



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

INFORME FINAL

MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA

INFORME N° 586/2023

11 DE OCTUBRE DE 2023

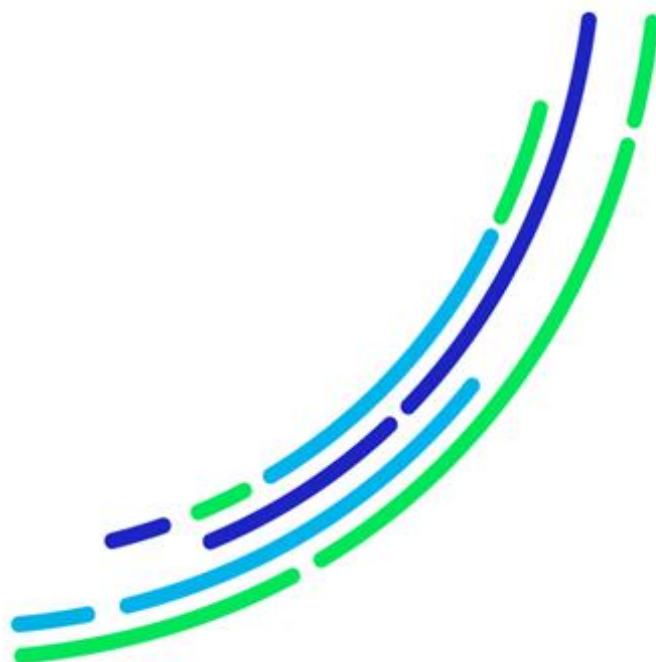


OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

11 CIUDADES Y
COMUNIDADES
SOSTENIBLES



16 PAZ, JUSTICIA
E INSTITUCIONES
SÓLIDAS



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**

REMITE INFORME FINAL Nº 586, DE 2023, SOBRE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIONES Y LOTEOS PEDIALES Y RECEPCIONES EN ZONAS RURALES Y DE EXTENSIÓN URBANA, OTORGADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA.

SANTIAGO, 11 de Octubre de 2023

Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final Nº 586, de 2023, sobre auditoría y examen de cuentas a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Melipilla, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes a dichos permisos durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en zonas rurales y áreas de extensión urbana con la finalidad de verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente.

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.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley Nº 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.


Saluda atentamente a Ud.,

**A LA SEÑORA
ALCALDESA
MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA**

PRESENTE

DISTRIBUCIÓN:

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

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	11/10/2023	
Código validación	wsHnqVhuY	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



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

REMITE INFORME FINAL N° 586, DE 2023, SOBRE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIONES Y LOTEOS PREDIALES Y RECEPCIONES EN ZONAS RURALES Y DE EXTENSIÓN URBANA, OTORGADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA.

SANTIAGO, 11 de Octubre de 2023


Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 586, de 2023, sobre auditoría y examen de cuentas a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Melipilla, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes a dichos permisos durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en zonas rurales y áreas de extensión urbana con la finalidad de verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente.

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.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**AL SEÑOR
DIRECTOR DE CONTROL
MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA
PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	11/10/2023	
Código validación	wsHnqVh4O	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



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

REMITE INFORME FINAL N° 586, DE 2023, SOBRE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIONES Y LOTEOS PEDIALES Y RECEPCIONES EN ZONAS RURALES Y DE EXTENSIÓN URBANA, OTORGADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA.

SANTIAGO, 11 de Octubre de 2023


Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 586, de 2023, debidamente aprobado, que contiene los resultados de una auditoría efectuada en la Municipalidad de Melipilla, 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.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo

Saluda atentamente a Ud.,

**AL SEÑOR
SECRETARIO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA
PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	11/10/2023	
Código validación	wsHnqVi00	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



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

REMITE INFORME FINAL N° 586, DE 2023, SOBRE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIONES Y LOTEOS PREDIALES Y RECEPCIONES EN ZONAS RURALES Y DE EXTENSIÓN URBANA, OTORGADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA.

SANTIAGO, 11 de Octubre de 2023


Adjunto, remito a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 586, de 2023, sobre auditoría y examen de cuentas a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Melipilla, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes a dichos permisos durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en zonas rurales y áreas de extensión urbana con la finalidad de verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente.

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.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**A LA SEÑORA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y
URBANISMO
PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	11/10/2023	
Código validación	wsHnqVhXV	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



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

ÍNDICE

GLOSARIO.....	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
JUSTIFICACIÓN	6
ANTECEDENTES GENERALES	7
OBJETIVO.....	9
METODOLOGÍA.....	9
UNIVERSO Y MUESTRA.....	10
RESULTADO DE LA AUDITORÍA.....	11
I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO	11
1. Debilidades generales de control interno	12
1.1 Ausencia de procedimientos para la confección de conciliaciones bancarias..	12
2. Debilidades generales respecto de las cuentas corrientes:	12
3. Situaciones de riesgo no controlados por el servicio.....	13
3.1 Inexistencia de arqueos de fondos durante el período examinado.	13
II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA.....	14
4. Catastro no actualizado de las obras de urbanización y edificación comunal....	14
5. Construcciones sin permiso de edificación en el área rural y zona de extensión urbana de la comuna.	15
6. Edificaciones con características residenciales sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo.	17
7. Edificaciones con características no residenciales emplazadas en zona rural y de extensión urbana.....	19
8. Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal.....	20
9. Sobre el rol fiscalizador de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU.....	22
10. Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM.....	23
10.1 De los antecedentes disponibles en los expedientes de los proyectos.	23
10.2 De los plazos de revisión de los expedientes.....	27
10.3 Respecto al plazo para el pago de los derechos municipales.	30



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

11. Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras.	31
12. Construcciones habitadas sin recepción de obras al margen de la normativa.	32
CONCLUSIONES.....	33
ANEXOS	37
ANEXO N°10. Estado de Observaciones de Informe Final N° 586, de 2023.	38



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

GLOSARIO

TÉRMINO	CONCEPTO
Área rural	Territorio ubicado fuera del límite urbano. ¹
Área de Extensión Urbana	Superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal. ¹
Instrumento de planificación territorial	Se refiere genérica e indistintamente al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional cuando el anterior no exista o al Límite Urbano. ¹
Límite urbano	Línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal. ¹
Límite de extensión urbana	Línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal. ¹
Subdivisión	Proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes. ¹
Loteo de terrenos	Proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización. ¹
Loteo Irregular	subdivisiones de terreno que no cuentan con un permiso provisorio o definitivo, para tales fines, de las entidades correspondientes ²
Derechos municipales	Prestaciones que están obligadas a pagar a las municipalidades las persona naturales o jurídicas de derecho público o privado, que obtengan de la administración local, una concesión o permiso o que reciban un servicio de estas, salvo exención contemplada en un texto legal expreso. ³
ROL SII	Con el número de Rol el Servicio de Impuestos Internos identifica a una propiedad o bien raíz. Este identificador es único a nivel comunal y se compone de dos partes: número de manzana y número predial, los cuales están separados por un guion. ⁴
DDU	Instrucciones denominadas circulares, para la aplicación de la Ley General de Vivienda y Urbanismo y su ordenanza general, emitidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano de dicha cartera de Estado. ⁵

¹ Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

² Sitio web Ministerio de Bienes Nacionales https://www.bienesnacionales.cl/?page_id=32965

³ Artículo 40 del decreto de ley N° 3.063 de 1979.

⁴ Sitio web del Servicio de Impuestos Internos, https://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/bienes_raices/001_004_0306.htm

⁵ Artículo 4 de la Ley General de Urbanismo Y Construcciones.



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

RESUMEN EJECUTIVO

Informe Final N° 586, de 2023,
Municipal de Melipilla

Objetivo: Efectuar una auditoría y examen de cuentas a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Melipilla, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes a dichos permisos durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en zonas rurales y áreas de extensión urbana.

La finalidad de la revisión fue verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente. A su turno, en las zonas indicadas, fue validar si existen construcciones y loteos erigidos al margen de la normativa que regula la materia, como asimismo las acciones y medidas adoptadas de acuerdo con su facultad.

Finalmente, analizar si la Dirección de Obras Municipales cuenta con procedimientos de control interno eficientes y eficaces que permitan resguardar el correcto funcionamiento de su unidad en torno a los aspectos de su competencia en relación con esta materia.

Preguntas de Auditoría:

- ¿Se encontraron ajustadas a la normativa legal vigente los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales otorgados por la Dirección de Obras Municipales?
- ¿Existieron edificaciones o loteos en la comuna, erigidos al margen de la normativa urbanística?
- ¿Contó la Dirección de Obras Municipales con procedimientos de control eficientes y eficaces que le permita resguardar el correcto funcionamiento de su unidad en torno a la autorización de loteos, subdivisiones, tramitación de denuncias sobre la materia, entre otros?

Principales resultados:

- Se verificó que el municipio no ha licitado los servicios financieros que utiliza y, en su defecto, mantiene la vigencia de un contrato suscrito el 1 de marzo de 1994, con el Banco de Crédito e Inversiones, para la "Apertura y mantención de las cuentas corrientes".

Por lo anterior, esa entidad edilicia deberá acreditar documentadamente, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, el avance en el cual se encuentra la licitación pública de cuya realización informó en su respuesta, sin perjuicio de adoptar las medidas necesarias para su pronta conclusión.



