

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
División de Infraestructura y Regulación
Subdivisión Auditoría

Informe Final
Auditoría al Rubro Deudores
en el Servicio de Vivienda y
Urbanización Metropolitano



Fecha: 10 de Enero de 2012
N° Informe: 21/11



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

DIR : 1.132/11
PMET : 15.024/11
REF : 182.388/11

REMITE INFORME FINAL DE
OBSERVACIONES N° 21, DE 2011,
SOBRE AUDITORÍA AL RUBRO
DEUDORES EN EL SERVICIO DE
VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
METROPOLITANO.

SANTIAGO, 10.ENE 12 *001512

Cumplo con enviar a Ud., para su conocimiento y fines legales pertinentes, el informe final de la auditoría mencionada en el epígrafe.

Sobre el particular, corresponde que esa entidad adopte las medidas respectivas con el objeto de cumplir a cabalidad con la normativa pertinente, cuya efectividad será verificada por esta Contraloría General en futuras fiscalizaciones.

Transcríbese a la Contralora Interna de ese servicio.

Saluda atentamente a Ud.,

POR ORDEN DEL CONTRALOR
GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
SUBJEFE DIVISIÓN

AL SEÑOR
DIRECTOR (PT) DEL SERVICIO
DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO
PRESENTE.

RTE
ANTECED

TRAMITADO
POR LA DIV.



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

DIR N°: 1.132/11

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

SANTIAGO, 10.ENE 12 *001513

oficio N° 10.ENE 12 *001512 de fecha
General.

Cumplo con remitir a Ud. copia del
de esta Contraloría

Saluda atentamente a Ud.,

POR ORDEN DEL CONTRALOR
GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
SUBJEFE DIVISIÓN

A LA SEÑORA
CONTRALORA INTERNA DEL SERVICIO
DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO
PRESENTE.

RTE
ANTECED

TRAMITADO
POR LA DIV.



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

DIR : 1.132/11
PMET : 15.024/11

**INFORME FINAL N° 21 DE 2011, SOBRE
AUDITORÍA AL RUBRO DEUDORES EN EL
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
METROPOLITANO.**

SANTIAGO, 29 DIC. 2011

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Contraloría General para el año 2011, se efectuó una auditoría a las cuentas por cobrar, específicamente a las transacciones clasificadas en el rubro "Deudores", en el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano.

Objetivo

La presente fiscalización tuvo como objetivo verificar el movimiento transaccional de las "Cuentas por cobrar", clasificadas en el rubro de "Deudores", validar el adecuado registro contable de las mismas, corroborar que sus saldos representen los derechos reales de cobro y verificar que la entidad efectúe las gestiones pertinentes para su recuperación. Lo anterior, en conformidad con las disposiciones legales y normativas aplicables a la materia.

Metodología

Esta labor fue desarrollada en conformidad con los principios, normas y procedimientos de fiscalización aprobados por esta Contraloría General, mediante sus resoluciones exentas N°s 1.485 y 1.486, ambas de 1996, e incluyó pruebas selectivas a los registros contables, la verificación de la suficiencia del respaldo documental, la validación del cumplimiento de la normativa legal y reglamentaria respectiva y la aplicación de otras técnicas que se estimaron apropiadas en las circunstancias.

Universo y Muestra

El universo lo compone el total de las cuentas por cobrar del servicio al 31 de diciembre de 2010, por \$36.322.749.105, clasificadas en los rubros "Deudores" y "Deudores por rendición de Cuentas", las cuales representan el 73,61% y 26,39% del universo respectivamente.

La muestra seleccionada contempló el rubro más significativo de la materia objeto de la auditoría, "Deudores", por un total de \$18.882.065.718, equivalente al 51,98% del universo precitado, siendo el detalle de sus cuentas el siguiente:

A LA SEÑORA
VIRGINIA GODOY CORTÉS
SUBJEFA DE DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
PRESENTE.
EPL/MEM/RTS

Contraloría General
de la República



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

Cuentas	Saldo cuenta (\$)
Deudores por arriendo de viviendas	248.856.036
Documentos por cobrar Aporte Financiamiento Reembolsable Amortización (AFR)	2.289.683.664
Intereses por cobrar Aportes Financiamientos Reembolsables (AFR)	1.797.634.968
Boletas de garantía en cobranza bancaria	14.545.891.050
TOTAL	18.882.065.718

Antecedentes generales

La Subdirección de Administración y Finanzas del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, es la responsable directa de velar por el cumplimiento de la planificación y gestión financiera de la entidad, llevando un registro contable ordenado y comprobado de todas y cada una de las operaciones que realice. Así lo establece el artículo 31 del decreto N° 355, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamento orgánico de los servicios de vivienda y urbanización, que asigna estas funciones a la Unidad de Finanzas. Para ello, debe organizar y mantener un sistema de cobranza de dividendos, rentas, primas de seguro, y, en general, de todas las obligaciones que se adeuden al servicio o cuya cobranza le fuese encomendada.

Los activos adquiridos por la entidad a través de letras, pagarés u otros documentos por cobrar provenientes o no de las operaciones comerciales de ventas o servicios, son denominados "Cuentas por Cobrar". Al respecto, el servicio en su Balance de Comprobación y Saldo, del Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado (SIGFE) del año 2010, identificó movimientos financieros que no provienen de las operaciones comerciales del servicio, clasificándolos en las cuentas "Deudores por rendición de cuentas" y "Deudores".

La cuenta "Deudores", objeto de esta auditoría, se encuentra compuesta, entre otras, por:

- Deudores por arriendo de viviendas, en la cual se contabilizan las deudas impagas por concepto de arriendo de terrenos fiscales a terceros, incluyendo a funcionarios, por traspaso de uso y goce del arriendo.
- Deudores de Aportes Financieros Reembolsables -AFR-, que contiene el movimiento de los pagarés vigentes, que son emitidos por entidades como: Servicomunal, Aguas Andinas y Municipalidad de Maipú. Asimismo, el devengo de los intereses por cobrar de los referidos aportes.
- Documentos en cobranza bancaria, que comprende todas las boletas de garantía por fiel cumplimiento del contrato o correcta ejecución de la obra, enviadas a cobranza a las instituciones financieras, por incumplimiento acreditado del contrato que le dio origen.

Resultado de la auditoría

El resultado del examen realizado dio origen al preinforme de observaciones N° 21, de 2011, el que fue puesto en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano mediante el oficio N° 47.177, de 2011, de este Organismo Fiscalizador. Al respecto, dicha autoridad dio respuesta a través del



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

oficio N° 6.101, del mismo año, cuyos argumentos y antecedentes han sido considerados en el presente informe final.

I. OBSERVACIONES GENERALES.

Cuenta: Deudores por arriendo de viviendas.

Los deudores señalados en el siguiente recuadro son aquellos que componen el saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2010.

