DIRECCION DE CONTROL INTERNO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILLÓN.
Calle 18 de Septiembre # 250, Comuna de Quillón.-

AUDITORIA MUNICIPAL "OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACION".

Quillón, Diciembre de 2020

OBJETIVO:

La presente auditoria tiene por objeto practicar una revisión al proceso de otorgamiento de permisos de edificación (en adelante "PE") en la Ilustre Municipalidad de Quillón durante el año 2019, por parte de la Dirección de Obras. Para lo anterior, se debe tener en consideración que, durante aquel año, se otorgaron 203 PE, según la información aportada por el Director de Obras, según Ord. Nº 120 de fecha 30.11.2020. La Municipalidad de Quillón en el año 2019 recaudó un total de $33.752.017.- reflejado en la cuenta de presupuesto Ingresos N° 115.03.01.003.001.001 *"Permisos de Edificación"* por concepto de PE, de ahí entonces, la necesidad de auditar dicha materia, en específico el otorgamiento de nuevos PE, con la finalidad de verificar la eficacia y eficiencia en dicho proceso, cumplimiento de la normativa legal e identificar posibles irregularidades en su tramitación.

La finalidad de la revisión fue verificar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, ver que el proceso se haya ceñido a las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), la Ordenanza municipal, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC) y la normativa urbanística local, comprobar la veracidad y fidelidad de las cuentas, la autenticidad de la documentación de respaldo y, los controles establecidos para las materias examinadas. Todo lo anterior, en concordancia con la normativa legal vigente. Además verificar si las transacciones vinculadas al proceso se encuentren debidamente documentadas, sus cálculos son exactos y están adecuadamente registradas.

METODOLOGÍA A UTILIZAR:

La metodología desarrollada, está basada en la verificación del cumplimiento de la normativa legal vigente, para el otorgamiento de PE, establecido en conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la ordenanza local, la normativa urbanística local y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

DIRECCION DE CONTROL INTERNO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUILLÓN.
Calle 18 de Septiembre # 250, Comuna de Quillón.-

UNIVERSO:

Conforme a los antecedentes otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Quillón, durante el año 2019 se otorgaron **203 nuevos Permisos de Edificación**.

MUESTRA:

La muestra fue seleccionada de manera aleatoria, y corresponde a la cantidad de ***25 Permisos de Edificación***, lo cual corresponde, al 12,31% del universo.

N° PE	Propietario	Plano Regulador	Destino	Ubicación	Rol
1	Luisa Parada Jara (8246)*	ZPU	Vivienda	Coronel N°113 Villa El Encanto	1096-352
2	Lorena Stuardo Merino (8217)*a	ZH1	Regularización Ley 20898	Thompson 324 Los Naranjos	166-10
3	Francisco Bernardo Paredes Villa (8401)	ZEXH1	Regularización Ley 20898	Fundo San Vicente	1090-411
4	Claudia Neira Zapata (8265)	ZH1	Regularización Ley 20898	Los Manantiales N°97	94-6
5	Blanca del Carmen Barrera Molina (8256)	ZH1	Regularización Ley 20898	Serrano N°107	131-01
6	Miguel Lagos Higueras (8184)*	ZH2	Regularización Ley 20898	Pasaje Existente N°220 (J.Alessandri)	99-73
7	Jaqueline Rojas Lara (8179)*	ZH1	Regularización Ley 20898	Coyanco N° 495	65-27
8	Inmobiliaria e Inversiones Rabbie Spa (8259)	Rural	Vivienda (Art 5.1.4 N7 OGUC)	Servidumbre de Transito Lote 6	1103-224

