

Informe Final
Auditoría de Inmuebles
Municipales
Municipalidad de Freirina



Fecha : 04 Abril de 2011
N° Informe : 01/2011



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

DCA/ktl.-

**REMITE INFORME FINAL, SOBRE
FISCALIZACIÓN EFECTUADA EN LA
MUNICIPALIDAD DE FREIRINA,
REGIÓN DE ATACAMA.**

COPIAPÓ, 04.04.2011 000877 .

Se remite a esa entidad para su conocimiento y fines legales pertinentes, copia del Informe Final de Fiscalización sobre "Auditoría de inmuebles municipales" el cual ha sido debidamente aprobado por esta Jefatura.

Finalmente, se informa que el presente Informe Final es público a partir de su entrega a esa Autoridad.

Saluda atentamente a Ud.,


**VICTOR FRITIS IGLESIAS
CONTRALOR REGIONAL DE ATACAMA
SUBROGANTE**

**AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD
DE FREIRINA - REGIÓN DE ATACAMA**
F R E I R I N A

027



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

AOF N° 3030/2011

**INFORME FINAL N° 01, DE 2011,
SOBRE AUDITORÍA DE INMUEBLES
MUNICIPALES EFECTUADA EN LA
MUNICIPALIDAD DE FREIRINA.**

COPIAPÓ, 04 ABR 2011

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Contraloría General para el año 2010, se efectuó una auditoría sobre los bienes inmuebles de la Municipalidad de Freirina.

Objetivo

La fiscalización tuvo por finalidad constatar la existencia de un catastro de los inmuebles de propiedad de la Municipalidad de Freirina, así como también verificar que las transferencias de dichos bienes a terceros, en los años 2006 a 2009, a título gratuito u oneroso, se ajustaban a la normativa contenida principalmente en los artículos 34; 63, letras f) y h); 65, letra e) y 79, letra b), del decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Metodología

El presente trabajo se desarrolló en conformidad con las normas de control interno y de auditoría aprobadas por las resoluciones exentas Nos. 1.485 y 1.486, ambas de 1996, de la Contraloría General de la República e incluyó por consiguiente la verificación de procesos administrativos, obtención de antecedentes externos, cruce de información y validaciones en terreno, como así también la aplicación de otros procedimientos en la medida que se estimó necesario en las circunstancias.

Universo y muestra

De acuerdo con la información aportada por el municipio, los bienes inmuebles transferidos a cualquier título alcanzó a un total de setecientos uno, de los cuales se examinó cuarenta y ocho, circunscritos a operaciones materializadas en el período comprendido entre los años 2006 a 2009, los que representaban un 6,8% del universo antes señalado.

**AL SEÑOR
VICTOR FRITIS IGLESIAS
CONTRALOR REGIONAL DE ATACAMA (S)
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
P R E S E N T E**

ATB

029





Antecedentes generales

La Municipalidad de Freirina constituye una corporación autónoma de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar el progreso social y cultural.

Atendida la mencionada ley N° 18.695, la entidad mantiene como funciones principales: elaborar, aprobar y modificar el plan comunal de desarrollo, confeccionar el plan regulador comunal, promocionar el desarrollo comunitario, disponer sobre transporte y tránsito público, aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, aseo y ornato de la comuna y lo referente a educación y salud. La información utilizada fue proporcionada por el municipio y fue puesta a disposición de esta Contraloría en el mes de noviembre de 2010.

Los resultados de esta auditoría fueron comunicados a la entidad municipal de Freirina mediante el Preinforme de Observaciones N° 01, de 2011, remitido por oficio N° 191, de igual año, de esta Contraloría Regional de Atacama, el que fue respondido por ese municipio a través del oficio N° 58, de 2011, exponiendo argumentos que fueron considerados en la elaboración del presente informe final. Del examen practicado y de acuerdo con las respuestas entregadas por la entidad fiscalizada, las situaciones observadas y las conclusiones son las siguientes:

I. SOBRE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO

1. Antecedentes previos.

Se deja constancia que por oficio N° 211, de 29 de enero de 2009, la Contraloría Regional de Atacama solicitó a la Municipalidad de Freirina la revisión, análisis y determinación de los bienes inmuebles municipales al 31 de diciembre de 2008, como asimismo las transferencias de inmuebles, a cualquier título, realizadas a terceros en los últimos cuatro períodos alcaldicios.

Posteriormente, por oficios Nos. 661 y 662, ambos de 2009, esta Oficina de Control remite al municipio un cronograma de trabajo que precisaba cuatro objetivos a cumplir por parte de la entidad municipal en determinadas fechas.

A raíz de lo anterior, la municipalidad remite los oficios Nos. 677, 694, 705 y 744, todos de 2009, a través de los que da cumplimiento a los trabajos encomendados, sin embargo, la información fue proporcionada en forma separada y parcial, atendidos los antecedentes que poseía cada uno de los departamentos informantes, es decir la Dirección de Obras Municipales, Control Interno, Secretaria Comunal de Planificación y la Dirección de Administración y Finanzas.

Además, se comprobó que el documento que reunía mayor volumen y detalle de información acerca de los inmuebles municipales, es el denominado "Informe sobre revisión, análisis y determinación de las transferencias de inmuebles a cualquier título, realizadas por la Municipalidad de Freirina a terceros en los últimos cuatro períodos alcaldicios", emitido con fecha 11 de mayo de 2010 y firmado por la Encargada de Control Interno de esa entidad comunal.





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

Particularmente, sobre la base de este último documento se desarrolló el examen que da cuenta este informe final, el que se abocó a verificar, primeramente, la existencia de un catastro de los inmuebles en el municipio, para luego comprobar si las transferencias se circunscribieron tanto al ordenamiento legal y reglamentario vigente, como a la jurisprudencia aplicable sobre la materia en estudio.

En la respuesta del municipio se señala que el informe emitido el 11 de mayo de 2010, preparado por la unidad de control interno, se realizó en base a las inscripciones que constaban en el registro del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, debido a que el catastro de las transferencias a título gratuito que proveyó el director de obras, no concordaba con los decretos que tenían archivados en su departamento. Por lo tanto, añade que la información era limitada, confusa y la documentación de respaldo incompleta.

Asimismo, expresa que debido a la falta de capacidad técnica para abordar estos temas y que la información no estaba completa se tomó como referencia el registro del Conservador de Bienes Raíces.

En virtud de la respuesta proporcionada, en donde el municipio confirma las deficiencias que exhibe el documento denominado "Informe sobre revisión, análisis y determinación de las transferencias de inmuebles a cualquier título, realizadas por la Municipalidad de Freirina a terceros en los últimos cuatro períodos alcaldicios", emitido el 11 de mayo de 2010, debe mantenerse la observación formulada, mientras no se dispongan las medidas destinadas a completar el referido informe y se actualicen sus datos.

2. Catastro de los bienes inmuebles municipales.

2.1 Como se expresó anteriormente, el documento que reúne mayor cantidad y detalle de información corresponde al emitido por la encargada de control, respecto del cual deben señalarse los siguientes alcances sobre su confección:

2.1.1 Dicho informe fue preparado a partir de la información que proveyó el trabajo realizado por la Sra. María Alejandra Astudillo Rojas en la oficina del Notario, Archivero y Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas de Freirina, en tanto allí el municipio obtuvo la respectiva inscripción de las donaciones efectuadas, de lo que se desprende, por consiguiente, que no se incluyó la totalidad de los bienes inmuebles de propiedad municipal; esto, por lo que más adelante se señalará.

En este sentido se comprobó que el actual Alcalde, don Roberto Bruzzone Galeb, en enero del año 2009 dispuso que dicha persona, perteneciente al Programa Pro Empleo del Servicio Nacional de Capacitación y Empleo, con desempeño efectivo en el Departamento de Educación de ese municipio, se constituyera en dependencias del Notario y Conservador de Bienes Raíces de Freirina a fin de obtener directamente de los registros de dicha oficina, un inventario detallado de los inmuebles municipales y su movimiento a partir del año 1926.