N°	Nombre deudor	Monto adeudado en UF	Monto adeudado en \$ al 31/12/10 (*)
1	[REDACTED]	64,40	1.381.737
2	[REDACTED]	627,90	13.471.940
3	[REDACTED]	292,00	6.265.021
4	[REDACTED]	1.290,00	27.677.660
5	Soc. Comercial e Inversiones y Transporte Caburgua Ltda.	1.466,00	31.453.836
6	Municipalidad de Las Condes	24,00	514.933
7	Línea de Taxis Colectivos 129-680	36,00	772.400
8	Consortio Constructora Kodama Ltda.		(544.200)
9	[REDACTED]	936,20	20.086.686
10	Fundamenta Administración y Servicios S.A.	25,50	547.117
11	Constructora e Inversiones Vital Ltda.		(278.000)
12	Empresa de Transporte y Turismo Ltda.	8,00	171.644
13	[REDACTED]	30,00	643.667
14	Multitienda Corona S.A.	10,00	214.556
15	[REDACTED]	15,00	321.833
16	Empresa E.T.P. Intercomunal Veinte S.A.	924,00	19.824.928
17	Mercado Mayorista de Santiago S.A.	5.508,00	118.177.169
18	Entel PCS Telecomunicaciones S.A.	300,00	6.436.665
19	Buses Gran Santiago S.A.	60,00	1.716.444
TOTAL		11.637,00	248.856.036

(*) Valor de la Unidad de Fomento al 31 de diciembre de 2010: \$21.455,55



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

Al respecto, la Empresa Consorcio Constructora Kodama Ltda. y la Constructora e Inversiones Vital Ltda., presentaban al 31 de diciembre de 2010, un monto a favor por \$544.200 y \$278.000, respectivamente.

a) La cuenta aludida tenía una denominación disímil en relación a su origen, por cuanto sus registros correspondían a arriendos de terrenos y no de viviendas.

En relación con lo observado, el servicio auditado señaló que modificó el nombre de la cuenta en el catálogo contable del Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado (SIGFE), en el presente ejercicio, incluyendo la cuenta 121010201 "Deudores por Arriendo de Terrenos", correspondiendo, por lo tanto, dar por subsanada la observación.

b) No se contabilizaron en el Sistema de Información para la Gestión Financiera del Estado (SIGFE), los intereses devengados por la mora de la deuda, transgrediendo el principio de devengado establecido en el Boletín Técnico N° 1 del Colegio de Contadores y las resoluciones de arrendamiento de la entidad, en las letras y numerales que se señalan. Los casos en que se incurrió en dicho incumplimiento son los siguientes:

Nombre deudor	Resolución/año	Días de mora	Disposición transgredida
[REDACTED]	3.816/2006	681	letra c, numeral 2
Buses Gran Santiago S.A.	61/2009	145	letra e, numeral 1
[REDACTED]	1.338/2007	890	letra f, numeral 2
Fundamenta Administración y Servicios S.A.	7.128/2008	203	letra c, numeral 1

Sobre la materia, la entidad examinada informó que regularizó lo objetado, contabilizando los intereses devengados en conformidad a lo establecido en las resoluciones detalladas en la tabla precedente, mediante el comprobante de traspaso N° 4586, de 19 de agosto de 2011.

En consideración a que se verificó la efectiva regularización de lo representado, se levanta la observación.

c) El servicio no estipuló en todos los contratos de arrendamiento el cobro de intereses, lo que implicó un criterio discriminatorio entre los arrendatarios.

En lo tocante, el SERVIU Metropolitano manifestó que la Subdirección de Administración y Finanzas solicitará formalmente a través de un oficio a la Subdirección Jurídica, considerar en los contratos la inclusión de una cláusula que señale la aplicación del interés penal o máximo convencional en conformidad a lo establecido en la ley N° 18.010.

Al efecto, en tanto no se acredite la emisión y cumplimiento de las referidas instrucciones, en una futura auditoría de seguimiento, se mantiene esta observación.



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

d) El servicio recibió los inmuebles sin tener constancia de que los pagos de consumos básicos de agua y electricidad no presentaban mora.

En este punto, la entidad fiscalizada expresó que el Departamento de Gestión Inmobiliaria, dependiente de la Subdirección de Administración y Finanzas, en lo sucesivo, deberá dejar constancia en el acta de recepción de los inmuebles, el estado de las cuentas por consumos básicos, contribuciones o servicios de aseo y que, además, deberá visitar los bienes dentro de los 30 días previos a la fecha de vencimiento de los contratos, para constatar que los pagos relativos a los consumos básicos se encuentren al día.

Acercas de las medidas informadas, mientras éstas no sean efectivamente implementadas y verificado su efectivo cumplimiento, no es posible dar por subsanada la observación, lo que se comprobará en una próxima auditoría sobre la materia.

e) En la Subdirección de Administración y Finanzas de ese servicio, no existía una adecuada segregación de funciones entre sus departamentos. En efecto, mediante el ordinario N° 72, de 10 de noviembre de 2010, el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano informó que el mismo Departamento de Administración y Normalización de Deudas, encargado del proceso y gestión, era también la dependencia responsable de administrar el manejo de deudas por arriendo, en lo que respecta a sus análisis, contabilizaciones, ajustes y registros.

Sobre esta materia, la entidad fiscalizada indicó, por oficio N° 522, de 13 de junio de 2011, que instruyó a todas las unidades de la Subdirección de Administración y Finanzas que efectuaran el seguimiento de las operaciones que ordenaran, con el objeto de velar que éstas se ejecuten como se dispuso y que mantengan en forma actualizada los controles para proporcionar información confiable y coherente. Agregó que mediante resolución exenta N° 2.618, de 2 de mayo del presente año, se aprobaron las funciones, atribuciones y facultades de las diferentes dependencias de la citada subdirección, estableciéndose en el punto 5.1.1, las correspondientes al Departamento de Contabilidad, entre las cuales se incluyen las destinadas a supervisar la correcta gestión, aplicada a la administración de los deudores, que quedaron radicadas en la sección Control y Análisis Contable.

Atendidas las medidas implementadas, detalladas precedentemente, se da por subsanada la observación.

f) El saldo de la cuenta en comento se encontró sobrevaluado por tener incorporados deudores en cobranza judicial o que eran de incierta recuperación, debiendo ser registrados en cuentas creadas para ello, de acuerdo al Manual de Procedimientos Contables de la Contraloría General de la República, oficio N° 54.900, de 2006.

En lo concerniente a esta materia, el servicio respondió que realizó los ajustes contables correspondientes, traspasando los registros de deudores en la situación representada a cobranza judicial o de incierta recuperación.

No obstante lo informado, mientras no se verifique la efectiva corrección de la falencia observada, en una próxima auditoría, se mantiene esta objeción.



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

g) El servicio fiscalizado mantenía el control de pago de los arriendos en una planilla excel, sin claves de acceso ni otra medida de seguridad que impidiera la modificación de los datos que contenía.

Respecto a esta observación, se respondió que la planilla excel aludida cuenta con un resguardo de seguridad en el servidor del servicio denominado P-ARCHIVO y que existen perfiles de acceso restringidos para el personal del Departamento de Administración y Normalización de Deudas en los modos de consulta, lectura o escritura. Añade que en caso que los datos deban ser consultados para análisis, se utiliza una copia de dicha planilla, sin restricciones, sin modificar el archivo original guardado en el servidor.