9	Gonzalo Ovalle Vial (8378)	Rural	Bodega (Art 5.1.4 N7 OGUC)	O'Higgins N°2545	1091-520
10	Soc. De Inversiones y Rentas Inmobiliaria Quillon Ltda.(8316) *	No Indica	Bodega (Art 5.1.4 N7 OGUC)	Lote 6, Ex Escuela Agrícola	101-19
11	Gladys Muñoz Rosales (8421)	ZH1	Subdivisión	Pedro Aguirre Cerda N°713	67-38
12	Ana Fuentealba Gutiérrez (8288)	Rural	Ampliación	Santa Ana de Caimaco	1092-525
13	Sandra Gonzalez Salgado(8175) *	ZH1	Regularización Ley 20898	Los Guindos N°278	700-6
14	Corporación Educacional Bellas Palabras (8184)*	ZE (zh1)	Ampliación Establecimiento Educacional	O'Higgins 1243	160-34
15	Carlos Peña Mahuzier (8424) *	ZE	Ampliación de bodega	Camino a Nueva Aldea N°466	159-16
16	Ilustre Municipalidad de Quillon (8480)	ZH1	Obra Nueva (Sede Vecinal)	La porteña N°030	1090-6
17	Luis Humberto Isla Aqueveque (8460)*	ZE	Obra Nueva (Vivienda y Sala de Proceso)	O'Higgins N°1780	1096-761
18	Fernando Mahns Arangua (8446) *	Rural	Obra Nueva (Vivienda)	Camino a Cerro Negro Km 3	1104-84
19	Rene Javier Sepulveda Vasquez (8444)*	Rural	Obra Nueva (Vivienda)	Camino a Cerro Negro Km 3,3	1104-513
20	Carlos Andres Peña Mahuzier (8276)	ZE	Obra Nueva (Local	Camino a Nueva Aldea	159-16

			Comercial y Bodega)		
21	JJVV. Patricio Navarrete (8224)	ZH1	Obra Nueva (Sede Social)	Pasaje Quidora N°169	19-50
22	Ilustre Municipalidad de Quillon (8204)	Rural	Obra Nueva (Sede Social)	El Sifón, Liucura Bajo	2100-269
23	Ingrid Elizabeth Paredes Rojas (8211) *	ZHMC	Obra Nueva	Caupolicán N° 380	35-11
24	Rafael León Oses (8171) *	ZE/ZEXH-3	Obra Nueva (8 cabañas)	Fundo Las Mercedes	1091-420
25	Felipe Humberto Valenzuela Montero (8218)	ZH1	Obra Nueva	Caupolicán N°285	26-20

Todos otorgados durante el año 2019, por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Quillón

ANTECEDENTES:

La Ilustre Municipalidad de Quillón es una corporación de derecho público y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna, según lo dispone el **artículo 1° de la ley 18.695**, Orgánica Constitucional de Municipalidades. **El artículo 3°** de la precitada ley en su letra e) señala que dentro de las funciones privativas de la municipalidad se encuentra la de *aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo* (En este caso el MINVU).

En tanto, la letra a) del **artículo 24 de la citada ley 18.695** establece que la unidad encargada de Obras Municipales le corresponderá entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la antes citada LGUC, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para lo cual contara con las atribuciones específicas que se detalla en los

numerales 2, 3 y 4 de la misma disposición. En relación a la materia de interés (Permisos de edificación) en el numeral 2 de la letra a) del artículo 24 establece que *a la DOM le corresponde dar aprobación a los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgar los permisos correspondientes, previa verificación de que estos cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la LGUC* y por otra, el numeral 3 de la referida letra y articulo, dispone que también les corresponde fiscalizar la ejecución de dichas obras hasta el momento de su recepción.

A su vez explícitamente el artículo 9° letra a) de la aludida LGUC, establece como **función del Director de Obras** estudiar los antecedentes, *dar los permisos de ejecución de obras*, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en la LGUC, la OGUC, los planes reguladores, las ordenanzas locales y las normas y reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En otro orden de ideas, cabe precisar que la Ilustre Municipalidad de Quillon cuenta con el plan regulador comunal aprobado según Resolución Nº 104 de fecha 13.10.2017 del Gobierno Regional, además contiene modificaciones según el Decreto Alcaldicio Nº 582 de fecha 06.11.2012 y el Decreto Alcaldicio Nº2143 de fecha 07.08.2014

Sobre la materia, cabe precisar que el artículo 13 de la referida ley, señala en su letra d) que el patrimonio de las municipalidades estará constituido en lo que nos interesa, por los derechos que cobren por los servicios que presten y por los permisos y concesiones que otorguen.

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, LGUC, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y en la OGUC, sancionada por el decreto N° 47 de 1992, del mismo Ministerio.

DESARROLLO DE LA AUDITORIA:

Con fecha 11.03.2020, se oficia a la Dirección de Obras para que remita una planilla con todos los permisos de edificación otorgados durante el año 2019, lo anterior, mediante el Memorándum Nº 019/2020, para de esta forma tener claridad respecto al Universo de la presente Auditoria.