Sin embargo, debido a la falta de instrucción específica y/o supervisión sobre la labor realizada por la Sra. Astudillo Rojas, se le indicó que era necesario que el municipio dispusiera la revisión selectiva de los antecedentes para confirmar los datos obtenidos mediante el procedimiento indicado.





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

En cuanto a este punto, el municipio responde que no tiene nada que señalar o agregar al respecto; motivo por el cual esta Contraloría Regional mantiene lo observado y reitera la necesidad de que el municipio disponga la revisión de los antecedentes obtenidos desde los registros del Notario y Conservador de Bienes Raíces de Freirina y confirme los datos logrados desde dicha fuente.

2.1.2 La tarea contempló la revisión de los registros de propiedad en la Notaría y Conservador de Bienes Raíces, no así lo relacionado con la suscripción de las escrituras públicas.

La entidad da respuesta conjunta a los puntos Nos. 2.1.2 y al 2.2.1, señalando que las donaciones realizadas por la municipalidad se hacen en virtud del artículo "34, 4 literal c) de la LOC de Municipalidades", respaldadas con un informe social y autorizadas con el acuerdo del Concejo Municipal; ello, en atención a que esas operaciones se efectuaron a personas de escasos recursos y por decreto alcaldicio, en el que se manifiesta la voluntad de transferir gratuitamente el inmueble, indicando sus deslindes, superficies y orden de inscribir en el Conservador de Bienes Raíces conjuntamente con la prohibición de venta por un lapso de tiempo determinado.

Luego señala que la razón de no requerir la inscripción de dominio y prohibición por parte del municipio, obedece al costo que ello involucra, expresando finalmente "...que nos parece no son justificables".

Del análisis a la respuesta se desprende que en ella no se atiende a la materia observada, dado que ésta se refiere a la falta de revisión de la suscripción de las escrituras públicas en el Notario y Conservador de Bienes Raíces por parte del municipio, y once donaciones que no fueron inscritas en los registros de propiedad, por lo que al no perfeccionarse dicho acto los inmuebles siguen siendo de dominio municipal.

Debido a lo expuesto se mantiene lo observado; ante ello, deben adoptarse las acciones destinadas a revisar los casos objetados y ordenar, luego de su estudio, si procediere, la inscripción en el registro de propiedad pertinente de esa comuna.

2.1.3 El trabajo previo para obtener antecedentes a partir del índice del registro abarcó hasta el periodo 2008, en tanto que el detalle del movimiento de las transferencias alcanzó hasta un 5% del año 2004, aproximadamente, de acuerdo al testimonio voluntario prestado por la Sra. Astudillo; por lo que la restante información, de allí a la fecha de la fiscalización, se encontraba pendiente de realizar y actualizar.

2.1.4 En dicha labor no fue considerada la información sobre las donaciones de inmuebles municipales que proveyó el Director de Obras Municipales, mediante el oficio N° 705 de 12 de diciembre de 2009, la cual se expone en anexo N° 1.

En su respuesta la entidad se refiere a las observaciones de los puntos Nos. 2.1.3 y 2.1.4, reiterando que el archivo que llevaba la Dirección de Obras no estaba íntegro, careciendo de los acuerdos del Concejo e informes sociales en muchos casos.

Por esta razón, señala que se tuvo que hacer un trabajo de recopilación en los archivos de la Secretaría Municipal y del Departamento Social, verificándose que los decretos emitidos por la Dirección de Obras omitían la referencia al número y/o fecha de la sesión del Concejo o del informe social inherente.





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

En este sentido, el municipio no da respuesta a lo señalado en el punto 2.1.3, y en cuanto a la materia del numeral 2.1.4 ratifica lo observado, lo que por consiguiente no permite desvirtuar los reproches formulados.

En consecuencia, el municipio debe adoptar las medidas que sean procedentes para proseguir con el trabajo de recopilación de información del Notario y Conservador de Bienes Raíces, considerando paralelamente los antecedentes que, como se ha observado, dispone la Dirección de Obras Municipales.

2.1.5 Los datos recopilados no han sido verificados o cotejados en terreno.

Por último, cabe señalar que se pudo advertir la descoordinación en el trabajo de recopilación, estudio y consolidación de información sobre los bienes inmuebles entre las distintas unidades internas de la municipalidad, puesto que ellas desconocían la labor realizada por las otras.

En su respuesta la entidad plantea que, las dependencias municipales en su mayoría son del tipo unipersonales, que la documentación solicitada es de al menos 10 años, y que los involucrados directivos y/o funcionarios ya no se desempeñan en la entidad, lo que entorpece las indagaciones y/o recopilación de los antecedentes requeridos. En cuanto a la verificación en terreno, agrega que ésta se hacía imposible debido a la falta de recursos y funcionarios, al poco tiempo disponible para la entrega del informe y al gran volumen de información.

En virtud a lo anterior, se procede a mantener lo observado, en consideración a que no se aportan antecedentes que lo desvirtúen. Sin perjuicio de ello, se deben coordinar las tareas que desarrollan las distintas unidades internas del municipio, así como también efectuar la comprobación en terreno de los antecedentes que se recopilen y condensen en el informe de inmuebles municipales.

2.2 Respecto a los datos que incluye el informe preparado por la encargada de control, cabe indicar lo siguiente:

2.2.1 Se advirtió la existencia de once donaciones que no fueron inscritas en los registros del Conservador de Bienes Raíces de Freirina; por lo tanto, al no perfeccionarse ese acto dichas especies siguen siendo de propiedad municipal. Esta situación se expone con mayor detalle en el acápite II, punto 2.1, del presente informe.

La observación fue contestada por el servicio conjuntamente con el punto 2.1.2 anterior, conteniéndose en ese rubro el análisis de la respuesta.

A raíz de lo expuesto se mantiene lo observado mientras no se disponga la realización de las referidas inscripciones

2.2.2 El terreno ubicado en el sector de Agua Salada fue donado por el municipio, en circunstancias que no tenía la certeza si era de su propiedad; situación que estaba siendo analizada por los funcionarios de esa entidad y, por tal motivo, se solicitó que su resultado fuera informado a esta Contraloría Regional.





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

La municipalidad señala en su respuesta que el terreno antes citado se encuentra inscrito a fojas 364, N° 216, del año 1983, lo que acredita con fotocopia de la inscripción respectiva, en el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Freirina. En mérito a lo expuesto se procede a levantar la observación.

2.2.3 Algunas transferencias de bienes no indicaban la inscripción en el referido registro como acreditación de que los inmuebles eran de propiedad del municipio, situaciones que no obstante el tiempo transcurrido debían ser explicadas por la corporación. El detalle se expone en anexo N° 2.

En su respuesta el municipio se refiere a este punto pero no contesta la materia observada, y no da explicaciones acerca del motivo por el cual se omiten los datos objetados; por dicha circunstancia, debe mantenerse lo observado en tanto no se acredite el dominio de los referidos inmuebles.

2.3 Por oficio N° 930, de 30 de abril de 2008, la Contraloría Regional de Atacama hizo presente a la municipalidad sobre la existencia de discrepancias entre los saldos presentados en el balance de comprobación y saldos, del mes de diciembre de 2007, con los saldos iniciales del mes de enero de 2008, comprobándose, en lo que interesa, que la cuenta "Terrenos", código 14201, exhibía un saldo acreedor ascendente a \$ 4.294.427, del que se desconocía su existencia y origen en el municipio.

Efectuadas las indagaciones pertinentes, se determinó que dicho saldo constaba en el nivel central de este Organismo de Control, derivado de la información contable que en alguna oportunidad fue incorporada en los informes contables mensuales remitidos a la Contraloría General.

