



I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

# INFORME FINAL

## Municipalidad de la Reina

Número de informe: 436/2018  
14 de noviembre de 2018



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS





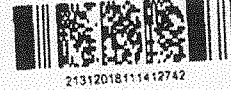
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

ICRM N° : 1.839/2018  
PMET N° : 19.029/2018  
REFS. N°s : 194.534/2018  
195.113/2018

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
QUE INDICA

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
REGIÓN 131

14 NOV 2018 N° 12.742



SANTIAGO,

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 436, de 2018, debidamente aprobado, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación en la Municipalidad de La Reina.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas, aspectos que se verificará en una próxima actividad de seguimiento que practique en esa entidad este Organismo de Control.

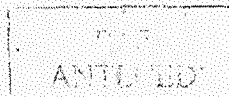
Saluda atentamente a Ud.,

MUNICIPALIDAD DE LA REINA  
RECIBIDO  
ESTAFETA OFICINA DE PARTES

Miguel Fuentes Leon

15 NOV 2018

EMERSON ROJAS  
GERENTE  
UNIDAD DE APOYO AL CUMPLIMIENTO DE LA I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO



AL SEÑOR  
ALCALDE  
MUNICIPALIDAD DE LA REINA  
PRESENTE

C/c a:

Unidad de Apoyo al Cumplimiento de la I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.  
Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General de la República.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

ICRM N° : 1.839/2018  
PMET N° : 19.029/2018  
REFS: N°S : 194.534/2018  
195.113/2018

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
QUE INDICA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
REGIÓN 131

14 NOV. 2018

N° 12.744

SANTIAGO,



Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 436, de 2018, debidamente aprobado, que contiene los resultados de una auditoría efectuada en la Municipalidad de La Reina, con el fin de que, en la primera sesión que celebre el concejo municipal, desde la fecha de su recepción, se sirva ponerlo en conocimiento de ese órgano colegiado entregándole copia del mismo.

Al respecto, Ud. deberá acreditar ante esta Contraloría Regional Metropolitana, en su calidad de secretario del concejo y ministro de fe, el cumplimiento de este trámite dentro del plazo de diez días hábiles de efectuada esa sesión.

Saluda atentamente a Ud.,

MUNICIPALIDAD DE LA REINA  
RECIBIDO  
ESTAFETA OFICINA DE PARTES

Miguel Fuentes Leon

15 NOV 2018

LUIS MORALES ROJAS  
ASISTENTE  
CONTRALOR REGIONAL  
I CONTRALORIA REGIONAL  
METROPOLITANA DE SANTIAGO

AL SEÑOR  
SECRETARIO MUNICIPAL  
MUNICIPALIDAD DE LA REINA  
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

I CRM N° : 1.839/2018  
PMET N° : 19.029/2018  
REFS. N°s : 194.534/2018  
195.113/2018

REMITE INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
QUE INDICA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
REGIÓN 131  
14 NOV 2018 N° 12.743

SANTIAGO,



Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 436, de 2018, debidamente aprobado, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación en la Municipalidad de La Reina.

Saluda atentamente a Ud.,

MUNICIPALIDAD DE LA REINA  
RECIBIDO  
ESTAFETA OFICINA DE PARTES

*Miguel Rafael León*  
15 NOV 2018

~~EL REINADO ROJAS~~  
ABOGADO  
CONTRALOR REGIONAL  
CONTRALORIA REGIONAL  
METROPOLITANA DE SANTIAGO

AL SEÑOR  
DIRECTOR DE CONTROL  
MUNICIPALIDAD DE LA REINA  
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

**Resumen Ejecutivo Informe Final N° 436, de 2018**  
**Municipalidad de La Reina.**

**Objetivo:** La fiscalización tuvo por objeto realizar una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación en la Municipalidad de La Reina, para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017.

Lo anterior, con el fin de verificar que el mencionado proceso se haya desarrollado de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, y que los ingresos percibidos por este concepto hayan estado debidamente acreditados, comprobando la autorización, valuación, registro contable y existencia de la documentación de respaldo.

**Preguntas de la auditoría:**

- ¿Otorgó la Dirección de Obras Municipales, DOM, los permisos de edificación acorde con las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, su ordenanza, OGUC, y con la demás normativa urbanística aplicable?
- En relación a los cobros por derechos de permisos de edificación, ¿cumplen las transacciones con las disposiciones legales y reglamentarias, se encuentran debidamente documentadas, sus cálculos fueron exactos y estaban adecuadamente registrados?

**Principales resultados:**

- La DOM de La Reina, para efectos de calcular los presupuestos de obras en los permisos de edificación, utilizaba el valor del m<sup>2</sup> según los datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, aplicables al momento de la emisión de la autorización y no el correspondiente a la fecha de ingreso a revisión del expediente. De igual manera, en un caso no aplicó las tablas de atributos con las cuales se determinan las categorías de las construcciones.

En lo sucesivo, esa entidad edilicia deberá efectuar el cálculo para el cobro de los derechos municipales por concepto de permisos de edificación, teniendo en consideración la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción que elabora el MINVU que se encuentre vigente a la época de presentación de la pertinente solicitud de otorgamiento y la correcta clasificación y categorización de las construcciones según lo dispuesto en el artículo 5.1.14 de la OGUC. Asimismo, deberá iniciar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados por esta Contraloría Regional.

Por su parte, ese municipio deberá acreditar en el plazo de 30 días hábiles, contado a partir de la recepción del presente documento, el efectivo ingreso del monto señalado para el permiso de edificación N° 14.057, de 2017, correspondiente a \$ 10.387.843 -que considera la correcta evaluación de la categoría de edificación-, y sobre el permiso de edificación N° 14.059, de 2017, dar cuenta del mencionado



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

giro de ingreso municipal N° 3295605, que contiene un monto de \$ 642.547, al término del cual, en caso de incumplimiento de esta medida, este Organismo de Control procederá a efectuar el respectivo reparo conforme lo establecen los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la aludida normativa.

- Se verificó en algunos de los casos examinados, que la DOM no dio cumplimiento a los plazos de tramitación de los expedientes establecidos en la OGUC. En este contexto, el municipio deberá realizar las acciones necesarias para prevenir situaciones como las advertidas. Sin perjuicio de lo anterior, los hechos objetados deberán ser incorporados en el referido procedimiento disciplinario que deberá iniciar esa entidad edilicia.

- Se constató que el municipio autorizó permisos de edificación sin verificar el cumplimiento de la totalidad de las normas urbanísticas, incumpliendo con esto las funciones establecidas en el inciso sexto y séptimo del artículo 116 de la LGUC, que indican que “El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan (...)” y que “Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección”, respectivamente.

En razón de lo anterior, el municipio deberá adoptar las medidas necesarias que permitan evitar situaciones como las descritas, debiendo además incorporar dichos hechos en el referido procedimiento disciplinario a ser iniciado por dicha entidad edilicia.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

PMET N°: 19.029/2018  
UIO

INFORME FINAL N° 436, DE 2018,  
SOBRE AUDITORÍA AL PROCESO DE  
OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE  
EDIFICACIÓN EN LA MUNICIPALIDAD  
DE LA REINA.

SANTIAGO,

14 NOV. 2018

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Entidad de Control para el año 2018, y en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación en la Municipalidad de La Reina, en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017.

El equipo que ejecutó la fiscalización fue integrado por las funcionarias Carolina Díaz Moreno y Natalia Torres Charmin; y los funcionarios Daniel Dillems López e Iván Díaz Melo, en calidad de fiscalizadores los tres primeros y supervisor el último, respectivamente.

### JUSTIFICACIÓN

El presente examen fue incorporado en el proceso de planificación anual de esta Entidad de Control, en consideración a que la Municipalidad de La Reina se encuentra dentro de los seis municipios con mayores ingresos recibidos durante el año 2017, por concepto de "Urbanización y Construcción". Adicionalmente, la materia ha sido relevante para la opinión pública debido al crecimiento de grandes construcciones y al aumento de las zonas de urbanización en la Región Metropolitana.

Asimismo, a través de esta auditoría, esta Contraloría Regional busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

En tal sentido, la revisión de esta Contraloría Regional se enmarca en los ODS N°s 16, Paz, Justicia e Instituciones Sólidas y 11, Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

AL SEÑOR  
RENÉ MORALES ROJAS  
CONTRALOR REGIONAL  
I CONTRALORIA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

### ANTECEDENTES GENERALES

En relación con las normas que rigen la planificación urbana y los proyectos de urbanización y construcción, a las municipalidades les corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante MINVU, y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante e indistintamente OGUC, sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de esa secretaría de Estado, además de las normas técnicas y reglamentos aplicables.

Por su parte, el artículo 3°, letra e), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, dispone que dentro de las funciones privativas de tales entidades se encuentra la de aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo.

En tanto, la letra a) del artículo 24 de ese mismo cuerpo legal, establece que a la unidad encargada de obras municipales le corresponderá, entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes. Dicha disposición agrega en el numeral 2 de ese literal que dicha unidad dará aprobación a los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgará los permisos correspondientes, previa verificación de que cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la referida ley general.

A su vez, el artículo 9°, letra a), de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, señala como obligaciones del Director de Obras Municipales, en adelante DOM, la de velar por la aplicación de las normas que rigen la planificación urbana y los proyectos de urbanización y de construcción.

Cabe mencionar que, con carácter confidencial, el 25 de julio de 2018 fue puesto en conocimiento del Alcalde de la Municipalidad de La Reina el preinforme de observaciones N° 436, de 2018, de esta Entidad de Control, con la finalidad que formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó mediante oficio ordinario N° 92, de 16 de agosto de 2018, complementado con oficio ordinario N° 95, de 21 de agosto de igual anualidad.

### OBJETIVO

La fiscalización tuvo por objeto realizar una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación en la Municipalidad de La Reina, para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017.





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Lo anterior, con el fin de verificar que el mencionado proceso se haya desarrollado de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, y que los ingresos percibidos por este concepto hayan estado debidamente acreditados, comprobando la autorización, valuación, registro contable y existencia de la documentación de respaldo.

### **METODOLOGÍA**

El examen se realizó de acuerdo con la metodología de auditoría de este Organismo Fiscalizador y con los procedimientos sancionados mediante la resolución N° 20, de 2015, que Fija Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República, considerando además, la resolución exenta N° 1.485, de 1996, que Aprueba Normas de Control Interno, ambas de este origen, determinándose la realización de pruebas de auditoría en la medida que se estimaron pertinentes, tales como, análisis documental, validaciones en terreno, entre otros. Asimismo, se efectuó un examen de las cuentas relacionadas con la materia en revisión.

Las observaciones que Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza, se clasifican en diversas categorías, según su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente Complejas (AC) / Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo a su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente Complejas (MC) / Levemente Complejas (LC), aquellas que tienen menor impacto en esos criterios.

### **UNIVERSO Y MUESTRA**

De conformidad con los antecedentes proporcionados por el Director de Obras de la Municipalidad de La Reina, mediante comunicación electrónica de 23 de mayo de 2018, y validados por este Organismo de Control, el universo está conformado por 24 permisos de edificación de obra nueva, otorgados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, cuyos presupuestos de obras ascienden a la suma de \$ 10.959.103.753, los que generaron ingresos percibidos para la entidad edilicia por un total de \$ 112.474.599, por concepto de cobro de derechos municipales. Lo anterior se detalla en el anexo N° 1 de este informe.

Los permisos sujetos a examen se determinaron analíticamente, definiéndose una muestra de 9 permisos de edificación, cuyos presupuestos de obras ascienden en suma a \$ 8.870.626.208, lo que equivale en monto al 80,94% del universo antes indicado, y que generaron ingresos percibidos por concepto de cobro de derechos municipales por un total de \$ 89.195.120, cuyo detalle se presenta en la tabla N° 1 y en el anexo N° 1 de este documento.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Tabla N° 1

N°	N°/AÑO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	PRESUPUESTO DE OBRAS (\$)	INGRESOS POR CONCEPTO DE COBRO DE DERECHOS MUNICIPALES (\$)*
1	03-02-2017	Construcción de 2 edificios	4.040.539.617	38.591.189
2	22-09-2017	Construcción de 2 edificios	1.074.156.320	10.794.805
3	15-05-2017	Construcción de 3 casas	124.673.763	1.870.106
4	02-05-2017	Construcción de 4 casas	120.946.106	1.723.482
5	12-09-2017	Construcción de 4 edificios	2.822.806.534	28.664.659
6	02-10-2017	Construcción de 4 edificios	122.186.572	1.832.799
7	24-04-2017	Construcción de 6 casas	164.943.537	1.663.497
8	21-11-2017	Construcción de 7 casas	229.696.821	2.411.817
9	06-06-2017	Construcción de condominio tipo "A" de 6 viviendas	170.676.938	1.642.766
TOTAL			8.870.626.208	89.195.120

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la entidad edilicia fiscalizada y los datos disponibles en el portal de transparencia de la Municipalidad de La Reina. (\*) El monto considera los ingresos correspondientes a las solicitudes de autorizaciones y permisos de edificación.

## RESULTADO DE LA AUDITORÍA

Del examen practicado, y considerando los argumentos y antecedentes aportados por la entidad edilicia en su respuesta, acerca de las situaciones observadas en este informe, se determinó lo siguiente:

### I. EXAMEN DE CUENTAS

1. De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El artículo 126 del antes mencionado decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, establece, en lo que interesa, que los permisos de construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes, los que se calcularán sobre el monto del presupuesto de la obra, que se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse.

A continuación, el artículo 127 de dicho cuerpo legal dispone que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo llevará una estadística del costo de la construcción, y confeccionará anualmente una tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que será enviada a todas las municipalidades, antes del 31 de diciembre de cada año. Dicho precepto agrega en su inciso segundo que las Direcciones de Obras Municipales reajustarán dichos precios unitarios trimestralmente, de acuerdo al Índice de Costo de Edificación determinado por el mismo ministerio.

En este sentido, la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control contenida, entre otros, en los



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

dictámenes N<sup>os</sup> 39.722, de 1998, y 12.979, de 2016, ha manifestado que los derechos municipales por permisos de edificación se deben calcular según la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción vigente a la época de presentación de la pertinente solicitud de otorgamiento.

