



I. Municipalidad de Puerto Octay
Dirección de Control Interno

INFORME N° 07 /2017

MAT.: Informe de Auditoría al Contrato de Concesión Terminal de Buses de Puerto Octay con Juan Claudio Gatica Vargas, según ID 2862-12 LE 13.

PUERTO OCTAY, 19/06/2017.

DE : KARINA SEPÚLVEDA KIEKEBUSCH
DIRECTORA DE CONTROL INTERNO (S)

PARA : MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDESA I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

En atención al plan de Auditorías año 2017, se procedió efectuar la auditoría al *“Contrato de Concesión del Terminal de Buses de Puerto Octay entre la Municipalidad de Puerto Octay y Juan Claudio Gatica Vargas”* por lo que este informe pretende dar a conocer los resultados obtenidos en esta revisión.

I. OBJETIVO GENERAL

Evaluar el grado de cumplimiento del contrato de concesión del terminal de buses de la ciudad de Puerto Octay, con el Sr. Juan Claudio Gatica Vargas.

1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Revisión de los antecedentes administrativos y financieros tales como, los estados de pago municipales y servicios, el cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales del concesionario con sus trabajadores y la inspección al estado actual del inmueble usado como terminal de buses de esta ciudad mediante una visita a terreno a las dependencias del mismo, todo lo anterior con el objeto de verificar que no concurren las causales de multa o liquidación anticipada del contrato, que el concesionario cumpla con lo señalado en la oferta y en el contrato.

II. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

El alcance de la auditoría corresponde a la revisión del contrato de concesión suscrito entre el municipio y el concesionario respecto del Terminal de Buses de Puerto Octay aprobado por decreto alcaldicio M-782 de fecha 15 de Julio de 2016, verificando el cumplimiento del mismo en todas y cada una de sus partes.

III. ANTECEDENTES GENERALES

1. Contrato de concesión suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay y el Sr. Juan Claudio Gatica Vargas en el periodo 2016-2020.
2. Decreto M-782 de fecha 15 de Julio de 2016 que, aprueba el contrato antes señalado.
3. Decreto M-672 de 15 de Junio de 2016 que, acepta oferta y renueva concesión.
4. Informe Comisión Técnica de fecha 11 de Abril del año 2016.
5. Solicitud de Renovación del Contrato de Concesión de fecha 12 de Mayo de 2016.
6. Certificado N° 163 de acuerdo N° 57 de Reunión Ordinaria de Concejo N° 15/2016 de fecha 18 de Mayo de 2016 que aprueba la renovación del contrato de concesión.
7. Decreto N° 1591 de fecha 10 de Junio de 2013 que adjudica la Concesión a don Juan Claudio Gatica Vargas.
8. Certificado de Pago obtenido del SMC (Sistemas Modulares de Computación) sección Tesorería Municipal.
9. Oficio N° 94/2016 de fecha 26 de Febrero del año 2016 emitido por el Juez de Policía Local de esta comuna.
10. Informe Administrativo y Financiero de la Concesión del Terminal de Buses de Puerto Octay, emitido por don Juan Gatica Vargas con fecha 16 de Junio de 2017.
11. Visita Inspectiva efectuada a las instalaciones del Terminal de Buses de Puerto Octay en compañía del Director de Obras Municipales, con fecha 30 de Mayo del presente año.

IV. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Al tenor de las cláusulas contractuales vigentes, en lo que atañe más importante a esta auditoría se señala lo siguiente:

A. Respecto de la cláusula CUARTA, que consigna lo siguiente:

“Por la concesión del bien indicado, el concesionario deberá pagar un derecho mensual de \$310.000 (trescientos diez mil pesos) mensuales, reajustables anualmente por I.P.C., a contar del segundo año, pagadero los 3 primeros meses en forma adelantada, de acuerdo a la oferta presentada y a lo estipulado en las Bases Administrativas, en conjunto con la firma y notificación del Decreto Alcaldicio que le renueva la Concesión y Contrato que otorga la Concesión”.