Sobre el particular, durante la fiscalización la encargada subrogante de finanzas manifestó que en la municipalidad no existían antecedentes formales que permitieran explicar esta situación, que la funcionaria titular se encontraba haciendo uso de licencia médica y la anterior jefatura del área había jubilado a mediados del año 2008. En definitiva, el saldo acreedor se ajustó mediante el comprobante de traspaso N° 184, de 2 de noviembre de 2009, por la suma aludida, incluyendo un aumento en la cuenta patrimonio.

En su respuesta el municipio manifiesta que se encuentra subsanada la observación formulada ya que se hizo el traspaso contable correspondiente, añadiendo que el origen del saldo acreedor aún se desconoce, debido a que en la contabilidad municipal no existió tal saldo y sólo figuraba a nivel central de la Contraloría quizás por una información que emitió el jefe de finanzas de la época, jubilado a contar del mes de agosto de 2008.

Sobre la materia, se ha resuelto levantar la observación en el entendido que el análisis que debe efectuar la municipalidad sobre la composición total de los bienes inmuebles de su propiedad, permitirán aclarar lo observado en este punto.

2.4 El Departamento de Administración y Finanzas del municipio ha incorporando a su patrimonio contable, diecinueve terrenos sobre la base de certificados de avalúo que le ha remitido la Secretaría Comunal de Planificación, en circunstancias que dicho documento no acredita el dominio del bien.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En su respuesta la municipalidad indica que los documentos enviados al Departamento de Administración y Finanzas han sido previamente chequeados, en cuanto a la inscripción de dominio a nombre del municipio, y sólo se ha enviado copia del certificado de avalúo, a fin de que pueda ser ingresado al patrimonio municipal, no obstante la copia de la escritura y dominio se encuentra en el archivo de la Secretaría de Planificación Comunal.

Al respecto, esta Contraloría Regional procede a mantener la observación, debido a que el municipio no adjuntó documento alguno que permitan justificar su incorporación al patrimonio municipal.

2.5 Dada la escasa información que maneja el municipio sobre sus inmuebles, existe el riesgo que puedan haber terrenos municipales ocupados por terceros que no estén reconocidos por esa corporación.

La respuesta señala que si bien la presunción acerca de que terceros estén en posesión de bienes inmuebles es acertada, de igual modo, expresa que los terrenos fueron tomados por vecinos en forma espontánea durante el tiempo y que, en la mayoría de los casos, éstos han sido saneados por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, sin que la municipalidad haya dado cuenta de ello.

Del análisis a la respuesta, se desprende que el municipio deja de manifiesto que dicha conjetura es válida, tanto por el hecho de que los inmuebles han sido ocupados por particulares sin autorización previa, como que el Ministerio de Bienes Nacionales ha saneado terrenos que han tenido la referida condición y que, respecto de ellos, el municipio no ha tenido conocimiento.

Por las circunstancias expuestas se mantiene lo observado, en tanto no se instruyan medidas tendientes a aminorar el riesgo expuesto, considerando para ello las visitas en terreno destinadas a corroborar y comprobar la existencia de los terrenos saneados.

II. SOBRE EXAMEN A LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

1. Respaldo de donaciones de bienes inmuebles municipales.

Acorde lo previenen las letras c) y f), artículo 5°, de la ley N° 18.695, a los municipios les corresponde, en lo que interesa, administrar los bienes municipales, adquirir y enajenar los inmuebles, respectivamente.

Luego, en el inciso primero, artículo 34, del mismo cuerpo legal, se establece que los bienes inmuebles municipales sólo podrán ser enajenados, gravados o arrendados en caso de necesidad o utilidad manifiesta, y en el artículo 65, letra e), dispone, en lo pertinente, que la autoridad alcaldía requiere del acuerdo del concejo para enajenar, gravar, arrendar por un plazo superior a cuatro años o traspasar a cualquier título, el dominio o mera tenencia de bienes inmuebles municipales.

Seguidamente, la jurisprudencia confirma que la disposición de los bienes inmuebles municipales sólo procede en la medida que obedezca a una necesidad o utilidad manifiesta, y cuente con la aprobación del concejo municipal (Aplica dictámenes Nos. 17.923 de 2007, y 4.081 de 2010).





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

De igual modo, es menester precisar que a través del dictamen N° 65.636, de 2010, este Organismo de Control estableció que pese a no señalarse expresamente en las actas de las sesiones del Concejo Municipal cuál es la circunstancia constitutiva de la necesidad o utilidad manifiesta, dicha condición puede deducirse del tenor de la discusión verificada al respecto, lo que no obsta a que ésta deba constar, además, en el decreto alcaldicio que aprueba el acuerdo y en el contrato respectivo, en el caso que proceda.

De lo expuesto anteriormente se desprende lo siguiente:

1.1 Los decretos alcaldicios, todos con acuerdo del Concejo Municipal, que aprueban las donaciones efectuadas durante el período sujeto a examen, vale decir desde el año 2006 al 2009, no contaban, en algunos casos, con los correspondientes informes sociales en los que se exprese la necesidad manifiesta de los beneficiarios. Los ejemplos detectados se incluyen en anexo N° 3.

En su respuesta el municipio menciona que la donación de terrenos en el lapso señalado correspondía a la Dirección de Obras, quien una vez recibida la carta de solicitud era enviada al Departamento Social para levantar el informe social respectivo en el caso de ser procedente.

Además agrega que, luego de una minuciosa búsqueda en los legajos de informes sociales del año 2000 al 2007, se encontraron nueve de los quince casos observados, sobre los cuales, según se indica, es posible afirmar que en su oportunidad se elaboraron tales documentos remitiéndose en original al Departamento de Obras Municipales.

Prosigue señalando que respecto a los informes sociales no ubicados, correspondientes a los beneficiarios: Evaristo Campusano Cortés, Horoslinda del Carmen Herrera Chepillo, Roxana Orellana Godoy, Juana del Carmen Pizarro Escobar y Nelly Rivera Godoy; el respectivo diagnóstico socioeconómico nunca fue solicitado al Departamento Social.

Atendidos los fundamentos entregados por el municipio en su respuesta se mantiene lo observado, toda vez que persisten casos en los cuales no se acredita la existencia de los respectivos informes sociales, requisito imprescindible para justificar la situación de necesidad manifiesta y recibir el beneficio de la donación.

1.2 En el numeral 3, artículo 53, del decreto sin número del año 1857, del Ministerio del Interior, sobre Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, prescribe que pueden inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar.

Sin embargo, en la totalidad de los casos revisados se constató la falta de inscripción de la prohibición de venta por 10 años, convenida entre las partes, en el correspondiente registro. Lo anterior y atendido que es la municipalidad como donante la que debe efectuar la inscripción de la donación en el Conservador de Bienes Raíces, al requerir ésta, es que debe solicitar las inscripciones de dominio y prohibición dispuestas en el decreto respectivo, para que éstas se hagan efectiva mediante dicho trámite.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Ahora bien, se verificó que los decretos alcaldicios de donación señalan expresamente que se encuentra prohibida la venta del bien por un plazo de 10 años, contados de la data de suscripción de dicho documento, cláusula que debe quedar establecida en las escrituras notariales respectivas, lo que no se ha efectuado en la especie, por cuanto en dichas escrituras se ha transcrito el tenor de los mencionados decretos, pero se ha omitido esa prohibición.

En relación con lo expuesto en el párrafo precedente, debe señalarse que si bien la referida prohibición de venta del bien donado no se encuentra contemplada en la ley, ella emana de un acuerdo de voluntades que queda plasmada en la escritura pública de donación.

Atendidos los términos de la respuesta ya anotada en el presente informe, es del caso hacer presente que, en síntesis, el municipio en su contestación hace una narrativa del procedimiento de donación de inmuebles municipales acorde con la normativa que le es aplicable y, en lo que interesa, concluye que la razón de no requerir la inscripción de dominio y de prohibición de los inmuebles donados, obedece a que la entidad municipal no quiere incurrir en el costo que representa el solicitar dichos documentos al Conservador de Bienes Raíces.

