

Informe Final Auditoría a la venta de Activos inmuebles del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano



Fecha: 8/06/09
N° Informe: 13

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR : 487/09
REF. : 37.887/09
44.353/09
CUL/LMM

REMITE INFORME FINAL N° 13
SOBRE AUDITORÍA A LA VENTA DE
ACTIVOS INMUEBLES DEL SERVICIO
DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
METROPOLITANO.

SANTIAGO, 08. JUN 09 *029687

Por oficio N° 15.302, de 2009, este organismo remitió a ese servicio, preinforme con observaciones respecto de la auditoría a la Venta de Activos Inmuebles, para que informara en un plazo de 10 días.

Mediante oficio ordinario N° 1.515, del presente año, el Director del precitado servicio solicitó un plazo adicional para evacuar el informe requerido, el cual fue concedido por 10 días a contar del vencimiento del término primitivo, según oficio N° 17.659, de fecha 7 de abril del año en curso, de este Organismo Contralor.

Posteriormente, ese servicio emitió el oficio N° 1.846, también del presente año, mediante el cual da respuesta al preinforme citado anteriormente.

Como resultado del análisis de las respuestas formuladas a las observaciones efectuadas por este Organismo de Control, se remite el informe final de la auditoría señalada, con el objeto de que ese servicio adopte e implemente las medidas tendientes a subsanar los reparos objetados, los que se evaluarán en futuras fiscalizaciones que se practiquen sobre el particular.

Saluda atentamente a Ud.,


POR ORDEN DEL CONTRALOR
GENERAL DE LA REPUBLICA
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBJEFE DIVISION


AL SEÑOR
DIRECTOR DEL SERVICIO
DE VIVIENDA Y URBANIZACION METROPOLITANO
PRESENTE.

RTE. ANTEC.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
SUBDIVISIÓN AUDITORÍA

DIR : 487/09 INFORME FINAL N° 13 SOBRE
REF. : 37.887/09 AUDITORÍA A LA VENTA DE
44.353/09 ACTIVOS INMUEBLES DEL
EPL/ERV/CUL SERVICIO DE VIVIENDA Y
URBANIZACIÓN METROPOLITANO.

SANTIAGO, 08 JUN. 2009

En cumplimiento del programa anual de fiscalización aprobado para el presente año, esta Contraloría General efectuó en el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, una auditoría a la Venta de Activos Inmuebles.

Los resultados de la revisión originaron el preinforme de observaciones, el que fue puesto en conocimiento del servicio mediante oficio N° 15.302, de 2009.

El Director (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, a través del oficio ordinario N° 1.846, el 23 de abril del año en curso, dio respuesta a cada una de las observaciones que se le formularon. Habida consideración de los planteamientos expuestos por el mencionado servicio, este Organismo de Control viene en emitir el presente informe final con las conclusiones que se derivan de la auditoría practicada.

I. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA.

Esta auditoría tuvo por objetivos: i) verificar que en las enajenaciones de activo fijo se haya aplicado la normativa contenida en el decreto ley N° 1.056, de 1975, del Ministerio de Hacienda, como también el artículo 5° del decreto N° 355, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; ii) comprobar que las ventas de inmuebles se ciñan al procedimiento establecido en los oficios ordinarios N° 1.430, de 2006, y 597 de 2007, ambos de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que instruyen sobre el particular, y iii) confirmar que las contabilizaciones de los activos fijos enajenados se hayan efectuado de acuerdo a la preceptiva contable vigente.

II. METODOLOGÍA DE AUDITORÍA.

El examen se realizó de acuerdo con las normas de auditoría aprobadas por esta Contraloría General mediante las resoluciones N° 1.485 y 1.486, de 1996, aplicándose procedimientos tales como: entrevistas con los encargados de los procesos, revisión de documentos de respaldo y registros, entre otros.

 AL SEÑOR
JEFE DE DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
P R E S E N T E

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

III. UNIVERSO FISCALIZADO.

La auditoría contempló un examen de los recursos por percibir, según lo consignado en el subtítulo 10, ítem 99 "Otros Activos no Financieros" del presupuesto del año 2008, el que ascendía, al 31 de diciembre, a M\$ 1.304.427.

Adicionalmente a las ventas indicadas, el servicio efectuó 17 operaciones de transferencias de inmuebles a título gratuito a otras instituciones.

IV. MUESTRA EXAMINADA.

Del universo señalado se fiscalizaron las ventas a título oneroso, cuyas transacciones durante el año 2008, ascendieron a M\$ 1.300.382, lo que representa el 100% de los ingresos percibidos por venta de inmuebles.