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

- Se advirtió que la municipalidad no cuenta con un catastro actualizado de las obras de urbanización y edificación comunal, vulnerando lo dispuesto en la letra d) del artículo 24 de la ley N° 18.695.
- Se constató que de los 1.594 predios que presentan construcciones en el área rural y de extensión urbana, 1.093 carecen del respectivo permiso de edificación, lo que equivale al 69% de ese total, situación que contraviene el artículo 116 de la citada LGUC.
- Por otra parte, se verificó que 491 predios singularizados en el anexo N° 6 del presente documento, presentan diversas construcciones que, además de no contar con permisos de edificación, sus emplazamientos se superponen a áreas de riesgo de inundación y protección de cauces naturales y cuerpos de agua y napas freáticas con problemas de afloramiento potencial de aguas subterráneas, conforme a lo indicado en el PRMS.
- De igual manera, se advirtió que 54 predios emplazados en el área rural y en zonas de extensión urbana, cuentan con edificaciones de características no residenciales, como galpones o cobertizos (bodegaje), respecto de los cuales se desconoce el tipo de actividad que se desarrolla en su interior, las que pueden ser de carácter peligroso, insalubre o contaminante, molesto o inofensivo, según la clasificación detallada en el artículo 4.14.2 de la OGUC (ver anexo N° 7).
- Si bien la municipalidad ha ejercido acciones tendientes a evitar la adjudicación de loteos irregulares, lo anterior no ha resultado suficiente ni ha tenido los efectos que cabría esperar, toda vez que se determinaron adjudicaciones de lotes de menor cabida a la prevista en el área rural o de extensión urbana, por adquirentes con porcentajes de derechos, los que presentan, entre otros, construcciones de viviendas sin permisos de edificación, trazados y apertura de caminos informales de circulación necesarios para acceder a las distintas porciones de predios demarcadas en terreno, sin que el respectivo vendedor haya contemplado la ejecución de las pertinentes obras de urbanización. Lo indicado, se encuentra al margen de la LGUC y los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes -para los casos en revisión del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y del Plan Regulador Comunal de Melipilla-.

Por lo descrito en los cinco puntos precedentes, la Municipalidad de Melipilla deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad edilicia deberá incoar un procedimiento disciplinario, por los mismos 5 puntos anteriores, tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones objetadas, remitiendo el acto administrativo que disponga su inicio a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.



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

PTRA N°: 5.085/2023

INFORME FINAL N° 586, DE 2023, SOBRE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIONES Y LOTEOS PREDIALES Y RECEPCIONES EN ZONAS RURALES Y DE EXTENSIÓN URBANA, OTORGADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MELIPILLA.

SANTIAGO,

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de este Organismo de Control para el año 2023, y de conformidad con lo establecido en el artículo 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría y examen de cuentas a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Melipilla, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes a dichos permisos durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en zonas rurales y áreas de extensión urbana con la finalidad de verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente.

Adicionalmente, en las zonas indicadas, se configuró un levantamiento referido a construcciones y loteos de terrenos originados al margen de la normativa que regula la materia, como asimismo las acciones y medidas adoptadas por el ente auditado de acuerdo con su facultad.

JUSTIFICACIÓN

La presente auditoría fue planificada atendidos los resultados obtenidos en fiscalizaciones anteriores realizados por esta Entidad de Control sobre esta materia, que dieron cuenta de la existencia de edificaciones y subdivisiones al margen de la normativa que la regula, falta de catastro y fiscalización por parte de las direcciones de obras, como asimismo diversas deficiencias técnicas y/o normativas en las autorizaciones otorgadas.

Igualmente fue considerado el impacto de esta materia, habida consideración del riesgo que presenta el crecimiento de edificaciones en las zonas rurales y de extensión urbana a lo largo de nuestro país,

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



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

entre cuyas consecuencias se pueden mencionar la disminución del suelo para la producción agrícola y el emplazamiento en áreas de riesgo, sin factibilidad para el abastecimiento de agua potable y carentes de sistemas para el tratamiento de aguas servidas y de gestión de residuos.

Asimismo, a través de esta auditoría, esta Contraloría General 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, esta revisión se enmarca en los ODS N^{os}. 11, “Ciudades y Comunidades Sostenibles”, y en particular sus metas 11.1, “De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales” y 11.3, “De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países”, y 16, “Paz, Justicia e Instituciones Sólidas”.

ANTECEDENTES GENERALES

La Municipalidad de Melipilla es una corporación de derecho público, con personalidad jurídica 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 N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Enseguida el artículo 3°, letra e), de la citada ley N° 18.695, 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.

A su turno, el artículo 24, letra a), de la referida ley, establece que a la unidad encargada de obras municipales, en adelante DOM, le corresponde, entre otras funciones, velar por el acatamiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo sucesivo LGUC, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del plan regulador comunal y de las ordenanzas pertinentes, entre las cuales se encuentra la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de la señalada cartera de Estado, para cuyo efecto gozará de las atribuciones que anota, entre ellas, la preceptuada en el N° 4, del mencionado artículo 24, letra a), referida a “Recibirse de las obras y autorizar su uso, previa verificación de que éstas cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.



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

A su vez, el artículo 9°, letra a), de la LGUC, señala como obligaciones del director de obras municipales, la de velar por la aplicación de las normas que rigen la planificación urbana y los proyectos de urbanización y de construcción.

Luego, su artículo 116, en lo concerniente, mandata que “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”.

A continuación, el artículo 55 de esa misma norma, previene, en su inciso primero, que “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”.

Los incisos tercero y cuarto de la misma disposición regulan los casos en que, no obstante, la prohibición establecida en el inciso primero se podrá, previo cumplimiento de las exigencias que allí se señalan - relativas a la obtención de informes favorables por parte de las reparticiones públicas que indican-, subdividir y urbanizar terrenos rurales con los fines que precisan y realizar las construcciones que especifican, fuera de los límites urbanos.

Por su parte, el inciso primero del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, sobre división de predios rústicos, prescribe que “Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”.

Ahora bien, cabe precisar que, en relación con las áreas en estudio, estas corresponden a la zona rural y de extensión urbana de la comuna de Melipilla, las cuales se encuentran reglamentadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado a través de la resolución N° 20, de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, publicado en el Diario Oficial el 4 de noviembre de 1994, en adelante PRMS.

Respecto de las áreas de extensión urbana, cabe indicar que el artículo 20 del Plan Regulador Comunal de Melipilla, aprobado mediante decreto N° 77, de 1988, indica que corresponde a las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

I CONTRALORIA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Por último, es dable precisar que por medio del oficio N° E387.479, de 31 de agosto de 2023, de esta procedencia, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento de la Alcaldesa de la Municipalidad de Melipilla y de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en adelante SEREMI MINVU, el preinforme de auditoría N° 586, de 2023, con la finalidad de que formularan los alcances y precisiones que, a su juicio, procedieran, lo que se concretó por parte del municipio a través del oficio N° 1.553, de 2023, y por la SEREMI MINVU mediante el oficio N° 2.696, de igual año, los cuales se tuvieron en consideración para elaborar el presente informe final.

OBJETIVO

La fiscalización tuvo por objeto efectuar una auditoría a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Melipilla, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones de dichos permisos, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en la Zona rural y Área de Extensión Urbana, con la finalidad de verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente.

Adicionalmente, en las zonas indicadas, se configuró un levantamiento referido a construcciones y loteos de terrenos originados al margen de la normativa que regula la materia, como asimismo las acciones y medidas adoptadas por el ente auditado de acuerdo con su facultad.

Asimismo, se realizó un examen de las cuentas relacionadas con la materia en revisión, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336; en el decreto ley N° 1.263, de 1975, y en la resolución N° 30, de 2015, de este origen.

Finalmente, se comprobó si la Dirección de Obras Municipales dispone de procedimientos de control interno eficientes y eficaces que permitan resguardar el correcto funcionamiento de su unidad en torno a los aspectos de su competencia en relación con estas materias.

METODOLOGÍA

El examen se practicó de acuerdo con la metodología de auditoría de este Organismo Superior de Control, y de las disposiciones contenidas en la resolución N° 10, de 2021, que Fija las Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República, además de los procedimientos de control aprobados mediante la resolución exenta N° 1.962 de 2022⁶, que Aprueba Normas sobre Control Interno de la Contraloría General de la

⁶ En el año 2022, la Contraloría General de la República emitió la resolución exenta N° 1.962, en reemplazo de la resolución exenta N° 1.485 de 1996. En la presente fiscalización, la entidad auditada deberá efectuar las acciones correctivas que eventualmente se le indiquen, bajo la actual norma.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

I CONTRALORIA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

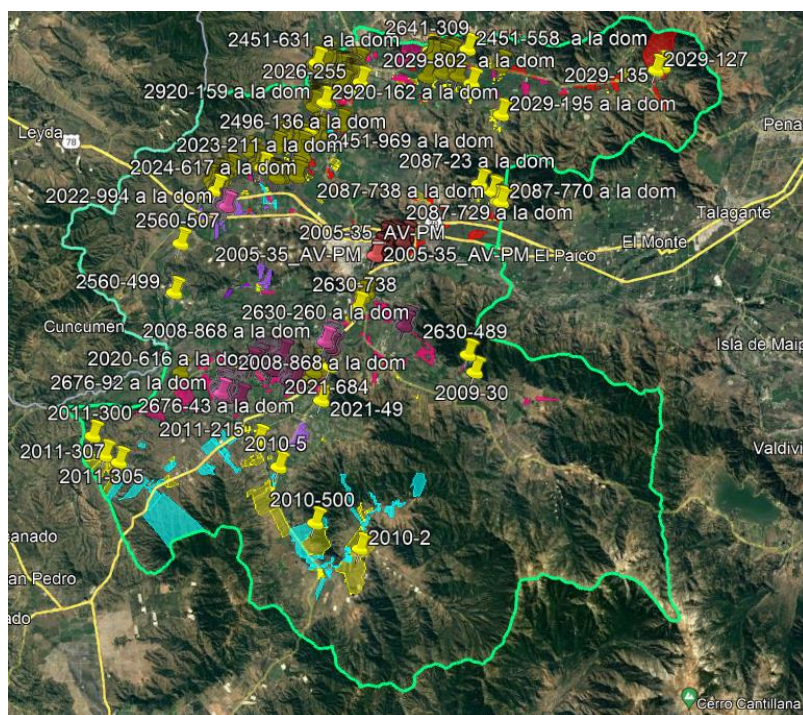
República, considerando los resultados de la evaluación de control interno y determinándose la realización de pruebas de auditoría y validaciones, en la medida que se estimaron necesarias.

Las observaciones que la Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente complejas (AC)/Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, 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

Se configuró un universo mediante un levantamiento realizado por esta Contraloría Regional, a partir de imágenes referenciales provenientes de Tecnologías de la Información y Comunicación, tales como Google Earth Pro, SENTINEL⁷ así como también en otras bases de datos, identificándose 1.587 predios que cuentan con construcciones ubicados en el área rural y 7 en zonas de extensión urbana de la comuna de Melipilla, estimándose consultar el 100 % de los predios identificados, lo cual se detalla en el anexo N° 1.