I. FUNCIONARIOS QUE REALIZAN EL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y SUS RESPECTIVAS FUNCIONES.

La Dirección de Obras actualmente es dirigida por **Don Nestor Cid Pedreros** y según el Ord. Nº 120, la Dirección de Obras está compuesta por la siguiente manera:

	Funcionarios	Escalafón	Grado
1	Nestor Segundo Cid Pedreros	Directivo	9
2	Nelly del Carmen Poblete Jara	Administrativo	12
3	Carolina de Dios Carrasco Viveros	Administrativo	18
4	Elba Andrea Nuñez Benítez	Administrativo	15
5	Agustina del Rosario Suazo Gonzalez	Profesional	11
6	Maycol Bryan Paredes Sanhueza	Técnico	11
7	Víctor Manuel Rojas Burgos	Profesional	12
8	Selenia Catalina Osses Viveros	Honorarios	
9	Daniel Alfonso Paredes Rojas	Técnico	13

Siendo quienes tienen directa injerencia en el proceso de otorgamiento de permisos de edificación el Sr. Nestor Cid Pedreros, la Sra. Agustina Suazo Gonzalez y la Sra. Carolina Carrasco Viveros.

II. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA OTORGAR EL PERMISO DE EDIFICACIÓN

El artículo 1.4.2 de la OGUC, precisa que los documentos y requisitos exigidos en la LGUC y en su ordenanza general, para la obtención de permisos, recepciones, aprobaciones de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita, exijan otras leyes.

Siguiendo el orden de ideas el **artículo 5.1.6 de la OGUC**, específica los documentos necesarios que deben presentar en la DOM para la obtención del permiso de edificación.

Por lo cual se verificó que los expedientes de las 25 carpetas correspondientes a la muestra de esta auditoria contengan lo explicitado en el artículo 5.1.6 de la OGUC

Documento Faltante	**Observación**	**N° Permiso de Edificación**	**Numeral Vulnerado del artículo 5.1.6 de la OGUC**
Listado de Antecedentes	Se ausenta	7	1 a)
Listado de Antecedentes	Sin firma del profesional.	1, 4, 20	1 a)
Formulario INE	Se ausenta	En todas las carpetas.	3
Avaluó Fiscal	Se ausenta	3,8,10,19,20,23,24,25	
Factibilidad SSBB	Se ausenta	8,10,11,20	6
Certificado de Informaciones Previas	Sin Firma del Director de Obras	24	2

Tal cual lo señala la tabla anterior, en el proceso de revisión de documentos se constataron 17 observaciones particulares a la muestra auditada además, se logró verificar la ausencia del Formulario INE en la totalidad de carpetas de la muestra auditada. ***Sobre el particular, se debe dejar constancia, que el pre informe de la presente Auditoria fue notificado a la Dirección de Obras Municipales con fecha 02.12.2020, no habiendo respuesta a las observaciones a la fecha, y transcurrido el plazo otorgado para dicho trámite.***

III. CUMPLIMIENTOS DE PLAZOS Y TRAMITACIONES DE EXPEDIENTES

N° PE	Propietario	Fecha de Solicitud	Fecha de Otorgamiento	Días de Tramitación
1	Luisa Parada Jara (8246)*	14/12/2018	01/04/2019	109
2	Lorena Stuardo Merino (8217)*a	08/06/2018	01/03/2019	268
3	Francisco Bernardo Paredes Villa (8401)	10/04/2019	16/09/2019	160
4	Claudina Neira Zapata (8265)	07/03/2019	22/04/2019	46
5	Blanca del Carmen Barrera Molina (8256)	09/01/2019	11/04/2019	93
6	Miguel Lagos Higueras (8184)*	01/10/2018	24/01/2019	116
7	Jaqueline Rojas Lara (8179)*	02/08/2017	16/01/2019	532
8	Inmobiliaria e Inversiones Rabbie Spa (8259)	11/01/2019	15/04/2019	94
9	Gonzalo Ovalle Vial (8378)	06/11/2018	12/08/2019	279
10	Soc. De Inversiones y Rentas Inmobiliaria Quillon Ltda.(8316) *	15/01/2019	14/06/2019	150
11	Gladys Muñoz Rosales (8421)	16/08/2019	05/09/2019	20
12	Ana Fuentealba Gutierrez (8288)	26/03/2019	26/04/2019	31
13	Sandra Gonzalez Salgado(8175) *	22/11/2018	11/01/2019	51
14	Corporación Educacional Bellas Palabras (8184)*	08/01/2020	20/02/2020	43
15	Carlos Peña Mahuzier (8424) *	15/08/2019	02/10/2019	48
16	Ilustre Municipalidad de Quillon (8480)	22/10/2019	21/02/2020	122
17	Luis Humberto Isla Aqueveque (8460)*	19/08/2019	23/12/2019	126
18	Fernando Mahns Arangua (8446) *	18/11/2019	31/12/2019	43
19	Rene Javier Sepulveda Vasquez (8444)*	19/08/2019	06/12/2019	109
20	Carlos Andres Peña Mahuzier (8276)	05/04/2019	29/04/2019	24