Ahora bien, es del caso precisar que la citada tabla de costos unitarios distingue diversos valores por m<sup>2</sup> de construcción, dependiendo del tipo de edificación y de la categoría que se le otorgue. En este contexto, para establecer el tipo de edificación el MINVU ha definido dos fuentes, por una parte, una "Clasificación de las Construcciones", en la que, de acuerdo a su materialidad predominante, se les asigna una letra de la "A" a la "I", y por otra, la denominada "Tabla de Categorías" que dispone las denominaciones 1, 2, 3, 4 y 5, donde el numeral 1 equivale a la categoría superior y el 5 a la inferior.

Para determinar las categorías 1, 2, 3 y 4, es dable aplicar la "Guía técnica para determinar la categoría de las construcciones (1 a 4)", a través de la cual se evalúan separadamente las características o atributos positivos que posee cada construcción, en las partidas de diseño, estructura, instalaciones y terminaciones.

Posteriormente, se debe obtener la sumatoria de los puntos de cada una de las partidas precitadas, y se determina la calificación según la "Tabla de Categorías" definida por el MINVU, correspondiendo la categoría superior a la que obtenga el mayor puntaje.

Como puede advertirse de lo anteriormente expuesto, la clasificación y categoría de una construcción depende del tipo de edificación proyectada y de la cantidad de atributos positivos que posea en las partidas de diseño, estructura, terminaciones e instalaciones.

Una vez determinada la clasificación y categoría de la edificación, se accede a la "Tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción", para confeccionar los presupuestos de obras, en base a los cuales se calcularán los derechos municipales por concepto de permisos de construcción, los que según el artículo 5.1.16 de la OGUC, deben ser determinados por el Director de Obras Municipales.

De esta forma, analizados los permisos de edificación de la muestra, se determinaron las siguientes situaciones:

a) Se verificó que la DOM de la entidad edilicia auditada -para determinar los montos de los derechos municipales correspondientes a los permisos de edificación examinados-, no utilizó las tablas de costos unitarios por metro cuadrado vigentes al momento del ingreso de las solicitudes de los permisos N<sup>os</sup> 14.022, 14.063 y 14.014, todos de 2017, conforme se expone en la tabla N<sup>o</sup> 2, lo que ocasionó una errónea determinación de los presupuestos de las obras, y por ende, de los montos de los derechos municipales.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Sobre el particular, se constató para el caso del permiso de edificación N° 14.022, que no se utilizaron los factores de \$ 122.650 y \$ 171.740, para la edificación de clasificación y categoría G-3 y D-3, respectivamente, según lo indicado en la tabla de costos unitarios, correspondiente al primer trimestre de 2017.

De igual forma, sobre el permiso de edificación N° 14.063, no se utilizó el monto de \$ 55.632, para la clasificación y categoría AA-b, correspondiente al segundo trimestre de 2017.

Lo propio ocurrió con el permiso de edificación N° 14.014, que para la clasificación y categoría C-2, donde no se utilizó el factor de \$ 233.089, por metro cuadrado de construcción, correspondiente al primer semestre de 2017.

Tabla N° 2

N° EXPEDIENTE	P. DE EDIFICACIÓN	FECHA DE INGRESO SOLICITUD	CÁLCULO DE LA MUNICIPALIDAD		CÁLCULO DE LA CGR		DIFERENCIA (\$) (a) - (b)
			PRESUP. P. EDIFIC. (\$)	TOTAL DERECHO MUNICIPAL (\$) (a)	PRESU. P. EDIFICACIÓN (\$)	TOTAL DERECHO MUNICIPAL (\$) (b)	
1565	14022	14-3-17	124.673.763	1.870.106	123.967.154	1.859.507	10.599
3026	14063	16-5-17	122.186.572	1.832.799	121.268.859	1.819.039	13.760
794	14014	8-2-17	164.943.537	1.663.496	164.008.413	1.671.683	-8.187

Fuente.: Tabla elaborada por el equipo de auditoría en base a la información disponible en los expedientes de los permisos de edificación revisados y la resolución exenta N°95 de 2017 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Lo anterior, constituye una infracción a lo dispuesto en el artículo 126 del antes mencionado decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establece en lo que interesa, que los permisos de construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes, los que se calcularán sobre el monto del presupuesto de la obra, que se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse, en armonía con la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control que señala que los derechos municipales por permisos de edificación, se deben calcular según la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción vigente a la época de presentación de la pertinente solicitud de otorgamiento (aplica dictámenes N°s. 39.722, de 1998, y 12.979, de 2016, de este origen).

En sus descargos, la entidad auditada indicó que constató el error en relación a los citados permisos de edificación N°s 14.022, 14.063 y 14.014, todos de 2017, procediendo a solicitar la factibilidad económica para devolver a los propietarios los derechos municipales cobrados en exceso, correspondientes a \$ 10.599, \$ 13.767 y \$ 445.067, respectivamente, autorizándose dichas devoluciones mediante el decreto N° 1.237, de 8 de agosto de 2018.

Asimismo, detalló que la cifra expresada en la tabla N° 2 del presente documento contuvo un error sobre el permiso de

*Fgs*



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

edificación N° 14.022, consignando un monto de \$ 13.599, en lugar de \$ 10.599, por lo que realizó la corrección pertinente.

De lo señalado por la entidad edilicia en su respuesta, es el caso hacer presente que ésta indicó que había subsanado la deficiencia objetada a través de la dictación del decreto N° 1.237, de 2018. No obstante lo anterior, se debe mantener la observación formulada, dado que no adjuntó los comprobantes de egreso respectivos u otros antecedentes que den cuenta del cumplimiento efectivo de lo señalado en su contestación.

Por lo expuesto, dicho municipio deberá acreditar la devolución de los montos cobrados en exceso, razón por la cual deberá remitir a esta Contraloría Regional los antecedentes que den cuenta de ello, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, lo que será examinado en una futura actividad de seguimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, ese servicio deberá incoar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados, remitiendo copia del acto administrativo que así lo disponga en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

b) En relación a la determinación de la categoría de las edificaciones, se detectó que los antecedentes que forman parte de los expedientes de los permisos de edificación detallados en la tabla N° 3, no permiten categorizar las construcciones de acuerdo a lo estipulado en las respectivas autorizaciones municipales. A saber:

Tabla N° 3

N° PERM.	CÁLCULO DE LA MUNICIPALIDAD			CÁLCULO DE ESTE ÓRGANO CONTRALOR				DIFERENCIA (\$) (a) - (b)
	CLASIF. Y CAT.	PRESUP. P. DE EDIF.	TOTAL DERECHO MUNICIPAL (\$) (a)	P. RE-EVALUACIÓN	CLASIF. Y CATEGORÍA	PRESUP. P. EDIFICACIÓN (\$) (b)	TOTAL DERECHO MUNICIPAL (\$) (b)	
14073/17	C-2	229.696.821	2.411.817	10	C-3	214.283.827	2.024.982	386.835
14014/17	C-2	164.943.537	1.663.496	11	C-3	120.841.416	1.218.430	445.066
14030/17	B-2	170.676.938	1.642.766	9	B-3	126.044.857	1.213.182	429.584
	G-2			9	G-3			
14059/17	B-3	1.074.156.320	10.794.804	12	B-3	1.135.351.255	11.437.351	-642.547
	B-4			11	B-3			
14057/17	B-3	2.822.806.534	28.664.658	15	B-2	3.844.616.060	39.052.501	-10.387.843
	B-4			8	B-3			

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de auditoría en base a la información disponible en los expedientes de los permisos de edificación estudiados y la aplicación de la "Guía técnica para determinar la categoría de las construcciones", según el numeral 2.2, de las resoluciones exentas N°s. 80, de 2016, o 95, de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

De acuerdo a lo establecido en el numeral 2.1 de la tabla de categorías de las resoluciones exentas N°s 80, de 2016, y 95, de 2017, del MINVU, la categoría número 1, superior, corresponde a un puntaje de 20 o más puntos, la número 2, media superior, corresponde a un puntaje de 13 a 19 puntos, la número 3, media, corresponde a un puntaje de 6 a 12 puntos, y la número 4, media inferior, corresponde a un puntaje de 0 a 5 puntos. Por lo tanto, la diferencia en la categorización de las construcciones constituye un incumplimiento a lo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

consignado en el numeral 5.1.16, de la OGUC, que determina que los derechos municipales son determinados por el director de obras municipales, y a lo descrito en el numeral 1, de las citadas resoluciones del MINVU, que indican que sus tablas deben ser aplicadas por dichas direcciones.

En su contestación, la repartición indicó, en lo que interesa, que respecto a la determinación errónea de la categoría de las construcciones identificadas en la tabla anterior, emitió las resoluciones rectificatorias N°s 41, 38, 40 y 36, para los permisos N°s 14.073, 14.014, 14.030 y 14.059, respectivamente, adjuntando el decreto N° 1.237, de 2018, donde aprobó la devolución de los cobros realizados en exceso para los nombrados permisos N°s 14.073, 14.014 y 14.030, considerando los montos descritos.

Agregó, que para el permiso de edificación N° 14.057, de 2017, no acogió la indicación realizada por este Organismo de Control, ya que, según expresó, el resultado de la aplicación de la tabla de la guía técnica difiere de lo constatado, manteniendo la categoría B-3 y B-4, aprobada en el permiso.

Por último, precisó en relación al permiso de edificación N° 14.073, de 2017, que procedió a rectificar la autorización en lo aquí descrito, pero que consideró la superficie declarada del proyecto, y no la discutida en la observación N° 6 "Sobre superficie edificada en permiso de edificación N° 14.073, de 2017", del acápite III "Examen de la Materia Auditada", del presente informe.

De lo argumentado por la entidad edilicia, es dable señalar que respecto al permiso de edificación N° 14.057, de 2017, la evaluación efectuada por el mencionado municipio -según la "Guía técnica" aportada en su informe, en relación al subterráneo-, no consideró el puntaje obtenido en la partida "Estructura", ítems "Construcciones que soportan en pisos superiores (...) piscinas", situación que se constató en la lámina MU-PL-04, del expediente del aludido permiso, situación que adiciona un punto extra; y "Distancia entre apoyos (luces en m)", que corresponde a "> 8,1 m", según se muestra en la lámina MU-PL-03, en sus ejes Nos. 10 y 12, circunstancia que adiciona tres puntos más, por lo que el puntaje final corresponde a ocho puntos y no a cuatro como informó esa repartición. Luego, resulta procedente atribuir el código B-3 y no B-4, según la tabla de categoría contenida en la citada resolución N° 80, de 2016, aplicable en la especie.

Por su parte, en relación a la categoría del edificio en sus pisos superiores, la Dirección de Obras Municipales no evaluó con un punto la partida "Diseño", en el ítem "Distintos niveles interiores en planta y/o más de un volumen construido", aun cuando la construcción corresponde a cuatro edificios; además, en la partida "Estructura", del ítem "Distancia entre apoyos (luces en m)", no se aplicaron los tres puntos correspondientes a "> 8,1 m", según las características del proyecto, las que fueron plasmadas en las láminas MU-PL-04 y MU-PL-06, ejes Nos 10 y 12, constatándose que en total se obtiene un total de quince puntos y no de once como se informó, razón por la cual se debe atribuir el código B-2 y no B-3.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Ahora bien, aun cuando el municipio aceptó la falta detallada para los permisos N<sup>os</sup> 14.014 y 14.030, procediendo a realizar la corrección mediante las resoluciones rectificatorias N<sup>os</sup> 38 y 40, respectivamente, y autorizando el pago de lo cobrado en exceso mediante el decreto N<sup>o</sup> 1.237, de 2018, corresponde mantener la observación formulada, toda vez que en su presentación no adjuntó antecedentes que acreditaran el pago de lo declarado.

A su turno, corresponde mantener lo descrito sobre el permiso de edificación N<sup>o</sup> 14.073, de 2017, ya que su corrección - resolución N<sup>o</sup> 41, de 2018-, no consideró lo relacionado con los metros cuadrados de la observación N<sup>o</sup> 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", del presente informe.

Asimismo, se debe mantener lo objetado para el permiso de edificación N<sup>o</sup> 14.059, de 2017, ya que el municipio no acreditó el ingreso efectivo a esa entidad del monto aquí descrito.

Finalmente, en relación al permiso de edificación N<sup>o</sup> 14.057, de 2018, corresponde mantener lo consignado, toda vez que se comprobó que no corresponde la categoría otorgada por la entidad edilicia y no se acreditó la corrección del acto ni el pago de los montos recalculados por esta Entidad Fiscalizadora.

Por lo tanto, el servicio deberá acreditar en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la efectiva rectificación de lo observado sobre los permisos N<sup>os</sup> 14.014, 14.030, 14.059 y 14.057, todos de 2017. Además, en lo tocante al permiso de edificación N<sup>o</sup> 14.073, de 2017, deberá ponderar, rectificar y acreditar el pago efectivo del derecho municipal que corresponde, de acuerdo a lo aquí consignado y a lo descrito en la observación N<sup>o</sup> 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", todo lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento.

A su vez, dicho municipio deberá agregar al procedimiento disciplinario a incoar las presentes materias, de forma tal de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados por esta Entidad de Control.

## 2. Del descuento por unidades repetidas.

En relación con la materia, es dable tener presente que el artículo 131 de la antes mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que en los conjuntos habitacionales con unidades repetidas, los derechos municipales se rebajarán de acuerdo a las normas que señala; agregando que "Se considerará como unidad repetida la casa individual aislada o pareada, ya sea de uno o dos pisos, que se repite en el conjunto, y en los edificios en altura con piso tipo repetido la totalidad de un piso que se repite".

Por su parte, el artículo 5.1.14, de la OGUC, dispone que en el caso de unidades repetidas con destino habitacional a que alude



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

el artículo 131, en comento, las primeras dos unidades no tendrán derecho a descuento, estableciendo a continuación las disminuciones porcentuales en idénticos términos que los previstos en la disposición legal anotada, señalando, además que, en el caso de edificios, la determinación de los pisos que se repiten, se calculará para cada edificio independientemente. Las disminuciones se detallan en la siguiente tabla:

Tabla N° 4

N° DE UNIDADES REPETIDAS	DISMINUCIÓN DE DERECHOS
3 a 5	10%
6 a 10	20%
11 a 20	30%
21 a 40	40%
41 o más	50%

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización sobre la base de la información contenida en el artículo 131 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cabe agregar, que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emitió la circular N° 212, de 2008, DDU Específica N° 6, la cual establece en el párrafo segundo de su numeral 3° que "(...) las unidades repetidas de "casas" o "piso tipo repetido", en caso de edificios con destino habitacional, se debe considerar que las unidades repetidas sean físicamente iguales, en términos de superficie construida, forma, materialidad, estructura y destino".