Imagen del levantamiento efectuado por la I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.



⁷ imágenes Satelitales de la Agencia Espacial Europea (ESA), constelación Sentinel-2.



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

Fuente: Elaboración propia realizada en base a imágenes satelitales referenciales obtenidas desde la plataforma Google Earth, en donde se detalla con color verde la comuna de Melipilla y con puntos amarillos, rojo y magenta, los predios que presentan construcciones en el área rural y zona de extensión urbana

Por otra parte, un segundo universo corresponde a las autorizaciones otorgadas por ese municipio durante el período examinado, por concepto de permisos de obra nueva, subdivisiones y loteos en el área rural y de extensión urbana, que se desglosa en el anexo N° 2.

Las partidas sujetas a examen se determinaron mediante un muestreo analítico, priorizando, entre otros aspectos, la selección de autorizaciones que requerían algún permiso ambiental, las relacionadas con industrias, equipamientos y vivienda, así como también las emplazadas en zonas cercanas a las catalogadas de riesgo o protegidas, cuya muestra de 30 autorizaciones que asciende a la suma de \$ 163.168.548, equivalentes al 80% del universo antes identificado, según se muestra resumidamente en la siguiente tabla (ver anexo N° 3).

Tabla N° 1: Universo y Muestra autorizaciones DOM.

MATERIA ESPECÍFICA	UNIVERSO		MUESTRA ANALÍTICA		% EXAMINADO
	CANTIDAD	\$	CANTIDAD	\$	% INGRESO
Autorizaciones de Permisos de Obra Nueva	146	161.163.575	26	131.108.723	81,35
Autorizaciones de Subdivisiones y Loteos	20	43.308.139	4	32.059.825	74,02
Total	166	204.471.714	30	163.168.548	79,80

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la documentación proporcionada por la Municipalidad de Melipilla.

RESULTADO DE LA AUDITORÍA

Del examen practicado, y considerando los argumentos y antecedentes aportados por las entidades en su respuesta acerca de las circunstancias observadas en este informe, se determinaron las siguientes situaciones:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los cambios que enfrenta la organización, es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrenar los riesgos y para dar una seguridad razonable del logro de la misión y objetivos de la entidad; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos de la entidad contra



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

perdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el estudio de la estructura de control interno de la entidad y de sus factores de riesgo, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones relacionadas con la materia auditada, del cual se dependen las siguientes observaciones:

1. Debilidades generales de control interno.

1.1 Ausencia de procedimientos para la confección de conciliaciones bancarias.

Durante la fiscalización, se acreditó que el municipio no cuenta con procedimientos que entreguen los lineamientos para la elaboración de sus conciliaciones bancarias.

Lo descrito, no se ajusta a lo dispuesto en el numeral 44, de la letra a), "Documentación" correspondiente al capítulo III, "Clasificación de las Normas de Control Interno", de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, de esta Entidad de Control, que establece que "Una institución debe tener pruebas escritas: (1) de su estructura de control interno, incluyendo sus objetivos y procedimientos de control (2) de todos los aspectos pertinentes de las transacciones y hechos significativos. Asimismo, la documentación debe estar disponible y ser fácilmente accesible para su verificación al personal apropiado y a los auditores".

En sus descargos, la entidad fiscalizada informó que mediante el decreto N° 2.979, de 21 de agosto de 2023, se aprobó el "Manual de Procedimientos de Conciliaciones Bancarias para la I. Municipalidad de Melipilla", el cual adjunta.

Al respecto, analizados los antecedentes aportados por la entidad fiscalizada en esta instancia, corresponde subsanar la observación planteada.

2. Debilidades generales respecto de las cuentas corrientes.

a) Se verificó que el municipio no ha licitado los servicios financieros que utiliza y en su defecto, mantiene la vigencia de un contrato suscrito el 1 de marzo de 1994, con el Banco de Crédito e Inversiones, para la "Apertura y mantención de las cuentas corrientes".

Al respecto, el decreto N° 439, de 1987, del Ministerio de Hacienda, en su artículo 1°, exime a las municipalidades del país de la obligación de mantener sus recursos en las cuentas corrientes del Banco Estado de Chile; seguidamente su artículo 2°, preceptúa que las entidades edilicias estarán obligadas a licitar la apertura de sus respectivas cuentas corrientes entre las entidades bancarias del país.

Así a la luz de la normativa vigente, corresponde que las entidades edilicias liciten el servicio en comento entre las distintas



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

instituciones bancarias comerciales existentes, para lo cual deben utilizar los mecanismos de contratación contemplados al efecto en la ley N° 19.886, es decir, licitación pública, privada o trato directo, si se cumplen los requisitos legales (aplica dictamen N° 81.434, de 2015, de este origen).

b) Se observó que la conciliación bancaria de la cuenta corriente N° [REDACTED] Fondos Ordinarios, correspondiente al mes de diciembre de 2022, no se ajusta al formato dispuesto por esta Institución de Control.

Lo anterior, contraviene el oficio N° 20.101, de 2016, de este origen, que imparte instrucciones al sector municipal sobre presupuesto inicial, modificaciones y ejecución presupuestaria.

La entidad edilicia indicó respecto a lo objetado en el literal a), que se encuentra gestionando el proceso licitatorio para la adjudicación del servicio de “Apertura y Mantenimiento de Cuentas Corrientes Bancarias en moneda nacional, recaudación de ingresos municipales y otros servicios bancarios”, el que una vez sea publicado y eventualmente adjudicado, será remitido a este Órgano Contralor.

Por otra parte, en lo que atañe al literal b), la manifestó solamente que “Se adjunta conciliación bancaria del mes de diciembre 2022, en formato dispuesto por Contraloría General de la República”.

Respecto al literal a), atendido que las medidas anunciadas son de concreción futura, corresponde mantener la observación. Por ende, esa entidad edilicia deberá acreditar documentadamente, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, el avance en el cual se encuentra la licitación pública de cuya realización informó en su respuesta, sin perjuicio de adoptar las medidas necesarias para su pronta conclusión.

Ahora bien y en lo que atañe respecto a lo objetado en el literal b), corresponde subsanar la observación planteada, toda vez que se acompañó en su respuesta antecedentes que acreditaron lo manifestado.

3. Situaciones de riesgo no controlados por el servicio.

3.1 Inexistencia de arqueos de fondos durante el período examinado.

En relación con la custodia de los fondos, se constató que la institución no realizó arqueos a los fondos de las cajas recaudadoras durante los años 2021 y 2022, situación confirmada por el Director de Control del municipio examinado, mediante acta de fiscalización de 17 de mayo de 2023.

Lo descrito, no se ajusta a lo dispuesto en el numeral 39, de la letra e), “Vigilancia de los controles” correspondiente al capítulo III, “Clasificación de las Normas de Control Interno”, de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, de esta Entidad de Control, que establece que “La vigilancia de las operaciones asegura que los controles internos contribuyen a la consecución de los resultados pretendidos. Esta tarea debe incluirse dentro de los métodos y procedimientos seleccionados por la dirección para controlar operaciones y garantizar que las



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

actividades cumplan sus objetivos de la organización. La vigilancia implica también el tratamiento de las evidencias de la auditoría y de las propuestas formuladas por los auditores internos y externos, con el fin de determinar las medidas correctivas necesarias”.

En su contestación, la entidad auditada expuso que efectivamente no se realizaron arqueos de caja en el período observado, ello en directa relación por motivos de salud, a causa de la pandemia COVID-19.

Informó también que la medida se aplicó con la finalidad de no exponer tanto a los funcionarios de la Dirección de Control, como a los operadores del sistema que manejan fondos monetarios al contagio, toda vez que los billetes y monedas y otros documentos eran considerados por la autoridad de salud como agentes de contagio.

Finalmente, expresó que, a modo de respaldo, se adjuntan los ordinarios N°s 71, de 26 de mayo y 77, de 30 de junio, ambos de 2023, los cuales son el informe del arqueo ejecutado a la caja N° 13, ubicada en calle Silva Chávez N°480, en dependencias de la Tesorería Municipal y a la caja N° 22, ubicada en dependencias del Cementerio Municipal, respectivamente.

De acuerdo con lo expuesto y los antecedentes aportados por la entidad auditada, corresponde mantener la observación planteada, toda vez que estos no permiten constatar que la Dirección responsable ejecute arqueos periódicos a sus cajas recaudadoras.

En lo sucesivo, ese municipio deberá adoptar las medidas pertinentes para que se realicen arqueos a los fondos de las cajas recaudadoras de forma periódica con el fin de evitar situaciones como la objetada.

II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

4. Catastro no actualizado de las obras de urbanización y edificación comunal.

Sobre la materia, cabe indicar que respecto a la solicitud por parte de esta Sede Regional del catastro actualizado de las obras de urbanización y edificación comunal, la DOM de Melipilla, mediante correo electrónico de 26 de mayo de 2023, proporcionó un archivo digital con un listado de permisos y autorizaciones otorgadas solo desde el 1° de enero al 4 de mayo de 2023, con lo cual se comprobó que la aludida unidad no cuenta con dicho catastro actualizado, situación que deja en evidencia el incumplimiento de lo dispuesto en la letra d), del artículo 24 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, que establece que a dicha dirección le asiste la función de "confeccionar y mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna" (aplica criterio contenido en el dictamen N° 25.421, de 2016, de este origen).

En su contestación, la entidad edilicia arguyó que durante el transcurso de la auditoría envió información solo referente al año 2023, por cuanto, así lo interpretó del requerimiento efectuado vía correo electrónico por



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

esta Entidad de Control. Sin perjuicio de lo anterior, aseveró que esa DOM posee un catastro actualizado mediante un sistema de información digital desde el año 2018 en adelante del cual adjuntó reportes en formato Excel.

Asimismo, informó que desde el año 2017 hacia atrás existen únicamente libros con registros manuales, de los cuales adjuntó copias correspondientes a los años 2015 a 2017.

Sobre la materia, es útil señalar que los antecedentes que remite la DOM en su respuesta se presentan en forma parcializada y, en su conjunto, no proporcionan la información necesaria para identificar con la debida precisión las aprobaciones de años anteriores, carencias que impiden entender dicho sistema como un catastro municipal, esto es, como un elemento que dé cuenta, entre otros, de los procesos de aprobación realizados por la citada unidad municipal, en los términos expuestos en el precitado dictamen N° 25.421, de 2016, de este origen, por ende, corresponde mantener la observación.