Respecto de las transferencias a título gratuito se examinó su totalidad.

V. RESULTADOS DETERMINADOS EN LA AUDITORIA.

Contexto de la auditoría.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de promover la probidad y transparencia de los procesos de enajenación de inmuebles de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, publica en su página "Web" la oferta de sus inmuebles prescindibles, señalando sus características particulares como superficies, valores y ubicación, así como toda información anexa relativa a dichos procesos.

Además, en este plan se materializan las adquisiciones directas, cuando un interesado manifiesta al servicio su intención de adquirir algún terreno, mediante una presentación al Director de la entidad.

Se estima conveniente precisar, en primer término que esta auditoría necesariamente se refiere a la enajenación de los activos inmuebles, sin que se haya determinado el modo en que dichos activos ingresaron al patrimonio del servicio.

Hallazgos de auditoría.

Aspectos Administrativos Financieros.

1. Venta de inmuebles en cuotas que exceden la norma.

Al efectuar la revisión de las ventas de inmuebles realizadas durante el año 2008, se advirtió la existencia de enajenaciones en las cuales el servicio, en las resoluciones que aprueban la venta, pactó como condición de pago un pie y el saldo restante en cuotas. Ello, ocurre en los siguientes casos:

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Resoluciones	Fecha	Monto de la venta en UF	Plazo otorgado	Exceso de Plazo
N°6167	08/11/2007	722	48 cuotas mensuales	24 meses
N°1030	03/12/2007	3.973	5 cuotas anuales	3 años

Del análisis efectuado se observa que se vulnera lo establecido en el punto 1.1.1 "Cartera de bienes disponibles" del citado oficio ordinario N° 1.430, de 2006, que establece que el plazo máximo para enterar el pago no podrá ser superior a 2 años.

Lo anterior, implica un mayor riesgo en la recuperación de la inversión, al carecer de un resguardo adecuado de los intereses de la institución.

Sobre esta materia, el servicio manifiesta que las gestiones previas a las operaciones de venta de los inmuebles objetados, en que se acordaron los plazos para enterar los pagos, los que fueron autorizados por el Director del servicio, tuvieron lugar en el curso del año 2005, es decir, con anterioridad a la emisión del oficio N° 1.430, de 2006, precitado, que estableció los criterios y procedimientos para la administración y gestión de los bienes inmuebles de su propiedad.

Verificada la consistencia de los antecedentes que se adjuntan para acreditar lo informado por el servicio auditado, se acepta en esta oportunidad la explicación formulada al respecto. No obstante lo anterior, cumple hacer presente que las resoluciones que perfeccionan las transferencias de que se trata, fueron dictadas aproximadamente un año después de aprobado el citado oficio N° 1.430, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que data de 13 de diciembre de 2006, y dos años más tarde de acordadas las aludidas gestiones previas a las operaciones de venta que interesan, por lo cual es pertinente advertir que, en lo sucesivo, ese servicio, necesariamente deberá dar cabal cumplimiento a los plazos y criterios de oportunidad establecidos en el referido oficio N° 1.430.

2. Falta de comunicación entre las unidades involucradas en el proceso de ventas de inmuebles.

Se detectó que no se envían a la unidad de cobranzas, dependiente de la Subdirección de Finanzas, las resoluciones aprobatorias de la venta, que establecen las condiciones de pago aceptadas por el comprador.

Lo expuesto, implica un inadecuado resguardo del patrimonio institucional, por cuanto a la unidad precitada no le es posible mantener un control eficiente de los deudores, ni registrar las cuotas impagas.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

El servicio señala que arbitrará todas y cada una de las medidas que sean necesarias y conducentes al establecimiento de una adecuada comunicación entre las distintas unidades involucradas en el proceso de venta de inmuebles, en especial, mediante una meticulosa determinación, de la "distribución" o "transcripción", las que deben considerar todos los documentos referidos a ella.

Se levanta la observación, toda vez que se estima razonable la explicación del servicio. Sin perjuicio de lo anterior cabe hacer presente que dichas medidas serán evaluadas en una próxima fiscalización.

3. Destino de los inmuebles enajenados a título gratuito que no se ajustan a la normativa.

Se verificó que el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, en virtud del artículo 5° del decreto supremo N°355, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, transfirió inmuebles a municipalidades, para fines distintos a los permitidos por la normativa vigente, consignados en el artículo 8° de la ley N° 18.138, sobre facultades de las municipalidades para desarrollar programas de construcción de viviendas económicas y de infraestructuras sanitarias siendo pertinente agregar que, de acuerdo a lo precisado por la jurisprudencia de esta Contraloría General de la República, la norma citada faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización para transferir a los municipios los bienes que interesan con la finalidad específica de que sean destinados a los programas referidos en ese texto legal (dictámenes N°s 4.691, de 1995, y 55.986, de 2008). En el detalle siguiente, se individualizan los inmuebles cuya enajenación a título gratuito no se ajusta a la precitada norma.