Al respecto, sobre la documentación analizada, se apreció que no se realizó el descuento por unidades repetidas a las viviendas proyectadas, aprobadas mediante el permiso de edificación N° 14.073, de 2017, lo anterior, considerando la diferencia constatada sobre los metros cuadrados de estas viviendas y la observación planteada sobre la categoría. El detalle se encuentra en el anexo N° 2, el que considera un cobro en exceso, por parte del municipio, por un monto de \$ 321.426.

De igual forma, se constató que no se realizó el correcto cobro por descuento por unidades repetidas, en los permisos de edificación que se defallan a continuación, toda vez que presentaron un error en la categorización de las construcciones, como se presenta a continuación:

Tabla N° 5

N°	N° DE PERMISO DE EDIFICACIÓN	CATEGORÍA INDICADA EN EL PERMISO	CATEGORÍA RECALCULADA CGR	DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS APLICADOS EN PERMISO (\$) (a)	DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS RECALCULADO CGR (\$) (b)	DIFERENCIA (\$) (a) - (b)
1	14014/17	C-2	C-3	97.730	72.007	25.723
2	14030/17	B-2 G-2	B-3 G-3	213.346	157.556	55.790
3	14057/17	B-2	B-3	1.392.586	1.879.954	-487.368

Fuente: Determinación del monto por concepto de unidades repetidas, recalculado en base a la información de los expedientes correspondientes, en base a la tabla de valores unitarios de construcción, aprobada por resolución exenta N° 95, de 2017, del MINVU, reajustada a los respectivos semestres.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

A su vez, el municipio cobró en exceso los montos señalados en los dos primeros permisos, y realizó un cobro menor al correspondiente sobre el permiso N° 14.057.

Por lo expuesto precedentemente, se observa la vulneración de los señalados artículos N°s 131, de la LGUC y 5.1.14, de la OGUC.

En su respuesta, la entidad fiscalizada indicó que para los permisos de edificación N°s 14.014 y 14.073, procedió a la devolución de los sobrecostos, emitiendo las resoluciones N°s 38 y 41, ambas de 2018, respectivamente. Asimismo, aprobó el decreto N° 1.237, de 2018, que dispuso la devolución de los dineros, incluyendo los montos involucrados en la falencia detectada. Cabe señalar que no se pronunció sobre la autorización N° 14.030, no obstante, de los antecedentes que adjuntó se advirtió en el mismo tenor de lo indicado que se incluyó en el referido decreto N° 1.237, de 2018.

En relación al permiso N° 14.057, tal como se detalló en la observación anterior, el servicio señaló que difiere de lo indicado por esta Entidad de Control, razón por la cual mantuvo la clasificación y categoría consignada en el citado permiso de edificación, ya que consideró que el cálculo había sido bien realizado.

De lo argumentado por la municipalidad, se verificó que acepta lo acontecido para los permisos N°s 14.014, 14.073 y 14.030, situación que llevó a su corrección mediante las citadas resoluciones rectificatorias, y su inclusión en el ya mencionado decreto N° 1.237, de 2018. Sin embargo, cabe mantener lo objetado, toda vez que no se adjuntaron los comprobantes que den cuenta del cumplimiento efectivo de lo resuelto. Por su parte, respecto del permiso N° 14.057, se debe mantener íntegramente lo observado, por cuando se comprobó que no se realizó la correcta evaluación de la categoría, tal como se indicó en la observación precedente, lo que incidió en el cálculo del descuento por unidades repetidas.

Por lo anterior, dicha entidad edilicia deberá acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado a partir de la recepción del presente informe, la efectiva adopción de las acciones enunciadas respecto a las devoluciones para los permisos N°s 14.014 y 14.030, ambos de 2017; la corrección en este ámbito de lo consignado en el permiso de edificación N° 14.057, de 2017; y lo que corresponda a la ponderación del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, de acuerdo a lo consignado en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", todo lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento.

Con todo, dicho municipio deberá agregar al procedimiento disciplinario a incoar las presentes materias de forma tal de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados por esta Entidad de Control.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

3. Sobre el cálculo de derechos municipales.

En el presente examen, esta Contraloría Regional detectó observaciones relacionadas con diversas variables que influyen en el proceso de cálculo de derechos municipales. En efecto, teniendo en consideración las materias abordadas previamente en los numerales 1 y 2 de este acápite, respecto del cálculo de derechos municipales, el municipio realizó, en algunos casos, un cobro que excedía al correspondiente y, en otros, uno menor, situación que importa la inobservancia por parte del Director de Obras de lo prescrito en el numeral 5.1.16, de la OGUC, que determina que los derechos municipales son determinados por dicho funcionario, y a lo descrito en el numeral 1 de las citadas resoluciones del MINVU, que indican que sus tablas deben ser aplicadas por dichas direcciones. Lo anterior, se detalla en la tabla N° 6.

Tabla N° 6

N°	P. DE EDIFICACIÓN	FECHA P.E	N° EXPEDIENTE	TOTAL DERECHO MUNICIPAL (\$) (a)	TOTAL DERECHO MUNICIPAL SEGÚN ANÁLISIS CGR (\$) (b)	DIFERENCIA (\$) (a) - (b)
1	14022	15-05-17	1565	1.870.106	1.859.507	10.599
2	14073	21-11-17	2667	2.411.817	2.024.982	386.835
3	14014	24-04-17	794	1.663.496	1.218.430	445.066
4	14030	06-06-17	1291	1.642.766	1.213.182	429.584
5	14063	02-10-17	3026	1.832.799	1.819.039	13.760
6	14059	22-09-17	4652	10.794.804	11.437.351	- 642.547
7	14057	12-09-17	7987	28.664.658	39.052.501	-10.387.843
Total						- 9.744.546

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de auditoría en base a la información disponible en los expedientes de los permisos de edificación revisados y las resoluciones exentas Nos 80 de 2016 y 95 de 2017 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En su respuesta, la repartición edilicia indicó que para los permisos de edificación N°s 14.022, 14.073, 14.014, 14.030 y 14.063, de 2017, se emitieron las resoluciones N°s 39, 41, 38, 40, 42, todas de 2018, respectivamente, a través de las cuales se corrigieron los derechos municipales, utilizando el decreto municipal N° 1.237, de 2018, para la devolución de los sobrecostos correspondientes.

A su turno, en relación al permiso de edificación N° 14.059, la entidad señaló que se emitió la resolución N° 36, de 7 de agosto de 2018, en la que se corrige la clasificación de la construcción y los derechos municipales. También señaló que con fecha 7 de agosto de 2018 el propietario pagó los derechos municipales correspondientes a \$ 642.547, Giro Ingreso Municipal N° 3295605.

Asimismo, expuso que para el permiso de edificación N° 14.057, aplicó la guía técnica para determinar la categoría de las construcciones, resultando correcta la utilizada para el cálculo de derechos por la Dirección de Obras, donde resulta B-4 para superficie en subterráneo y B-3 para superficie sobre el nivel de terreno natural.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

En su respuesta, el municipio manifestó que emitió una corrección de los montos en los permisos de edificación y el decreto N° 1.237, de 2018, para la devolución de los cobros en exceso, en dicho documento se incluyeron las autorizaciones N°s 14.022, 14.014, 14.030 y 14.063, todos de 2017. Con todo, no adjuntó los comprobantes correspondientes que den cuenta del cumplimiento efectivo de dichas acciones. En relación al permiso N° 14.059, de 2017, la precitada repartición no adjuntó un comprobante de ingreso. Dadas las situaciones anteriores, corresponde mantener la observación formulada.

De igual forma, y respecto al permiso de edificación N° 14.057, corresponde mantener íntegramente lo objetado, por cuanto se comprobó que no se realizó la correcta evaluación de la categoría, tal como se indicó en las observaciones precedentes.

En lo relacionado al permiso de edificación N° 14.073, de 2017, corresponde mantener lo descrito, por cuanto el municipio no consideró lo detallado sobre los metros cuadrados de la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", del presente informe.

Por lo anteriormente expuesto, esa entidad deberá acreditar en el plazo de 30 días hábiles, contado a partir de la recepción del presente documento, el efectivo ingreso del monto señalado para el permiso de edificación N° 14.057, de 2017, correspondiente a \$ 10.387.843 -que considera la correcta evaluación de la categoría de la edificación-, y sobre el permiso de edificación N° 14.059, de 2017, dar cuenta del mencionado giro de ingreso municipal N° 3295605, que contiene el monto de \$ 642.547 pagado por el propietario, al término del cual, en caso de incumplimiento de esta medida, este Organismo de Control procederá a efectuar el respectivo reparo conforme lo establecen los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la aludida normativa.

Por su parte, sobre los permisos de edificación N°s 14.022, 14.014, 14.030 y 14.063, todos de 2017, la Municipalidad de La Reina deberá informar el efectivo egreso de los montos consignados que en suma corresponde a \$ 899.009. Además, en lo que concierne al permiso de edificación N° 14.073, de 2017, deberá ponderar, rectificar y acreditar el pago efectivo del derecho municipal que corresponda, de acuerdo a lo consignado en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", todo lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento.

Asimismo, ese servicio deberá agregar al procedimiento disciplinario a incoar las presentes materias de forma tal de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados por esta Entidad de Control.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

## II. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

### 1. Del procedimiento para la gestión de cheques protestados.

Del examen practicado, se verificó que, si bien la municipalidad auditada realizó gestiones para la recuperación de los cheques protestados, no cuenta con un procedimiento formalizado para ello. Dicha situación fue corroborada por el tesorero de la Municipalidad de La Reina, en comunicación electrónica de 17 de julio de 2018, donde expresa que "(...) con respecto al procedimiento de cheques protestados no está formalizado, pero si tenemos un procedimiento interno (...)".

Esta situación no se ajusta al numeral 44, del literal a) "Documentación", de las normas específicas, del capítulo III, de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, de esta Entidad de Control, que dispone que una institución debe tener pruebas escritas de sus procedimientos de control y de todos los aspectos pertinentes de las transacciones y hechos significativos; así como también lo previsto en las letras a) y e) "Garantía razonable" y "Vigilancia de los controles", del capítulo III "Clasificación de las Normas de Control Interno", de la precitada resolución que expresan que "Las estructuras de control interno deben proporcionar una garantía razonable de que se cumplan los objetivos generales" y "La vigilancia de las operaciones asegura que los controles internos contribuyen a la consecución de los resultados pretendidos, tal que esa tarea se incluya dentro de los métodos y procedimientos seleccionados por la dirección para controlar las operaciones y garanticen que las actividades cumplan con los objetivos de la organización".

En sus descargos, la entidad auditada indicó que los aspectos relacionados con la gestión de cheques protestados han sido señalados en varias oportunidades a través de los informes de auditoría interna de la Dirección de Control, los que adjuntó.

Conforme a los argumentos expuestos por la entidad edilicia, corresponde mantener la observación, toda vez que los antecedentes aportados por el municipio corresponden a informes de auditoría realizados por la Dirección de Control de esa entidad, y no dicen relación con un manual de procedimientos que permita guiar el proceder para la recuperación de los documentos bancarios protestados, y que haya sido sancionado por la autoridad competente mediante el correspondiente acto administrativo,

Al tenor de lo expuesto, dicha municipalidad deberá elaborar y aprobar el procedimiento interno sobre el proceso de cobro de cheques protestados en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, circunstancia que será verificada en una futura acción de seguimiento.

### 2. Sobre arqueos de caja.

De la revisión practicada, se constató que, durante el año 2017, la entidad auditada realizó solo un arqueo "sorpresivo" a sus



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

cajas recaudadoras y que además no efectuó arquezos de fin de año. Tal circunstancia fue ratificada por el tesorero de la Municipalidad de La Reina, en comunicación electrónica de 17 de julio de 2018, en la cual señaló que "Efectivamente se realizó un arqueo durante el período 2017, a la bóveda de tesorería, las cajas recaudadoras se efectúa arqueo a la recaudación diariamente (...)". Ahora bien, a lo expuesto por el referido tesorero, es dable precisar que la cuadratura de caja diaria que se realizaría a las cajas recaudadoras, no constituye un arqueo "sorpresivo", sino que la rutinaria contabilización de los ingresos y eventuales egresos que cada caja realiza y que dan origen al saldo final diario que debe entregar cada cajero.

Lo anterior vulnera lo establecido en los numerales 57 y 60 del literal e) Supervisión, de las Normas Específicas, del Capítulo III, de la resolución exenta N° 1.485 de 1996, de este origen, los cuales señalan que "(...) debe existir una supervisión competente para garantizar el logro de los objetivos del control interno" y, que "La asignación, revisión y aprobación del trabajo del personal debe tener como resultado el control apropiado de sus actividades. Ello incluye (...) (3) la reducción de las probabilidades de que ocurran o se repitan actos ilícitos y (4) el examen de la eficiencia y eficacia de las operaciones".

En su contestación, la entidad edilicia arguyó que existió un error en la afirmación por parte del tesorero municipal, puesto que la Dirección de Control realizó dos arquezos sorpresivos durante el periodo auditado, los cuales fueron realizados en febrero y diciembre del año 2017.

De lo señalado por la entidad auditada, corresponde mantener lo observado, toda vez que persiste la falta de periodicidad en los arquezos durante el período auditado, situación que no se condice con lo expresado en los ya citados numerales 57 y 60 del literal e) de la resolución exenta N° 1.485, de 1996.

Por lo anterior, corresponde que ese municipio, en lo sucesivo, implemente mecanismos de revisión de carácter aleatorio y sorpresivo de forma periódica, para superar la debilidad de control interno en comento, con la finalidad de mitigar los riesgos asociados al manejo de recursos institucionales.

### **III. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA**

1. De la documentación de ingreso para la obtención de los permisos de edificación.

De la revisión realizada a los expedientes de los permisos de edificación, se identificó que la documentación contenida en dichos legajos no es completa, presentando las falencias descritas en la tabla N° 7. A saber:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Tabla N° 7

N°	N° PERMISO DE EDIFICACIÓN	N° EXPEDIENTE	INFORMACIÓN FALTANTE	NORMA VULNERADA EN LA OGUC
1.	14.057	7.987/16	Se observó la falta del informe del revisor independiente de arquitectura, identificado en otros documentos, como N° 957, de 2016.	Artículo 5.1.6, numeral 4.
2	14.014	794/17	No se evidenció la existencia de la planta de cubiertas.	Artículo 5.1.6, numeral 7, literal e).
3	14.063	3.026/17	No se apreció la planimetría relativa al levantamiento topográfico.	Artículo 5.1.6, numeral 12.
4	14.030	1.291/17	No se constató la existencia del estudio de subsuelo, solicitado en el correspondiente certificado de informaciones previas.	Artículo 5.1.15. Certificado de Informaciones Previas. N° 8.216, numeral 7.
5	14.022	1.565/17	El plano de emplazamiento no incluye los puntos de aplicación de las rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural.	Artículo 5.1.6, numeral 7, literal b).
6	14.073	2.667/17	El plano de emplazamiento no incluye los puntos de aplicación de las rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural.	Artículo 5.1.6, numeral 7, literal b).
7	14.063	3.026/17	El plano de emplazamiento no incluye los puntos de aplicación de las rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural.	Artículo 5.1.6, numeral 7, literal b).