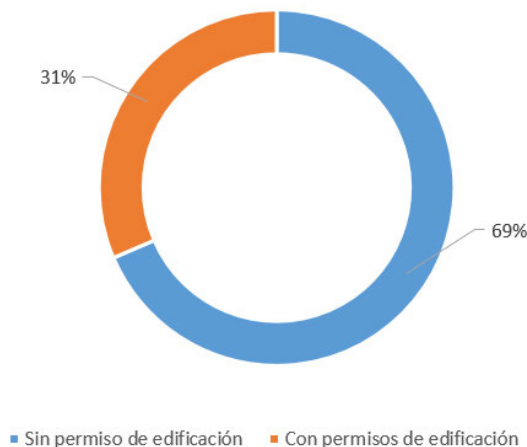
Ahora bien, la Municipalidad de Melipilla deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

5. Construcciones sin permiso de edificación en el área rural y zona de extensión urbana de la comuna.

Del levantamiento realizado, se constató que de los 1.594 predios que presentan construcciones en el área rural y de extensión urbana, 1.093 carecen del respectivo permiso de edificación, lo que equivale al 69% de ese total, situación que contraviene el artículo 116 de la citada LGUC, en donde se establece que la construcción reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización requerirán del permiso de la DOM a petición del propietario (ver anexo N° 4).



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



Fuente: Elaboración propia sobre la base de los casos levantados por esta Contraloría Regional y la información remitida por la Municipalidad de Melipilla

Adicionalmente, se detectaron 131 predios que figuran como rol “0-0” o sin rol asignado, situación que no permitió comprobar si las construcciones ahí levantadas presentan las autorizaciones correspondientes (ver anexo N° 5).

Sobre el particular, se estima importante hacer presente que si bien la DOM aportó 3 citaciones al Juzgado de Policía Local del año 2022, por construcciones sin permiso de edificación y habitadas sin recepción definitiva parcial o total, y 4 fichas de fiscalización durante los años 2018, 2019 y 2023, dicho computo resulta muy por debajo de las 1.093 propiedades que no cuentan con tales autorizaciones, lo que no se aviene con lo indicado en el artículo 20 de la LGUC, que dispone que toda infracción a las disposiciones de la citada ley y a su respectiva ordenanza, como en el caso de la ejecución de una obra sin permiso otorgado por la dirección de obra, deberá ser sancionada con una multa.

En el mismo contexto, es dable señalar que acorde a lo establecido en la letra b) del señalado artículo 24 de la ley N° 18.695 y en los artículos 5.2.1 de la OGUC y 142 de la LGUC, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar toda construcción y urbanización que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias.

En su respuesta, la entidad edilicia, en síntesis, manifestó que la fiscalización en la comuna es bastante compleja por su extensión y la difícil accesibilidad en algunos sectores. Agregó, que actualmente existe un plan de trabajo para fiscalizar la comuna en el mediano plazo.

Respecto a la cantidad de 131 predios que figuran con rol “0-0”, el municipio informó que logró determinar 97 roles, de los cuales 37 cuentan con permiso de edificación. Adjuntó en su contestación un archivo digital con el respaldo de dicha información.



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

Enseguida, la Municipalidad de Melipilla indicó que el resto de los predios que no cuentan con rol asignado, como asimismo aquellos que teniendo rol no cuentan con permiso de edificación, serán incluidos en las fiscalizaciones futuras que efectúe esa entidad edilicia e incorporados a la base de datos digital de esa DOM.

En relación con las citaciones al Juzgado de Policía Local y fichas de fiscalización, el ente comunal señaló que durante la auditoría solo envió una muestra de ellas, adjuntando en esta oportunidad información relativa a 590 notificaciones emitidas en el sector rural entre los años 2018 y 2019.

Sobre la materia, y no obstante las dificultades descritas por la DOM para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, ello no permite justificar que su actuar no se haya ajustado cabalmente a las disposiciones legales y técnicas que rigen a dichas direcciones, previstas, entre otros, en las letras a) y b), del artículo 24 de la ley N° 18.695, y en el artículo 5.2.1 de la OGUC, teniendo en cuenta que las municipalidades poseen competencias suficientes para exigir la regularización de situaciones anómalas como las que se analizan, conforme a la legislación que rige su actuar y la jurisprudencia administrativa emitida al respecto.

En mérito de lo expuesto y dado que el municipio no aporta los antecedentes suficientes que permitan desvirtuar lo objetado, la observación debe mantenerse.

Asimismo, la Municipalidad de Melipilla deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

A su vez, esa municipalidad deberá incoar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados, remitiendo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control copia del acto administrativo que lo ordene instruir, en el término de 15 días hábiles, contado desde la recepción de este documento.

6. Edificaciones con características residenciales sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo.

Se constató que 491 predios singularizados en el anexo N° 6 de presente documento, presentan diversas construcciones que, además de no contar con permisos de edificación, sus emplazamientos se superponen a áreas de riesgo de inundación y protección de cauces naturales y cuerpos de agua y napas freáticas con problemas de afloramiento potencial de aguas subterráneas, conforme a lo indicado en el PRMS.



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

En efecto, el numeral “a.1.4. Áreas de Riesgo de Inundación y Protección de Cauces Naturales y Cuerpos de Agua”, del artículo 8.2.1.1, “De inundación”, del mencionado PRMS, establece que la Dirección de Obras Municipales respectiva condicionará la aprobación de los proyectos de urbanización, loteos o edificación para minimizar los riesgos de inundación en las áreas afectadas por desbordes de cauces de ríos y esteros y las franjas de protección por erosión y socavación de las riberas de dichos cauces, por acción de las aguas, en los territorios de la comuna de Melipilla, situación que no ocurrió en la especie.

Asimismo, el numeral “a.2. Napas Freáticas”, del precitado artículo, detalla que “En los territorios de las comunas de Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro, Alhué, Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Buin y Paine, existe el riesgo de afloramiento de aguas subterráneas debido a la escasa profundidad a que se encuentra el nivel freático bajo la superficie del terreno”, agregando que “La autorización de obras de urbanización y/o edificación en estas áreas estará condicionada” por lo indicado en un “Estudio hidrogeológico evaluado e informado favorablemente por los organismos competentes, que en este caso corresponden al Ministerio de Obras Públicas, a través de sus Direcciones pertinentes y Servicio Nacional de Geología y Minería - SERNAGEOMIN.” Vale agregar que, al tenor de lo indicado en el dictamen N° 36.491, de 2017, de este Origen, es la Dirección General de Aguas del MOP “a la que le corresponde evaluar e informar el Estudio Hidrogeológico a que alude la misma norma”.

El mismo articulado expone que “A través de tal estudio se determinará la vulnerabilidad del recurso hídrico en función de la profundidad de la napa y permeabilidad de los suelos y sus conclusiones deberán demostrar que las actividades a desarrollar no afectarán o contaminarán las aguas subterráneas, así como, que permitirán mantener la recarga del acuífero y el balance hídrico.”

Por último, el inciso final de dicha norma explica que “la Dirección de Obras Municipales, deberá solicitar el Estudio Hidrogeológico y hacer cumplir las condicionantes u obras que emanen de los resultados del estudio, a las urbanizaciones e instalaciones cuyas actividades sean susceptibles de contaminar las aguas subterráneas y que se emplacen fuera de las áreas urbanas y se vean afectadas por estas áreas de riesgo y vulnerabilidad de acuíferos”, lo que al tenor de lo indicado, no se materializó.

En su respuesta, el ente comunal, en síntesis, reconoció lo objetado por esta Entidad de Control. Sin perjuicio de lo anterior, manifestó que la ubicación de construcciones en dichas áreas no es un impedimento para la obtención de los permisos correspondientes, siempre y cuando cumplan con lo indicado en el PRMS y el interesado ingrese a la DOM la respectiva solicitud de permiso de edificación.

Además, adjuntó en su respuesta dos oficios del presente año que dan cuenta de algunas gestiones efectuadas por esa DOM respecto a la ocupación irregular de viviendas en la ladera sur del río Maipo.



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

Al respecto, dado que el municipio reconoció lo objetado por esta Contraloría Regional y que las acciones efectuadas resultan insuficientes en comparación con la gran cantidad de predios en la comuna con edificaciones irregulares emplazadas en áreas de riesgo de inundación sin que conste que se hayan implementado acciones de fiscalización para verificar si estas pueden o no regularizarse, es que la observación debe mantenerse.

Asimismo, la Municipalidad de Melipilla deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

A su vez, los hechos descritos deberán ser incorporados al procedimiento disciplinario que incoará la entidad edilicia con el fin de determinar las responsabilidades funcionarias asociadas a la materia.

7. Edificaciones con características no residenciales emplazadas en zona rural y de extensión urbana.

Se advirtió que 54 predios emplazados en el área rural y en zonas de extensión urbana, cuentan con edificaciones de características no residenciales, como galpones o cobertizos (bodegaje), respecto de los cuales se desconoce el tipo de actividad que se desarrolla en su interior, las que pueden ser de carácter peligroso, insalubre o contaminante, molesto o inofensivo, según la clasificación detallada en el artículo 4.14.2 de la OGUC (ver anexo N° 7).

Lo anterior, reviste especial importancia en el área rural, atendido que no cuentan con permiso de edificación, y por lo tanto, no han sido calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, según lo establecido en el precitado artículo 4.14.2 de la OGUC, que prescribe que “Los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad (...)”.

Al respecto, la Municipalidad de Melipilla en su contestación también admitió lo objetado por esta Entidad de Control e indicó que efectuará fiscalizaciones a las construcciones detalladas en el anexo N° 7 del presente informe. Anexó en su respuesta 9 notificaciones al Juzgado de Policía Local, efectuadas entre el 15 y 21 de septiembre del presente año.

Luego, agregó que una vez que los interesados ingresen la solicitud de permiso de edificación esa DOM podrá evaluar si corresponden efectivamente a construcciones no admitidas en las áreas rurales y de extensión urbana.