En este sentido se hace presente que la materia observada dice relación con la falta de tramitación de inscripción de dominio y de prohibición de los inmuebles donados, gestión que imperiosamente debe ser efectuada por esa entidad en los términos que ha sido expuesto en el acápite II, puntos 1.2 y 2.1, del presente informe.

Por lo anterior y dado que no resulta atendible los fundamentos expuestos por el municipio, y atendidas la normativa aplicable y el idóneo orden administrativo que corresponde a los bienes municipales, se mantiene lo observado en este rubro.

2. Donaciones de inmuebles municipales no inscritas en el Conservador de Bienes Raíces.

Acorde con el requerimiento efectuado en la presente fiscalización, se pudo comprobar lo que a continuación se indica:

2.1 Como ya se ha señalado en el presente informe, existen once donaciones de inmuebles municipales a particulares que no contaban con la inscripción de su propiedad en el Conservador de Bienes Raíces, desconociéndose las razones que han ocasionado tal omisión. (Anexo N° 4)

Lo anterior, es sin perjuicio de los ciento noventa y cuatro casos que en total se encontraban en la misma situación desde el año 1992 hasta el 2009, entre los que se incluyen los observados en la presente fiscalización.

Al respecto, cabe señalar que el artículo 1400 del Código Civil señala que no será válida la donación entre vivos, de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública e inscrita en el registro competente. Ante ello, es que la municipalidad se encuentra en el imperativo de suscribir la pertinente escritura pública e inscribir la transferencia del inmueble municipal en el Conservador de Bienes Raíces, lo que a la fecha de la presente fiscalización dicha entidad no había efectuado.

037





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

El análisis de esta respuesta se encuentra contenida bajo el punto 1.2 precedente, en el que se señaló que la inscripción es una condición legal que imperiosamente debe ser cumplida por el municipio; por lo anterior, corresponde mantener lo observado mientras no se cumpla con la norma legal que le impone la inscripción de los bienes que sean donados

2.2 Algunos beneficiarios de las donaciones no inscritas mencionadas en el punto anterior también figuraban con inmuebles municipales transferidos a su nombre en años anteriores; sin que se conozcan las causas que hubieran generado tal situación. Los casos detectados se detallan en anexo N° 5.

En la respuesta se señala que en los casos observados no existe doble donación ya que obedecen al mismo terreno y sólo se procedió a reactualizar el decreto de transferencia por haber expirado su vigencia, lo que se aclaró al chequear en terreno dicha situación.

Sobre el particular, se comprobó que los casos observados corresponden al mismo terreno, verificándose ello con los antecedentes originales de la donación, por lo que se estima pertinente dar por superada esta observación.

2.3 Existen donaciones no inscritas en el Conservador de Bienes Raíces que carecen de acuerdos del concejo municipal y/o informe social, requisito ineludible en los términos previstos en los artículos 34, 65, letra e), y 79 letra b), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. El detalle se incluye en anexo N° 6.

Esta observación fue analizada bajo el punto 1.2, precedente, desprendiéndose de ello que existe la obligación legal de cumplir con la inscripción de los bienes donados y, conjuntamente con ello, acreditar administrativamente con el acuerdo del concejo y los informes sociales pertinentes el acatamiento a las disposiciones vigentes sobre el particular.

Debido a lo anterior se mantiene lo observado; por lo tanto, el municipio debe disponer las instrucciones pertinentes encaminadas a la inscripción de los bienes y precaver la ocurrencia de omitir los acuerdos del concejo y la emisión de los informes sociales pertinentes.

3. Donación de inmueble municipal al Sr. Camilo Álvarez Valenzuela.

Por decreto alcaldicio N° 533, de 26 de marzo de 2001, la municipalidad transfirió, a título gratuito, una porción de terreno de 200 metros cuadrados, ubicado en la Población José Santos Ossa en la ciudad de Freirina, al particular don Camilo Enrique Álvarez Valenzuela. Este bien figuraba inscrito a fojas 343, N° 288, del año 2007, del registro de propiedad de la circunscripción. Sobre dicha entrega cabe señalar lo siguiente:

3.1 La escritura de donación e inscripción fueron suscritas el 10 de julio de 2007 en la Notaría y Conservador de Bienes Raíces de Freirina, identificando al señor Álvarez Valenzuela como subcontratista de obras menores. Luego, con fecha 31 de julio de 2007, vale decir dentro del mismo mes, don Camilo Álvarez Valenzuela transfirió dicho inmueble a un particular, por venta, lo que consta en los registros del Notario y Conservador de Bienes Raíces.





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

Sobre lo anterior, se requirió a la entidad comunal que explique, fundada y documentadamente, sobre las circunstancias y razones tenidas en consideración para regularizar la inscripción del inmueble donado después de seis años de suscrito el decreto de transferencia.

3.2 El mencionado decreto N° 533, de 2001, que aprueba la donación del inmueble referido señala en lo principal lo siguiente: "Prohibida la venta del bien donado hasta un plazo de 10 años a contar de la presente fecha, cláusula que deberá quedar expresamente en la Escritura Notarial".

Como se expuso anteriormente, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe, en el artículo 53, N° 3, que pueden inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces "todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar".

De igual modo, es pertinente reiterar que la municipalidad, como donante, debió efectuar la inscripción de la prohibición, lo cual en la práctica omitió.

Al respecto, se solicitó a la municipalidad que aclare, fundada y documentadamente, sobre el conocimiento que tuvo respecto de la venta que efectuó el beneficiario de la donación, no obstante encontrarse prohibida su enajenación.

Se estima del caso hacer presente que la prohibición dispuesta mediante el indicado decreto alcaldicio no está contemplada en la ley, sino que se ha materializado por un acuerdo de voluntades, lo que ha quedado manifestado en la escritura pública de donación.

3.3. Cabe consignar que la escritura pública de donación reproduce el decreto que contiene, además de la prohibición de venta, la individualización del beneficiario, señor Álvarez Valenzuela, a quien se le califica como de escasos recursos y se le otorga el bien inmueble por necesidad de solución habitacional.

Por dicha razón se requirió al municipio que explique fundadamente la revisión de dichas circunstancias y condición social al momento de proceder a suscribir la escritura pública e inscripción en el registro, en el mes de julio de 2007; que acompañe los antecedentes que sustentan el informe social considerado para los efectos de la donación en comento, toda vez que con dicho documento se puede acreditar la necesidad manifiesta de solución habitacional del donatario beneficiado; que adjunte los antecedentes que permitan demostrar la efectividad del estudio llevado a cabo por el concejo municipal para concurrir con el acuerdo de donación; y que remita el acuerdo del concejo a que se refiere la sesión N° 006, de 2001, con el propósito de acreditar que dicha operación fue aprobada por el cuerpo colegiado.

En lo concerniente a esta materia, la respuesta del municipio indica que efectivamente se hizo una donación el año 2001, mediante el decreto alcaldicio N° 533 y el particular requirió la inscripción de dominio el año 2007, en el Conservador de Bienes Raíces de Freirina.

Además, agrega que en este caso no existió celebración ni suscripción de escritura de donación por parte del Alcalde, puesto que el acto de requerir la inscripción de dominio es un acto unilateral del particular que lo hace en virtud del decreto alcaldicio antes indicado, seguidamente el particular procedió a la enajenación del inmueble de su propiedad.





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

Luego, añade que respecto de la prohibición de enajenar por un período de diez años, el decreto alcaldicio estableció que debía quedar expresada en la escritura, no obstante no ordenaba inscribir en el registro de prohibiciones correspondiente.

Por último, en cuanto a la acreditación de la necesidad manifiesta de solución habitacional responde que no se han encontrado antecedentes ni el informe social respectivo.

Atendidas las consideraciones entregadas por la municipalidad respecto de esta materia, debe señalarse que éstas no aportan antecedentes que desvirtúen los hechos observados.