Fuente: Elaboración en base a los expedientes de los permisos de edificación analizados, aportados por el municipio a la presente fiscalización.

Lo anterior fue ratificado por el director de obras municipales, a través de acta de fiscalización de 12 de junio de 2018, en la cual señaló que no existen mayores antecedentes asociados a los permisos de edificación consultados, sino sólo los contenidos en los expedientes y carpetas aportadas a la fiscalización, cuyas hojas fueron foliadas.

Lo señalado precedentemente, contraviene lo prescrito en los artículos 5.1.6 y 5.1.15, de la OGUC, así como también lo reglado en el inciso 2° del artículo 1.4.2, de la referida ordenanza general, que establece que "Cada expediente deberá llevar una ficha de control del trámite, en que se registren tanto su fecha de ingreso como las fechas de emisión del acta de observaciones, de reingreso de las observaciones cumplidas, de autorización para el pago de los derechos que corresponda, de presentación del comprobante de derechos pagados y de entrega al interesado de la boleta de aprobación o permiso, acompañada de las copias autorizadas de los planos y documentos que corresponda".

La municipalidad en su respuesta indicó, en relación a los antecedentes faltantes en los permisos de edificación N°s 14.057 y





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

14.030, que dichos documentos se encontraban presentes en la instancia de revisión pertinente, pero que con posterioridad éstos fueron extraviados debido a que los expedientes fueron objetos de revisión en un período anterior de tiempo, motivo por lo que no fueron encontrados en la fiscalización por parte de esta Contraloría Regional. Añadió, que dichos documentos fueron solicitados recientemente al propietario, quien los agregó a las carpetas previa revisión por parte del ente municipal.

En relación a la planta de cubierta, del permiso de edificación N° 14.014, en lo que interesa, corroboró que no fue presentada junto a la solicitud y que la pidió al propietario la complementación, siendo aportada y archivada recientemente en la misma DOM.

En cuanto a lo reseñado sobre el permiso de edificación N° 14.063, y la falta del plano topográfico, argumentó que éste no se declaró al tenor del artículo 1.4.8, de la OGUC, que indica que "Para la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con la superficie, medida y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará un proyecto, se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, cuando éste se acompañe a la solicitud. En tal caso dicho plano deberá singularizarse en la declaración jurada del propietario señalada en el artículo 1.2.2", por lo que no le correspondía exigirlo.

Respecto a los permisos de edificación N°s 14.022 y 14.073, informó que en el caso del primero, los puntos de aplicación de las rasantes coinciden con los cortes y las elevaciones graficadas y que en el segundo se dibujaron notas indicando que cumple con el artículo 2.6.3.

Finalmente, sobre el permiso N° 14.063, indicó que constató la falta de inclusión de los puntos de aplicación de rasantes, por lo que solicitó al arquitecto presentar los antecedentes corrigiendo la información.

En cuanto al permiso de edificación N° 14.063, de 2017, analizado lo expuesto, cabe levantar la observación formulada.

En relación a lo consignado sobre los permisos de edificación N°s 14.057, 14.030 y 14.014, dado que dichos antecedentes fueron reincorporados en el expediente, corresponde dar por subsanado lo objetado.

Sobre los permisos de edificación N°s 14.022, 14.073 y 14.063, todos de 2017, cabe mantener lo observado, por cuanto no se constató el cabal cumplimiento de la normativa ni acciones que permitan desvirtuar lo reprochado.

Por lo anterior, la Municipalidad de La Reina deberá, en lo sucesivo, dar estricto cumplimiento a la normativa asociada a la documentación de ingreso de los expedientes y a la mantención de ésta, con la finalidad de evitar faltas que puedan afectar la integridad del mismo.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

2. Del otorgamiento de permiso de edificación sin perfeccionamiento de fusión de terrenos.

Se constató que la DOM otorgó el permiso de edificación N°13.995, de 3 de febrero de 2017, en circunstancias que no se acreditó que la fusión de los lotes -de que trata- haya estado perfeccionada en forma previa o conjunta con la solicitud del aludido permiso de edificación, lo que vulnera lo normado en el inciso 2° del artículo 3.1.3, de la OGUC, que indica que "Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente". Al respecto es dable precisar que la circular N° 944, de 2007, DDU específica N° 88, indica en el numeral 4°, que se debe entender por perfeccionada la fusión "(...) cuando está aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente". Dicha situación fue ratificada por el director de obras en acta de fiscalización, de fecha 12 de junio de 2018, donde consignó que no existen mayores antecedentes asociados a los permisos de edificación consultados, sino sólo los contenidos en los expedientes y carpetas aportadas a la fiscalización, cuyas hojas fueron foliadas.

Por su parte, en atención a que no consta que la fusión autorizada -resolución N° 2.456-A, de 30 de diciembre de 2016, de la Dirección de Obras Municipales de La Reina-, haya sido inscrita, y en consideración a que dicha situación fue anotada en el acta de observaciones de 27 de septiembre de 2016; como que en el permiso de edificación en comento, el director de obras anotó varios números de Rol, del Servicio de Impuestos Internos y varias direcciones; y que en el expediente del permiso N° 6.611, de 2016, no se constató la acreditación necesaria de que la fusión se encuentra perfeccionada, es dable colegir que la actuación del mencionado funcionario no se ajustó a la normativa vigente, toda vez que fue realizada en relación con un predio inexistente (aplica dictamen N° 48.001, de 2012 y 80.443, de 2013, ambos de este origen).

En su respuesta, la repartición municipal expuso, en lo que interesa, que en los antecedentes del expediente N° 6.611, de 2016, correspondiente al permiso de edificación N° 13.995, rotulado bajo el folio N° 66, se constató en la copia de la resolución de fusión N° 2.456, de 30 de diciembre de 2016, con timbre de archivo del Conservador de Bienes Raíces N° 51.264 de 20 de enero de 2017, que el permiso de edificación se emitió con fecha 3 de febrero de 2017, posterior al perfeccionamiento de la fusión, cumpliendo con el artículo 3.1.3 de la OGUC.

Del análisis de los antecedentes aportados, se constató la existencia del mencionado timbre en la resolución de fusión N° 2.456, de 2016, por lo que corresponde levantar la observación aquí contenida.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

3. Sobre el cumplimiento de los plazos de tramitación en el otorgamiento de permisos de edificación.

En el examen realizado se constató que la DOM no dio cumplimiento a los plazos de tramitación de los expedientes establecidos en la OGUC, toda vez que:

a) No dio cumplimiento a los plazos de revisión en 6 de 9 de los permisos analizados. A saber:

Tabla N° 8

N°	N° DE PERMISO DE EDIFICACIÓN	FECHA DE INGRESO DE SOLICITUD	FECHA DE NOTIFICACIÓN DE ACTA DE OBSERVACIONES	PLAZO LEGAL PARA REVISIÓN	PLAZO REAL DE REVISIÓN
1	14.073	02-05-2017	01-06-2017	15	30
2	14.014	08-02-2017	01-03-2017	15	21
3	13.995	12-09-2016	05-10-2016	15	23
4	14.059	01-07-2016	26-07-2016	15	25

Fuente: Documentación contenida en el expediente de los permisos de edificación. La fecha de notificación del acta de observaciones, fue corroborada con comprobante digital de entrega. El plazo legal de revisión de estos proyectos, en específico, corresponde a 15 días corridos, toda vez que a las solicitudes se acompañó un informe favorable de revisor independiente (artículo 1.4.10, de la OGUC).

b) Inobservó los plazos para efectuar la revisión posterior de los antecedentes, una vez realizado el reintegro de la documentación, en respuesta al acta de observaciones, considerando la fecha del último reintegro efectuado por el interesado, según el siguiente detalle:

Tabla N° 9

N°	N° DE PERMISO DE EDIFICACIÓN	FECHA DE ÚLTIMO REINGRESO DE DOCUMENTACIÓN	FECHA DE TÉRMINO DE EXPEDIENTE	PLAZO LEGAL PARA REVISIÓN (DÍAS CORRIDOS)	PLAZO REAL DE REVISIÓN (DÍAS CORRIDOS)
1	14.073	24-10-2017	21-11-2017	15	28
2	14.014	04-04-2017	24-04-2017	15	20
3	14.030	21-04-2017	30-05-2017	15	39
4	14.057	19-12-2016	12-09-2017	15	267
5	14.059	07-09-2016	02-10-2017	15	390

Fuente: Documentación contenida en el expediente de los permisos de edificación. La fecha del último reintegro corresponde a lo consignado en los registros de "Antecedentes para ingreso", corroborado con los registros del respectivo libro físico que maneja la DOM. La fecha de término del expediente, es la consignada en la ficha digital de control de trámite. El plazo legal de revisión de estos proyectos, en específico, corresponde a 15 días corridos, toda vez que a las solicitudes se acompañó un informe favorable de revisor independiente (artículo 1.4.10, de la OGUC).

Las situaciones descritas, contravienen lo establecido en los incisos 1°, 3° y 4° del artículo 1.4.10, de la mencionada OGUC, que establecen que "La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados (...)", y que "El plazo de 30 días a que alude el inciso primero



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

se reducirá a 15 días, si a la solicitud respectiva se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente o del arquitecto proyectista, según corresponda” y que “Los plazos anteriormente señalados se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior, en su caso, en que se constate que éstas fueron resueltas”, respectivamente.

A mayor abundamiento, se constató, de los antecedentes tenidos a la vista de los expedientes de los permisos de edificación, que los propietarios realizaron el ingreso de documentación fuera del plazo establecido para ello, según se detalla en la tabla N° 10.

Tabla N° 10

N°	N° DE PERMISO DE EDIFICACIÓN	FECHA DE NOTIFICACIÓN DE ACTA DE OBSERVACIONES	FECHA DE ÚLTIMO REINGRESO	PLAZO LEGAL PARA SUBSANAR O ACLARAR OBSERVACIONES (DÍAS CORRIDOS)	PLAZO REAL DE ÚLTIMO REINGRESO (DÍAS CORRIDOS)	DIFERENCIA (DÍAS CORRIDOS)
1	14.019	30-08-2016	20-04-2017	60	233	173
2	14.073	01-06-2017	24-10-2017	60	145	85
3	13.995	05-10-2016	18-01-2017	60	105	45
4	14.063	15-06-2017	25-08-2017	60	71	11

Fuente: Documentación contenida en el expediente de los permisos de edificación. La fecha de notificación del acta de observaciones, fue corroborada con comprobante digital de entrega. La fecha del último reingreso corresponde a lo consignado en los registros de “Antecedentes para ingreso”, corroborado con los registros del respectivo libro físico que maneja la DOM. El plazo legal de 60 días lo establece el artículo 1.4.9, de la OGUC.

Lo descrito contraviene, a su vez, lo consignado en el inciso 4° del artículo 1.4.9, de la OGUC, que señala que “En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados”.

En su respuesta, la entidad edilicia señaló respecto a la tabla N° 8, que para los permisos de edificación N°s 14.073, 14.014, 13.995 y 14.059, demoró en revisar 22, 8, 15 y 14, días corridos respectivamente, y no los detallados en la aludida tabla. Sin embargo, indicó que los tiempos computados por dicho municipio corresponden al día de solicitud del permiso de edificación y la fecha de emisión del acta de observaciones, agregando que “(...) el tiempo que transcurre entre la emisión del acta de observaciones y el retiro de esta, no depende de la Dirección de Obras Municipales” y que “(...) la OGUC no indica la forma en que el Director de Obras Municipales debe poner en conocimiento del interesado las observaciones (...)”.

Con respecto a los plazos para efectuar la revisión posterior de los antecedentes, una vez realizado el reingreso de la documentación, en respuesta al acta de observaciones, expuso en lo principal que asume el retraso de los permisos N°s 14.073 y 14.057, aún cuando plantea una cantidad diversa de días. Asimismo, aludió a diversos motivos por los que hubo retrasos en la revisión de los permisos N°s 14.057 y 14.059, principalmente por la emisión de pronunciamientos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, mediante



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

oficios ordinarios N<sup>os</sup> 3.627 y 1.590, ambos de 2017, respectivamente, y por último, sobre las autorizaciones N<sup>os</sup> 14.014 y 14.030, computa un plazo distinto al establecido en la tabla, aunque considerando el cómputo de plazos desde la emisión del acta de observaciones y no desde su notificación.

Sobre el ingreso de documentación fuera del plazo -tabla N° 10-, manifestó, en resumen, que debido a las solicitudes de pronunciamiento de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, tramitación de fusión de lotes, reasignaciones internas y otras cargas de trabajo, no permitieron dar cabal cumplimiento a la norma sobre plazos.

De lo expuesto por la entidad en su réplica, cabe mencionar que el cómputo de plazos de revisión de los expedientes, establecido en el dictamen N° 3.437, de 2016, el que precisó "(...) que el plazo de 60 días contenido en el referido artículo 1.4.9, de la OGUC, debe contarse a partir de la notificación del acta de observaciones a que alude". Además, considerando que el municipio no verificó la notificación al interesado por algún medio distinto del evidenciado por esta Entidad de Fiscalización, y que no se presentaron otros antecedentes que logren desvirtuar lo observado, corresponde mantener íntegramente lo objetado.

En relación a lo descrito sobre los pronunciamientos de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, sobre los permisos de edificación N<sup>os</sup> 14.057 y 14.059, oficios ordinarios N<sup>os</sup> 3.627 y 1.590, ambos de 2017, respectivamente, cabe mencionar que ellos fueron emitidos en virtud del artículo 4, de la LGUC, por lo que no es dable que en el marco del mismo puedan disponerse las medidas establecidas en el artículo 118 de la mencionada LGUC -como sería ordenar que se otorgue un permiso-, pues ello implicaría, por una parte, que los plazos fijados para reclamar no tendrían aplicación y, por otra, determinar acciones en un procedimiento que se encuentra afinado (aplica dictamen N° 14.913, de 2017, de este origen), por lo que no corresponde justificar la dilación del plazo de revisión municipal por este motivo.