Al respecto, dado que el municipio reconoció lo objetado por esta Contraloría Regional y que las notificaciones efectuadas resultan



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

insuficientes en comparación con la gran cantidad de predios con estas características sin que conste que se hayan implementado acciones de fiscalización para verificar si estas pueden o no regularizarse, es que la observación debe mantenerse.

Asimismo, la Municipalidad de Melipilla deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

A su vez, los hechos descritos deberán ser incorporados al procedimiento disciplinario que incoará la entidad edilicia con el fin de determinar las responsabilidades funcionarias asociadas a la materia.

8. Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal.

Se determinó que en el área rural de la comuna de Melipilla, en parcelas resultantes de subdivisiones que presentan rol de avalúo fiscal⁸, se han producido divisiones interiores de predios que tiene como origen, un contrato de cesión de derechos –de acuerdo a información que esta Entidad de control tuvo la vista– generándose lotes cuya superficie predial es inferior a la contemplada en el artículo 1°, del decreto N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, del Ministerio de Agricultura.

Enseguida, de tales predios, se constató mediante imágenes satelitales referenciales disponibles en la plataforma virtual Google Earth Pro, la existencia y materialización de porciones de terrenos resultantes con trazados y aperturas de caminos informales de circulación con una naturaleza predominantemente habitacional, sin que por una parte cuenten con las autorizaciones de los servicios públicos correspondientes, para subdividir y urbanizar terrenos rurales, ni que sus construcciones cuenten con los permisos de edificación, lo que se aparta del objeto regulado en el citado decreto ley N° 3.516, de 1980 y en lo que importa, de la prohibición dispuesta en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, el cual señala que fuera de los límites urbanos no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, con las salvedades que indica (ver anexo N° 8).

En este sentido, cabe hacer presente que estas divisiones de terreno no han contemplado la ejecución de las pertinentes obras de urbanización, que de acuerdo con el artículo 134 de la LGUC, comprenden la dotación de servicios básicos de electricidad, agua potable y alcantarillado, pavimentación y aguas lluvias y obras de ornato. Lo anterior, contraviene también el artículo 136 del mismo texto legal, que establecen en lo que importa que, por una parte no será lícito al propietario de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar

⁸ Lo que da cuenta que fueron autorizadas en su oportunidad en el marco de la ley N° 3.516, de 1980 del Ministerio de Agricultura.



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

adjudicaciones en lotes, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

Agregando, en el artículo 138 de la misma norma, las sanciones respectivas al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.

Sobre la materia, el municipio informó que la DOM de Melipilla ha efectuado diversas fiscalizaciones entre los años 2017 y 2023 a loteos irregulares en el sector norte y sur del área rural de la comuna. Adjuntó en su respuesta 13 oficios que dan cuenta de las acciones realizadas.

A su vez, señaló que fiscalizará las divisiones de lotes menores a la superficie predial mínima y aperturas de calles sin las obras de urbanización correspondientes, detalladas por esta Entidad de Control en el anexo N° 8 del presente informe.

Por otra parte, es dable indicar que mediante oficio N° E387601, de 2023, de este origen, se requirió un pronunciamiento a la SEREMI RM MINVU sobre la materia, lo cual se concretó a través de oficio N° 2.696, de 2023, en el cual expuso, en lo que importa, que esa Secretaría Ministerial no tiene registros de tramitaciones o de certificaciones de subdivisiones prediales realizadas entre los años 2020 y 2023.

Al respecto, es dable señalar que los argumentos vertidos por el municipio no resultan suficientes para corregir lo objetado toda vez que no han sido fiscalizados la totalidad de los roles informados, esto es, la cantidad de 282 roles detallados en el precitado anexo N° 8, del presente documento, por lo que se mantiene la observación.

Además, lo expuesto no armoniza con el rol fiscalizador que le otorga los artículos 5.2.1 de la OGUC, 142 de LGUC, 3° de la ley N° 3.516, 24 literal a) de la ley N° 18.965, que acorde a los cuales, en lo primordial la municipalidad debe velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes. Tampoco se advierte que se hubiese adoptado respecto de ellas, alguna de las atribuciones previstas en los artículos 20, 139 y 145 de la precitada LGUC.

Asimismo, la Municipalidad de Melipilla deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo



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

de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

Debido a lo anterior, los hechos descritos deberán ser incorporados al procedimiento disciplinario que incoará la entidad edilicia con el fin de determinar las responsabilidades funcionarias asociadas a la materia.

Por su parte, en lo que respecta a la SEREMI RM MINVU, dado que en su respuesta informó no tener antecedentes que aportar, corresponde mantener lo observado, debiendo esa Secretaría Regional Ministerial, en lo sucesivo, ejercer efectivamente el rol de supervigilancia que le compete en esta materia, acorde lo dispuesto en el inciso segundo del citado artículo 55 de la LGUC, a fin de que cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

9. Sobre el rol fiscalizador de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, SEREMI MINVU.

En relación con lo observado en el numeral anterior, es preciso hacer presente que de acuerdo con lo informado por la SEREMI MINVU de la Región Metropolitana, a través de su oficio N° 1.874, de 17 de julio de 2023, en respuesta a la consulta efectuada por esta Contraloría Regional respecto a las acciones ejercidas en relación con la generación de loteos irregulares en dicha comuna, indicó que, ha solicitado informes a la Dirección de Obras de Melipilla con el fin de recabar información acerca del estado de esta situación.

Agregó que, esa repartición pública ha emitido diversos pronunciamientos en virtud de lo dispuesto en la ley N° 20.234, que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos, mediante los cuales ha manifestado las exigencias urbanísticas con las que se debe contar para regularizar dichos asentamientos, en relación directa a las vialidades internas y respecto a los servicios básicos, aprobados y recibidos por la SEREMI de Salud respectiva.

De igual manera, informó que esa SEREMI MINVU también ha evaluado el emplazamiento de edificaciones respecto a los riesgos presentes en los predios donde se emplazan, según consta en oficio Ord. N° 48, de 2020, mediante el cual condicionó el permiso de urbanización del loteo irregular “La Laguna” a un estudio que determine las obras que deben ejecutarse para mitigar el riesgo de inundación debido a la presencia de napa freática en el sector.

Por último, adjuntó además en su contestación oficios Ord. N° 3.467, de 2020; 793, de 2021 y 113, de 2023, sobre diversos pronunciamientos acerca de algunos loteos irregulares en la comuna.

No obstante lo señalado, cabe considerar que en relación a los hallazgos encontrados en la materia, estas acciones no dan cuenta respecto a la detección y prevención de la generación de dichos loteos, lo que no se aviene con rol de supervigilancia que le compete en esta materia acorde lo dispuesto



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

en el inciso segundo del citado artículo 55 de la LGUC, a fin de que cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Asimismo, de acuerdo a la jurisprudencia de esta Entidad de Control, a través del dictamen N° 29.289, de 2016, dispuso que si bien las SEREMI MINVU no han sido habilitadas por el ordenamiento para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, cuentan, sin embargo, con atribuciones en los términos expresados en el dictamen que indica, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4° de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC, precedentemente reseñados.

En su contestación, mediante el precitado oficio N° 2.696, de 2023, la SEREMI MINVU reiteró que no cuenta con información respecto a subdivisiones prediales o loteos correspondientes a los predios señalados para el período en cuestión correspondiente a solicitudes de subdivisiones prediales o loteos correspondientes a predios previamente subdivididos, como tampoco cuenta con información respecto a loteos irregulares en conformación. Asimismo, agregó que esa Secretaría Ministerial no ha ingresado denuncia alguna respecto a las situaciones antes señaladas por el período descrito.

Dado que esa repartición pública en su contestación informó no tener antecedentes que aportar y reconoció que tampoco ha efectuado denuncias sobre la materia, la observación debe mantenerse.

Del mismo modo, la SEREMI MINVU, en lo sucesivo, deberá ejercer su rol respecto del actuar de la DOM en relación con las materias anotadas, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, relativo a la supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización y la interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial, así como también sobre la aplicación del artículo 55 del mismo texto legal, que establece que dicha Secretaría debe velar porque las subdivisiones de terrenos rurales con fines distintos a la agricultura no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana regional.

10. Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM.

10.1 De los antecedentes disponibles en los expedientes de los proyectos.

Para los expedientes de los permisos de edificación que se detallan en el anexo N° 9 del presente documento, se detectó que estos no cuentan con el total de los antecedentes y/o información que debía estar disponible en los mismos, vulnerando de tal modo lo anotado en el artículo 5.1.6 de la OGUC, el cual indica que “Para la obtención del permiso de edificación de obra nueva se deberán presentar al Director de Obras Municipales los siguientes documentos, en un ejemplar (...)”, entre otras normativas aplicables, lo que al tenor de lo expuesto no se cumple.



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

En su contestación, el municipio informó respecto al permiso de edificación N° 13, de 2022, que la propiedad se encuentra en un sector rural que no cuenta con una empresa de servicios sanitarios. Adjuntó en esta ocasión la resolución exenta N° 4.555, de 2020, del SEREMI de Salud de la Región Metropolitana, que aprobó los proyectos de agua potable y aguas servidas domésticas particular con sus respectivos planos.

En relación con la falta de información de la ubicación de los predios señalando su posición relativa respecto de los terrenos colindantes y espacios de uso público, indicó que los permisos de edificación N°s. 54, de 2022, y 86 de 2021, contienen en la lámina de arquitectura un esquema de su ubicación.

Asimismo, señaló respecto a los permisos de edificación N°s. 24 y 41, de 2022, que cuentan con un plano de ubicación basado en una fotogrametría del lugar, lo que permitiría una orientación básica para reconocer los predios.

En lo atinente a la ausencia de información respecto a la planta de cubierta en los permisos de edificación N°s. 86, de 2020, y 56, de 2021, manifestó respecto al primer permiso que dicha información se encuentra graficada con líneas segmentadas en la planta de arquitectura. En relación con el segundo permiso, indicó que se encuentra expresada en la planta de emplazamiento del proyecto.

Por su parte, en lo tocante al cambio de escala para graficar las plantas de cubiertas, el municipio reconoció lo objetado por esta Sede Regional para los permisos de edificación N°s. 7, de 2021, y 16, 24, 41, 51 y 54, de 2022.