Observaciones: Es menester señalar en este punto que, tenido a la vista certificado de pago de los Sistemas Modulares de Computación, sección Tesorería Municipal e, ingreso N° 263478, se constata que dicho pago está al día. Sin perjuicio de aquello se hace la observación que **deberá realizarse por Tesorería Municipal el ajuste que corresponda al I.P.C. en la forma que lo estipula el contrato.**

B. Respecto de la cláusula SEXTA que consigna lo siguiente:

“El Concesionario, deberá contratar seguro contra incendios, en beneficio de la Municipalidad de Puerto Octay. El seguro contratado podrá ser anual, y renovarse

periódicamente hasta el término del plazo de la concesión. El monto del seguro a contratar no podrá ser inferior al de la tasación comercial del Terminal de Buses, que es de \$80.000.000 (ochenta millones de pesos). El referido seguro será contratado directamente por el concesionario, al momento de la firma del presente Contrato de Concesión, debiendo hacer entrega de la mencionada póliza al municipio en un plazo no mayor a 3 días”.

Observaciones: Al respecto es dable señalar que se ha tenido a la vista la póliza N° 63087333 de la compañía PENTA Security, en la cual el Concesionario Sr. Juan Gatica Vargas contrata el seguro requerido en el contrato contra incendios y sismos a favor del Terminal de Buses de Puerto Octay. Sin perjuicio de aquello se hace la observación que **la vigencia del mismo expira con fecha 15 de Julio del presente año, por lo que se deberá informar al Municipio a través de Tesorería Municipal o esta Unidad de Control Interno, la renovación pertinente del mismo, en los mismos términos que estipula el contrato.**

C. Respecto de la cláusula OCTAVA que consigna lo siguiente:

“El Concesionario, deberá mantener el Bien Municipal convenientemente aseado y en buenas condiciones para servir a los fines a que por su naturaleza se encuentra destinado, todos los gastos de conservación y mantenimiento serán de cargo exclusivo del Concesionario, y no se considerarán, en caso alguno, como montos susceptibles de considerarse como montos de inversión. Todas las inversiones, instalaciones o mejoras que se introduzcan, tales como: habilitación y equipamiento del restaurante, oficinas y otras dependencias, mantención de áreas verdes y estacionamientos, será de exclusiva responsabilidad y costo del concesionario. Todas aquellas mejoras que signifiquen ampliación y/o construcción de dependencias pasarán a formar parte del patrimonio Municipal irrevocablemente, desde el momento mismo en que se construyan sin derecho a compensar su valor por parte de esta Municipalidad. Se expresa constancia que lo señalado, en caso alguno implica exención o rebaja en los derechos municipales que digan relación a las construcciones, modificaciones o mejoras que se introduzcan en el inmueble”.

Observaciones: Respecto a este punto las observaciones que se hacen se deben remitir a lo señalado en el punto 2. De los resultados de la auditoría y, el anexo N°1 de este informe, en cuanto, luego de la visita inspectiva, el Director de Obras de este Municipio hace las **observaciones técnicas en cuanto al mantenimiento de las dependencias del Terminal de Buses de Puerto Octay, las cuales deberán ser subsanadas en un tiempo razonables y, en su oportunidad ser informadas al Municipio.**

D. Respecto de la cláusula DÉCIMA que consigna lo siguiente:

“El Concesionario, será el único y directo responsable de todos los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad Municipal por él o sus dependientes. Además, será responsable de los daños a terceras personas que tengan su origen, o sean consecuencia directa de los perjuicios o deterioros imputables. Para ello deberá contratar un Seguro de Responsabilidad Civil, por un monto 300 UF”.