21	JJVV. Patricio Navarrete (8224)	25/07/2019	20/08/2019	26
22	Ilustre Municipalidad de Quillon (8204)	31/05/2018	18/02/2019	263
23	Ingrid Elizabeth Paredes Rojas (8211) *	21/02/2019	26/02/2019	5
24	Rafael León Oses (8171) *	07/12/2018	03/01/2019	27
25	Felipe Humberto Valenzuela Montero (8218)	10/12/2018	30/10/2019	324

Si bien la demora en procesos puede deberse a una serie de factores internos o externos a la Dirección de Obras, se realizó un catastro de días corridos de demora entre el ingreso por la oficina de partes de la solicitud de regularización hasta el otorgamiento del certificado, siendo extremos de este registro la carpeta Nº 23 que demoró solo 5 días y la carpeta Nº 7 que demoró 532 días, por lo cual es importante para la dirección establecer límites de demora en los respectivos procesos para así agilizar el macro proceso de otorgamiento de permisos de edificación en general. ***Sobre el particular, se debe dejar constancia, que el pre informe de la presente Auditoria fue notificado a la Dirección de Obras Municipales con fecha 02.12.2020, no habiendo respuesta a las observaciones a la fecha, y transcurrido el plazo otorgado para dicho trámite.***

IV. EXAMEN DE CUENTAS Y CÁLCULO DE LOS DERECHOS COBRADOS (APLICACIÓN TABLA DE COSTOS DEL MINVU)

N° PE	Propietario	Cobro Realizado	Cobro debido	Diferencia
1	Luisa Parada Jara (8246)*	$79.906.-	$73.346.-	$560.-
2	Lorena Stuardo Merino (8217)*a	$238.675.-	$233.637.-	$5.030.-
3	Francisco Bernardo Paredes Villa (8401)	$261.823.-	$258.338.-	$3.485.-
4	Claudia Neira Zapata (8265)	Exento de pago	Exento de pago	$0.-
5	Blanca del Carmen Barrera Molina (8256)	$40.048.-	$40.029.-	$19.-
6	Miguel Lagos Higueras (8184)*	$350.860.-	$348.402.-	$2.458.-
7	Jaqueline Rojas Lara (8179)*	$88.403.-	$87.234.-	$1.169
8	Inmobiliaria e Inversiones Rabbie Spa (8259)	$264.622.-	$264.490.-	$132.-
9	Gonzalo Ovalle Vial (8378)	$141.501.-	$111.056.-	$30.445
10	Soc. De Inversiones y Rentas Inmobiliaria Quillon Ltda.(8316) *	$177.443.-	$177.355.-	$88
11	Gladys Muñoz Rosales (8421)	$65.587.-	$65.587.-	0
12	Ana Fuentealba Gutiérrez (8288)	$1.388.-	$1.388.-	0
13	Sandra Gonzalez Salgado(8175) *	$157.865.-	$156.760.-	$1.105
14	Corporación Educacional Bellas Palabras (8184)*	$32.500.-	$32.500.-	0

15	Carlos Peña Mahuzier (8424) *	$219.726.-	$219.726.-	0
16	Ilustre Municipalidad de Quillon (8480)	no adjunta ingreso	$140.586	$140.586.-
17	Luis Humberto Isla Aqueveque (8460)*	$165.758.-	$164.993	$765.-
18	Fernando Mahns Arangua (8446) *	$380.705.-	$378.949.-	$1.756
19	Rene Javier Sepúlveda Vasquez (8444)*	$311.031	$311.031	0
20	Carlos Andres Peña Mahuzier (8276)	$813.096	$813.096	0
21	JJVV. Patricio Navarrete (8224)	Exento de pago	Exento de pago	$0.-
22	Ilustre Municipalidad de Quillon (8204)	$182.945.-	$179.083	$3.862
23	Ingrid Elizabeth Paredes Rojas (8211) *	$239.988.-	$239.988	0
24	Rafael León Oses (8171) *	$668.769.-	$668.769	0
25	Felipe Humberto Valenzuela Montero (8218)	No adjunta ingreso	$291.694	$291.694
	TOTAL			**$483.154**

Se pudo constatar mediante la tabla anterior que existen 2 carpetas de la muestra (Nº16 y Nº25) que no adjuntan certificados de ingreso, lo cual es una observación importante a subsanar.