Sobre la materia, si bien, el servicio informa que la planilla excel es segura y cuenta con perfiles de acceso restringidos para su uso, siendo resguardada la información en un servidor denominado P-ARCHIVO, se mantiene lo observado, por cuanto se validó que la citada planilla puede ser modificada por más de un funcionario a la vez, sin que quede registro de las modificaciones efectuadas, fechas y nombre del funcionario que las realiza, pudiendo existir modificaciones no autorizadas.

h) Las resoluciones de arrendamiento de inmuebles no eran oportunamente renovadas, existiendo propiedades ocupadas por terceros sin el respaldo del acto administrativo pertinente, ni un contrato que los obligue.

En su respuesta la entidad examinada se comprometió a efectuar un control oportuno de las prórrogas de cada contrato, a través del Departamento de Gestión Inmobiliaria, mediante una visita realizada con una antelación de a lo menos 30 días previo a su término, con el propósito de mantener actualizados los actos administrativos, incluido el control de las fechas de término de arriendo de los contratos.

Al tenor de lo informado, en tanto no se verifique la efectiva implementación de las medidas indicadas, en una próxima auditoría de seguimiento, se mantiene esta objeción.

I. OBSERVACIONES ESPECÍFICAS.

1. Deudores.

1.1 Deudor: [REDACTED]

Mediante la resolución exenta N° 3.816, de 3 de julio de 2006, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se autorizó el arrendamiento del inmueble [REDACTED] por el plazo de un año a contar del 1 de agosto de 2006 al 31 de julio de 2007, con una renta mensual de 2,8 unidades de fomento.

a) Al respecto, no existe un acto administrativo que autorice la prórroga del arriendo del referido inmueble.

b) El contrato de arriendo convenido entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano y la señora [REDACTED] no tiene fecha ni está firmado por las partes.

En su respuesta, el servicio señaló respecto de lo objetado en las letras a) y b) precedentes, que de acuerdo a lo dispuesto por



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

administraciones anteriores, sólo a partir del año 2008 se dispuso que todos los comodatos y arrendamientos se escrituraran y que previo a ello, éstos sólo se sancionaban administrativamente, lo que se ha ido regularizando en la medida que dichos convenios se han prorrogado o dejado sin efecto. En cuanto a la existencia de contratos anteriores a esa fecha, aseguró que corresponden a aquellos que excepcionalmente, a petición de la contraparte, se suscribían.

En relación con lo informado, se debe mantener la observación, toda vez que la respuesta del servicio no atiende la observación formulada, y en el caso de la letra b), solo permite corroborar la materia objetada.

c) Existe evidencia de que el inmueble en comento se encuentra ocupado por un familiar de la arrendataria titular, desde febrero de 2009, alcanzando una mora por concepto de arriendo al 31 de diciembre de 2010, de 64,40 unidades de fomento, equivalente a \$1.381.737, sin que consten gestiones de cobro y regularización de la ocupación de dicha propiedad.

En lo concerniente a esta materia, la entidad examinada aseguró haber arbitrado las medidas tendientes a recuperar la posesión del inmueble, lo que acreditó a través del oficio N° 194, de 2011 y el acta de recepción N° 495, de igual año. Agregó que en la actualidad la citada propiedad se encuentra sin ocupantes y que el Departamento de Gestión Inmobiliaria solicitará a la Subdirección Jurídica, sancionar el acto administrativo relativo a la prórroga por el período respectivo, para regularizar el procedimiento y formalizar un convenio de modalidad de pago.

En cuanto a las gestiones de cobro de la deuda, la [REDACTED] reconoció en una nota de enero del presente año, haber desocupado el inmueble en diciembre de 2010, solicitando facilidades para pagar lo adeudado y luego su condonación, considerando sus limitados ingresos. Dicha deuda se ha reflejado en la cuenta de dudosa recuperación, contabilizada en el traspaso N° 4.494, de 2011.

Sobre la materia, en consideración que en la especie no se encuentran acreditadas las acciones asumidas para obtener el pago de la referida deuda ni la regularización de la situación durante el período que se objeta, se mantiene la observación.

1.2 Deudor: [REDACTED]

La resolución exenta N° 4.230, de 2001, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, entregó en arrendamiento al [REDACTED] una parcela [REDACTED] por el plazo de un año, desde el 1 de septiembre de 2001 al 31 de agosto de 2002, renovable, con un canon anual de 212,30 unidades de fomento.

En este caso, no existen juicios pendientes o gestiones judiciales vigentes destinadas a cobrar el saldo insoluto registrado en la cuenta, por concepto de no pago del arriendo, ascendente a 627,90 unidades de fomento, equivalentes a \$13.471.940 al 31 de diciembre de 2010. Lo señalado se encuentra ratificado en el ordinario N° 294, de 2011, de la entidad auditada.



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

En su contestación el SERVIU Metropolitano señaló que requirió a la Subdirección de Administración y Finanzas que le informe a la Subdirección Jurídica, sobre el saldo insoluto de la deuda, para que efectúe el cobro judicial de la suma adeudada. Agregó que por traspaso N° 4.494, de 2011, la deuda fue reflejada en la cuenta de dudosa recuperación, hasta que se interponga la demanda pertinente.

Al efecto, atendido que no constan en la especie las acciones legales comprometidas para recuperar los montos adeudados, se mantiene la observación, cuyo efectivo cumplimiento se verificará en una próxima auditoría de seguimiento.

1.3 Deudor: [REDACTED]

El Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, a través de la resolución exenta N° 399, de 1999, entregó en arriendo un [REDACTED] deudor citado, por una renta mensual de 2 unidades de fomento, por el plazo de dos años prorrogables, a contar del 1 de noviembre de 1998.

a) No existe evidencia del respectivo contrato de arrendamiento en la carpeta de la Subdirección Jurídica de la entidad fiscalizada.

En su respuesta, el servicio reiteró que de conformidad a los procedimientos dispuestos por administraciones anteriores, sólo a partir del año 2008 se estableció que todos los comodatos y arrendamientos se escrituraran, regularizándolos en la medida que los respectivos convenios se han ido prorrogando o terminado.

b) El servicio no tenía constancia de la existencia de juicios pendientes o gestiones judiciales vigentes, destinadas a cobrar el saldo insoluto registrado en la cuenta objeto de esta fiscalización, ascendente a 292 unidades de fomento, equivalentes a \$6.265.021, al 31 de diciembre de 2010.

La entidad fiscalizada señaló al respecto que la Subdirección de Administración y Finanzas informará a la Subdirección Jurídica el saldo insoluto de la deuda, para que efectúe el cobro judicial de la suma adeudada. Agregó que por traspaso N° 4.494, de 2011, la deuda fue reflejada en la cuenta de dudosa recuperación.

Ahora bien, atendido que no constan en la especie las acciones legales comprometidas para recuperar los montos adeudados, conforme a lo consignado en las letras a) y b), se mantiene la observación, cuyo efectivo cumplimiento se verificará en una próxima auditoría. En cuanto a la falta de contrato, se mantiene la observación, en tanto no se acredite la interposición de las acciones judiciales de cobranza.



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

1.4 Deudor: [REDACTED]

Arriendo autorizado a través de la resolución exenta N° 6.175, de 5 de noviembre de 1998, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, para el inmueble ubicado en [REDACTED], por el plazo de dos años prorrogable por periodos iguales, a contar del 1 de octubre de 1998, con una renta mensual de 8 unidades de fomento, el primer año y de 10, el segundo.