Sin perjuicio de lo anterior, se estima del caso dejar de manifiesto que en su respuesta la entidad confirma las observaciones que indica, no contesta puntualmente las consultas formuladas en el contexto de las materias objetadas y, entre otras cosas, no entrega explicación respecto a lo siguiente: la tardanza en inscribir la propiedad donada después de seis años; la omisión de inscribir la prohibición de enajenar en 10 años; y el conocimiento y acciones respecto de la venta efectuada por el beneficiario de la donación, habida consideración de la omisión antes indicada. Asimismo, no proporciona los antecedentes que acrediten la necesidad manifiesta para la solución habitacional, ni el informe social respectivo, requisitos que son ineludibles para la entrega del beneficio en examen.

Es del caso señalar respecto del último aspecto anotado que se omitió responder también el resultado de la revisión solicitada en torno a las circunstancias y condición social del beneficiario al mes de julio de 2007, oportunidad en la que se suscribió la escritura de donación y se inscribió en el registro.

Por todo lo anterior, se mantiene íntegramente lo observado en este punto.

4. Situación ex funcionario señor Sergio Orlando Gallardo Jofré.

La individualizada persona cesó sus labores por aceptación de su renuncia voluntaria como funcionario de la Municipalidad de Freirina, a contar del 1 de septiembre de 2008.

En su calidad de funcionario, el señor Gallardo Jofré tenía asignado por resolución exenta N° 86, de 22 de mayo de 1987, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, el inmueble fiscal correspondiente a la casa ubicada en calle Manuel Orella N° 321, lote N° 6, de la Villa General Freire, en esa ciudad.

Hasta la data de ostentar la calidad de funcionario municipal, vale decir el mes de agosto de 2008, el municipio le descontó de sus remuneraciones mensuales, por la ocupación del inmueble, un valor que posteriormente era informado y remitido al Gobierno Regional de Atacama.

En relación con la ocupación de dicho inmueble debe señalarse lo que a continuación se indica:





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

4.1 No hay antecedentes en el municipio que den cuenta del pago por concepto del uso de la vivienda, por parte de don Sergio Gallardo Jofré, a contar del mes de septiembre de 2008, a pesar de existir una transacción extrajudicial del 23 de febrero de 2010 que no cumplió la mencionada persona en su totalidad. En este último contrato notarial se omite señalar el canon de arrendamiento adeudado a la fecha.

Al respecto, durante la fiscalización el municipio proporcionó un documento emitido y firmado por el señor Gallardo Jofré, el cual no estaba suscrito por el funcionario responsable de la recepción conforme del bien. Además, no constaba la existencia de un informe que certifique el estado en que se encontraba la vivienda al momento en que ésta se habría desocupado.

La entidad comunal no habría adoptado acciones ante los organismos jurisdiccionales competentes a su debido tiempo, por cuanto dicho funcionario ocupó el inmueble por mera tolerancia del municipio, lo que se enmarcaría en la figura de un juicio de precario. Asimismo, la corporación no efectuó diligencia alguna destinada a obtener la restitución del bien inmueble sino hasta la fecha de celebración de la transacción extrajudicial de fecha 23 de febrero de 2010, vale decir después de más de un año de haber tomado conocimiento de la situación de ocupación del bien.

Por lo anterior, se solicitó al municipio informar, detallada y documentadamente, sobre la situación del pago del canon de arrendamiento, desde el mes de septiembre de 2008 hasta la fecha de la entrega física del bien por parte de la citada persona, acompañando, además, los decretos y resoluciones de asignación de vivienda en comento y el acta de entrega y recepción material de la señalada vivienda.

4.2 A raíz de la ocupación de la vivienda en comento, la municipalidad suscribió con el Sr. Gallardo Jofré una transacción extrajudicial notarial con fecha 23 de febrero de 2010, la que contó con el acuerdo del Concejo Municipal adoptado en sesión ordinaria N° 2, de 11 de enero de 2010. Sobre dicha transacción cabe acotar lo siguiente:

4.2.1 En virtud de lo previsto en el artículo 65, letra h), de la ley N° 18.695, el acuerdo del Concejo Municipal señala que aprueba facultar al Alcalde para que celebre una transacción extrajudicial a fin de precaver un juicio eventual de precario en contra de la señalada persona, precisando de esa forma el objeto de dicho acto, lo que se reproduce en el documento notarial señalado.

Esto tiene relevancia en dos aspectos. Primeramente, porque atendido el hecho que la referida transacción señala que el señor Gallardo Jofré era titular de la acción de cobro por concepto de reembolso por las mejoras no locativas realizadas al inmueble, los que serían, según señala dicho documento notarial, de cargo del municipio, lo que significa la aceptación de abonar las mejoras a favor del ex funcionario. En definitiva, el señor Sergio Gallardo renuncia a toda acción civil en relación con las mencionadas mejoras realizadas.

En este contexto, los términos del acuerdo del Concejo establecen "...como concesiones recíprocas las siguientes: La Municipalidad de Freirina otorga al Sr. Sergio Gallardo Jofré, un plazo de cuatro meses a contar de la celebración de la escritura pública para proceder a desocupar y entregar el inmueble señalado y por su parte el Sr. Sergio Gallardo Jofré, otorga y declara que todas las mejoras realizadas y costeadas por él quedan en beneficio del inmueble señalado, sin derecho a devolución y/o retribución económica alguna; lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 literal h) de la Ley Orgánica de Municipalidades."





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

En segundo término, atendida la aprobación entregada por el Concejo Municipal destinada a precaver un eventual juicio de precario en contra del ex funcionario, se advierte que el municipio no se ajustó a los términos del acuerdo otorgado por el mencionado órgano colegiado, atendido que en la transacción extrajudicial se estipuló que el señor Gallardo Jofré retiraría algunas mejoras.

4.2.2 Según la cláusula segunda de la transacción en comento, la municipalidad otorga un plazo de cuatro meses, a contar de la data de esa escritura, para que el señor Gallardo Jofré desocupe la vivienda, es decir hasta el 23 de junio del año 2010, no obstante, del acta de entrega que éste ingresó en el municipio se desprende que el inmueble fue desocupado el 13 de agosto de ese año, vale decir con un atraso de dos meses según lo convenido notarialmente, sin que la autoridad edilicia gestionara ningún procedimiento.

4.3 Sin perjuicio de lo anterior, cabe agregar que en la resolución de adjudicación del bien N° 86, de 1987, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales se menciona el inmueble como fiscal no obstante que en la transacción extrajudicial se señala que éste es de propiedad municipal, generándose una contradicción que debía ser dilucidada por el municipio.

En la respuesta se señala que la vivienda ocupada por el ex funcionario es de dominio municipal, lo que demuestra con un ejemplar de la inscripción de dominio que adjunta. Añade que se suscribió un convenio entre la SEREMI de Bienes Nacionales y el funcionario, atendida la razón de que la vivienda fue construida con fondos del Gobierno y, en virtud de ello, el pago del canon de arriendo era enterado al Gobierno Regional con cargo al Fondo Nacional de Desarrollo Regional, visualizándose el desconocimiento que se tenía sobre esta situación.

Actualmente, agrega, la vivienda se encuentra inscrita a nombre de la municipalidad, a contar del año 1977, libre de gravámenes y sin inscripciones al margen.

Lo expuesto es cuanto proporciona el municipio en su respuesta, vale decir atiende solamente el tema relacionado con la propiedad de la vivienda de calle Manuel Orella N° 321, lote 6 de la Villa General Freire, en la ciudad de Freirina, desentendiéndose del resto de las materias observadas, las que están relacionadas con el incumplimiento por parte del ex funcionario de lo acordado en la transacción extrajudicial; la omisión, en este último trámite, del canon de arrendamiento adeudado; la explicación del Alcalde respecto a la falta de acciones por la ocupación por mera tolerancia de la vivienda por el Sr. Gallardo Jofré; y el pago del canon de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2008 hasta la fecha de entrega física del inmueble, acompañando al efecto la documentación inherente.

Por consiguiente, se mantiene lo observado en el presente punto, con excepción de lo referente a la propiedad del inmueble ya indicado el cual, como se acreditó, es de dominio municipal a contar del año 1977.