Por lo anterior, el servicio deberá en lo sucesivo dar estricto cumplimiento a los plazos legales de revisión y tramitación de los expedientes, y tomar medidas para evitar su vulneración.

A su vez, los hechos objetados deberán ser incorporados en el referido procedimiento disciplinario que deberá iniciar esa entidad edilicia.

4. Sobre cobros por concepto de solicitud de aprobación de permiso de edificación.

Se constató que el monto consignado para la solicitud de aprobación de los permisos de edificación, que se detallan a continuación, superaron el 10% del monto estimado del derecho municipal. A saber:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Tabla N° 11

N°	N° PERMISO DE EDIFICACIÓN	MONTO ESTIMADO DEL DERECHO MUNICIPAL, AL INGRESO DE LA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN (\$)	ANTICIPO MÁXIMO (10%) (\$)	MONTO CONSIGNADO AL INGRESO (\$)	% CONSIGNADO AL INGRESO
1	14.019	\$1.776.750 (698,05 m <sup>2</sup> X \$169.687)X0.015	\$177.675	\$213.210	12.0%
2	14.057	\$42.342.098 (11.230,78 m <sup>2</sup> X \$195.352 4.519,2 m <sup>2</sup> X \$139.151)X0.015	\$4.234.210	\$5.671.778	13.4%

Fuente: Información contenida en las respectivas solicitudes de permisos de edificación y montos consignados en los permisos de edificación.

Esta situación, vulnera lo establecido en el artículo 126, de la LGUC, que indica en su inciso cuarto, que "Las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme al artículo 130. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso".

Al respecto, la entidad edilicia señaló en su contestación que el permiso de edificación N° 14.019 presenta un porcentaje mayor al 10% debido a que el proyecto ingresado a la Dirección de Obras Municipales, el 2 de agosto 2016, contemplaba originalmente 6 viviendas de 139,61 m<sup>2</sup> cada una, proyecto que fue modificado producto de dos observaciones, aprobándose finalmente 4 viviendas de 178,19 m<sup>2</sup> cada una.

Asimismo, indicó que el permiso de edificación N° 14.057 presenta un porcentaje mayor al 10% debido a que este, había sido calculado sobre un ingreso anterior correspondiente al N° 4.653, de 2016, el cual fue devuelto porque superó el plazo de 60 días de subsanación de acuerdo al artículo 1.4.9 de la OGUC. Además, manifestó que el proyecto contemplaba originalmente otra superficie con la que se calculó el 10% de ingreso, por esa razón no concuerda con el monto final a pagar.

De lo argumentado por la entidad, sobre el permiso de edificación N° 14.019, se recalculó con los datos descritos por el municipio sobre áreas y número de viviendas, resultando el monto cobrado equivalente al 10% máximo que indica la normativa, sin perjuicio de ello, el municipio no entregó antecedentes que respalden los datos aportados, situación por la cual corresponde mantener lo observado. Asimismo, en lo referido al permiso de edificación N° 14.057, cabe reiterar que el monto del 10%, debe obtenerse al momento de ingresar la solicitud y no de ingresos anteriores, por lo que también corresponde mantener la objeción.

Sobre el particular, el municipio deberá adjuntar la documentación que respalde los montos cobrados al ingreso de los permisos de edificación N°s 14.019 y 14.057, ambos de 2017, al tenor de su informe, en un plazo máximo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este documento, lo que será corroborado en una futura acción de seguimiento.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

5. Sobre la utilización de fichas de control de trámite de expedientes.

Se comprobó que los expedientes de los permisos de edificación revisados, poseen una ficha de control del trámite incompleta, toda vez que, en las referidas, contenidas en ellos, carecen de información en los campos "Autorización de pago de derechos municipales", "Comprobante de derechos municipales pagados", "Otorgamiento del permiso o resolución" y "Entrega del permiso o resolución". Asimismo, en el expediente del permiso de edificación N° 14.022, de 2017, expediente 1.565, del mismo año, no se presenta dicho documento. El detalle se presenta en la tabla a continuación:

Tabla N° 12

N°	N° DE PERMISO DE EDIFICACIÓN	N° DE EXPEDIENTE	NOTA
1	13.995/2017	6.611/2016	Ficha incompleta
2	14.014/2017	794/2017	Ficha incompleta
3	14.019/2017	5.466/2016	Ficha incompleta
4	14.022/2017	1.565/2017	No se presenta el documento
5	14.030/2017	1.291/2017	Ficha incompleta
6	14.057/2017	7.987/2016	Ficha incompleta
7	14.059/2017	4.652/2016	Ficha incompleta
8	14.063/2017	3.026/2017	Ficha incompleta
9	14.073/2017	2.667/2017	Ficha incompleta

Fuente: Revisión del contenido de los expedientes de los permisos de edificación, realizada por el equipo de fiscalización.

Si bien el municipio hizo uso de una ficha de control de trámite con su sistema de tramitación digital, la situación detectada vulneró lo establecido en el oficio circular N° 134, de 24 de marzo de 2006, DDU 165, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cual establece en su numeral 5.10 el formato de la referida ficha de control de trámite.

A mayor abundamiento, la mencionada ficha de control de trámite digital, no se encontró en los expedientes, sino sólo a solicitud expresa de ella, y en el caso específico, del permiso de edificación N° 14.059, de 2017, expediente N° 4.652, de 2016. Además, en dicho documento no se registró lo pertinente a las fechas del reingreso del expediente ni su posterior tramitación, por lo que esa situación infringió lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.4.2 de la OGUC, que dispone que cada expediente deberá llevar una ficha de control del trámite, en que se registren tanto su fecha de ingreso como las fechas de emisión del acta de observaciones, de reingreso de las observaciones cumplidas, de autorización para el pago de los derechos que corresponda, de presentación del comprobante de derechos pagados y de entrega al interesado de la boleta de aprobación de permiso, acompañada de las copias autorizadas de los planos y documentos que corresponda.

Respecto a la información contenida en los expedientes, a través de acta de fiscalización de 12 de junio de 2018, el director de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

obras municipales dejó constancia que no existen mayores antecedentes en esa dirección, sino sólo los contenidos en las carpetas aportadas a la presente auditoría.

En su respuesta, la entidad edilicia señaló que las fichas de control de trámite, de los expedientes identificados en la tabla N° 12, fueron completadas en su totalidad y firmadas por el Director de Obras Municipales. Añadió, que la ficha de control de trámite del expediente 1.565, de 2016, se encontraba archivada dentro del expediente con el folio N° 19 y que sobre el expediente N° 4.652, de 2016, adjuntó una segunda ficha de control de trámite con la fecha de reingreso del expediente y posterior tramitación.

En relación a lo consignado sobre las fichas de control de trámite, corresponde dar por subsanada la observación, toda vez que se corroboró que la DOM ingresó la información faltante en todas ellas.

6. Sobre superficie edificada en permiso de edificación N° 14.073, de 2017.

El proyecto presentado en el permiso de edificación N° 14.073, de 2017, abarcó la construcción de 7 viviendas iguales, en un condominio, acogido a los beneficios del D.F.L. N° 2, de 1959 y de los conjuntos de viviendas económicas, del artículo 6.1.8, de la OGUC, de acuerdo a lo consignado en el numeral 7.3. Normas urbanísticas aplicables, de la respectiva autorización municipal, que en lo que interesa permite aumentar la densidad en un 25%.

De la revisión de las láminas de arquitectura del proyecto, se identificó que las viviendas ahí proyectadas, cuentan con un tercer nivel denominado "Planta mansarda", cuya superficie no fue contabilizada para el cálculo de las normas urbanísticas ni para el pago de derechos municipales.

En detalle, se apreció que si bien, el arquitecto del proyecto, y el revisor independiente del mismo, anotaron en la planimetría que ese espacio corresponde a un entretecho y lo denominaron como "no habitable", se debe señalar que también, se presentó su planta de arquitectura, en la lámina N° 02, donde la describieron como "Planta mansarda", lo que, al tenor de lo descrito en las definiciones del artículo 1.1.2, de la OGUC, la define, como espacio habitable bajo los planos inclinados de la techumbre de una edificación. Además, se constató que la estructura del recinto deja un área habitable de 37,26 m<sup>2</sup>, que se proyectó una escalera hacia este nivel y que, en las elevaciones norte y sur, de la lámina N° 03, se proyectaron ventanas para este recinto, por lo que debió considerarse en la contabilización de superficies.

Así, se evidenció que la superficie total declarada de la vivienda tipo, correspondió a 139,98 m<sup>2</sup>, la cual no consideró la contabilización de este espacio de mansarda, de 37,26 m<sup>2</sup>, con lo que en total suma una superficie a construir de 177,24 m<sup>2</sup>, lo que supera el límite de 140 m<sup>2</sup>, que define el artículo 6.1.2, de la OGUC, para que la vivienda sea considerada como "vivienda económica", según detalla que "(...) es la que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m<sup>2</sup> y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el presente Título”.

Ahora bien, en relación a la densidad, se constató que el plan regulador comunal estableció para la Zona G, en comento, una densidad bruta de 60 hab/ha, por lo que para el terreno en estudio significa que se permite la construcción de sólo 6 viviendas y no las 7 proyectadas, toda vez que no correspondió acogerse al beneficio del artículo 6.1.8, de la OGUC.

En su contestación, la entidad expuso que en la planta mansarda efectivamente se grafica una escalera hacia este nivel, no obstante, que no accede directamente por encontrarse confinada, de piso a cielo, entre tabiquerías de metalcom informadas en especificaciones técnicas, considerando solo la superficie indicada en el permiso -5,32 m<sup>2</sup>-.

Asimismo, expuso -en relación al vano graficado en la planta de mansarda-, que se encuentra tapiado mediante tabiquería, informada en especificaciones técnicas y en solución que se grafica en elevación de acceso y elevación trasera -lámina N° 2-, donde se hace la diferencia de cómo se grafican las ventanas y vanos tapiados. Asimismo, señaló que en el corte B-B' se indica la existencia de vanos, considerando la DOM que no puede pronunciarse respecto al diseño de las fachadas de un proyecto de edificación.

Finalmente, respondió que la solución de mansarda presentada es aceptada por esa DOM, aludiendo a que será decisión del futuro propietario habilitar dicha mansarda, o parte de esta, mediante el respectivo permiso de edificación, demoliendo la tabiquería que confina la escalera y retirando los tabiques que sellan vanos, instalando ventana en estos, generando un recinto habitable.

En relación a lo señalado por la entidad auditada, es menester indicar que efectivamente en la planimetría de arquitectura se presentó un tabique al final de la escalera que impide el acceso al espacio y que en cuanto al vano, no se identificó que este se encontrara “tapiado”, como indicó el municipio, corroborándose que corresponde a una ventana, de acuerdo a la misma planimetría aprobada. También, en relación a lo descrito sobre el futuro del espacio, se debe tener presente que la habilitación de dicho recinto por parte del propietario -lo que consistiría en la instalación de una puerta-, no requeriría permiso de edificación, por consistir en una obra de carácter no estructural al interior de una vivienda, por lo que se encuentra dentro de las salvedades para pedir dicha autorización, de acuerdo a lo indicado en el artículo 5.1.2 de la OGUC.

En definitiva, ateniéndose a la citada definición de mansarda y a las características espaciales del recinto, corresponde mantener la observación formulada, agregando la falta en que incurrió la DOM que permitió la vulneración de la norma urbanística de densidad con la construcción de





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

una vivienda extra en el terreno, en contravención al artículo 116 de la LGUC, que indica que "El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas (...)".

Por lo anterior, la Dirección de Obras Municipales deberá tomar las acciones pertinentes que permitan corregir las deficiencias planteadas en la aprobación del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, sobre la norma urbanística de densidad, informando sobre esto en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, lo que será verificado en una futura acción de seguimiento.

Con todo, dicho municipio deberá agregar al procedimiento disciplinario a incoar las presentes materias de forma tal de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados por esta Entidad de Control.

7. Sobre porcentajes de transparencia de cierros exteriores.

En el examen realizado se advirtió que los permisos de edificación que se detallan en la tabla N° 13, fueron otorgados sin atender al porcentaje exigido de transparencia de los cierros exteriores, situación que contraviene lo consignado en el artículo 10. "Cierros exteriores", de la ordenanza del plan regulador comunal, y lo descrito propiamente en los respectivos certificados de informaciones previas, que lo definen con una altura máxima de 2.5 m y un 50% de transparencia como mínimo.

Tabla N° 13

N°	N° PERMISO DE EDIFICACIÓN	N° DE CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS	PORCENTAJE DE TRANSPARENCIA RECALCULADO (CGR)
1	14.030	8.216, DE 13-11-2016	41 %
2	14.073	8.160, DE 19-10-2016	33 %

Fuente: Porcentaje de transparencia recalculado, en base a la información de los cierros exteriores de los permisos de edificación en comento, detallado en las láminas terceras de cada proyecto.

La entidad edilicia señaló que en el plano de cierre gráfico de permiso de edificación N° 14.030, se estipuló un porcentaje de transparencia del 59 %, lo que habría sido consignado también en el informe del revisor independiente N° 122-ON, de 28 de febrero de 2017, y que en planta de proyecto, lámina 2/6, se observó un cierro transparente en 8,85 metros de un total de 15 metros de largo, cumpliendo con el artículo 10 del PRC. Agregó, además, que el muro que se ve en elevación se encuentra retranqueado 6,5 metros de la línea oficial.

Sobre el porcentaje de transparencia de los cierros exteriores del permiso de edificación N° 14.073, respondió que se notificó del incumplimiento de la norma al propietario, mediante el oficio ordinario N° 429, de 14 de agosto de 2018, solicitando a la brevedad el ingreso de una modificación del





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

proyecto de edificación, realizando los cambios necesarios, que le permitan cumplir con lo exigido en artículo 10° del PRC.

En relación al permiso de edificación N° 14.030, cabe indicar que se levanta lo observado ya que se comprobó, tal como indicó el municipio, que el muro que se ve en la elevación se encuentra distanciado de la línea oficial y de la línea de edificación.