Observaciones: Al respecto es dable señalar que se ha tenido a la vista la póliza N° 63087738 de la compañía PENTA Security, en la cual el Concesionario Sr. Juan Gatica Vargas contrata el seguro requerido de Responsabilidad Civil a favor de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay por el monto de 300 UF. Sin perjuicio de aquello se hace la observación que **la vigencia del mismo expira con fecha 15 de Julio del presente año, por lo que se deberá informar al Municipio a través de Tesorería Municipal o esta Unidad de Control Interno, la renovación pertinente del mismo, en los mismos términos que estipula el contrato.**

E. Respecto de la cláusula DÉCIMA TERCERA que consigna lo siguiente:

“Son obligaciones especiales del Concesionario, entre otras, las siguientes:

- a. Respecto de la letra a): *“Mantener al día el pago de todo y cualquier gasto o carga que afecte al Terminal de Buses, tales como energía eléctrica, teléfonos, Patentes Municipales, etc.”*
- b. Respecto de la letra c): *“Mantener al día el pago de las remuneraciones, cotizaciones previsionales y demás obligaciones legales o contractuales de índole laboral”.*
- c. Respecto de la letra d): *“Mantener abierto y, en operación, el Terminal de Buses durante todo el año, debiendo permanecer en servicio al público y a las empresas como mínimo 16 horas diariamente”.*
- d. Respecto de la letra h): *“Remitir a la Municipalidad el resultado de su gestión administrativa y financiera, acompañando la documentación correspondiente, cada vez que el municipio así lo solicite”.*
- e. Respecto de la letra j): *“Mantener en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones del terminal”.*
- f. Respecto de la letra k): *“Efectuar las reparaciones locativas, entendiendo por tales todas las reparaciones menores, entre otras, las que digan relación con rotura de puertas, ventanas, vidrios, llaves, grifería, etc., las que en ningún caso se considerarán como inversiones, respetando los mismos materiales existentes”.*

Observaciones: Es dable señalar respecto de esta cláusula que, en los antecedentes acompañados por el Concesionario a la suscrita, se da cumplimiento a todos los pagos correspondientes, tanto de los servicios como de carácter remuneratorios y laborales. Sin perjuicio de aquello **la observación principal tiene que ver con la realización de las reparaciones locativas que debe realizar al tenor de lo señalado en el punto 2. De los resultados de la auditoría y, el anexo N°1 de este informe.**

F. Respecto de la cláusula DÉCIMA CUARTA que consigna lo siguiente:

“La presente Concesión, se resolverá Ipso-Facto y de pleno derecho, por haber incurrido el Concesionario en una o más de las siguientes causales”.

Observaciones: Actualmente no concurren las causales de esta cláusula, no correspondiendo así las causales de multa o liquidación anticipada. **Sin perjuicio de las reparaciones locativas ya observadas con anterioridad, que deberá resolver el concesionario y poner en conocimiento al Municipio.**

G. Respecto de la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA que consigna lo siguiente:

“Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones que emanen de este Contrato, y de conformidad con el artículo 38° de la Ley N° 18.695, el concesionario deberá entregar una Boleta de Garantía Bancaria por la suma de \$2.000.000 (dos millones de pesos), a favor de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, y cuya vigencia equivaldrá al plazo de vigencia del Contrato, aumentado en 90 días, a contar de la fecha en que se notifique al oferente, debiendo además, hacer entrega de otra Boleta de Garantía Bancaria por el pago oportuno de Servicios Básicos, por un monto de \$500.000 (quinientos mil pesos), a favor de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, y cuya vigencia equivaldrá al plazo del Contrato aumentado en 90 días, a contar de la fecha en que se notifique”.