5. Sobre venta de inmuebles municipales.

El examen realizado en éste ámbito permitió verificar las ventas efectuadas por la municipalidad al señor Fernando Jiménez Jiménez, respecto de lo cual se desprende lo siguiente:





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

5.1 Existen dos inscripciones de dominio sobre la venta de la vivienda de calle Hijuela N° 16, Sector Las Tablas. La primera de ellas a fojas 403, N° 343, de 2004, en virtud de la escritura pública firmada entre las partes el 29 de septiembre de 2004, rol de avalúo N° 107-10, y la segunda a fojas 130, N° 102, de 2006, en atención a la escritura pública suscrita el día 29 de septiembre de 2005, rol de avalúo N° 107-104.

Sin embargo, revisado el archivo de escrituras públicas de la Notaría y Conservador de Bienes Raíces de Freirina, se determinó que no existe la escritura de la segunda inscripción y el primer rol de avalúo no está asociado al señalado inmueble. Así, cabe concluir que la propiedad, al tenor de la primera escritura y las inscripciones, correspondería al mismo bien; no obstante ello, no consta que la segunda inscripción haya sido requerida por el municipio; por lo tanto, esta situación se habría producido por error del Conservador y ello no afectaría el patrimonio municipal por cuanto versa sobre el mismo bien, cuyos deslindes están claramente determinados en ambas inscripciones.

5.2 Ahora bien, en torno a los casos indicados y atendida la normativa y jurisprudencia aplicables se solicitó a la entidad comunal que en su respuesta debía acompañar los siguientes antecedentes:

5.2.1 Sesiones del Concejo municipal, en su parte pertinente y los correspondientes acuerdos.

5.2.2 Antecedentes documentales que digan relación con la existencia de una licitación pública o remate.

5.2.3 Si fue venta directa, adjuntar los antecedentes respectivos y acompañar la autorización del Ministerio de Hacienda, en los términos previstos entre otros, en el dictamen N° 38.010, de 2002, de este Organismo de Control.

5.2.4 Detalle documentado de los ingresos en arcas municipales por concepto de las ventas señaladas.

Sobre la materia, el municipio da respuesta remitiendo antecedentes sobre la adjudicación vía trato directo de la propiedad ubicada en Hijuela N° 16, al particular señor Fernando Jiménez Jiménez, que se refieren a lo siguiente: decreto alcaldicio N° 1.187, de 14 de julio de 2004; comprobante de ingreso N° 357, de 19 de mayo de 2004, por la suma de \$ 2.000.000; carta del oferente emitida en el mes de abril de 2004; y comprobante de ingreso, sin número, de fecha 18 de mayo del mismo año.

Con los antecedentes que ha acompañado la entidad comunal en su respuesta no es posible dar por superadas las observaciones, toda vez que, al tenor de lo expuesto en el Preinforme de Observaciones N° 01, de 2011, se requirió la autorización pertinente del Ministerio de Hacienda en el caso de venta directa, las actas de sesiones y acuerdos del Concejo Municipal, sin perjuicio de los documentos que digan relación con la existencia de licitación pública o remate, dentro de los cuales debería considerarse la tasación del inmueble, aspecto ineludible en la venta de inmuebles, todo lo cual no adjuntó en su respuesta. En tales circunstancias debe mantenerse lo observado.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

5.3 Producto de la venta de la vivienda ubicada en Hijuela N° 5, del sector Las Tablas, se enteró en arcas municipales la suma de \$ 1.000.000 por parte del Sr. Jiménez, mediante el comprobante de ingreso N° 205, de 18 de marzo de 2004, respecto del cual se produjo una discrepancia no aclarada, de \$ 500.000, en relación con la escritura de compraventa, según el certificado de fecha 17 de noviembre de 2010, dado que ésta establece un valor de transacción por un monto de \$ 1.500.000.

Debido a lo anterior, resultaba necesario contar con la sesión del Concejo Municipal, el acuerdo del mismo y la escritura de compraventa.

En su respuesta la entidad comunal adjunta el decreto N° 589, de 6 de abril de 2004; comprobantes de ingresos s/n y N° 205, de fechas 15 de abril y 18 de marzo, de 2004, respectivamente, ambos por \$ 1.000.000, y carta del comprador del inmueble de fecha 17 de marzo de ese año.

Al respecto, la municipalidad no acompañó ninguno de los antecedentes requeridos, es decir no entregó explicación acerca de la discrepancia observada por la suma de \$ 500.000, y tratándose de una venta por trato directo y al igual que en el caso citado anteriormente, no adjuntó documentación sobre la tasación de la propiedad y la autorización pertinente del Ministerio de Hacienda. Además, la entidad informa que no ha encontrado la escritura suscrita con el señor Jiménez Jiménez. Por lo tanto, debido a las consideraciones anteriores se mantiene lo observado.

6. Donación reiterada de inmuebles municipales.

La funcionaria de la municipalidad señora Horoslinda Herrera Chepillo fue beneficiada, en dos oportunidades, por la donación de los inmuebles otorgados a través de los decretos alcaldicio Nos. 1407, de 10 de agosto de 2001, y cuya inscripción rola a fojas 19, N° 16 de 2003, y 2712, de 30 de diciembre de 2005, y su inscripción rola a fojas 55, N° 50 de 2006. Al respecto, cabe señalar lo siguiente:

6.1 Según consta en los respectivos decretos, en ambos casos manifiestan la necesidad de solución habitacional; sin embargo, no correspondería dicha necesidad en la segunda asignación dado que ella habría sido atendida en la primera oportunidad. Por lo tanto, se solicitó a la municipalidad que explique los fundamentos que se tuvieron en cuenta para aprobar esas donaciones.

Cabe agregar que en la carpeta individual de documentos correspondiente a la primera donación consta solamente el informe social N° 1215, de fecha 10 de mayo de 2001, por lo que se hace necesario contar con un ejemplar del segundo informe social. De no existir éste último documento, se indicó que correspondía señalar el motivo de ello.

De igual forma, se requirió remitir los antecedentes referidos a los acuerdos de concejo, y las correspondientes sesiones en donde se trató ambas donaciones.



044



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

6.2 En visita a los sitios se comprobó que esta persona recibió dichos inmuebles, los que figuran inscritos a su nombre; a su vez, ella manifestó que no tiene interés en el sitio ubicado en la Población Altiplano Sur, sector La Puntilla, manzana "Y" lote N° 8, por ello dicho terreno se encuentra sin ocupación.

En respuesta se señala que a la señora Horoslinda Herrera Chepillo, funcionaria municipal, le fue donada un terreno mediante decreto N° 1407, del año 2001, ubicado en el sector La Puntilla, lote 8, propiedad que no está en condiciones para emplazar una vivienda y, por esta razón, se donó otro terreno que cumple con las características habitacionales, lo que se formalizó mediante el decreto N° 2.712, del año 2005.

Luego señala que, por lo indicado, la necesidad anterior no se encontraba satisfecha al realizarse la donación del año 2005, derivado en las malas condiciones del terreno entregado el año 2001 para emplazar la vivienda. Así también expresa que la funcionaria ha manifestado su nulo interés en el terreno donado en el año 2001, por lo que la municipalidad tomará las medidas pertinentes para que dicho inmueble vuelva al dominio municipal.

Sobre el particular, cabe consignar que el municipio no adjunta a su respuesta los acuerdos y sesiones del Concejo, y el informe social correspondiente a la donación formalizada a la señora Herrera Chepillo en el año 2005, antecedentes que resultan imprescindibles para los efectos de conocer la información base que tuvo a la vista el Concejo para aprobar esta nueva transferencia, no obstante, persistir la donación anterior.

En relación con la aseveración del municipio, acerca que la necesidad de solución habitacional en el año 2005 no se encontraba satisfecha, se estima que ello no corresponde dado que si bien dicha persona no ocupaba el terreno donado en el año 2001, ella ya había sido favorecida con dicho beneficio, cumpliendo en su oportunidad con los requisitos exigidos y en el lugar que había solicitado el terreno, denominado La Puntilla, según consta en su carta de fecha 11 de septiembre de 2000 dirigida al municipio.