Propiedad	Resoluciones	Fecha	Municipalidad	Destino
Pasaje Urano N°1912, población El Almendro	Exenta N°4813	28/07/2008	El Bosque	Sala Cuna
Sargento Menadier esquina Covadonga, población Teniente Merino	Exenta N°762	16/08/2007	Puente Alto	Implementar un Centro de Salud Familiar

Sobre el particular, el servicio argumenta que en las resoluciones que sancionaron dichas transferencias, se invocó lo previsto en el artículo 70, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no haciéndose referencia alguna al artículo 8° de la ley N° 18.138. Agrega que en ambos casos, se cumplió la finalidad de bien público que se tuvo a la vista para los efectos de ceder gratuitamente los inmuebles, haciendo presente que, a su juicio, existe disparidad de criterios entre esta Contraloría General y esa repartición, acerca de las normas que corresponde aplicar ante los distintos tipos de cesión gratuita que reconoce la ley, circunstancia que, según señala, obliga a la institución aludida a prestar atención a los criterios de este Órgano Fiscalizador.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Teniendo en cuenta lo expresado por el servicio, se levanta la observación. Sin embargo, atendiendo a la diversidad de normas que regula la transferencia gratuita de inmuebles, se recomienda implementar un archivo de las respectivas resoluciones, que las ordene, atendiendo a la normativa que regula cada caso, anexando la documentación fundante.

4. Escritura incompleta.

En la escritura de cesión gratuita a la Municipalidad de La Granja, del terreno ubicado en la Población Villa La Portada, aprobada por resolución N° 2.636, de 2008, del servicio auditado, no se estipuló la cláusula de prohibición que asegura que dicho bien no será gravado ni transferido, vulnerando lo consignado en el número 4 del ordinario N° 597, de 2007, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que instruye acerca de la obligatoriedad de incluir dicha cláusula en las escrituras de transferencia gratuita.

En relación a lo anterior, el servicio indica que a su juicio, la aludida prohibición no opera en los casos de cesión gratuita de inmuebles, a municipalidades, cuando ésta se efectúa al amparo de lo previsto en el artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que se trata de una cesión dispuesta por la ley, de carácter obligatoria y que incluso faculta al municipio beneficiado, para permutar o enajenar los terrenos recibidos en equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados, en consecuencia, imponer la mencionada prohibición es ir en contra de lo previsto en la citada norma.

Analizado lo expuesto por el servicio, se acepta el descargo y se levanta la observación.

5. Demoras en el proceso de cesión de inmuebles.

Se comprobó que a la fecha de la auditoría, el servicio no ha finalizado el proceso de enajenación de inmuebles, toda vez que las escrituras de compraventa, señaladas en Anexo 1, que forma parte del presente informe, no se encuentran suscritas, al menos, por alguna de las partes.

Asimismo, se observó que existen compraventas realizadas hace varios años, sin que se haya efectuado a la data de la presente auditoría el respectivo cierre de las operaciones.

Sobre esta materia, el servicio, en general, informa diversas situaciones que le han impedido finiquitar el proceso de enajenación de inmuebles. Entre otras, menciona: i) el municipio contratante no ha pagado los derechos notariales como lo ordena la resolución de transferencia del activo; ii) el comprador o beneficiario no ha concurrido a suscribir la escritura de compraventa y, iii) escrituras en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Sin perjuicio de lo anterior, agrega, que se arbitrarán las medidas que sean necesarias para la pronta regularización de esta situación.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Conforme a lo expuesto, no es posible levantar la observación formulada, mientras se encuentre pendiente la regularización de las operaciones a que se refiere la objeción de la especie.

6. Activos inmuebles rebajados irregularmente del "Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado (SIGFE)".

Al respecto, cabe señalar que el procedimiento que el servicio utiliza para la eliminación de los registros contables de los inmuebles enajenados, se efectúa sólo cuando el comprador remite copia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, el cual se ha omitido en los siguientes casos:

a) El servicio dio de baja del "Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado" (SIGFE), los inmuebles enajenados a título oneroso, sin que estuviese inscrita la propiedad a nombre del comprador en el respectivo Conservador de Bienes Raíces (CBR), según el siguiente detalle:

Propiedad	Resoluciones SERVIU	Fecha
Avda. 9 de Julio N° 5571	Exenta N°3382	29/05/2008
Avda. Estados Unidos N° 1205	Exenta N°5051	07/08/2008
Calle José Miguel Infante N° 6986	Exenta N°7300	25/11/2008

b) Los inmuebles que se indican a continuación, no fueron rebajados de la contabilidad del servicio, en circunstancias que se encuentran inscritos a nombre del comprador en el respectivo conservador.