Ahora, sobre el permiso de edificación N° 14.073, se debe mantener lo objetado, mientras no se acredite lo advertido por el municipio en su oficio N° 429, de 2018. Por lo expuesto precedentemente, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción de este oficio, el municipio deberá informar sobre las acciones correctivas llevadas a cabo para subsanar la deficiencia en el cierre del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, lo que será corroborado en una futura instancia de seguimiento.

8. De la revisión de normas urbanísticas y uso de edificaciones sin recepción definitiva.

De la revisión de los antecedentes del permiso de edificación N° 14.063, de 2017, se identificó que, en el mismo terreno, Rol SII 5.000-3, se encuentran aprobados un total de 6 permisos de edificación, con el detalle que se presenta en la tabla N° 14:

Tabla N° 14

N°	TIPO DE PERMISO	N° PERMISO	FECHA	m <sup>2</sup> PROYECTADOS	m <sup>2</sup> TERRENO
1	Obra Menor	738	02-12-2014	70,77	No Indica
2	Obra Nueva	13.731	18-03-2015	96,88	312.677
3		13.927	01-08-2016	715,9	312.677
4		13.928	01-08-2016	1032,3	312.677
5		14.037	07-07-2017	4.522,24	312.677
6		14.063	02-10-2017	2.179,84	186.200
Superficie Total Construida				8.617,93	

Fuente: Documento foliado N° 27, del expediente N° 3.026, de 2017, correspondiente al permiso de edificación N° 14.063, de 2017 y la información contenida en cada una de las autorizaciones.

Sobre el particular, se constató que la superficie predial informada en dichas autorizaciones, difiere entre el último permiso en estudio y los anteriores, por lo que no existe certeza sobre las dimensiones efectivas del terreno o si éste fue modificado, cumpliendo con las normas de división de terreno aplicables.

Además, las láminas de arquitectura del expediente del permiso de edificación en estudio, de folio N°s. 30, 48, 51 y 54, anotaron edificaciones "no incluidas en esta regularización", sin indicar si fueron autorizadas por algún permiso de edificación anterior o si mantienen su carácter irregular. Asimismo, el señalado permiso de obra menor N° 738, de 2014, señala en sus notas, que en el aeródromo existe una superficie total construida de 13.528,1 m<sup>2</sup>.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

A su turno, se advirtió que el terreno, se emplaza en la Zona R6, definida como "Área de resguardo Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz", del PRC de La Reina, que define en lo que importa una superficie predial mínima "no subdividible" y un coeficiente de ocupación de suelo máximo de 0.5, lo que se obtiene con los datos relacionados a la superficie predial y la superficie a edificar o edificada en el predio.

De lo expuesto precedentemente, queda en evidencia que el municipio no realizó una revisión acuciosa de las normas urbanísticas aplicables al terreno en comento, para el otorgamiento del permiso de edificación en estudio, incumpliendo con esto las funciones establecidas en el inciso sexto y séptimo del artículo 116 de la LGUC, que indican que "El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan (..)" y que "Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección", respectivamente.

En relación al otorgamiento de varios permisos de edificación en un mismo predio, cabe mencionar que la circular N° 1.014, de 1999, DDU 57, del MINVU, detalla en su numeral 2°, que si bien la normativa no restringe la obtención de más de un permiso de edificación, en forma previa al inicio de las obras, el propietario deberá presentar al Director de Obras Municipales una declaración que defina el proyecto que en definitiva construirá y, asimismo los profesionales que intervendrán en el proceso de construcción, situación que no se pudo corroborar con la documentación habida en el expediente.

Asimismo, el director de obras municipales, mediante comunicación electrónica de 28 de junio de 2018, declaró que ninguna de estas autorizaciones posee recepción final municipal, por lo que, al tratarse de una regularización, vulnera lo reglado en el artículo 145 de la LGUC, que anota que "Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total". De igual modo, se incumple lo dispuesto en el artículo 5.2.7, del capítulo 2, "De las Inspecciones y Recepciones de Obras", del ya aludido decreto N° 47, de 1992, que señala que "Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva (...)"

Al respecto, el municipio argumentó que efectivamente se constató un error en la superficie del terreno informada en la solicitud del permiso, por lo que mediante el oficio N° 432, de 2018, solicitó al propietario del predio presentar en la Dirección de Obras Municipales una modificación de proyecto de edificación, corrigiendo la superficie del terreno que



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

corresponde a 312,677 m<sup>2</sup>, lo que cambia también el coeficiente de ocupación del suelo proyectado.

Asimismo, señaló que se está llevando a cabo un proceso de regularización de las edificaciones emplazadas al interior del Aeródromo Eulogio Sánchez, donde se han realizado fiscalizaciones y reuniones con los diferentes actores.

Por último, detalló que existe una imposibilidad técnica para urbanizar toda la extensión del aeródromo para lograr la recepción final.

De lo expuesto anteriormente, si bien el municipio corroboró un error en la superficie del terreno, no consta que haya considerado la información atinente a otros permisos de edificación emplazados dentro del mismo para la constatación de las normas urbanísticas aplicables, lo que se encuentra dentro de las funciones del Director de Obras Municipales, como ya se ha citado. Asimismo, aun cuando informó que se está llevando a cabo un proceso de regularización al interior del aeródromo, cabe tener presente que la Ley General de Urbanismo y Construcciones no ha establecido una excepción a las normas del citado artículo 145, sobre la recepción de las obras de edificación, razón por la cual corresponde mantener la observación formulada.

La Municipalidad de La Reina deberá, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, acreditar las acciones llevadas a cabo para lograr la normalización del permiso de edificación N° 14.063, de 2017, considerando las restantes edificaciones autorizadas en el terreno por su Dirección de Obras Municipales, siguiendo los procedimientos establecidos, y asimismo deberá informar sobre el cumplimiento del citado artículo 145 de la LGUC, lo que se verificará en una futura acción de seguimiento.

Con todo, dicho municipio deberá agregar al procedimiento disciplinario a incoar las presentes materias de forma tal de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados por esta Entidad de Control.

9. De la exigencia de estudios viales básicos para la aprobación de permisos de edificación.

Sobre el particular, se constató que el director de obras municipales, en las actas de observaciones de los permisos de edificación N°s 14.022 y 14.030, ambas de marzo de 2017, señaló en sus numerales 11 y 10, respectivamente, que para el otorgamiento del permiso de edificación "Se debe adjuntar estudio vial básico aprobado por la SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones", lo que no resulta procedente, toda vez que el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, prescribe que corresponde solicitar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Público a los proyectos residenciales y los no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente. Lo anterior, ha sido



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

ratificado por la jurisprudencia de este Organismo de Control, en orden a que, tratándose de los permisos de edificación, el ordenamiento jurídico ha considerado que éstos afectan la red vial básica en la medida que concurran los supuestos que señala el artículo 2.4.3 de la OGUC, caso en el cual requerirán de un estudio de impacto sobre el sistema de transporte urbano -EISTU-. (Aplica dictámenes N°s 50.591, de 2010, y 34.509, de 2017, de este origen).

En su contestación, la entidad fiscalizada señaló las observaciones realizadas a los permisos de edificación N°s 14.022 y 14.030, se hicieron en base al artículo primero de las disposiciones transitorias de la ley N° 20.958, de Aportes al Espacio Público. Agregó, que dicha observación se eliminó posteriormente de las actas de observaciones.

Al respecto, es del caso aclarar que el artículo primero de las disposiciones transitorias de la citada ley N° 20.958 no modificó lo reglamentado sobre la obtención de los permisos de edificación y que tal materia se abordó en los citados dictámenes de 2010 y 2017, de este origen. Por su parte, el municipio no acreditó que dicha observación no se reiterara, como indicó, y que la exigencia de dicho antecedente se trata de un hecho consumado, razón por la cual corresponde mantener la observación formulada.

Por lo anterior, en lo sucesivo ese municipio deberá abstenerse de requerir antecedentes que no se ajusten a la norma que regula la materia.

10. De la contabilización de ingresos por anteproyectos y solicitud de aprobación de permisos de edificación.

De los antecedentes tenidos a la vista, se constató que los ingresos, tanto por concepto de anteproyectos, como por solicitud de aprobación de permisos de edificación, fueron contabilizados en su totalidad en la cuenta de activo N° 1150301003001001, correspondiente a "Derechos Urbanización y Construcción".

Ahora bien, atendido que dichos ingresos constituyen anticipos de un derecho municipal, los cuales están sujetos a la aprobación del permiso de edificación y no un derecho en sí mismo, se deben contabilizar como pasivos, por concepto de anticipos, siendo saldados al momento del pago de los derechos municipales, es decir con el otorgamiento del permiso de edificación o en la instancia en que se hiciera efectiva la correspondiente devolución, esto de acuerdo al criterio sostenido en la Circular ordinaria No. 211 de 2006, DDU 169, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en donde se establece el tratamiento de anticipos que se le otorga a los conceptos de los ingresos antes referidos.

Lo anterior vulnera lo establecido en el Procedimiento Contable -para el Sector Municipal- remitido mediante el oficio N° 36.640, de 2007, de esta Contraloría General.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

En atención a que en su oficio de respuesta la entidad auditada no se pronunció sobre lo objetado, esta observación se mantiene, debiendo la autoridad en el futuro registrar los ingresos por los conceptos de cobro antes referidos conforme con la normativa que regula la materia.

**11. Sobre cuenta corriente sin movimiento.**

Del análisis efectuado al balance de comprobación y saldos, se verificó que la cuenta contable N°11-03-03-005 FDO. SOCIAL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, asociada a la cuenta corriente N°36080405 del banco CORPBANCA, presentaba saldo cero, al 31 de diciembre de 2017.

Además, de acuerdo a lo informado por la Subdirectora de Finanzas, a través de comunicación electrónica de 27 de junio de 2018, esta cuenta fue creada para el proyecto de alumbrado público y no registra movimientos desde el año 2011.

La situación descrita, no se ajusta a lo establecido en el oficio circular N° 3.386, de 2007, de este origen, sobre "Cierre de cuentas corrientes inactivas", el cual indica que las cuentas bancarias inactivas, que cumplieron su finalidad o el objetivo/proyecto para la cual fueron creadas, deben cerrarse.

En el oficio de respuesta, la autoridad comunal no se pronunció sobre la materia tratada, por lo que corresponde mantener la observación.

Al respecto, el municipio deberá ejecutar las acciones necesarias para proceder al cierre de la cuenta corriente inactiva, para lo cual tendrá un plazo de 60 días hábiles, contado desde la entrega del presente informe, lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento.

**IV. OTRAS OBSERVACIONES**

**1. De las vulneraciones del plan regulador comunal a la OGUC.**

En los certificados de informaciones previas examinados en la presente auditoria, así como los respectivos artículos del Plan Regulador Comunal de La Reina (PRC) -aprobado por la resolución N° 65, de 2001, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago- y su posterior modificación mediante el decreto alcaldicio N° 1.516, de 2010, de la atingente entidad edilicia, se advirtió, en los casos que se detallan en la tabla N° 15; que la dimensión de antejardín se determina en consideración a si enfrenta una calle o pasaje, y no en relación a la zona o subzona de que se trate, lo que contraviene el criterio establecido en los dictámenes N°s. 52.752, de 2014, y 12.084, de 2017, de este origen. A saber:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Tabla N° 15

N°	N° PERMISO DE EDIFICACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	ARTÍCULO DEL PRC	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
1	14.030	Zona A	24.1.1. Tabla N° 1	8216 de 23-11-2016
2	13.995	Zona A1	24.1.2. Tabla N° 2	7277 y 7281, ambos de 08-02-2016
3	14.014 y 14.073	Zona G	24.1.5. Tabla N° 5	7594 de 11-05-2016 8160 de 19-10-2016
4	14.022	Zona H	24.1.6. Tabla N° 6	8523 de 08-03-2017

Fuente: Expediente de los permisos de edificación analizados y la Ordenanza del Plan regulador Comunal de La Reina.

Sobre la materia, cabe indicar que mediante el dictamen N° 26.511, de 2017, esta Entidad de Control cuestionó en el mismo tenor lo aquí reseñado, las exigencias de dicho plan regulador en su "Zona D", asunto que fue reiterado mediante los dictámenes N°s 43.199, de 2017 y 8.776, de 2018, sin que a la fecha se haya respondido a él, vulnerando con esto lo consignado en los artículos 9 y 19 de la ley N° 10.336, que indican que los dictámenes de este Organismo de Control son obligatorios para los órganos de la Administración sometidos a su fiscalización y, por ende, para los municipios, de modo que su inobservancia importa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores públicos involucrados comprometiendo su responsabilidad administrativa.

A mayor abundamiento, se constató en el certificado de informaciones previas N° 8.228, de 24 de noviembre de 2016, que dicho plan regulador estableció que la Subzona R6, del Aeródromo Eulogio Sánchez Errazuriz, es indivisible, es decir, no se permite subdivisión predial mínima, lo que vulnera lo reglamentado en el numeral 3°, letra c), del artículo 2.1.10, en relación con el artículo 2.1.20, ambos de la OGUC.

Al respecto, la Municipalidad de La Reina no emitió un pronunciamiento, por lo que corresponde mantener lo objetado, con excepción de lo consignado en relación al cumplimiento de los dictámenes N°s 26.511 y 43.199, ambos de 2017 y 8.776, de 2018, lo que se cumplió mediante el memorándum N° 206, de 2018, situación que consta en el dictamen N° 19.165, del mismo año, de este origen.

Por lo descrito, ese municipio deberá arbitrar las acciones tendientes a dejar sin efecto la comentada preceptiva sobre antejardines, de las zonas A, A1, G y H, y lo descrito sobre la superficie predial mínima de la subzona R6, lo que deberá acreditar dentro del plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente oficio, lo que será verificado en una futura acción de seguimiento. Lo anterior, sin perjuicio de que tendrá que abstenerse de aplicar la normativa objetada (aplica criterio contenido en el dictamen N° 26.511, de 2017, de este origen).

2. Del ancho de las rutas accesibles.

En los antecedentes de los permisos de edificación N°s 14.057 y 13.995, ambos de 2017, se constató que el ancho de la ruta



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

accesible -en el tramo comprendido entre el acceso a los edificios y el espacio público-, no corresponde al ancho de la vía de evacuación en dicho piso.

En efecto, en relación al permiso de edificación N° 14.057, se advirtió que la ruta accesible no consideró la sumatoria de las cargas de ocupación de las edificaciones a las que sirve, en los tramos exteriores, que la conectan con el espacio público, lo que vulnera lo prescrito en el artículo 4.2.3, de la OGUC, que indica que "El dimensionamiento de las vías de evacuación de una edificación se basará en la carga de ocupación correspondiente a la superficie servida por dichas vías" y lo consignado en el numeral 1, del artículo 4.1.7, de la OGUC, que indica que "En el piso de salida del edificio, el ancho de la ruta en el tramo comprendido entre el acceso del edificio y el espacio público corresponderá al ancho de la vía de evacuación en dicho piso".