Observaciones: Se tiene a la vista ambas boletas de garantías vigentes, a favor de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, en los montos y términos señalados en el contrato, las cuales custodia Tesorería Municipal, por lo tanto **no se realizan observaciones en este punto.**

TABLA DE CUMPLIMIENTO			
		Vigente/ Pagado.	No vigente/ No pagado
• Seguro contra incendios	Póliza N° 63087333	x	
• Seguro de Responsabilidad Civil	Póliza N° 63087738	x	
• Cumplimiento de obligaciones Laborales y Previsionales	Certificado N° 4910501	x	
• Pago Luz	Comprobante N° 24386485173	x	
• Pago Agua	Ingreso N° 263132	x	
• Pago Concesión	Ingreso N° 263478	x	
• Boleta Garantía Fiel Cumplimiento	Boleta N° 6475065	x	
• Boleta Garantía pago oportuno Servicios Básico	Boleta N° 6475066	x	

2. VISITA A TERRENO.

Con fecha 30 de Mayo a las 15:00 horas se realizó, en compañía del Director de Obras Municipales, la visita a terreno comprobando la situación actual de las instalaciones, de las cuales se realizan las siguientes observaciones técnicas:

1. Se debe construir cerco perimetral, con certificado del Consejo de Monumentos Nacionales, por estar el recinto dentro de los límites de la “Zona Típica” de la ciudad.
2. Se debe reparar, cambiar y pintar, según corresponda, las canaletas y bajadas de aguas lluvias.
3. Se debe reparar, limpiar y pintar recubrimiento cubierto con ladrillo de enchape en pilares de estructura estacionamiento buses.
4. Reparar y pintar malla acma de cerco existente en perímetro de terminal de buses.

5. Limpieza de malezas que cubre la loza de estacionamiento y diversos sectores al interior del terminal.
6. Correcta mantención de áreas verdes.
7. Poda de árboles que se ubican sobre los S.S.H.H. del terminal.
8. Limpieza general del recinto.
9. Arreglo de muebles de lavamanos S.S.H.H. mujeres.
10. Reparación de WC baño de hombres y mujeres.
11. Reparar sistema eléctrico de S.S.H.H.
12. Pintar Cielo S.S.H.H.
13. Reparar grifo de muro sector andenes estacionamiento buses.
14. Repara cielo cocina y restaurant Terminal de Buses.
15. El recinto requiere pintura en todo su perímetro.
16. Reparar focos sector estacionamiento.
17. Reparar sistema eléctrico general del recinto.


(Se acompaña set fotográfico en el Anexo N° 1).

V. CONCLUSIONES

La revisión practicada al “Contrato de Concesión del Terminal de Buses de Puerto Octay entre la Municipalidad de Puerto Octay y Juan Claudio Gatica Vargas” se realizó en forma documental y en terreno, ubicado en Calle Esperanza N° 433, de propiedad municipal en la ciudad de Puerto Octay. **Se pudo constatar el cumplimiento de las obligaciones de carácter administrativas del contrato, empero, las observaciones realizadas tiene que ver con la conservación de las instalaciones y las reparaciones locativas que deberá, el concesionario realizar.**

VI. ANEXOS

1. Set fotográfico Visita Inspectiva Terminal de Buses Puerto Octay.
2. Certificado de Pago SMC.
3. Informe de la Gestión Administrativa y Financiera entregada por el Concesionario Juan Gatica Vargas.
4. Pólizas N° 63087333 y N° 63087738 Seguros contra incendio y Responsabilidad Civil respectivamente.
5. Boletas de Garantía N° 6475065 y N° 6475066 por los montos de \$2.000.000 y \$500.000 respectivamente.
6. Contrato de Concesión entre la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay y Juan Gatica Vargas y decreto M-782 que aprueba el misma.



Karina Sepúlveda Kiebusch
17.581.913-4

KARINA SEPÚLVEDA KIEBUSCH
DIRECTORA DE CONTROL INTERNO (S)

KSK/

Distribución:

- Alcaldía
- Administrador Municipal
- DOM
- SECPLAN
- Administración y Finanzas
- H. Concejo Municipal
- Sr. Juan Gatica Vargas
- Archivo Control Interno