Respecto al permiso de edificación N° 46, de 2020, admitió que la planta de cubierta se encontraba dibujada a escala 1:100, sin embargo, argumentó que de igual forma cumpliría con lo exigido dado que, en las plantas de arquitectura que se encuentran a escala 1:50 la cubierta está valorizada con línea segmentada.

A su turno, en lo concerniente a la información topográfica de los proyectos aprobados mediante los permisos de edificación N°s. 13, de 2022, y 56, de 2021, señaló que se encuentran graficadas en las plantas de emplazamiento.

Por su parte, en relación con la ausencia de un estudio de subsuelo para los proyectos autorizados en los permisos de edificación N°s. 7, 85 y 86, de 2020, 16 y 41, de 2021, y 16, 45, 54, de 2022, reconoció que en los respectivos certificados de informaciones previas se establecía que debía acompañarse un informe sobre la calidad de subsuelo, no obstante, indicó que dicha exigencia era solo cuando correspondiera.

Añadió, en síntesis, que gran parte de la comuna de Melipilla se encuentra en la condición de napas freáticas superficiales, es



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

por ello, que indicó que esa DOM solo exige la presentación de un estudio de subsuelo cuando se proyectan actividades o edificaciones que puedan afectar o contaminarlos, como son las actividades industriales o similares. Para complementar, lo anterior, adjuntó en su respuesta el oficio ordinario N° 5.768, de 2011, de la SEREMI RM MINVU el cual aclararía lo argumentado.

Ahora bien, en lo concerniente a lo objetado en el permiso de edificación N° 15, de 2020, señaló que no hay concordancia entre lo graficado en los planos del PRMS, por cuanto, en visita a terreno se confirmó que no existe una línea de transmisión de energía en la propiedad.

Complementó lo anterior adjuntando el oficio N° 1.173, de 2021, de la SEREMI MINVU, con ocasión de un proyecto habitacional patrocinado por SERVIU en la localidad de Codigua, en la comuna de Melipilla, en donde expuso que no aplicaba la restricción señalada en el certificado de informaciones previas para ese proyecto, por cuanto, se corroboró con información del SEREMI de Energía de la Región Metropolitana, que no existía un tendido de línea de alta tensión ni tampoco se encontraba en evaluación ambiental un proyecto en ese terreno en específico.

Además, señaló que en el precitado oficio del SEREMI MINVU se informó que la gráfica de las líneas de tensión eléctrica del PRMS en casos similares, no se ajustan a las disposiciones vigentes, debiendo ser corregida mediante una modificación de dicho instrumento de planificación territorial que proponga esa SEREMI.

Por último, agregó que mediante oficio N° 66, de 2022, esa DOM solicitó un pronunciamiento a esa SEREMI sobre esta materia y cómo afectaría esta situación en los certificados de informaciones previas que se emitan, sin embargo, indicó que a la data del presente informe aún esa cartera ministerial no se ha pronunciado.

Ahora bien, respecto a la ausencia del certificado de agua potable y alcantarillado, la entidad auditada adjuntó en esta oportunidad para el permiso de edificación N° 13, de 2022, la resolución exenta N° 4.555, de 2020, del SEREMI RM de Salud, razón por la cual se subsana la observación.

En relación con la falta de información de la ubicación de los predios en relación con los terrenos colindantes y espacio público, es dable señalar que, revisada la planimetría señalada por la entidad, se reitera que la lámina de arquitectura del permiso de edificación N° 54, de 2022, no contiene información respecto a los predios vecinos. Por su parte, en el permiso de edificación N° 86, de 2021, no se graficó las condiciones respecto al espacio público que enfrenta el proyecto. Por ende, corresponde mantener la observación.

Asimismo, en lo que respecta a los permisos de edificación N°s. 24 y 41, ambos de 2022, si bien cuentan con información fotogramétrica del lugar, esta no contiene información respecto a la identificación de



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

los predios colindantes ni las condiciones del espacio público que enfrenta el proyecto, por lo tanto, también se mantiene la observación.

Sobre lo informado por el municipio respecto a la ausencia de planta de cubierta en el permiso de edificación N° 86, de 2020, es dable indicar que la línea segmentada en la lámina de arquitectura no reemplaza a la planta de cubierta que debió graficarse para la aprobación de ese permiso. Por su parte, en lo que se refiere al permiso de edificación N° 56, de 2021, la planta de cubierta graficada en el plano de emplazamiento se encuentra a escala 1:500 en vez 1:50, por ende, se mantienen ambas observaciones.

A su turno, dado que la entidad edilicia reconoció el cambio de escala para graficar las plantas de cubiertas en los permisos de edificación N°s. 7, de 2021; 16, 24, 41, 51 y 54, todos de 2022, la observación se mantiene.

En relación con el permiso de edificación N° 46, de 2020, dado que el ente comunal admitió la modificación en la escala de la planta de cubierta y que no es posible reemplazar esa información por una línea segmentada graficada en las plantas de arquitectura, es que la observación también debe mantenerse.

Por otra parte, en virtud que se comprobó que la información topográfica se encontraba contenida en los planos de emplazamiento de los permisos de edificación N°s 13, de 2022 y 56, de 2021, es que la observación de levanta.

Asimismo, en lo relativo a la ausencia de un estudio de subsuelo para los proyectos detallados en el precitado anexo N° 9, corresponde levantar la observación, conforme a los argumentos y antecedentes proporcionados en esta oportunidad por la entidad edilicia.

En resumen, es dable precisar que, en virtud de los antecedentes remitidos por la entidad edilicia, se levanta lo observado, respecto al levantamiento topográfico objetado en los permisos de edificación N°s. 13, de 2022 y 56, de 2021. Asimismo, respecto a la exigencia del estudio de subsuelo reprochado en los permisos de edificación N°s. 7 y 85, de 2020; 16 y 41, de 2021; 16, 45 y 54, de 2022.

Por otra parte, considerando los argumentos y antecedentes remitidos en la respuesta del municipio, se subsanan las observaciones relacionadas con los permisos de edificación N°s. 13, de 2022, y 15 de 2020, relativas al certificado de agua potable y alcantarillo y lo no graficado respecto a las líneas de alta tensión, respectivamente.

En lo atinente a los permisos de edificación N°s. 54, de 2022, 86, de 2021; 24 y 41 de 2022; 86, de 2020; 56, de 2021; 7, de 2021; 16, 24, 41, 51 y 54 de 2022; 46, de 2020, las observaciones se mantienen, debiendo esa entidad en lo sucesivo velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones del



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

artículo 5.1.6 de la OGUC, respecto de la documentación y/o información que debe estar contenida en los expedientes de los permisos que autorice.

10.2 De los plazos de revisión de los expedientes.

Al respecto, vale mencionar que conforme lo establece el oficio circular N° 526, de 2016, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en concordancia con el artículo 190 de la LGUC, “los plazos de días sin la palabra adjunta “hábiles”, contenidos tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deben entenderse como días corridos”. En ese sentido, se detectaron las siguientes situaciones:

Al respecto, vale mencionar que conforme lo establece el oficio circular N° 526, de 2016, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en concordancia con el artículo 190 de la LGUC, “los plazos de días sin la palabra adjunta “hábiles”, contenidos tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deben entenderse como días corridos”. En ese sentido, se detectaron las siguientes situaciones:

a) Se observó que, para los casos que se detallan en la tabla N° 2 de este informe, la DOM de Melipilla excedió los plazos establecidos para emitir el acta de observaciones, lo que no se ajustó a lo prescrito en el artículo 1.4.10 de la OGUC, el que establece 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 un plazo de 15 días cuando se trate de solicitudes de anteproyectos”, reduciéndose “a 15 días, si a la solicitud respectiva se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente”, los cuales “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”, debiendo el DOM conceder “la aprobación o permiso, en su caso, si los antecedentes presentados cumplen con las normas que les son aplicables”, lo que no se condice con el accionar de la unidad fiscalizada.

Tabla N° 2: Días corridos contados en la revisión de los expedientes.

N° PE/RES.	N° EXP.	FECHA INGRESO	REV. INDEP.	FECHA MÁXIMA PARA EMISIÓN / NOTIFICACIÓN ACTA DE OBS.	FECHA DE EMISIÓN DEL ACTA DE OBS.	DÍAS CORRIDOS CONTADOS EN LA REVISIÓN
15-2020	217	13-09-2019	NO	13-10-2019	14-11-2019	62
29-2020	199	22-08-2019	NO	21-09-2019	15-10-2019	54
45-2020	172	18-07-2019	NO	17-08-2019	02-09-2019	46
46-2020	240	03-12-2019	NO	02-01-2020	21-01-2020	49
85-2020	113	23-09-2020	SI	23-10-2020	13-10-2020	20
07-2021	93	13-07-2020	NO	12-08-2020	24-08-2020	42
16-2021	231	15-10-2019	SI	14-11-2019	29-11-2019	45
25-2021	108	15-09-2020	NO	15-10-2020	26-10-2020	41
86-2021	112	21-09-2020	SI	06-10-2020	13-10-2020	22
13-2022	101	10-09-2021	NO	10-10-2021	12-10-2021	32



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

16-2022	115	17-06-2019	NO	17-07-2019	29-07-2019	42
51-2022	56	04-07-2022	NO	03-08-2022	09-08-2022	36
54-2022	53	10-06-2022	NO	10-07-2022	15-07-2022	35
RES 03-2020	35	23-09-2020	SI	08-10-2020	13-10-2020	20
RES 09-2020	16	11-05-2020	NO	10-06-2020	16-06-2020	36
RES 02-2021	24	18-06-2020	NO	18-07-2020	06-08-2020	49
RES 05-2022	51	10-12-2021	NO	09-01-2022	13-01-2022	34

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información remitida por la Municipalidad de Melipilla y por los datos contenidos en los expedientes de cada permiso.

