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.

2. Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 1, sobre falta de pago del impuesto territorial por parte de arrendatarios de inmuebles, (C), la autoridad regional deberá informar la regularización del pago de las contribuciones que efectúen los ocupantes en cuestión, lo que tendrá que ser acreditado y documentado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.

3. Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 2.2, sobre la ausencia de permiso de construcción y certificado de recepción de obras de inmueble, (C), la SEREMI deberá comunicar el resultado de las gestiones informadas en su respuesta, lo que deberá ser acreditado y documentado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Lo anterior, sin perjuicio de señalar que esta Entidad Fiscalizadora enviará los antecedentes relacionados con dicha conclusión a la Dirección de Obras de la Municipalidad de San Pedro de la Paz.

4. Acápito II, Examen de la Materia Auditada, numeral 3, relativo al registro contable de bienes inmuebles que tienen incorporado terreno y edificación, (MC), la SEREMI deberá ajustarse a lo establecido en la resolución N° 16, de 2015, de la Contraloría General de la República, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, NICSP.

5. Acápito III, Examen de Cuentas, numerales 1.1, respecto de la renta de arrendamiento de inmueble fiscal para la instalación de una antena de telefonía móvil; 1.3, sobre porcentaje aplicado para la determinación del canon anual de arriendo a Inversiones Red Apícola, y 1.4, relativo a la falta de uniformidad por parte de la SEREMI en el cálculo de la nueva renta mensual a pagar por los arrendatarios de la Galería Alessandri que se indican, todas, (C), procede que la entidad regional determine los nuevos valores de los arriendos y emita las respectivas resoluciones exentas que los sancionan, lo que deberá acreditarse y documentarse a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo de la CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Sin perjuicio de lo anterior, la autoridad regional deberá adoptar las medidas que correspondan a objeto de evitar en lo sucesivo la ocurrencia de situaciones como las acaecidas.

6. Acápito III, Examen de Cuentas, numeral 1.2, sobre la falta de fundamentos en la aplicación de porcentajes mayores a lo estipulado en el Manual de Arriendos, (MC), procede que la entidad, en lo sucesivo, adopte las medidas de control que correspondan con la finalidad de dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en el citado manual aprobado por resolución exenta N° 2.127, de 2015, del Ministerio de Bienes Nacionales.

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como Complejas (C), identificadas en el "Informe de Estado de Observaciones", de acuerdo al formato adjunto en el Anexo N° 4, las medidas que al efecto implemente el servicio, deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo dispuesto en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC, en el citado "Informe de Estado de Observaciones", el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas deberá ser informada por el funcionario encargado de control interno del Servicio, lo que deberá ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, quien a su vez deberá acreditar y validar en los siguientes 30 días



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

hábiles la información cargada en la ya mencionada plataforma, de conformidad a lo establecido en el aludido oficio N° 14.100, de 2018.

Transcríbese a la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío, al Jefe de la Unidad de Auditoría Interna del Ministerio de Bienes Nacionales, y, en lo pertinente, al Alcalde y Dirección de Obras Municipales, ambos de la Municipalidad de San Pedro de la Paz.

Saluda atentamente a Ud.

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	ROXANA NUNEZ GONZALEZ
Cargo:	Jefa de Unidad de Control Externo
Fecha:	23/04/2021



POR EL BIENCOMUN Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 1

Detalle de arrendatarios con cuotas de bienes raíces pendientes de pago a diciembre de 2020.

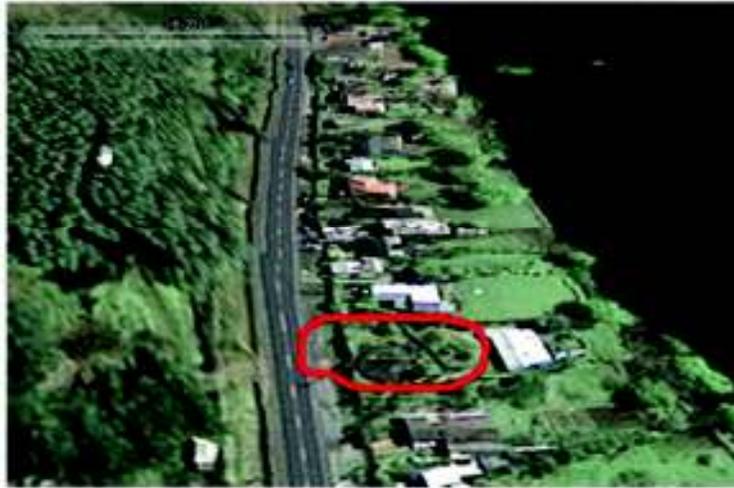
EXPEDIENTE	CLIENTE	ROL	AÑO 2018 \$	AÑO 2019 \$	AÑO 2020 \$	TOTAL \$
08AR8392	Comercial Espiral Ltda.	0177-187	60.228	167.783	191.305	419.316
08AR5789	Jorge [REDACTED]	0177-286	0	0	189.334	189.334
08AR003053-R1	Ada [REDACTED]	0177-017	0	0	121.049	121.049
08AR002547-R1	ILse [REDACTED] o	0177-104	0	125.226	105.523	230.749
08AR5796	Fernando [REDACTED]	0177-016	127.595	121.346	102.255	351.196
08AR002604-R1	Marcela [REDACTED]	0177-210	0	31.710	36.151	67.861
08AR002577-R1	Palmira [REDACTED]	0177-020	0	0	18.990	18.990
TOTAL						1.398.495

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a información obtenida de la Tesorería General de la República.