De la misma forma se evidenció que la Dirección de Obras en la totalidad de permisos de edificación revisados (25) *utilizó la tabla de costos unitarios del MINVU, correspondiente al trimestre en que se otorgaron, y no cuando estos se solicitaron*, lo que conllevo a una determinación equivoca del presupuesto de la obra, vulnerando con ello lo dispuesto en la jurisprudencia administrativa del Organismo de Control contenida, entre otros, en los dictámenes Nº 39.722, de 1998 y 12.979 de 2016, que 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 en la época de presentación de la solicitud de*

otorgamiento y no a la época de la emisión del respectivo permiso. Además lo anterior se encuentra ratificado en el Punto 6 del Ord. Nº 304 de fecha 24 de Julio de 2017 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En general, existe una diferencia de **$483.154** entre el correcto cobro de permisos de edificación y los documentos de ingreso correspondiente, siendo el desglose de esto $432.280 por documentos de ingreso inexistentes en las carpetas y $50.874 en diferencias por utilización de tabla en trimestre distinto a la solicitud.

Tras lo anterior se solicita de manera expresa a la Dirección de Obras subsanar las observaciones anteriormente explicitadas, ya que lo anterior, genera un enriquecimiento sin causa a favor del Municipio.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La presente auditoria fue realizada durante el Segundo Semestre del año 2020, mediante la revisión de los antecedentes aportados por la Dirección Obras, en base a la muestra solicitada por esta Dirección.

En base al análisis realizado, se puede concluir que existen observaciones de diversa índole, en cuanto al procedimiento administrativo adoptado para el otorgamiento de Permisos de Edificación, por parte de la Dirección de Obras, siendo estas de diversa consideración las cuales deberán ser subsanadas.

Dentro de nuestro ítem "**Cumplimientos de plazos y tramitaciones de expedientes**" no encontramos mayores observaciones relacionadas a la naturaleza observada, sin embargo la DOM debió indicar en su respuesta un plazo estandarizado para otorgar dicho permiso de edificación, en armonía con la normativa del sector público. Sobre el particular, se debe dejar constancia, que el pre informe de la presente Auditoria fue notificado a la Dirección de Obras Municipales con fecha 02.12.2020, no habiendo respuesta a las observaciones a la fecha, y transcurrido el plazo otorgado para dicho trámite.

En el ítem **"Documentación requerida para otorgar el permiso de edificación"** encontramos 17 observaciones particulares a la muestra auditada además, se logró verificar la ausencia del Formulario INE en la totalidad de carpetas de la muestra auditada, en este caso la DOM, deberá subsanar dichas observaciones, detalladas en la tabla integrada en el punto correspondiente dentro de la Auditoria.

En el ítem **Examen de Cuentas y cálculo de los derechos cobrados (aplicación tabla de costos del MINVU),** se constató una serie de observaciones siendo las más importantes el uso equivoco de las tablas de costos unitarios del MINVU y la ausencia de 2 comprobantes de ingreso en las carpetas indicadas en el punto pertinente, generando una diferencia entre los montos respaldados y los montos que debieren haber sido cobrados por una suma de $483.154.

Mayor gravedad, reviste que a la fecha del informe final de esta Auditoria, la Dirección de Obras Municipales, no diera respuesta a las observaciones realizadas, evidenciando una total despreocupación al trabajo realizado por la Dirección de Control Interno, así como tampoco se han evidenciado la ejecución de acciones que permitan subsanar las observaciones realizadas. Por lo anterior, se mantienen todas las observaciones realizadas en lo principal de esta auditoría.

Además, se debe tener presente, lo informado mediante Oficio Ordinario Nº 623 de fecha 25.08.2020, mediante el cual, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Ñuble, da cuenta de que la subdivisión del predio ROL: 1091-519, otorgada con fecha 04.04.2019, fue otorgada con vulneración a lo establecido en el artículo 68 de la L.G.U.C.

DANIEL COLOMA HUEICO

DIRECTOR DE CONTROL INTERNO