A su turno, respecto al permiso de edificación N° 13.995, se identificó que el ancho de la rampa en el piso de salida del edificio -ubicada en el tramo entre el edificio y el espacio público, que es parte de la ruta accesible-, no posee el ancho de la vía de evacuación que enfrenta o de la que es parte, vulnerando lo reseñado en el numeral 2, del artículo 4.1.7, que indica que "En caso de consultar rampas antideslizantes o planos inclinados, su ancho deberá corresponder a la vía de evacuación que enfrenta o de la que es parte (...)".

Sobre las irregularidades descritas, es dable señalar que en la instancia de la aprobación del permiso de edificación y la recepción de las obras, las facultades de los Directores de Obras se encuentran limitadas a la verificación de que los proyectos cumplan con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto es, a las normas urbanísticas que se definen en el inciso séptimo del artículo 116, radicando la responsabilidad de la revisión y del cumplimiento de las demás normas legales y reglamentarias vigentes a los restantes profesionales que intervengan en esos procesos, de modo que, en la medida que dichos proyectos respeten las normas urbanísticas atinentes, procede que esas unidades municipales concedan la autorización requerida (aplica dictamen N° 15.189, de 2017, de este origen)

Sin perjuicio de lo anterior, se debe señalar que la ley N° 20.422, que Establece Normas sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, indica en el inciso quinto del artículo 28, que "La fiscalización del cumplimiento de la normativa establecida en los incisos precedentes (...) será de responsabilidad de las direcciones de obras municipales que deberán denunciar su incumplimiento ante el Juzgado de Policía Local, aplicándose al efecto las disposiciones del Título VI de esta ley". En el mismo tenor, el numeral 28, del artículo 1°, del ya mencionado decreto N° 50, de 2015, que modifica el artículo 5.2.9 de la OGUC, establece que "Las Direcciones de Obras Municipales podrán en cualquier momento, después de la recepción definitiva de una obra, fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad, conservación de las edificaciones, accesibilidad universal y discapacidad".



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Sobre la materia y en lo que importa, el municipio arguyó que la Dirección de Obras Municipales fiscalizará el cumplimiento de la norma de seguridad, conservación de las edificaciones, accesibilidad universal y discapacidad, una vez recepcionadas las obras.

De lo argumentado por la entidad, corresponde indicar que ésta no acreditó el compromiso en el uso de las atribuciones otorgadas por el artículo 5.2.9 de la OGUC, por lo que se debe mantener la observación formulada.

Por lo descrito, el municipio deberá acreditar la adopción de las medidas pertinentes para llevar a cabo las acciones comprometidas, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, lo que será verificado en una futura acción de seguimiento.

### **CONCLUSIONES**

En atención a las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la Municipalidad de La Reina aportó antecedentes que permiten levantar parte de lo objetado en el numeral 1, "De la documentación de ingreso para la obtención de los permisos de edificación", sobre el permiso de edificación N° 14.063, de 2017, en el numeral 2, "Del otorgamiento de permiso de edificación sin perfeccionamiento de fusión de terrenos" y en el numeral 7, "Sobre porcentajes de transparencia de cierros exteriores", en relación al permiso de edificación N° 14.030, de 2017, todos del acápite III "Examen de la Materia Auditada"; y subsanar parte de lo expuesto en el numeral 1, "De la documentación de ingreso para la obtención de los permisos de edificación", sobre los permisos de edificación N°s 14.057, 14.030 y 14.014, todos de 2017, y lo descrito en el numeral 5, "Sobre la utilización de fichas de control de trámite de expedientes", todos de este documento.

A su turno, la entidad edilicia deberá incoar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios que participaron de los hechos objetados en el acápite I "Examen de Cuentas", en sus observaciones de los numerales 1, "De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", en sus literales a) y b), del numeral 2, "Del descuento por unidades repetidas"; y del numeral 3, "Sobre el cálculo de derechos municipales"; como asimismo sobre lo descrito en el acápite III "Examen de la Materia Auditada", en su numeral 3, "Sobre el cumplimiento de los plazos de tramitación en el otorgamiento de permisos de edificación"; 6, "Sobre superficie edificada en permiso de edificación N° 14.073, de 2017" y 8, "De la revisión de normas urbanísticas y uso de edificaciones sin recepción definitiva", remitiendo a esta Entidad de Control copia del acto que así lo instruya en el término de 15 días hábiles, a contar de la recepción de este informe.

Sobre lo descrito en el acápite 1 "Examen Cuentas", de este documento, en relación a lo observado en el numeral 3, "Sobre el cálculo de derechos municipales", dicha entidad deberá acreditar en el plazo de 30





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

días hábiles, contado a partir de la recepción del presente documento, el efectivo ingreso del monto señalado para el permiso de edificación N° 14.057, de 2017, correspondiente a \$ 10.387.843 -que considera la correcta evaluación de la categoría de edificación-, y sobre el permiso de edificación N° 14.059, de 2017, dar cuenta del mencionado giro de ingreso municipal N° 3295605, que contiene un monto de \$ 642.547, al término del cual, en caso de incumplimiento de esta medida, este Organismo de Control procederá a efectuar el respectivo reparo conforme lo establecen los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la aludida normativa.

Respecto de las observaciones que se mantienen, la entidad fiscalizada deberá adoptar medidas tendientes a dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que rigen la materia, entre ellas:

1. Acreditar la devolución de los montos cobrados en exceso para los permisos de edificación N°s 14.022, 14.063 y 14.014, todos de 2017, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, de acuerdo a lo observado en el literal a), del numeral 1, "De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", del acápite I "Examen de Cuentas", lo que será examinado en una futura actividad de seguimiento (AC).

2. Acreditar en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, la efectiva rectificación de lo observado sobre los permisos N°s 14.014, 14.030, 14.059 y 14.057, todos de 2017. Además, en lo tocante al permiso de edificación N° 14.073, de 2017, deberá ponderar, rectificar y acreditar el pago efectivo del derecho municipal que corresponde y a lo descrito en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", todo lo anterior en concordancia con lo objetado en el literal b), del numeral 1, "De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", del acápite I "Examen de Cuentas", todo lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento (AC).

3. Asimismo, tendrá que acreditar la efectiva adopción de las acciones enunciadas, en un plazo de 60 días hábiles, contado a partir de la recepción del presente informe, sobre las devoluciones para los permisos N°s 14.014 y 14.030, ambos de 2017; la corrección en este ámbito de lo consignado sobre el permiso de edificación N° 14.057, de 2017; y lo que corresponda a la ponderación en este aspecto, del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, de acuerdo a lo consignado en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada" para lo descrito en numeral 2, "Del descuento por unidades repetidas", del acápite I "Examen de Cuentas", todo lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento (AC).

4. A su vez, sobre los permisos de edificación N°s 14.022, 14.014, 14.030 y 14.063, todos de 2017, objetados en el numeral 3, "Sobre el cálculo de derechos municipales", del acápite I "Examen de Cuentas", ese municipio deberá informar el efectivo egreso de los montos



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

consigados que en suma corresponde a \$ 899.009. Además, en lo que concierne al permiso de edificación N° 14.073, de 2017, deberá ponderar, rectificar y acreditar el pago efectivo del derecho municipal que corresponda, de acuerdo a lo consignado en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", en el plazo de 60 días hábiles, a partir de la recepción de este informe, todo lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento (AC).

5. Además, tendrá que elaborar y aprobar el procedimiento interno sobre el proceso de cobro de cheques protestados, en concordancia con lo señalado en el numeral 1, "Del procedimiento para la gestión de cheques protestados", del acápite II "Aspectos de Control Interno", en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, circunstancia que será verificada en una futura acción de seguimiento (MC).

6. Implementar mecanismos de revisión a las cajas recaudadoras de carácter aleatorio y sorpresivo de forma periódica, en concordancia con lo señalado en el numeral 2, "Sobre arqueos de caja", del acápite II "Aspectos de Control Interno" (MC).

7. Cumplir con la normativa asociada a la documentación de ingreso de los expedientes y a la mantención de ésta, con la finalidad de evitar faltas que puedan afectar la integridad del mismo para lo detallado en el numeral 1, "De la documentación de ingreso para la obtención de los permisos de edificación", sobre los permisos de edificación N°s 14.022, 14.073 y 14.063, todos de 2017, del acápite III "Examen de la Materia Auditada" (C).

8. Ceñirse a los plazos legales de revisión y tramitación de los expedientes, y tomar medidas para evitar su vulneración para lo detallado en el numeral 3, "Sobre el cumplimiento de los plazos de tramitación en el otorgamiento de permisos de edificación", del acápite III "Examen de la Materia Auditada" (C).

9. Adjuntar la documentación que respalde los montos cobrados al ingreso de los permisos de edificación N°s 14.019 y 14.057, ambos de 2017, en un plazo máximo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este documento, al tenor de su informe para lo descrito en el numeral 4, "Sobre costos por concepto de solicitud de aprobación de permiso de edificación", del acápite III "Examen de la Materia Auditada", lo que será corroborado en una futura acción de seguimiento (C).

10. Adoptar las acciones pertinentes que permitan corregir las deficiencias planteadas en la aprobación del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, sobre la norma urbanística de densidad, informando sobre esto en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, para lo constatado en la observación del numeral 6, "Sobre superficie edificada en permiso de edificación N° 14.073, de 2017", del acápite III "Examen de la Materia Auditada", lo que será verificado en una futura acción de seguimiento (C).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

11. Informar sobre las acciones correctivas llevadas a cabo para subsanar la deficiencia sobre el cierre del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción de este oficio, para lo consignado en el numeral 7, "Sobre porcentajes de transparencia de cierros exteriores", del acápite III "Examen de la Materia Auditada", lo que será corroborado en una futura instancia de seguimiento (C).

12. Acreditar las acciones llevadas a cabo para lograr la normalización del permiso de edificación N° 14.063, de 2017, considerando las restantes edificaciones autorizadas en el terreno por su Dirección de Obras Municipales, siguiendo los procedimientos establecidos, y asimismo deberá informar sobre el cumplimiento del citado artículo 145, de la LGUC, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, para lo descrito en el numeral 8, "De la revisión de normas urbanísticas y uso de edificaciones sin recepción definitiva", del acápite III "Examen de la Materia Auditada", lo que se verificará en una futura acción de seguimiento (C).

13. No requerir antecedentes que no se ajusten a la norma que regula la materia, como lo son los informes viales básicos, para lo detallado en el numeral 9, "De la exigencia de estudios viales básicos para la aprobación de permisos de edificación", del acápite III "Examen de la Materia Auditada" (MC).

14. Efectuar el registro contable de sus operaciones de conformidad con lo establecido en el Procedimiento Contable para el Sector Municipal, remitido mediante oficio N° 36.640, de 2007, de este origen, evitando reiterar los hechos descritos en el numeral 10, "De la contabilización de ingresos por anteproyectos y solicitud de aprobación de permisos de edificación", del acápite III "Examen de la Materia Auditada" de este documento (MC).

15. Realizar las acciones necesarias para proceder al cierre de la cuenta corriente inactiva, para lo cual tendrá un plazo de 60 días hábiles, contado desde la entrega del presente informe en atención a lo observado en el numeral 11, "Sobre cuenta corriente sin movimiento", del acápite III "Examen de la Materia Auditada", lo cual formará parte de una futura acción de seguimiento (MC).

16. Acreditar las acciones tendientes a dejar sin efecto la comentada preceptiva sobre antejardines, de las zonas A, A1, G y H, y lo descrito sobre la superficie predial mínima de la subzona R6, lo que deberá acreditar dentro del plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente oficio, lo que será verificado en una futura acción de seguimiento. Lo anterior, sin perjuicio de que, en todo caso, y mientras procede de conformidad con lo expresado, tendrá que abstenerse de aplicar la normativa objetada (aplica criterio contenido en el dictamen N° 26.511, de 2017, de este Órgano Contralor) para lo determinado en el numeral 1, "De las vulneraciones del plan regulador comunal a la OGUC", del acápite IV "Otras Observaciones" (C).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

17. Informar sobre las medidas pertinentes que permitan llevar a cabo las acciones comprometidas para lo detallado en el numeral 2, "Del ancho de las rutas accesibles", del título IV "Otras Observaciones", en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, lo que será verificado en una futura acción de seguimiento (C).

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron categorizadas como AC y C, se deberá remitir el "Informe de Estado de Observaciones" de acuerdo al formato adjunto en el Anexo N° 3, en un plazo máximo de 60 días hábiles, o en que ahí se indique, contado desde la recepción del presente documento, comunicando las medidas adoptadas y acompañando los antecedentes de respaldo respectivos.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC o LC, la responsabilidad asociada a la validación de las acciones correctivas emprendidas será del área encargada del control interno del municipio, lo que deberá ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas de acuerdo a lo comunicado en el oficio N° 14.100, de 2018, de la Contraloría General

Remítase al Alcalde de la Municipalidad de la Reina, al Director de Control y Secretario Municipal de dicha entidad edilicia.

Saluda atentamente a Ud.,

CRISTIÁN MARAMBIO LIZAMA  
JEFE  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS  
I CONTRALORÍA REGIONAL  
METROPOLITANA DE SANTIAGO



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**ANEXO N° 1**  
**Universo y Muestra**

a) Universo de la auditoría.

Permisos de edificación otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Reina entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017.