ANEXO N° 2

Imágenes sobre el período de construcción de inmueble

6 de marzo de 2010, la casa no se ve destruida por terremoto.



17 de febrero de 2011



Imagen 11 de junio de 2011



Imagen de 26 de agosto de 2012

28 de agosto de 2012, tiene la casa construida



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 3

Detalle del cálculo del nuevo canon de arriendo a contar del mes de diciembre 2019

RUT	N° EXPEDIENTE	N° RESOLUCIÓN EXENTA APRUEBA CONTRATO	(A) CANON INICIAL S/CONTRATO \$	(B) VALOR CANON NOV. 2019 \$	(C) MES BASE USADO POR LA SEREMI (*)	(D) CANON S/SEREMI \$	(E) CANON S/CRBB NOV.2019 \$ =(B*0,7)	(F) DIFERENCIA IA. \$ =(E-D)	(G) MESES DIC 19 A DIC 20	TOTAL DIFERENCIA SEGÚN CRBB \$ =(F*G)
	08AR002641-R1	E-21211	293.139	381.968	Noviembre 2019	267.378	267.378	0	0	0
	08AR8398	E-19434	139.479	146.743	Enero 2016	97.635	102.720	5.085	13	66.105
	08AR002596-R1	E-21149	1.855.423	2.064.313	Enero 2016	1.298.796	1.445.019	146.223	13	1.900.938
	08AR8392	E-14158	463.439	487.575	Enero 2016	324.407	341.302	16.895	13	219.635
	08AR002528-R1	E-20983	359.858	400.371	Enero 2016	251.901	280.260	28.359	13	368.667
	08AR5789	E-7377	354.151	378.241	Enero 2016	247.906	264.769	16.863	13	219.219
	08AR8137	E-9288	351.632	369.945	Enero 2016	246.142	258.961	12.819	13	166.647
	08AR003053-R1	E-146	318.996	347.883	Noviembre 2019	243.518	243.518	0	0	0
	08AR002834-R1	E-21125	293.918	296.123	Noviembre 2019	207.286	207.286	0	0	0
	08AR002547-R1	E-20973	285.116	304.509	Enero 2016	199.581	213.156	13.575	13	176.476
	08AR5796	E-7376	248.519	265.426	Noviembre 2019	185.798	185.798	0	0	0
	08AR002603-R1	E-21153	173.502	193.037	Enero 2016	121.451	135.126	13.675	13	177.775
	08AR002604-R1	E-21154	154.224	171.588	Noviembre 2019	120.112	120.112	0	0	0
	08AR002509-R1	E-20967	169.648	188.748	Enero 2016	118.754	132.123	13.369	13	173.797
	08AR002577-R1	E-20847	150.798	167.775	Enero 2016	105.559	117.442	11.883	13	154.479
Total										3.623.738

Fuente: Elaboración propia conforme a la información obtenida en la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región del Biobío.

(*): La SEREMI aplicó el 70% al valor inicial de canon según contrato al mes de enero de 2016, consignado en la columna (A).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 4

Estado de Observaciones del Informe Final N° 93, de 2021

N° DE OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN INFORME FINAL	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DE LA ENTIDAD
Acápites I, Aspecto de Control Interno, numeral 2.	Sobre giradores autorizados para firmar cheques del servicio.	MC: Observación Medianamente Compleja	La SEREMI deberá, por una parte, remitir los antecedentes informados en su respuesta, sobre la eliminación de ex-servidor como apoderado para firmar cheques de las cinco cuentas corrientes del Banco Estado, y por otra, solicitar a esta Entidad de Control el cese de girador de tales cuentas corrientes, lo que deberá ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, con la validación de la unidad de auditoría interna, en el plazo de 90 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.			
Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 1.	Sobre falta de pago del impuesto territorial por parte de arrendatarios de inmuebles.	C: Observación Compleja	La autoridad regional deberá informar la regularización del pago de las contribuciones que efectúen los ocupantes en cuestión, lo que tendrá que ser acreditado y documentado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.			
Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 2.2.	Sobre la ausencia de permiso de construcción y certificado de recepción de obras del inmueble.	C: Observación Compleja	La SEREMI deberá comunicar el resultado de las gestiones informadas en su respuesta, lo que tendrá que ser acreditado y documentado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.			



POR EL BIENCOMUN Y SU LIBRE
 RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Nº DE OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN INFORME FINAL	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DE LA ENTIDAD
Acápites III, de Examen de Cuentas, numerales 1.1.	Respecto a renta de arrendamiento de inmueble fiscal para instalación de una antena de telefonía móvil.	C: Observación Compleja	Procede que la entidad regional determine los nuevos valores de los arriendos y emita las respectivas resoluciones exentas que los sancionan, lo que deberá acreditarse y documentarse a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo de la CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.			
Acápites III, de Examen de Cuentas, numerales 1.3.	Sobre el porcentaje aplicado para la determinación del canon de arriendo a Inversiones Red Apícola.	C: Observación Compleja				
Acápites III, de Examen de Cuentas, numerales 1.4.	Sobre la falta de uniformidad por parte de la SEREMI en el cálculo de la nueva renta mensual a pagar por los arrendatarios de la Galería Alessandri.	C: Observación Compleja				