Sobre el particular, el servicio examinado no consideró la derogación de la resolución exenta N° 6.175, de 1998, por la resolución exenta N° 878, de 2006, ambas del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, que dejó sin efecto el arriendo en comento por incumplimiento del pago del canon mensual. Lo anterior, implicó que la entidad continuara devengando el arrendamiento proveniente del predio, monto que asciende a 1.290 unidades de fomento, equivalentes a \$27.677.660, al 31 de diciembre de 2010.

En su respuesta, la entidad examinada informó que contablemente regularizó el mayor devengo y el saldo fue reflejado en la cuenta de dudosa recuperación, mediante traspaso N° 4.494, de 2011.

Además, señaló que dispondrá que las unidades internas se coordinen permanentemente con el fin de reflejar correctamente las instancias de la deuda en los registros contables. Por otra parte, la Subdirección de Administración y Finanzas procederá a informar mediante oficio a la Subdirección Jurídica el saldo insoluto de la deuda contabilizado a la fecha, y solicitará su cobro judicial. Concluye precisando que una vez que tenga claridad respecto del rol de la causa, procederá a contabilizar la deuda en cobranza judicial.

Sobre el particular, es menester señalar que si bien se realizaron las correcciones contables pertinentes, en la regularización efectuada por el comprobante de traspaso N° 4.494, de 2011, se registró erróneamente la suma de \$12.456.980, correspondiente al mayor devengo de ingresos con cargo a la cuenta "Ajuste gastos patrimoniales de años anteriores", debiendo ser registrada en la cuenta "Ajuste ingresos patrimoniales años anteriores", puesto que se están regularizando ingresos devengados de años pasados. Cabe agregar que en dicho monto se incluyó el ingreso devengado del año 2011, el que debió registrarse en la cuenta 4330103 "Arriendo de terrenos".

Por otra parte, tampoco consta que el servicio haya iniciado acciones concretas tendientes a la recuperación de la deuda. Por ende, se mantiene esta observación, cuya efectiva regularización se verificará en una próxima auditoría de seguimiento.

1.5 Deudor: Sociedad Comercial e Inversiones y Transporte Caburgua Limitada.

El Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano dio en arrendamiento a la sociedad en comento el terreno ubicado en calle [REDACTED] según resolución exenta N° 3.073, de 1997, de la entidad auditada, por el plazo de dos años, renovable, a partir del 16 de junio de 1997, con una renta mensual de 10 unidades de fomento.



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

En lo atinente a este deudor, los antecedentes entregados por el servicio contienen información contradictoria sobre el terreno arrendado, por cuanto, con fecha 27 de julio de 2004 se presentó ante el Primer Juzgado de Letras de Puente Alto, una notificación sobre terminación por no pago de rentas y desahucio del contrato de arrendamiento del deudor en cuestión, rol 54049. Sin embargo, en el oficio ordinario N° 294 de 2011, del Subdirector Jurídico (S) dirigido al Subdirector de Administración y Finanzas, no se hace mención alguna a la citada notificación, y sólo se indica que en los años 1998-1999, se siguió un juicio de término de contrato de arrendamiento, el cual llegó a un avenimiento respecto de la entrega de la propiedad, desconociéndose mayores antecedentes. Asimismo, cabe señalar que el Departamento de Contabilidad, al 31 de diciembre de 2010, continuaba devengando la deuda por el referido bien raíz, alcanzando un monto de \$31.453.836, equivalentes a 1.466 unidades de fomento.

La entidad revisada consignó en su respuesta que durante el año 2001 presentó una demanda ante el Primer Juzgado de Letras de Puente Alto, causa rol N° 45044-2001, la que terminó en un avenimiento. Añadió que la Subdirección de Administración y Finanzas procederá a solicitar por oficio a la Subdirección Jurídica conocer los términos de dicho avenimiento y la fecha acordada para la entrega del inmueble, con el objeto de evaluar si corresponde entablar una nueva acción judicial por el saldo insoluto de la deuda.

Al tenor de lo informado se mantiene lo objetado, en tanto no se resuelva definitivamente la situación del bien y el pago de la deuda que permanece pendiente.

1.6 Deudor: Municipalidad de Las Condes.

Mediante la resolución exenta N° 2.733, de 2001, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se entregó en arriendo a la Municipalidad de Las Condes un predio ubicado en Vital Apoquindo y Santa Zita, por el plazo de dos años, con una renta mensual de 3 unidades de fomento.

Al efecto, no existe evidencia de la regularización de dicho arriendo, toda vez que sólo se tuvo a la vista el memorándum N° 49, de 31 de julio de 2007, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, el cual solicitó dictar la derogación (sic) de la resolución exenta N° 2.722, de 2003, de esa entidad, que modificó la resolución primitiva de arrendamiento, en cuanto al plazo de vencimiento, otorgando 24 meses más de prórroga, siendo la nueva data de término del contrato el 4 de julio de 2005. Por lo señalado, el servicio no debió devengar el arriendo desde esa fecha hasta febrero de 2006, lo que implicó una sobrevaluación en el saldo de la cuenta por \$514.933, equivalentes a 24 unidades de fomento al 31 de diciembre de 2010.

Sobre la materia, el servicio consignó que procedió a regularizar contablemente el mayor devengo mediante el traspaso N° 4.494, de 2011, acompañando los antecedentes que así lo acreditan.

No obstante lo anterior, se debe mantener parcialmente lo objetado, toda vez que si bien se efectuó la regularización señalada, la contabilización se registró erróneamente en la cuenta N° 56367 "Ajuste gastos patrimoniales de años anteriores", en lugar de la cuenta N° 46267 "Ajuste ingresos patrimoniales de años anteriores", como correspondía. La corrección pertinente será verificada en una auditoría de seguimiento.



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

1.7 Deudor: Línea de Taxis Colectivos 129-680.

El Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano entregó en arriendo a la citada empresa un terreno ubicado en calle La Higuera N° 4.139, Población La Higuera, comuna de La Florida, a través de la resolución exenta N° 671, de 2005, de dicha entidad, por el plazo de un año, renovable, a contar del 15 de febrero de esa anualidad, con una renta mensual de 6 unidades de fomento.

En lo que atañe a este deudor, el servicio no había iniciado las acciones judiciales para recuperar la deuda de 36 unidades de fomento que mantenía, correspondiente a los meses de enero a junio de 2007, trámite solicitado al Subdirector Jurídico por el Subdirector de Finanzas, mediante memorándum N° 287, del 15 de mayo del mismo año. Al respecto, cabe señalar que la resolución exenta N° 3.902, de 2007, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, dejó sin efecto el arrendamiento de dicho terreno, sin embargo la entidad seguía devengando el valor adeudado, que alcanza a \$772.400, equivalentes a 36 unidades de fomento.

Respecto de lo representado, la entidad auditada informó que regularizó contablemente el devengo en exceso, mediante el traspaso N° 4.494, de 2011, en la cuenta de dudosa recuperación, por corresponder a una deuda anterior al término del contrato. Añade que la Subdirección de Administración y Finanzas procederá a informar mediante oficio a la Subdirección Jurídica, el saldo insoluto de la deuda a la fecha y solicitará su cobro judicial y que una vez que tenga claridad del rol de la causa, procederá a contabilizarla en cobranza judicial.