En los mismos términos, la referida afirmación debería acreditarse por el municipio con un informe de terreno que demuestre fehacientemente la imposibilidad de construir en el retazo donado en el año 2001, lo que de confirmarse dejaría en evidencia una falencia ocurrida al materializarse la donación cursada por ese municipio en dicho año.

Atendidas las consideraciones expuestas debe mantenerse lo observado, toda vez que no se proporcionan los antecedentes suficientes que permitan contar con las explicaciones pertinentes.





III. CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, corresponde concluir que:

Sobre evaluación de control interno

1. Se ha determinado dar por superadas las observaciones correspondientes a los acápite I, punto 2.2.2, respecto a terreno ubicado en la quebrada Agua Salada; II, numerales 2.2, referente a personas que figuraban con dos donaciones, y 4.3 sobre titularidad del inmueble de calle Manuel Orella N° 321, lote N° 6, de la Villa General Freire, en la ciudad de Freirina, en consideración a que los antecedentes aportados en la respuesta han dado satisfacción a los términos de tales observaciones.

2. Debido a que la entidad comunal no dio respuesta o éstas fueron insuficientes, se ha resuelto mantener las observaciones relacionadas con la confección del "Informe sobre revisión, análisis y determinación de las transferencias de inmuebles a cualquier título, realizadas por la Municipalidad de Freirina a terceros en los últimos cuatro períodos alcaldicios" que, principalmente, se refieren a lo siguiente: falta de supervisión y preparación de la labor realizada por la Sra. Astudillo Rojas; la revisión de los registros no consideró la suscripción de las escrituras públicas; la recopilación de la información sobre el movimiento de las transferencias alcanzó hasta un 5% del año 2004, aproximadamente; no fue considerada la información sobre donaciones de inmuebles municipales que proveyó el Director de Obras Municipales; los datos recopilados no han sido verificados o cotejados en terreno; y falta de coordinación entre las distintas unidades de la entidad.

Por tal motivo, la autoridad comunal deberá instruir que se realice una revisión a los datos que contiene dicho informe, a fin de efectuar las correcciones pertinentes y obtener un registro actualizado y debidamente respaldado de los bienes inmuebles pertenecientes a esa municipalidad; para ello, es necesario definir un plazo y un funcionario responsable de su ejecución, que debe estar formalizado a través del respectivo decreto alcaldicio, cuya copia debe ser remitida a esta entidad de control en un plazo de 5 días contados desde la recepción del presente informe final.

3. En torno a las transferencias de inmuebles no inscritas a nombre de los beneficiarios en el Conservador de Bienes Raíces de Freirina, y la falta de obtención de datos respecto de las inscripciones de las escrituras de las donaciones, debe ordenarse el estudio de los casos observados y disponerse su inscripción en el registro de propiedad, si resulta procedente.

4. En tanto no se proporcionen los antecedentes que permitan justificar la incorporación de los 19 inmuebles al patrimonio municipal, se mantiene lo observado, dado que en dicho proceso sólo se consideró los certificados de avalúo, los cuales no acreditan el dominio del bien; motivo por cual, deben obtenerse y archivarse los respaldos que sean suficientes y pertinentes.

Sobre examen a los bienes inmuebles municipales

5. En cuanto a las donaciones que no contaban con los informes sociales, se mantiene lo observado mientras no se obtengan la totalidad de ellos.





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

6. Respecto a la falta de inscripción de la prohibición de venta por 10 años sobre los bienes inmuebles donados por la entidad municipal, se mantiene lo observado en tanto no se concrete la tramitación de ese registro.

7. Acerca de las donaciones de inmuebles municipales a particulares que no estaban inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, corresponde mantener lo observado hasta que no se cumpla con la norma legal que impone dicha inscripción.

8. Sobre las donaciones no inscritas en el Conservador de Bienes Raíces que no contaban con los acuerdos del concejo municipal y/o el informe social, se deben obtener y archivar los antecedentes observados que aún se mantienen pendientes.

9. Dado que el municipio no entregó antecedentes que desvirtúen los hechos observados en el caso de la donación del inmueble municipal al Sr. Álvarez Valenzuela, esta entidad de control iniciará un sumario administrativo a fin de precisar los hechos expuestos y determinar las responsabilidades consiguientes.

10. En el caso del ex funcionario municipal, señor Sergio Gallardo Jofré, la entidad sólo proporcionó los antecedentes relacionados con el dominio del inmueble que habitaba dicho servidor, prescindiendo del resto de las observaciones; razón por la cual tales materias serán incorporadas al sumario administrativo que incoará este Organismo de Control, con el fin de determinar la eventual responsabilidad que se derive de la actuación u omisión funcionarias acorde con el mérito del proceso.

11. Respecto a la venta de las viviendas de calles Hijuela N° 16 e Hijuela N° 5, ambas del sector Las Tablas, el municipio entregó antecedentes que no resultan suficientes como para dar por superado lo observado, por lo que la entidad edilicia deberá obtener y archivar la documentación observada como faltante.

12. En cuanto a la donación de dos terrenos en beneficio de la funcionaria municipal, señora Horoslinda Herrera Chepillo, la entidad no entregó los antecedentes suficientes que acrediten y expliquen fundadamente la procedencia de donar un segundo inmueble no obstante persistir la donación anterior; debido a lo anterior, se deberán obtener dichos respaldos.

Respecto de todas estas materias el seguimiento que se practique estará destinado a verificar el cumplimiento de medidas administrativas que se dispongan para su regularización.

Saluda atentamente a Ud.,


DANIEL CAMPOS ÁVALOS
JEFE DE CONTROL EXTERNO (S)



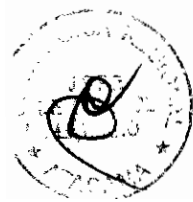


CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ATACAMA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 1

INFORMACION REMITIDA POR LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES NO
CONSIDERADA EN EL INFORME PREPARADO POR LA ENCARGADA DE
CONTROL

Decreto alcaldicio		Beneficiario	Ubicación Sitio
N°	Fecha		
430	16.02.2007	Huerta Núñez, Silvia del Carmen	El Sauce José Santos Ossa
876	09.04.2008	Gallardo Carvajal, Juan Elías	José Santos Ossa
2113	08.08.2008	González Vidal, Eduardo	Agua Salada
2245	20.08.2008	Escobar Jopia, Paola	Vista Hermosa
2935	15.10.2008	Escobar Cortés, Nury de la Paz	Algarrobo s/n José Santos Ossa
2039	09.07.2009	Escobar Cortés, Aladino de L.	Vicuña Mackenna Alto
2227	29.07.2009	Escobar Jopia, Paola	Vista Hermosa
2371	07.08.2009	Lamas Reyes, Consuelo A.	Vicuña Mackenna Alto
2392	10.08.2009	Orellana Godoy, Petronila del C.	Las Brisas A. Sur
2372	07.08.2009	Lamas Reyes, Joselyn Andrea	Vicuña Mackenna Alto
2373	07.08.2009	Órdenes Vergara, Verónica M.	Vicuña Mackenna Alto
2833	09.09.2009	Olivares Araya, Catherin Andrea	Pasaje San Francisco José Santos Ossa
2868	11.09.2009	Ávalos Malebrán, Miguel	José Santos Ossa