Propiedad	Resoluciones	Fecha	Fecha de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
Agua Santa N° 2750	N° 96	07/02/1996	Inscrita a fojas 39.427 N° 61.289, de 2008
Avda. Américo Vespucio N° 0863	Exenta N°1.462	14/03/2008	Inscrita a fojas 17.204 N° 15.775, de 2008

El servicio reconoce las deficiencias y manifiesta que en el futuro no se repetirán situaciones como las detectadas, por cuanto, ha arbitrado las medidas necesarias tendientes a una estricta observancia del procedimiento aplicable a la materia.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Asimismo, informa que ha dispuesto normalizar a la brevedad la situación de los inmuebles señalados en la letra a) precitada, y que, mediante los traspasos N^{os} 1.063 y 1.064, ambos de 31 de marzo del año en curso, ha regularizado la situación de los inmuebles individualizados en la letra b) anterior.

De la validación de los antecedentes que se adjuntan, se levanta la observación en lo que se refiere a la letra b), quedando pendiente lo cuestionado en relación a la letra a), aspecto que será fiscalizado en una próxima auditoría de seguimiento.

7. Activo fijo sobrevaluado.

Durante la revisión de las transacciones en el "Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado" (SIGFE), se identificó en el rubro del activo fijo, la existencia de cuentas contables históricas, sobre las cuales no existe certeza de la composición de sus saldos. A continuación se presenta el detalle, con la información al 31 de diciembre de 2008:

Código	Catálogo de Cuentas	Saldo M\$
1.4.1.01.01.05	Otras edificaciones históricas	6.141.349
1.4.1.13.01.08	Edificios centros comunitarios en comodato Históricos	463.930
1.4.1.13.01.09	Edificios e Instalaciones en comodato históricos	424.037
1.4.2.01.01.04	Terrenos de instalaciones varias históricos	2.069.874
1.4.2.01.06.06	Otros terrenos no edificados históricos	12.507.842
1.4.2.01.07.02	Terrenos plan Serviu históricos construcción viviendas sociales	24.479.632
1.4.2.01.07.03	Otros terrenos históricos	27.767.917
1.4.2.01.07.04	Otros terrenos expropiados históricos	12.175.072
1.4.2.01.07.05	Otros terrenos vialidad históricos	138.200
1.4.2.04.02.07	Terreno no edificado en comodato histórico	6.888.231
	Total	93.056.084

El servicio indica que las denominadas cuentas contables históricas comprenden registros provenientes de las ex corporaciones y otros de muy antigua data, respecto de los cuales no tiene documentación ni otros antecedentes que permitan una identificación adecuada de los inmuebles y, en consecuencia, le resulta imposible comprobar su existencia. Reconoce que efectivamente se produce una sobrevaluación del activo fijo, concluyendo que se arbitrarán las medidas necesarias para que la composición de sus saldos sea un fiel reflejo del activo fijo del servicio, instrucción que consta en oficio N° 71, de 3 de abril del presente año, del Subdirector de Finanzas (S) a la Subdirección Jurídica, ambos, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano.

De acuerdo a lo expuesto no procede, por el momento, levantar la observación, debiendo fiscalizarse la aplicación de las medidas correctivas en una próxima auditoría de seguimiento.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

8. Retrasos en la comercialización de vivienda nueva básica.

Revisados los antecedentes de la venta de la vivienda ubicada en la población Las Hortensias IV, se constató que con fecha 30 de junio de 2005, se pagó la cuota contado - comprobante de ingreso N° 0060.236, por \$ 349.820 -, sin embargo, recién con fecha 4 de septiembre de 2008 - comprobante de ingreso N° 0107034, por \$ 4.489.458 - se pagó el saldo, quedando en evidencia un retraso excesivo en el perfeccionamiento de la operación de venta.

El servicio señala que el comprobante de ingreso de que se trata, corresponde a un pago que recibió de parte del Banco del Desarrollo, y es producto de la venta de letras hipotecarias de un crédito, gestión efectuada en agosto de 2008. Destaca que el aludido banco ha presentado un sostenido y uniforme retraso en el desarrollo de las operaciones comerciales, como sucede en este caso.