En tal sentido, si bien se efectuaron las correcciones contables pertinentes, mientras no se haya verificado el inicio de las acciones judiciales destinadas al cobro del monto adeudado, se debe mantener la observación, lo que será comprobado en una próxima auditoría de seguimiento.

1.8 Deudor: Consorcio Constructora Kodama Limitada.

Por resolución exenta N° 2.386, de 2007, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, esa entidad arrendó al Consorcio Constructora Kodama Limitada, un inmueble ubicado en avenida Pedro Aguirre Cerda S/N°, Ciudad Parque Bicentenario, comuna de Cerrillos, con una renta mensual de \$1.200.000, desde el 6 de febrero de 2007 al 28 de febrero de 2008, prorrogable mensualmente.

En este caso, el servicio contabilizó erróneamente una diferencia a favor de la empresa por \$544.200, subvaluando el saldo de la cuenta en cuestión. Lo anterior, fue producto de la modificación de la renta aprobada por la resolución exenta N° 3.429, de 2008, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, quedando en \$1.800.000, no considerado oportunamente.

Posteriormente, a través de la resolución N° 6.747, de octubre del mismo año, dicho servicio autorizó una nueva modificación al valor del arriendo, ascendente a \$327.900, a contar de octubre del año citado, modificación que generó una diferencia no cobrada a la referida empresa por \$55.800, en los meses de octubre y noviembre de 2008.



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

En su respuesta, el servicio auditado informó que procedió a regularizar contablemente el devengo subvaluado correspondiente a marzo de 2008 y que el saldo de \$55.800 fue transferido a la cuenta de dudosa recuperación, por traspaso N° 4.494, de 2011, mientras se realizan las gestiones de cobranza.

Al tenor de lo informado se mantiene lo objetado, en tanto no se acredite el efectivo cobro de la referida deuda, lo que se validará en una próxima auditoría de seguimiento.

1.9 Deudor: [REDACTED]

Por la resolución exenta N° 1.338, de 2007, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se entregó en arrendamiento, por 32 unidades de fomento, un predio ubicado en la intersección de las calles [REDACTED], de la [REDACTED], por un plazo de seis meses, renovable, a contar del 29 de noviembre de 2006.

Al respecto, no existían antecedentes que acreditaran el estado en que se encontraba la demanda judicial interpuesta ante el 26° Juzgado Civil de Santiago, rol 4120-2010, por incumplimiento del pago de la renta adeudada desde julio de 2008 al 31 de diciembre de 2010, que alcanzaba a 936,20 unidades de fomento, equivalentes a \$20.086.686 al 31 de diciembre de 2010.

El SERVIU Metropolitano replicó que la Subdirección de Administración y Finanzas llegó a un acuerdo con el demandado, en el cual se le rebajó la deuda. Por consiguiente, la citada unidad solicitará a la Subdirección Jurídica la formalización de dicho convenio y de la rebaja autorizada, estableciendo la nueva deuda y su forma de pago.

No obstante lo informado, cabe mantener la objeción, toda vez que si bien conforme a lo establecido en la letra m), artículo 17, del decreto N° 355, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el servicio tiene la facultad de transigir, el ejercicio de dicha facultad debe realizarse previa aprobación por decreto supremo, lo que no consta en la especie.

1.10 Deudor: Fundamenta Administración y Servicios S.A.

En virtud de lo establecido en la resolución exenta N° 7.128, de noviembre de 2008, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se dio en arrendamiento un inmueble ubicado en avenida General Velásquez N° 69, comuna de Estación Central por una renta de 8,5 unidades de fomento, por el plazo de un año, renovable, rigiendo retroactivamente desde el 1 de mayo de 2008.

Al efecto, el deudor presentaba una mora equivalente a 25,50 unidades de fomento, equivalentes a \$547.117, al 31 de diciembre de 2010, correspondiente a los meses de mayo de 2009 y noviembre y diciembre de 2010, según consta en los registros extracontables del servicio.

En su contestación el SERVIU Metropolitano señaló que el canon de noviembre y diciembre de 2010 fue contabilizado en el traspaso N° 361, de 2011 y que el de mayo de 2009 fue regularizado en el traspaso N° 4.826 del mismo año.



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

Conforme a las validaciones pertinentes, relativas a la revisión de los traspasos N°s 361 y 4.826, ambos de 2011, mediante los cuales el servicio regularizó la observación, corresponde subsanar parcialmente lo objetado, por cuanto en el último traspaso señalado, se utilizó erróneamente la cuenta N°56367 "Ajuste gastos patrimoniales de años anteriores", en lugar de la cuenta N°46367 "Ajuste ingresos patrimoniales de años anteriores".

1.11 Deudor: Constructora e Inversiones Vital Limitada.

A través de la resolución exenta N° 5.680, de 2008, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se dió en arrendamiento un inmueble ubicado en avenida Pedro Aguirre Cerda S/N°, Ciudad Parque Bicentenario, de la comuna de Cerrillos, por un plazo de un año, prorrogable en forma mensual, a contar del 1 de agosto de 2008, por un monto de \$834.300.

En la especie, el servicio examinado no contabilizó la proporción devengada de los 10 primeros días del arriendo correspondiente al mes de enero de 2010, lo que implicó una subvaluación en el saldo de la cuenta, por \$278.000.

En su respuesta, el servicio aclaró que contabilizó el devengo de los días de enero de 2010, no registrados en su oportunidad, según el traspaso N° 2.739, de 2011.

Sin perjuicio de la corrección detallada precedentemente, se debe mantener parcialmente la objeción, puesto que se contabilizó la regularización en la cuenta N° 4330103 "Arriendo de terrenos", para registrar los ingresos correspondientes a la presente anualidad y no los provenientes de años anteriores, en lugar de la cuenta N° 46367 "Ajuste de ingresos patrimoniales de años anteriores".

1.12 Deudor: Empresa de Transporte y Turismo Limitada.

El arriendo se realizó por medio de la resolución exenta N° 3.180, de 2003, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, para un predio ubicado en calle Oscar Bonilla y Patria Nueva, comuna de Puente Alto, por el plazo de un año, prorrogable a contar del 1 de septiembre de 2003, con un canon mensual de 8 unidades de fomento.

En lo tocante, no existe certeza de la procedencia de la mora de 8 unidades de fomento que mantendría el deudor citado, por cuanto la entidad desconocía la fecha en que ésta se originó. Cabe señalar que el monto correspondiente al 31 de diciembre de 2010 alcanzaría a \$171.644.

Sobre esta materia, la entidad examinada adujo que en la causa caratulada "SERVIU con empresa de Transporte y Turismo Ltda.", rol N° C-2346-2009, del Primer Juzgado Civil de Puente Alto, del 26 de marzo de 2010, se hizo una presentación dando cuenta del pago efectuado por el demandado en la tesorería del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, por las rentas adeudadas desde mayo de 2009 hasta febrero de 2010, satisfaciendo así la pretensión de dicha demanda. Agregó que mediante el traspaso N° 4.494, de 2011, se anuló la mayor deuda producida por error al tomar el dato del valor de la unidad monetaria (UF), correspondiente a diciembre de 2007. Asimismo, aclaró que el error en el registro consistió en un abono de 40 unidades de fomento en vez de 48, que fue lo realmente pagado.