Cabe hacer presente que, respecto de las solicitudes presentadas con posterioridad a la publicación del decreto N° 4, de 2020, del Ministerio de Salud, que declaró alerta sanitaria en todo el territorio de la República de Chile, consultado sobre las medidas adoptadas y la emisión de decretos alcaldicios y/o resoluciones por parte de la DOM sobre la materia, el municipio mediante correo electrónico, de 13 de junio de 2023, remitió la resolución exenta N° 13, de 10 de junio de 2020, mediante la cual el Director de Obras Municipales prorrogó los plazos de revisión establecidos en el artículo 118 de la LGUC, hasta la dictación de una nueva circular sobre la materia por parte de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

No obstante lo anterior, es dable precisar que la DOM de Melipilla no definió en dicho acto administrativo la cantidad de días en que fueron prorrogados los plazos de revisión de esa DOM, conforme a lo instruido por el MINVU mediante circulares DDU N°s 429, 436 y 445, de 3 de abril, 2 de julio y 28 de octubre de 2020 y 462, de 2021, encontrándose, por lo tanto, vigentes para efectos de esta revisión los plazos definidos en el artículo 1.4.10, de la OGUC y artículo 118, de la LGUC, para pronunciarse sobre los permisos solicitados.

b) Igualmente, para los permisos que se singularizan en la tabla N° 3 de este documento, se advirtió que la Dirección de Obras Municipales excedió el plazo de revisión para verificar la subsanación de las observaciones emitidas en las respectivas actas, luego del correspondiente reingreso por parte de los interesados, y su posterior visto bueno para autorizar el pago y/o, por consiguiente, emitir las correspondientes autorizaciones o rechazos, según corresponda, infringiendo de tal modo el aludido artículo 1.4.10 de la OGUC.



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

Tabla N° 3: Días corridos contados en la revisión de los expedientes luego de su reingreso.

N° PE/RES.	EXPEDIENTE / SOLICITUD	REVISOR INDEP.	FECHA DE REINGRESO	FECHA DE V°B° PARA PAGO DEL PERMISO	DÍAS CONTADOS EN LA REVISIÓN
15-2020	217-2019	NO	11-12-2019	13-01-2020	33
29-2020	199-2019	NO	13-12-2019	29-01-2020	47
45-2020	172-2019	NO	09-10-2019	08-05-2020	212
54-2020	17-2020	NO	27-02-2020	07-04-2020	40
85-2020	113-2020	SI	15-10-2020	09-11-2020	25
86-2020	10-2020	NO	17-02-2020	07-04-2020	50
07-2021	93-2020	NO	14-10-2020	04-12-2020	51
16-2021	231-2019	SI	11-12-2019	04-02-2021	421
83-2021	66-2021	NO	09-09-2021	14-12-2021	96
13-2022	101-2021	NO	09-11-2021	07-01-2022	59
41-2022	142-2021	NO	06-04-2022	31-05-2022	55
RES 03-2020	35-2020	SI	15-10-2020	09-11-2020	25
RES 09-2020	16-2020	NO	18-06-2020	06-10-2020	110

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información remitida por la Municipalidad de Melipilla y por los datos contenidos en los expedientes de cada permiso.

En relación con lo observado en los literales a) y b), el municipio arguyó que ello se debió a la falta de personal y reorganización de funciones que debió afrontar con ocasión de la alerta sanitaria por COVID-19.

Agregó, respecto a la prórroga de plazos, que se ciñó a lo estipulado en la circular DDU N° 429, de 2020, del MINVU, entendiendo que estos se encontraban suspendidos hasta la dictación de una nueva circular sobre la materia.

Por último, indicó que actualmente el departamento de edificación de esa DOM cuenta con un sistema de ingreso vía plataforma electrónica que permite una interacción directa con los usuarios cumpliendo con los plazos establecidos.

En relación con los argumentos esgrimidos por el municipio, es necesario aclarar que, conforme a lo instruido por el MINVU en las precitadas circulares DDU N°s. 429, 436 y 445, todas de 2020, fue la suspensión de plazos para los particulares la que se mantenía vigente hasta la emisión de una nueva circular sobre esta materia, situación que se materializó con la dictación del oficio circular N° 438, de 2021, DDU N° 462, del MINVU, de 30 de septiembre de 2021.

En lo que respecta a la prórroga de plazos establecidos en la LGUC y OGUC que debían ser cumplidos por las Direcciones de Obras Municipales, tal como lo aclaró la precitada DDU N° 462, del MINVU, estos podían ser prorrogados mediante resolución fundada dictada por el respectivo DOM, por el plazo en que se hubiese definido en el respectivo acto administrativo, situación que como ya se indicó, no ocurrió en la especie.



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

Respecto a lo señalado por la municipalidad en cuanto a la falta de personal y a la reorganización que tuvo que efectuar debido a la pandemia por COVID-19, si bien resultan atendibles las razones esgrimidas por el municipio, en cuanto a que ello pudo afectar los procedimientos internos de esa repartición pública, no es posible desatender que las actuaciones de esa entidad debieron perfeccionarse en un lapso acotado, de forma tal de prevenir eventuales riesgos en dicho actuar.

Luego, por tratarse de hechos consumados no susceptibles de regularizar, corresponde mantener las observaciones formuladas en los literales a) y b), debiendo esa entidad edilicia, en lo sucesivo, adoptar todas las acciones pertinentes a fin de velar por el cumplimiento de los plazos establecidos en la OGUC para la revisión de las solicitudes de permisos, para no incurrir nuevamente en las situaciones detalladas en las letras precedentes.

10.3 Respecto al plazo para el pago de los derechos municipales.

Al respecto, se advirtió que para los casos que se detallan en la tabla N° 4 siguiente, la DOM de Melipilla no dio cumplimiento con el procedimiento establecido en el dictamen N° 62.189, de 2014, de esta Entidad de Control, acerca de la tramitación de expedientes en lo que se ha detectado una dilación en el pago de los derechos municipales por parte del interesado.

En efecto, el citado pronunciamiento jurídico de esta Contraloría General prescribe, en lo que importa, que “(...) resulta aplicable, en forma supletoria, la declaración de abandono de procedimiento prevista en el artículo 43 de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de acuerdo al cual cuando “por la inactividad de un interesado” se produzca por más de treinta días la paralización del procedimiento iniciado por él, la Administración le advertirá que si no efectúa las diligencias de su cargo en el plazo de siete días, declarará el abandono de ese procedimiento. Transcurrido el plazo señalado precedentemente, sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración declarará abandonado el procedimiento y ordenará su archivo, notificándose al interesado”, situación que no aconteció en la especie, a la luz de los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Melipilla.

A mayor abundamiento, cabe señalar, que esta materia ya ha sido abordada anteriormente por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante las Circulares Ord. N°s 626, de 2017 y 429, de 2019, DDU-Específica N° 67 y 19, respectivamente, en las cuales ha manifestado que, (...) las Direcciones de Obras, en aquellos casos que por más de treinta días adviertan la paralización del procedimiento, comuniquen al interesado tal situación, advirtiéndole que de no efectuar las diligencias que a su cargo correspondan dentro del plazo de siete días, declarará el abandono del procedimiento. Cumplido lo anterior y transcurrido el plazo indicado, sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Dirección de Obras Municipales declarará abandonado el procedimiento y ordenará el archivo del expediente, notificándose al interesado”.



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

Tabla N° 4: Expedientes con dilación en el pago de los derechos municipales.

N° PERMISO	N° EXPED.	FECHA DE V°B° PARA PAGO DEL PERMISO	FECHA DE PAGO DEL PERMISO	DÍAS CORRIDOS CONTADOS PARA EL PAGO DEL PERMISO
46-2020	240-2019	17-03-2020	28-04-2020	42
54-2020	17-2020	07-04-2020	05-06-2020	59
86-2020	10-2020	07-04-2020	16-11-2020	223
07-2021	93-2020	04-12-2020	18/01/2021	45
25-2021	108-2020	20-01-2021	03-03-2021	64
86-2021	112-2020	12-01-2021	14-12-2021	336
16-2022	115-2019	11-09-2019	10-02-2022	883
24-2022	129-2021	10-02-2022	13-04-2022	62
45-2022	132-2021	10-02-2022	14-07-2022	154
48-2022	43-2022	26-06-2022	29-08-2022	64
54-2022	53-2022	16-08-2022	20-09-2022	35

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información remitida por la Municipalidad de Melipilla y por los datos contenidos en los expedientes de cada permiso.

Sobre la materia, la entidad edilicia señaló que lo observado representa un porcentaje menor de la muestra revisada. Sin perjuicio de lo anterior, añadió que instruyó a sus funcionarios para que tuvieran una mayor rigurosidad en el seguimiento de los expedientes que se encuentran con visto bueno de pago y que implementará en la plataforma virtual de la DOM una comunicación a los usuarios en el momento oportuno para advertir de esta situación.

Al respecto, dado que los argumentos esgrimidos por el municipio no desvirtúan lo objetado y que lo descrito corresponde a hechos consumados no susceptibles de regularizar, corresponde mantener la observación. En el futuro, esa entidad deberá ajustar su actuar a la jurisprudencia que emana de esta Entidad de Control como a la normativa vigente sobre la materia.

11. Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras.

Respecto del legajo de antecedentes presentados para las recepciones definitivas de los permisos de edificación N°s. 51 y 13, de 2022 y 25, de 2021, se detectó que la DOM de Melipilla no exigió la entrega del libro de obras al momento de la recepción de las obras conforme a lo exigido en los artículos 1.2.7 y 5.1.8 de la OGUC, que indica, en lo que importa que, el original del libro de obras se entregará a la DOM al momento de la recepción definitiva total de las obras, para su archivo junto con el expediente correspondiente y permitir su consulta por cualquier interesado.

Además, se advirtió en el pliego de documentos de la recepción definitiva de obras del precitado permiso de edificación N° 25, de 2021, que la DOM de Melipilla no dio cumplimiento con el punto N° 3 del artículo 5.2.6 de la OGUC al no exigir la entrega del certificado de la instalación interior de gas conforme a lo consignado en el artículo 5.9.3 del mismo cuerpo legal, que señala que “Las instalaciones interiores de gas deberán cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas correspondientes, lo cual se acreditará ante la



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

Dirección de Obras Municipales al momento de solicitar la recepción definitiva de la obra correspondiente, acompañando copia de la inscripción de la declaración de la instalación, con la constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (..)".

Al respecto, el ente comunal informó que elaboró una hoja de chequeo para el procedimiento de recepción definitiva de obras, la cual implementará en el futuro. A su vez, adjuntó en su respuesta un acta de reunión de 14 de septiembre de 2023, en la cual instruyó a los funcionarios de esa DOM actuar con mayor rigurosidad en la revisión de estas materias.