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

ANEXO N° 2

TRANSFERENCIAS QUE NO REGISTRAN INSCRIPCIÓN A
NOMBRE DEL MUNICIPIO

	Beneficiarios	Decreto alcaldicio		Acuerdo de Concejo		Informe Social		Ubicación
		N°	Fecha	N°	Fecha	N°	Fecha	
1	Álvarez Pérez Alfredo	811	24.09.1992	19	24.09.1992	510		Población José Santos Ossa
2	Comité de Adelanto de Freirina Centro	2044	04.12.2000	18	06.10.2000			Freirina Centro
3	Junta de Vecinos Hacienda Nicolasa	2043	04.12.2000	18	06.10.2000			Sector Hacienda Nicolasa
4	Junta de Vecinos Hacienda Atacama	2042	04.12.2000	18	06.10.2000			Sector Hacienda Atacama
5	Lazo Bravo Berta del Carmen	907	31.05.2000	18	07.07.1999	138	15.03.1999	Hacienda Nicolasa, Villa Santa Teresa
6	Nanjarí Arancibia Isaac	118	17.02.1993	5	15.02.1993			Lote N° 17, Población Ramón Freire
7	Zamora Geraldo Delicia del Carmen	117	17.02.1993	5	15.02.1993			Lote N° 28, Población Ramón Freire





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

ANEXO N° 3

CASOS SIN INFORMES SOCIALES

	Nombre Beneficiario completo	Ubicación Terreno	informe Socioeconómico N°	Decreto	
				N°	Fecha
1	Campillay Alquinta, Belma	Calle Padre Hurtado Población Vicuña Mackenna Alto	656 no está en carpeta	1222	04.07.05
2	Campusano Cortés, Evaristo	Altiplano Sur		572	17.03.06
3	Herrera Chepillo, Horoslinda del Carmen	Pasaje René López N° 2082 M 3 sitio 5		2721	30.12.05
4	Inostroza Morales, Marcia	Subida la Torre		521	24.03.05
5	Orellana Godoy, Roxana	Prolongación calle Esperanza Población Altiplano Sur		2051	20.10.05
6	Salazar Araya, Alicia	Calle Chañarcillo N° 1162 en Población José Santos Ossa		1616	27.07.06
7	Seura Aguilar, María Adriana	Altiplano Sur Alto		495	09.03.06
8	Vega Tapia, Martín	Población José Santos Ossa		1574	20.07.06
9	Pizarro Escobar, Juana del Carmen	Calle Labrar Población José Santos Ossa		1751	19.07.07
10	Rivera Godoy, Nelly	Homero Callejas N° 536 Población Altiplano Sur		2999	26.11.07
11	Castillo Cortés, Jaime	Calle Ignacio Carrera Pinto Población Vicuña Mackenna Bajo		2027	19.11.07
12	Castillo Cortés, Guillermo César	Sector B Vicuña Mackenna Alto		1517	12.07.06
13	Escobar Cortés, Dominga Ercilia	Sector Vicuña Mackenna Alto		1019	03.06.05
14	Reyes Castillo, Lusmenia Soledad	Sector Vicuña Mackenna Alto		1065	08.06.05





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

ANEXO N° 4

**DONACIONES NO INSCRITAS EN EL CONSERVADOR
DE BIENES RAÍCES**

	Beneficiarios (apellidos, nombres)	Rol Único Nacional	Decreto Alcaldicio		Ubicación
			N°	Fecha	
1	Alarcón Cerda Silvia de Lourdes	06.439.607-2	2040	16.08.2007	Quebrada La Cruz, Población Vicuña Mackenna Bajo
2	Altamirano Godoy Daniel Florencio	06.854.618-4	2529	14.11.2006	Pasaje Fresia, Población Altiplano Sur
3	Arancibia Moreno Francisco	16.183.509-9	782	13.04.2006	Calle Padre Hurtado s/N°, Sector Vicuña Mackenna Alto
4	Bugueño Aguirre Wilson del Carmen	09.060.246-2	1426	04.07.2006	José Santos Ossa, Calle Labrar
5	Barraza Barraza Claudio	12.941.160-9	2035	06.09.2006	Población Altiplano Sur
6	Contreras González Manuela del Rosario	10.568.718-4	1750	10.08.2006	El Mirador N° 851, Población Vista Hermosa
7	Escobar Cortes Aladino de Lourdes	11.748.159-K	858	24.04.2006	Población Vicuña Mackenna Alto
8	Huerta Núñez Silvia del Carmen	15.680.374-K	430	16.02.2007	Calle Proyectada El Sauce N° 1102, Población José Santos Ossa
9	Pizarro Guerrero Herman Enrique	16.183.214-6	2258	10.10.2006	Calle Proyectada El Sauce N° 1059, Población José Santos Ossa
10	Rojas Aguilera Nelson René	10.174.057-9	901	28.04.2006	Calle El Sauce S/N°, Población José Santos Ossa
11	Taller Laboral Amanecer		1570	20.07.2006	Población El Olivar, Sector Las Tablas

051





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

ANEXO N° 5

DONACIONES CON DOS DECRETOS ALCALDICIOS

Beneficiarios	Decreto alcaldicio		Acuerdo de Concejo		Informe Social		Ubicación
	Nº	Fecha	Nº	Fecha	Nº	Fecha	
Barraza Barraza Claudio	1226	22.11.1996	24	19.08.1996			Población Altiplano Sur
Barraza Barraza Claudio	2035	06.09.2006	24	19.08.1996			Población Altiplano Sur
Bugueño Aguirre Wilson del Carmen	1915	27.12.2002	10	19.06.2002			Población José Santos Ossa
Bugueño Aguirre Wilson del Carmen	1426	04.07.2006					José Santos Ossa, Calle Labrar
Club Deportivo y Cultural Juventud América	480	24.03.2004	10	29.06.2002			Calle Orella Freirina Centro
Club Deportivo y Cultural Juventud América	867	19.06.2010	10	19.06.2002			Calle Orella Freirina Centro
Contreras González Manuela del Rosario	1750	10.08.2006	23	07.08.2006			El Mirador N° 851, Población Vista Hermosa
Contreras González Manuela del Rosario	2224	27.11.2001	10	23.05.2001	1270	22.05.2001	Altiplano Sur, Sector La Puntilla
Escobar Cortés Aladino de Lourdes	858	24.04.2006					Población Vicuña Mackenna Alto
Escobar Cortés Aladino de Lourdes	512	01.04.2003	6	19.03.2003	177	13.03.2003	Población Vicuña Mackenna Alto
Taller Laboral Amanecer	1570	20.07.2006					Población El Olivar, Sector las Tablas
Taller Laboral Amanecer	853	25.05.2004	6	05.05.2004			Población El Olivar Sector Las Tablas





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

ANEXO N° 6

DONACION SIN ACUERDOS Y/O INFORME SOCIAL

	Beneficiarios	Decreto alcaldicio		Acuerdo de Concejo		Informe Social		Ubicación
		N°	Fecha	N°	Fecha	N°	Fecha	
1	Alarcón Cerda Silvia de Lourdes	2040	16.08.2007	22	17.07.2007			Quebrada La Cruz Población Vicuña Mackenna Bajo
2	Altamirano Godoy Daniel Florencio	2529	14.11.2006	14	19.04.1993			Pasaje Fresia, Población Altiplano Sur
3	Altamirano Godoy Daniel Florencio	1168	24.11.1994	14	19.04.1993			Población Altiplano Sur, Sector Alto
4	Bugueño Aguirre Wilson del Carmen	1426	04.07.2006					José Santos Ossa, Calle Labrar
5	Barraza Barraza Claudio	2035	06.09.2006	24	19.08.1996			Población Altiplano Sur
6	Contreras González Manuela del Rosario	1750	10.08.2006	23	07.08.2006			El Mirador N° 851, Población Vista Hermosa
7	Escobar Cortés Aladino de Lourdes	858	24.04.2006					Población Vicuña Mackenna Alto
8	Huerta Núñez Silvia del Carmen	430	16.02.2007	19	19.06.2006			Calle Proyectada LE Sauce N° 1102, Población José Santos Ossa
9	Pizarro Bugueño Hernán Enrique	2258	10.10.2006	29	03.10.2006			Calle Proyectada El Sauce N° 1059, Población José Santos Ossa
10	Taller Laboral Amanecer	1570	20.07.2006					Población El Olivar Sector Las Tablas

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Contraloría Regional de Atacama