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

En tal sentido, si bien los argumentos planteados por el servicio justifican lo objetado, corresponde salvar parcialmente esta observación, toda vez que al efectuar las correcciones pertinentes, nuevamente se utilizó erróneamente la cuenta N° 56367 "Ajuste gastos patrimoniales de años anteriores", en lugar de la cuenta N° 46367 "Ajuste ingresos patrimoniales de años anteriores".

1.13 Deudor: [REDACTED]

A través de la resolución exenta N° 6.277, de 2004, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se autorizó el arriendo de un terreno ubicado en [REDACTED] comuna de Independencia, por un plazo de 2 años, renovable, a contar del 1 de enero de 2005, por 10 unidades de fomento mensual.

A saber, el servicio no había cobrado el canon de arriendo correspondiente a los meses de abril, mayo y diciembre de 2010, por un total de \$643.667, equivalentes a 30 unidades de fomento.

Sobre el particular, la entidad auditada hizo presente que la deuda de 30 unidades de fomento correspondía a los meses de noviembre y diciembre de 2009 y diciembre de 2010, de la cual, a través del traspaso N° 2.395, de 2011, se pagó la renta adeudada de diciembre de 2010 y por traspaso N° 4.612, del año en curso, se regularizó el pago de los meses de noviembre y diciembre de 2009.

Además, aclaró que los meses de abril y mayo de 2010, a que se aludió en la observación, no formaron parte de la deuda, estando contabilizados en los traspasos N° 2.090 y 2.518, de 19 de mayo y 14 de junio de 2010, respectivamente.

Atendidos los argumentos expuestos por el servicio y la documentación que acompaña para acreditar las regularizaciones a que se refiere en su respuesta, se da por subsanada esta observación.

1.14 Deudor: Multitienda Corona S.A.

Este arrendamiento fue dispuesto mediante la resolución exenta N° 4.405, de 2002, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, por un predio ubicado en avenida Santa Isabel y Arturo Prat, comuna de Santiago, por un año prorrogable en forma sucesiva, con un canon mensual de 10 unidades de fomento.

En este caso, el saldo contable de la cuenta Deudores por arriendo de viviendas se encuentra sobrevaluado en \$214.556, debido a que no se registró el pago realizado por la citada empresa el 3 de diciembre de 2010, mediante transferencia electrónica.

La entidad fiscalizada respondió que por traspaso N° 1.809, de 2011, contabilizó el pago correspondiente a diciembre de 2010.

Atendida la regularización efectuada y la documentación adjunta que así lo acredita, se levanta la observación.



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

1.15 Deudor: [REDACTED]

Por la resolución exenta N° 708, de 2004, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se entregó en arrendamiento un predio ubicado en la [REDACTED], comuna de [REDACTED], por un plazo de un año a contar del 1 de enero de dicha anualidad, renovable, por una renta mensual de 5 unidades de fomento.

a) El servicio no efectuaba visitas periódicas que evidenciaran la situación del arrendatario del inmueble, toda vez que la citada deudora falleció en febrero de 2005. Sin embargo, el señor [REDACTED], quien subarrendó dicho inmueble, continuó pagando el canon de arriendo, adeudando sólo el mes de octubre de 2010, por 5 unidades de fomento, las cuales no pueden ser cobradas por no existir un vínculo contractual con dicho morador.

En su respuesta, el citado servicio señaló que realiza fiscalizaciones puntuales sobre los inmuebles que presentan atrasos en el pago de los arriendos, situación que no se verificó en este caso, dado que los pagos se efectuaron regularmente a nombre de la arrendataria. Sin perjuicio de lo anterior, se compromete a disponer como procedimiento permanente previo al término de cada contrato, haciendo presente que el saldo pendiente de octubre de 2010 se contabilizó en la cuenta de dudosa recuperación.

Sobre el tema en comento, se verificó que mediante la resolución exenta N° 2.059, de 5 de abril de 2011, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se aprobó el contrato de arrendamiento respecto del citado inmueble, celebrado entre esa entidad y el señor [REDACTED].

Sin embargo, no obstante que las medidas informadas tienden a subsanar la materia objetada, no es posible levantarla, mientras no se compruebe la efectiva implementación de las medidas a adoptar. Por otra parte, cabe agregar, además, que el servicio no se pronuncia respecto de la deuda por el arriendo correspondiente al mes de octubre de 2010, por lo que ambos aspectos serán verificados en una auditoría de seguimiento.

b) Por otra parte, la entidad sobrevaluó el saldo de la cuenta en \$321.833, al registrar como deuda los meses de noviembre y diciembre de 2010, los cuales fueron pagados por el señor [REDACTED], según consta en los comprobantes de ingreso N°s 133.445 y 134.237, ambos de 2010.

Al respecto, el servicio argumentó que el monto correspondiente a noviembre y diciembre se regularizó por el traspaso N° 4.494, de 2011.

Considerando lo informado, que acreditó con la documentación que acompaña, se da por subsanada esta objeción.

1.16 Deudor: Empresa de Transporte Villa Cisterna S.A., desde el año 2003 llamada Empresa E.T.P. Intercomunal Veinte S.A.

En virtud de la resolución exenta N° 2.535, de 1995, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se entregó en arriendo un inmueble ubicado en la Población 3 de Mayo, comuna de La Florida, por 2 años prorrogables, por una renta mensual de 10 unidades de fomento.



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

Sobre este particular, el 17 de octubre de 2010 el servicio auditado solicitó el auxilio de la fuerza pública para desalojar el citado inmueble, encontrándose dicho proceso en trámite, según señala el ordinario N° 294, del Servicio de Vivienda y Urbanización, de marzo del presente año. La deuda acumulada al 31 de diciembre de 2010 alcanza a 924 unidades de fomento, equivalentes a \$19.824.928.

La entidad objeto de la auditoría manifestó que existe un juicio pendiente radicado en el 21° Juzgado Civil de Santiago, caratulado "Serviu con ETP Intercomunal 20 S.A.", rol N° 16120-2007, en el que actualmente se encuentra pendiente la diligencia de lanzamiento ordenada por el tribunal, a la espera de la orden de la unidad operativa.

En cuanto a las rentas impagas, advirtió que una vez recuperado el terreno y liquidada la deuda por el tribunal, se deberá solicitar el embargo de los bienes (derecho legal de retención). Agrega, además, que por traspaso N° 4.494, de 2011, se contabilizó la deuda en la cuenta cobranza judicial.

En conformidad con lo informado, se mantiene la observación, en tanto no se verifique su efectivo cumplimiento, lo que será validado en una auditoría de seguimiento.

1.17 Deudor: Mercado Mayorista de Santiago S.A.

El arriendo fue otorgado por resolución exenta N° 5.302, de 1999, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, respecto de un terreno ubicado en avenida Américo Vespucio, entre el terminal pesquero y la línea férrea, comuna de Lo Espejo, a contar del 1 de enero de dicho año, por 6 meses, prorrogables por 3 más, con un canon mensual de 54 unidades de fomento.

a) No existe prórroga de este contrato de arrendamiento, sin embargo, la referida empresa continúa ocupando dicho inmueble. Además, el servicio ha devengando el arriendo hasta la fecha de esta auditoría, sobrevaluando el saldo de la cuenta en \$118.177.169, equivalentes a 5.508 unidades de fomento.

b) Por otra parte, cabe señalar la existencia de una causa por término de contrato de arrendamiento en el 3° Juzgado Civil de San Miguel, rol N° 4347-2005, cuya sentencia definitiva no dio lugar a lo demandado, por cuanto no se acreditó la existencia del vínculo contractual.