N°	TIPOLOGÍA DEL ACTO	NÚMERO DEL ACTO	FECHA	BREVE DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL ACTO	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (EN m <sup>2</sup> )	PRESUPUESTO	TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES PERCIBIDOS POR PERMISO
1	Permiso de Obra	13.993	23-01-2017	Construcción de 1 casa	227,77	\$ 38.934.776	\$ 584.022
2	Permiso de Obra	14.005	24-03-2017	Construcción de 1 casa	281,62	\$ 65.642.524	\$ 984.638
3	Permiso de Obra	14.008	10-04-2017	Construcción de 1 casa	253,59	\$ 43.551.547	\$ 653.273
4	Permiso de Obra	14.023	15-05-2017	Construcción de 1 casa	270,44	\$ 71.320.437	\$ 748.865
5	Permiso de Obra	14.024	24-05-2017	Construcción de 1 casa	135,48	\$ 21.257.806	\$ 318.867
6	Permiso de Obra	14.025	29-05-2017	Construcción de 1 casa	56,29	\$ 6.238.576	\$ 93.579
7	Permiso de Obra	14.028	01-06-2017	Construcción de 1 casa	139,26	\$ 24.052.848	\$ 360.793
8	Permiso de Obra	14.034	15-06-2017	Construcción de 1 casa	97,7	\$ 14.167.410	\$ 212.511
9	Permiso de Obra	14.039	18-07-2017	Construcción de 1 casa	112	\$ 19.234.880	\$ 288.523
10	Permiso de Obra	14.045	01-08-2017	Construcción de 1 casa	106,7	\$ 11.722.809	\$ 175.842
11	Permiso de Obra	14.050	24-08-2017	Construcción de 1 casa	261,09	\$ 39.941.287	\$ 599.119
12	Permiso de Obra	14.037	07-07-2017	Construcción de 1 edificio	4.522,24	\$ 867.203.689	\$ 9.105.639
13	Permiso de Obra	14.010	10-04-2017	Construcción de 1 edificio (20 viviendas)	3.094,72	\$ 748.326.023	\$ 7.857.423
14	Permiso de Obra	13.995	03-02-2017	Construcción de 2 edificios	16.973,65	\$ 4.040.539.617	\$ 38.591.189
15	Permiso de Obra	14.059	22-09-2017	Construcción de 2 edificios	5.854,68	\$ 1.074.156.320	\$ 10.794.805
16	Permiso de Obra	14.022	15-05-2017	Construcción de 3 casas	832,17	\$ 124.673.763	\$ 1.870.106
17	Permiso de Obra	14.019	02-05-2017	Construcción de 4 casas	712,76	\$ 120.946.106	\$ 1.723.482
18	Permiso de Obra	14.057	12-09-2017	Construcción de 4 edificios	15.749,98	\$ 2.822.806.534	\$ 28.664.659
19	Permiso de Obra	14.063	02-10-2017	Construcción de 4 edificios	2.179,84	\$ 122.186.572	\$ 1.832.799
20	Permiso de Obra	14.014	24-04-2017	Construcción de 6 casas	703,63	\$ 164.943.537	\$ 1.663.497
21	Permiso de Obra	14.067	17-10-2017	Construcción de 6 casas	595,62	\$ 85.004.519	\$ 818.169



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

N°	TIPOLOGÍA DEL ACTO	NÚMERO DEL ACTO	FECHA	BREVE DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL ACTO	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (EN m <sup>2</sup> )	PRESUPUESTO	TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES PERCIBIDOS POR PERMISO
22	Permiso de Obra	14.073	21-11-2017	Construcción de 7 casas	979,86	\$ 229.696.821	\$ 2.411.817
23	Permiso de Obra	14.030	06-06-2017	Construcción de condominio tipo "A" de 6 viviendas	800,76	\$ 170.676.938	\$ 1.642.766
24	Permiso de Obra	14.002	10-03-2017	Construcción de vivienda	186,49	\$ 31.878.414	\$ 478.176
TOTALES						\$ 10.959.103.758	\$ 112.474.559



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**b) Muestra de la auditoría.**

PERMISOS DE EDIFICACIÓN OTORGADOS		INGRESOS ASOCIADOS A SOLICITUD DE ANTEPROYECTOS			INGRESOS ASOCIADOS ANTEPROYECTOS			INGRESOS ASOCIADOS A SOLICITUD DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN			INGRESOS ASOCIADOS A PERMISOS DE EDIFICACIÓN OTORGADOS				
N°	Fecha	N° Orden de ingreso municipal	Fecha	Monto (\$)	N° Orden de ingreso municipal	Fecha	Monto (\$)	N° Orden de ingreso municipal	Fecha	Monto	N° Orden de ingreso municipal	Fecha	Monto		
13995	3/2/2017	2935099	11/2/2016	\$ 450.948	3006770	5/5/2016	\$ 3.561.147	2040567	12/9/2016	\$ 3.934.426	3071643	3/2/2017	\$ 30.237.898		
14059	22/9/2017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3011804	1/7/2016	\$ 2.167.152	8664263	22/9/2017	\$ 8.664.263		
14022	15/5/2017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3086115	14/3/2017	\$ 185.951	3142655	15/5/2017	\$ 1.684.155		
14019	2/5/2017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3018989	2/8/2016	\$ 213.210	3139188	2/5/2017	\$ 1.510.272		
14057	12/9/2017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3011805	1/7/2016	\$ 5.671.778	3182720	12/9/2017	\$ 22.992.881		
14063	2/10/2017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3142939	16/5/2017	\$ 182.000	3187940	2/10/2017	\$ 1.650.799		
14014	24/4/2017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3072395	8/2/2017	\$ 245.485	3137742	24/4/2017	\$ 1.418.012		
14073	21/11/2017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3139656	2/5/2017	\$ 344.398	3196856	21/11/2017	\$ 2.067.419		
14030	6/6/2017	3051974	29/11/2016	\$ 21.436	3067638	23/1/2017	\$ 192.922	3078113	2/3/2017	\$ 256.015	3148170	6/6/2017	\$ 1.172.393		
TOTAL				\$ 472.384	TOTAL			\$ 3.754.069	TOTAL			\$ 13.200.415	TOTAL		\$ 71.398.092

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de fiscalización sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de La Reina, los datos disponibles en el Portal de Transparencia de esa entidad y en los comprobantes de ingreso correspondientes.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO  
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

ANEXO N° 2

Detalle del correcto cobro por concepto de descuento por unidades repetidas, del permiso de edificación N° 14.073, de 2017.

N° VIVIENDAS	PISOS REPETIDOS	DESCUENTO	CLASIFICACIÓN	FACTOR (\$)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PRESUPUESTO	% DM	SUBTOTAL	DESCUENTO
A	1	0%	C-3	\$172.719	177,24	\$30.612.025	1,5%	\$459.180	\$0
B	2	0%	C-3	\$172.719	177,24	\$30.612.025	1,5%	\$459.180	\$0
C	3	10%	C-3	\$172.719	177,24	\$30.612.025	1,5%	\$459.180	\$45.918
D	4	10%	C-3	\$172.719	177,24	\$30.612.025	1,5%	\$459.180	\$45.918
E	5	10%	C-3	\$172.719	177,24	\$30.612.025	1,5%	\$459.180	\$45.918
F	6	20%	C-3	\$172.719	177,24	\$30.612.025	1,5%	\$459.180	\$91.836
G	7	20%	C-3	\$172.719	177,24	\$30.612.025	1,5%	\$459.180	\$91.836
<b>TOTAL SUPERFICIE UNIDADES REPETIDAS</b>					<b>1.240,65</b>	<b>DESCUENTO</b>			<b>\$321.426</b>

Fuente: Determinación del monto por concepto de unidades repetidas, no descontado por el municipio, en el permiso de edificación N° 14.073, de 2017. Recalculado en base a la información del expediente N° 2.667, de 2017, en base a la tabla de valores unitarios de construcción, aprobada por resolución exenta N° 95, de 2017, del MINVU, reajustada al segundo trimestre.





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**ANEXO N° 3**  
**Informe de Estado de Observaciones del Informe Final N° 436, de 2018.**

N° OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN EL INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIÓN Y/O COMENTARIO DE LA ENTIDAD
Literal a), del numeral 1, acápite I "Examen de Cuentas".	De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Viviendo y Urbanismo.	Deberá Acreditar la devolución de los montos cobrados en exceso para los permisos de edificación N°s 14.022, 14.063 y 14.014, todos de 2017, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.	Altamente Compleja (AC)			
Literal a), del numeral 1, acápite I "Examen de Cuentas".	De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Viviendo y Urbanismo.	Remitir copia del acto administrativo que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.	Altamente Compleja (AC)			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

N° OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN EL INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIÓN Y/O COMENTARIO DE LA ENTIDAD
Literal b), del numeral 1, acápite I "Examen de Cuentas".	De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Viviendo y Urbanismo.	Acreditar en el plazo de 60 días hábiles, a partir de la recepción del presente informe, la efectiva rectificación de lo observado sobre los permisos N°s. 14.014, 14.030, 14.059 y 14.057, todos de 2017. Además, sobre el permiso de edificación N° 14.073, de 2017, deberá ponderar, rectificar y acreditar el pago efectivo del derecho municipal que corresponde, de acuerdo a lo aquí consignado y a lo descrito en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada".	Altamente Compleja (AC)			
Literal b), del numeral 1, acápite I "Examen de Cuentas".	De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Viviendo y Urbanismo.	Remitir copia del acto administrativo que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.	Altamente Compleja (AC)			
Numeral 2, acápite I "Examen de Cuentas".	Del descuento por unidades repetidas.	Deberá acreditar en el plazo de 60 días hábiles, a partir de la recepción del presente informe, la efectiva adopción de las acciones enunciadas sobre las devoluciones para los permisos N°s 14.014 y 14.030, ambos de 2017; la corrección en este ámbito de lo consignado sobre el permiso de edificación N° 14.057, de 2017; y lo que corresponda a la ponderación en este aspecto, del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, de acuerdo a lo consignado en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada".	Altamente Compleja (AC)			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

N° OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN EL INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIÓN Y/O COMENTARIO DE LA ENTIDAD
Numeral 2, acápite I "Examen de Cuentas".	Del descuento por unidades repetidas.	Remitir copia del acto administrativo que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo máximo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.	Altamente Compleja (AC)			
Numeral 3, acápite I "Examen de Cuentas".	Sobre el cálculo de derechos municipales.	Acreditar en el plazo de 30 días hábiles, contado a partir de la recepción del presente documento, el efectivo ingreso del monto señalado para el permiso de edificación N° 14.057, de 2017, correspondiente a \$ 10.387.843 -que considera la correcta evaluación de la categoría de edificación-, y sobre el permiso de edificación N° 14.059, de 2017, dar cuenta del mencionado giro de ingreso municipal N° 3295605, que contiene un monto de \$ 642.547, al término del cual, en caso de incumplimiento de esta medida, este Organismo de Control procederá a efectuar el respectivo reparo conforme lo establecen los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la aludida normativa.	Altamente Compleja (AC)			
Numeral 3, acápite I "Examen de Cuentas".	Sobre el cálculo de derechos municipales.	Informar el efectivo egreso de los montos consignados que en suma corresponde a \$ 899.009. Además, en lo que concierne permiso de edificación N° 14.073, de 2017, deberá ponderar, rectificar y acreditar el pago efectivo del derecho municipal que corresponda, de acuerdo a lo consignado en la observación N° 6, del acápite III "Examen de la Materia Auditada", en el plazo de 60 días hábiles, a partir de la recepción de este informe.	Altamente Compleja (AC)			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

N° OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN EL INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIÓN Y/O COMENTARIO DE LA ENTIDAD
Numeral 3, acápite I "Examen de Cuentas".	Sobre el cálculo de derechos municipales.	Remitir copia del acto administrativo que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.	Altamente Compleja (AC)			
Numeral 1, acápite II "Aspectos de Control Interno".	Del procedimiento para la gestión de cheques protestados.	Acreditar la elaboración y aprobación por la autoridad pertinente de un manual que regule el proceso de cobro de documentos bancarios protestados, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.	Medianamente Compleja (MC)			
Numeral 3, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	Sobre el cumplimiento de los plazos de tramitación en el otorgamiento de permisos de edificación.	Remitir copia del acto administrativo que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.	Medianamente Compleja (C)			
Numeral 4, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	Sobre costos por concepto de solicitud de aprobación de permiso de edificación.	El municipio deberá adjuntar la documentación que respalde los montos cobrados al ingreso de los permisos de edificación N°s. 14.019 y 14.057, ambos de 2017, al tenor de su informe, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este documento.	Compleja (C)			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

N° OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN EL INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIÓN Y/O COMENTARIO DE LA ENTIDAD
Numeral 6, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	Sobre superficie edificada en permiso de edificación N° 14.073, de 2017.	Acreditar las acciones pertinentes que permitan corregir las deficiencias planteadas en la aprobación del permiso de edificación N° 14.073, de 2017, sobre la norma urbanística de densidad, informando sobre esto en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.	Compleja (C)			
Numeral 6, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	Sobre superficie edificada en permiso de edificación N° 14.073, de 2017.	Remitir copia del acto administrativo que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.	Compleja (C)			
Numeral 7, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	Sobre porcentaje de transparencia de cierros exteriores.	Dentro del plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este oficio, deberá acreditar las acciones correctivas llevadas a cabo para subsanar la deficiencia sobre el cierre del permiso de edificación N° 14.073, de 2017.	Medianamente Compleja (C)			
Numeral 8, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	De la revisión de normas urbanísticas y uso de edificaciones sin recepción definitiva.	Acreditar las acciones llevadas a cabo para lograr la normalización del permiso de edificación N° 14.063, de 2017, considerando las restantes edificaciones autorizadas en el terreno por su Dirección de Obras Municipales, siguiendo los procedimientos establecidos, y asimismo deberá informar sobre el cumplimiento del citado artículo 145, de la LGUC, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.	Compleja (C)			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO**  
**UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

N° OBSERVACIÓN	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN SOLICITADA POR CONTRALORÍA REGIONAL EN EL INFORME FINAL	NIVEL DE COMPLEJIDAD	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIÓN Y/O COMENTARIO DE LA ENTIDAD
Numeral 8, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	De la revisión de normas urbanísticas y uso de edificaciones sin recepción definitiva.	Remitir copia del acto administrativo que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.	Compleja (C)			
Numeral 11, acápite III "Examen de la Materia Auditada"	Sobre cuenta corriente sin movimiento.	Acreditar las acciones efectuadas para proceder al cierre de la cuenta corriente inactiva, para lo cual tendrá un plazo de 60 días hábiles, contado desde la entrega del presente informe.	Compleja (MC)			
Numeral 1, acápite IV "Otras Observaciones"	De las vulneraciones del plan regulador comunal a la OGUC.	Acreditar las acciones tendientes a dejar sin efecto la comentada preceptiva sobre antejardines, de las zonas A, A1, G y H, y lo descrito sobre la superficie predial mínima de la subzona R6, en del plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.	Compleja (C)			
Numeral 2, acápite IV "Otras Observaciones"	Del ancho de las rutas accesibles.	Acreditar las medidas que permitan llevar a cabo las acciones comprometidas, informando sobre esto en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe.	Compleja (C)			