Al respecto, cabe manifestar que, si bien el servicio identifica la mala gestión de la mencionada entidad bancaria como la causa que explicaría el retraso en la regularización de esta situación puntual, el servicio deberá en el futuro adoptar acciones oportunas y concretas orientadas a agilizar al banco aludido en el desarrollo de operaciones como la de la especie.

En atención a lo expuesto, se levanta la observación.

9. Transgresión a la normativa vigente en la venta de inmuebles.

En la licitación pública N° 07-10.01-01, del año 2007, el servicio dispuso la venta de 14 inmuebles, recibiendo sólo ofertas por tres de ellos. Luego, por memorándum N° 273, de 17 de julio del mismo año, se efectúa una retasación de los bienes sobre los cuales no se recibió propuestas, no obstante, el 14 de agosto del precitado año, el señor José Sandino Corbet, corredor de propiedades, solicitó la venta directa del inmueble ubicado en camino Las Acacias Parcela 31-A, siendo aceptada su oferta mediante ordinario N° 3.904, del 2007.

Al respecto, se advierte que tanto en la escritura de compraventa como en el pago de dicha propiedad, aparece como aval una de las empresas que se adjudicó uno de los tres inmuebles de la licitación pública 07-10.01-01 ya citada.

De lo anterior, se deduce que el servicio no aplicó el procedimiento previsto en el inciso final del artículo 12 del decreto ley N° 1.056, de 1975, el cual indica que si en la subasta o propuesta pública para la enajenación de un bien inmueble no existieren interesados por el mínimo correspondiente, el ministro del ramo podrá autorizar se licite en nuevas oportunidades con mínimos más reducidos, por lo tanto no correspondía la venta directa.

El servicio indica que la venta directa ocurrió luego de que el inmueble se licitara en dos ocasiones, el año 2006 y

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

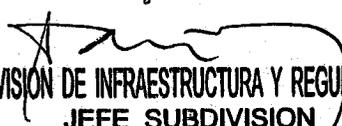
luego el 2007, siendo declaradas desiertas ambas licitaciones. En esas circunstancias, por oficio N° 4.201, de 22 de noviembre de 2007, la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo autorizó la venta directa del inmueble, en uso de las facultades que le otorga la resolución N°689, de 2006, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Esta Contraloría General verificó que el inmueble en comento ciertamente formaba parte de la nómina de bienes incluidos en la licitación del año 2006, por lo cual se da por subsanada la observación.

VI. CONCLUSIÓN

En mérito de lo expuesto, se concluye que el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, efectivamente ha implementado medidas tendientes a regularizar las situaciones que han dado origen a las observaciones formuladas. En el caso de aquellas que se mantienen, conforme a las políticas de esta Contraloría General, se les efectuará un seguimiento en las auditorías que en lo sucesivo se realicen en ese servicio.

Saluda atentamente a Ud.,


DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
JEFE SUBDIVISION
DE AUDITORIA

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANEXO N° 1

Propiedad	Comuna	Resoluciones SERVIU	Fecha
Terreno Población Los Cardenales 2, Melipilla	Melipilla	N°344	08/07/2005
Terreno calle Sargento Menadier esquina Covadonga, Población Teniente Merino.	Puente Alto	N°762	16/08/2007
Avda. Manuel Antonio Matta N°719 Población Raúl Silva Henríquez, sitios 24 al 26	Quilicura	N°246	23/05/2008
Pasaje Manuel de San Martín esquina Bombero J. Valenzuela	San Bernardo	Exenta N°1.743	28/03/2008
Avda. 9 de Julio N° 5571	Lo Prado	Exenta N°3.382	29/05/2008
Avda. Estados Unidos N° 1219	Cerro Navia	Exenta N°6.329	08/10/2008
Lote 3 Avda. Departamental-Rol 5342-14	San Miguel	Exenta N°3.745	13/06/2008
Lote 4-Avda. Departamental-Rol 5342-15	San Miguel	Exenta N°3.745	13/06/2008
José Manuel Infante N° 6986	Renca	Exenta N°7.300	25/11/2008
Estacionamiento N° 231- 2° Subterráneo de Marcoleta N°350	Santiago	Exenta N°6.855	30/10/2008
Lote K - M. Torrealba esquina Isabel Riquelme	Lampa	Exenta N°4.857	30/07/2008
Lote J – José Ortega Beiza N°29	Lampa	Exenta N°4.857	30/07/2008
Lote Cesión Municipal José Solano Bernal N° 235	Lampa	Exenta N°4.857	30/07/2008
Terreno pasaje La Llaretta N°9031, Población Santa Clara	Cerro Navia	Exenta N°4.615	17/07/2008

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

División de Infraestructura y Regulación