En su respuesta, el SERVIU Metropolitano señaló que la causa de término de contrato se interpuso ante el 3° Juzgado Civil de San Miguel, rol N° C-4347-2005, cuya sentencia definitiva, de 8 de enero de 2008, no dio lugar a la demanda, pues el tribunal efectivamente consideró que no se había acreditado fehacientemente la existencia del vínculo contractual respecto del inmueble de propiedad del servicio.

No obstante lo expuesto, añadió, el bien raíz fue recuperado e incluido en una licitación pública para su venta, sin resultados positivos. Agregó que por comprobante N° 4.494, de 2011, se efectuó el traspaso a la cuenta de dudosa recuperación.



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

En conformidad a lo expuesto y a los antecedentes acompañados, procede levantar la observación.

1.18 Deudor: Entel PCS Telecomunicaciones S.A.

Mediante la resolución exenta N° 4.165, de 2004, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se entregó en arriendo un terreno ubicado en Francisco Franco con Pasaje Combarbalá de la Población El Toblo, comuna de La Pintana, por un plazo de cinco años, renovable, por 300 unidades de fomento anuales.

En este caso, la Unidad de Cobranza del servicio auditado no rebajó el monto pagado de \$6.422.367, efectuado mediante transferencia electrónica de 5 de noviembre de 2010, aludiendo no tener la respectiva cartola bancaria como constancia de dicho depósito. Al respecto, el monto adeudado al 31 de diciembre de 2010 alcanzaba a \$6.436.665, equivalentes a 300 unidades de fomento.

En lo tocante, el servicio examinado adujo que una vez obtenidos los antecedentes pertinentes, el referido depósito fue regularizado por el traspaso N° 2.426, de 2011.

En virtud de lo señalado y de la documentación que se acompaña, se levanta la objeción.

1.19 Deudor: Buses Gran Santiago S.A.

De acuerdo a la resolución exenta N° 61, de 2009, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se otorgó en arrendamiento un inmueble ubicado en la intersección de las calles Llanura con El Litoral, Población Lo Hermida, comuna de Peñalolén, por un plazo de seis meses, a partir de noviembre de 2008, por un monto mensual de 16 unidades de fomento.

Al efecto, la citada empresa tenía una deuda de 80 unidades de fomento, por 5 meses de rentas impagas, desde agosto a diciembre de 2010, equivalente a \$1.716.444. No obstante lo anterior, no existía evidencia de acciones de cobranza efectuadas por el servicio. Sin embargo, a pesar de existir esta deuda, la entidad examinada entregó otro inmueble en arriendo al mismo deudor, ubicado en Pedro Lira N° 9.161, comuna de Lo Espejo, en enero de 2011, cuya tramitación se encontraba pendiente, por cuanto éste fue devuelto por la notaría sin firma del arrendatario, información entregada por correo el 15 de abril del presente año, por el funcionario [REDACTED], de la [REDACTED] de la entidad fiscalizada.

En su contestación, la entidad auditada indicó que la empresa en quiebra solicitó continuar con el arriendo y celebrar un nuevo contrato, que contemplará la deuda anterior, el que sería de responsabilidad y cargo de la Sindicatura y su Administración. Asimismo, agregó que dicho requerimiento fue consultado por el Departamento de Gestión inmobiliaria a la Subdirección Jurídica, la que mediante oficio N° 509, de 2011, señaló que era factible celebrar un contrato de arrendamiento con Buses Gran Santiago, en continuidad de giro, pero que no obstante ello, como la deuda es anterior a la declaración de quiebra, debe tramitarse en el proceso judicial interpuesto ante el 18° Juzgado Civil de Santiago.



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

Asimismo, hizo presente que se verificó su crédito, como acreedor valista, el 25 de mayo del presente año, constatando que forma parte del juicio de quiebra, el que continúa con su normal tramitación. Consecuentemente con lo anterior, por traspaso N° 4.494, de 2011, se registró el saldo de la deuda en la cuenta de cobranza judicial.

Atendido que el servicio no acredita que el nuevo contrato fue suscrito con el síndico de quiebra, se debe mantener la observación, lo que se verificará en una auditoría de seguimiento.

2. Intereses por Cobrar Aportes Financieros Reembolsables (AFR).

Se observó que el monto de los intereses por cobrar, determinados al 31 de diciembre de 2010, producto de los aportes financieros reembolsables que ha efectuado el servicio, no se encuentran calculados de acuerdo a las condiciones pactadas en cada uno de los pagarés asociados. Las diferencias identificadas se detallan a continuación:

Deudor	Pagaré	Intereses por cobrar según Servicio en (\$)	Intereses por cobrar según CGR en (\$)	Diferencias en (\$)
Municipalidad de Maipú	26	1.289.005.803	1.291.797.276	2.791.473
Aguas Andinas S.A.	831	92.739.040	41.076.888	- 51.662.152
Aguas Andinas S.A.	888	36.580.640	15.897.290	- 20.683.350
Aguas Andinas S.A.	1683	80.928.833	81.944.595	1.015.762
TOTAL		1.499.254.316	1.430.716.049	-68.538.267

En su respuesta, el servicio auditado envió los antecedentes que acreditan el recálculo efectuado el 25 de abril de 2011 y su correcta contabilización, según comprobante de traspaso N° 2.522, de igual data.

Verificado el registro aludido, se da por subsanada la observación.

3. Boletas de garantía en cobranza bancaria.

a) El servicio auditado no mantenía un adecuado control contable sobre las partidas registradas bajo la cuenta Boleta de Garantía en Cobranza Bancaria, código 1.2.1.01.05.01, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2010 ascendió a \$14.545.891.050, ni su contrapartida; Acreedores por Boletas de Garantía en Cobro, código 2.2.1.01.06.01.32, con un saldo a la misma fecha de \$14.522.007.782.

Lo descrito, se materializa cuando la entidad envía a cobro bancario las boletas de garantía recibidas bajo el concepto de fiel cumplimiento y/o correcta ejecución de las obras, ya que no refleja el cambio de estado de estos documentos, rebaja que debe registrarse en el momento de hacerse efectivo el cobro del mismo y reconocer el surgimiento de una cuenta por cobrar, hecho económico que no se realiza.



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

Según lo representado, el servicio examinado indicó que por un error de imputación, se generó la diferencia observada al cierre del ejercicio 2010, la que fue regularizada mediante el traspaso N° 2.802, de 2011. Agregó que a agosto del presente año, el saldo de ambas cuentas era de \$4.085.766.045, que corresponde a documentos presentados a cobro a las instituciones emisoras.

En cuanto al reconocimiento de una cuenta por cobrar, señaló que instruirá a las unidades de origen de las garantías de todas las dependencias del servicio, sobre los aspectos relevantes que deben resguardar y considerar, con el objeto de hacer operativo dicho procedimiento, lo que permitirá reconocer en la contabilidad una cuenta por cobrar.

No obstante lo argumentado se mantiene la observación, por cuanto, si bien el servicio ha efectuado los ajustes contables que reflejan el saldo real de la cuenta, el efectivo cumplimiento de las medidas informadas para registrar las cuentas por cobrar en forma oportuna, será verificado en una futura auditoría de seguimiento.

b) Asimismo, se constató que el registro de los ingresos de los dineros obtenidos por el cobro de las boletas de garantía, son imputados erróneamente en las cuentas Garantías Hechas Efectivas por Vencimiento del Plazo de Contrato y Garantías Hechas Efectivas a Favor Subsidiado por Incumplir Anticipo y Ahorro Crédito, códigos 2.1.4.04.03.12 y 2.1.4.04.03.14 respectivamente, cuyo saldo sumado al 31 de diciembre de 2010, equivale a \$3.407.096.251.

Esta operatoria contable impide el reconocimiento del ingreso patrimonial que se origina en este tipo de transacciones, reflejando en cambio una obligación a pagar.

En lo que atañe a este punto, el servicio informó que efectuará una revisión de los proyectos que tuvieron continuidad en sus pagos con cargo al presupuesto del servicio, a fin de ingresar los fondos de las garantías cobradas a cuentas por cobrar al presupuesto de ingreso, evaluándose la oportunidad de reconocer el ingreso presupuestario de las garantías hechas efectivas, a fin de no afectar las metas de la entidad.

Al tenor de lo expresado se mantiene por el momento la objeción, hasta la validación de la efectividad de las medidas consignadas precedentemente, en una próxima fiscalización.

c) Por otra parte, se detectó una diferencia de \$23.883.268, al cierre del ejercicio contable 2010, entre las partidas Boletas Garantía en Cobranza Bancaria, código 1.2.01.05.01, y Acreedores por Boletas de Garantía en Cobro, código 2.2.1.01.06.01.32, cuentas utilizadas para mantener el control de las boletas de garantía enviadas al banco, siendo su operatoria realizada en conjunto, con el objetivo de no afectar el resultado de la entidad.

Sobre la materia, la entidad examinada señaló que la diferencia se generó por un error de imputación contable, lo que fue regularizado mediante el traspaso N° 2.802, de 2011, cuya documentación de respaldo acompañó. Verificados los referidos antecedentes, se subsana la objeción.



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

CONCLUSIONES.

En mérito de lo expuesto, se concluye que el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano ha aportado antecedentes que dan cuenta de las regularizaciones y correcciones efectuadas, lo que permite subsanar las observaciones generales, letras a), b), y e), relacionadas con la cuenta "Deudores por arriendo de viviendas", referidas al nombre de la cuenta N° 121010201 "Deudores por Arriendo de Terrenos", a la contabilización de los intereses devengados; a la definición de funciones del Departamento de Contabilidad y a la sobrevaluación del saldo de la cuenta de deudores.

Asimismo, se levantan las observaciones específicas detalladas en los numerales 1.13, 1.14, 1.15 b) y 1.18, referidas al pago del arrendatario [REDACTED], la contabilización del pago de arriendo de la Multitienda Corona S.A., de [REDACTED] y Entel PCS Telecomunicaciones S.A. Además, de las observaciones específicas de las cuentas "Intereses por cobrar Aportes Financieros Reembolsables (AFR)", consignadas en el numeral 2 y "Boleta de garantía en cobranza bancaria", reseñadas en el numeral 3, letra c), del presente informe final.

No obstante lo anterior, se mantienen las siguientes observaciones, respecto de las cuales el servicio deberá implementar a la brevedad, las medidas tendientes a solucionarlas:

1. Incluir en todos los contratos de arrendamiento, una cláusula que señale la aplicación del interés penal por atraso en el pago del canon mensual, en conformidad a la ley N° 18.010, de acuerdo a lo objetado en la letra c) de las observaciones generales.

2. Verificar que respecto de los inmuebles entregados en arrendamiento a particulares al momento de su restitución, se acredite que tengan los consumos básicos pagados, según lo consignado en la letra d) de las observaciones generales.

3. Comprobar que todos los ajustes realizados al saldo de la cuenta "Deudores por arriendo de viviendas", sean registrados cuando corresponda en las cuentas "Deudores en cobranza judicial o de incierta recuperación", al tenor de lo objetado en la letra f) de las observaciones generales.

4. Si es del caso, renovar oportunamente los actos administrativos y contratos de arrendamiento de los inmuebles arrendados a plazo fijo, según lo observado en la letra h) de las observaciones generales.

5. Establecer un mecanismo de control en las planillas excel que registran el pago de los arriendos, que permita conocer las modificaciones efectuadas, sus fechas y nombres de los funcionarios que la realizaron, de acuerdo a lo observado en la letra g) de las observaciones generales.

6. Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos que respalden la entrega y uso de los bienes raíces y establezca los derechos y obligaciones recíprocas, a fin de que no se reitere lo observado en los numerales 1.1, letras a) y b) y 1.3, letra a).

By



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

7. Realizar las gestiones de cobranza pendientes señaladas en los numerales 1.1, letra c), 1.2, 1.7 y 1.8, de las observaciones específicas.

8. Efectuar visitas periódicas a los inmuebles arrendados, para constatar si se mantienen las condiciones inicialmente pactadas en el contrato de arrendamiento, acorde a lo consignado en el numeral 1.15, letra a), de las observaciones específicas.

9. Instruir a las dependencias que participan en el proceso de arrendamiento de inmuebles, sobre la agilización de los trámites para iniciar acciones pertinentes en caso de mora, según lo advertido en los numerales 1.3, letra b) y 1.16 de las observaciones específicas. Asimismo, acreditar que el contrato de arrendamiento respecto del predio ubicado en Pedro Lira N° 9.161, de la comuna de Lo Espejo, fue suscrito con el Síndico de Quiebra, conforme a lo señalado en el número 1.19, de las observaciones específicas.

10. Contabilizar los ingresos devengados y sus ajustes, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el oficio N° 60.820, de 2005, de esta Contraloría General, en concordancia con lo representado en las observaciones específicas de los numerales 1.4, 1.6, 1.10, 1.11 y 1.12.

11. Regularizar y formalizar las autorizaciones para transigir que indica el numeral 1.9 de las observaciones específicas.

12. Registrar el hecho económico cuando la entidad envía a cobro bancario las boletas de garantía recibidas bajo el concepto de fiel cumplimiento y/o correcta ejecución de las obras, para reflejar el cambio de estado de estos documentos, de acuerdo a lo singularizado en el numeral 3, letras a) y b), de las observaciones específicas.

Finalmente, sin perjuicio que esta Entidad de Control verificará la efectiva regularización de las observaciones pendientes en una futura auditoría de seguimiento, cumple señalar que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica N° 10.336, especialmente en los artículos 133 y 134, estudiará la pertinencia de instruir un sumario administrativo tendiente a deslindar las eventuales responsabilidades administrativas que pudiesen derivar de las inobservancias de que dan cuenta las conclusiones singularizadas en los números 1 al 10, precitadas.

Saluda atentamente a Ud.,

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
División de Infraestructura y Regulación
Subdivisión Auditoría