En cuanto al certificado de instalación interior de gas relativa al permiso de edificación N° 25, de 2021, manifestó que el proyecto consiste principalmente en la construcción de bodegas y establos para uso agrícola, por lo que no considera la instalación de gas. Agregó, que existen además oficinas las cuales de acuerdo con lo indicado en las especificaciones técnicas contarían con una conexión particular. Sin perjuicio de lo anterior, señaló que efectuará una fiscalización y en caso de ser necesario solicitará la certificación respectiva.

Sobre la falta del certificado de instalación interior de gas objetada para la recepción definitiva del permiso de edificación N° 25, de 2021, la observación se mantiene, debiendo esa entidad edilicia comprobar que efectivamente corresponde a una conexión particular o de lo contrario deberá adjuntar la respectiva certificación otorgada por el organismo competente, lo cual deberá acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

En lo concerniente a la ausencia del libro de obras para las recepciones definitivas de los permisos de edificación N°s. 51 y 13, de 2022 y 25, de 2021, por tratarse de hechos consumados no susceptibles de regularizar la observación también se mantiene, debiendo, en lo sucesivo, esa entidad edilicia dar estricto cumplimiento con lo exigido en los artículos 1.2.7 y 5.1.8 de la OGUC.

12. Construcciones habitadas sin recepción de obras al margen de la normativa.

Conforme a los documentos examinados y a las visitas efectuadas a terreno los días 25 y 26 de julio de 2023, se comprobó -según se detalla en la tabla N° 5 siguiente- que 6 de 26 permisos de edificación correspondientes a la muestra examinada, equivalente al 23%, se encuentran ejecutados y en uso, sin que se hubiese otorgado la respectiva recepción definitiva municipal, vulnerando con ello lo dispuesto en el artículo 145 de la LGUC, que previene que ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

No obstante, no se advirtió que la DOM hubiera adoptado algún tipo de medida en orden de corregir tal situación, conforme a lo dispuesto en la misma preceptiva, esto es, determinar la inhabilidad de la obra hasta que se obtenga la aludida recepción, y el desalojo de sus ocupantes con auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición de la DOM, sin perjuicio de las



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

multas que se contemplan en el artículo 20 del mismo texto legal, dispuestas por el Juez de Policía Local, una vez efectuada la denuncia correspondiente.

Tabla N° 5: Permisos de obras sin recepción definitiva municipal.

N° PERMISO	AÑO	FECHA	ROL	N° INGRESO/AÑO
54	2020	06/07/2020	2011-240	35/2019
46	2020	07/05/2020	2023-818	240/2019
7	2021	26/01/2021	2676-885	93/2020
7	2020	09/01/2020	2480-25	242/2019
86	2021	15/12/2021	2023-193	112/2020
86	2020	19/11/2020	2480-37	10/2020

Fuente: Elaboración propia basada en un análisis de imágenes satelitales disponibles en la plataforma virtual Google Earth Pro, en contraste con la información proporcionada por la Municipalidad de Melipilla.

En su respuesta, la entidad auditada informó que efectuó fiscalizaciones a las propiedades identificadas en la tabla anterior y adjuntó notificaciones al Juzgado de Policía Local para todos los casos por infringir el precitado artículo 145 de la LGUC.

Al respecto, es dable señalar que las acciones efectuadas por el municipio no resultan suficientes para subsanar lo objetado, por ende, esta debe mantenerse, debiendo esa entidad edilicia acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, un avance de las medidas adoptadas para dar cumplimiento con en el precitado artículo 145 de la LGUC, evaluando para cada caso, si procede, la inhabilidad de las edificaciones hasta que se tramite la recepción definitiva y/o el desalojo de estas, sin perjuicio de las multas, establecidas en el artículo 20 del mismo cuerpo normativo.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la Municipalidad de Melipilla aportó antecedentes que permitieron levantar parcialmente la observación formulada en el numeral 10.1, “De los antecedentes disponibles en los expedientes de los proyectos”, del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, de este informe, en relación a la información topográfica de los permisos de edificación N°s. 13, de 2022 y 56, de 2021, al igual que en lo referido al estudio de subsuelo para los permisos de edificación N°s. 7, 85 y 86, de 2020; 16 y 41, de 2021, y 16, 45, 54, de 2022.

Por su parte, las observaciones señaladas en los numerales 1.1, “Ausencia de procedimientos para la confección de conciliaciones bancarias y 2, literal b), “Debilidades generales respecto de las cuentas corrientes” del acápite I “Aspectos de Control Interno”, de este documento, se subsanan en virtud de los argumentos esgrimidos por la entidad y los antecedentes aportados en esta ocasión.



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

Asimismo, considerando los antecedentes remitidos por el ente comunal, se subsana lo objetado en el numeral 10.1, “De los antecedentes disponibles en los expedientes de los proyectos”, del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, del presente informe, en lo relativo al certificado de agua potable y alcantarillado del permiso de edificación N° 13, de 2022, y lo no graficado respecto a las líneas de alta tensión del permiso de edificación N° 15, de 2020.

No obstante, lo anterior, y en virtud de los resultados obtenidos en la presente auditoría, algunas observaciones dieron lugar a las siguientes acciones:

1. Respecto de las observaciones contenidas en los numerales 5, “Construcciones sin permiso de edificación en el área rural y zona de extensión urbana de la comuna”; 6, “Edificaciones con características residenciales sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo”; 7, “Edificaciones con características no residenciales emplazadas en zona rural y de extensión urbana” y 8, “Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal”; todas del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (C), del presente informe, la entidad auditada deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones objetadas, remitiendo copia del acto administrativo que disponga su inicio a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Asimismo, esa entidad edilicia y la SEREMI MINVU deberán adoptar las medidas pertinentes con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que la rigen, entre las cuales se estiman necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

2. En cuanto a la objeción contenida en el numeral 2, literal a), sobre “Debilidades generales respecto de las cuentas corrientes”, del acápite I “Aspectos de Control Interno” (C), la municipalidad deberá acreditar, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, el avance en el cual se encuentra la licitación pública de cuya realización informó en su respuesta, sin perjuicio de adoptar las medidas necesarias para su pronta conclusión.

3. Respecto a lo objetado en el numeral 3.1, “Inexistencia de arqueos de fondos durante el período examinado”, del acápite I “Control Interno”, la entidad deberá, en lo sucesivo, aplicar las medidas necesarias para mantener un control periódico respecto a sus cajas de recaudadoras.

4. Respecto de lo señalado en los numerales 4, “Catastro no actualizado de las obras de urbanización y edificación comunal”; 5, “Construcciones sin permiso de edificación en el área rural y zona de extensión urbana de la comuna”; 6, “Edificaciones con características residenciales sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo”; 7, “Edificaciones con características no residenciales emplazadas en zona rural y de extensión urbana” y 8, “Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal”; todas del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (C), la entidad



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

examinada deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

5. En lo atinente a lo indicado en el numeral 9, “Sobre el rol fiscalizador de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU”, del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (MC), la SEREMI MINVU en lo sucesivo deberá ejercer su rol respecto del actuar de la DOM en relación con las materias anotadas, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, relativo a la supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización y la interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial así como también sobre la aplicación del artículo 55 del mismo texto legal, que establece que dicha Secretaría debe velar porque las subdivisiones de terrenos rurales con fines distintos a la agricultura no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana regional.

6. En lo sucesivo, deberá velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones del artículo 5.1.6 de la OGUC, respecto de la documentación y/o información que debe estar contenida en los expedientes de los permisos de edificación, según lo advertido en el precitado numeral 10.1, “De los antecedentes disponibles en los expedientes de los proyectos”, del referido acápite II “Examen de la Materia Auditada” (MC).

7. Adoptar todas las acciones pertinentes a fin de velar por el cumplimiento de los plazos establecidos en la OGUC para la revisión de las solicitudes de permisos, con el fin de no incurrir nuevamente en las situaciones detalladas en los literales a) y b), del numeral 10.2, “De los plazos de revisión de los expedientes”, del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (MC).

8. En relación con lo observado en el numeral 10.3, “Respecto al plazo para el pago de los derechos municipales”, del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (MC), la municipalidad deberá, en el futuro, atenerse a la jurisprudencia que emana de este Órgano de Control como a la normativa vigente sobre la materia.

9. Respecto a lo objetado en el permiso de edificación N° 25, de 2021, del numeral 11, “Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras”, del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (C), la entidad edilicia deberá comprobar que efectivamente la instalación de gas del proyecto corresponde a una conexión particular o de lo contrario deberá adjuntar la respectiva certificación otorgada por el organismo competente, lo cual deberá acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, lo que será verificado en una próxima acción de seguimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, en lo sucesivo deberá dar estricto cumplimiento con lo exigido en los artículos 1.2.7 y 5.1.8 de la



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

OGUC a fin de evitar los otros aspectos descritos en el precitado numeral 11, “Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras”, del reseñado acápite II “Examen de la Materia Auditada” (MC).

10. Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, un avance de las medidas adoptadas para dar cumplimiento con el artículo 145 de la LGUC, evaluando para cada caso, si procede, la inhabilidad de las edificaciones objetadas hasta que se tramite la recepción definitiva y/o el desalojo de estas, sin perjuicio de las multas, establecidas en el artículo 20 del mismo cuerpo normativo, según quedó consignado en el numeral 12, “Construcciones habitadas sin recepción de obras al margen de la normativa”, del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (C).

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como AC y/o C, identificadas en el “Informe de Estado de Observaciones”, de acuerdo al formato adjunto en el Anexo N° 10, las medidas que al efecto implemente el servicio, deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo establecido en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, o aquel menor que se haya indicado, contado desde la recepción del presente informe.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC y/o LC en el citado “Informe de Estado de Observaciones”, el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas deberá ser informado por las unidades responsables al Encargado de Control/Auditor Interno, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, quien a su vez deberá acreditar y validar en los siguientes 30 días hábiles la información cargada en la ya mencionada plataforma, de conformidad a lo establecido en el aludido oficio N° 14.100, de 2018.

Remítase a la Alcaldesa, al Secretario Municipal y al Director de Control, todos de la Municipalidad de Melipilla, y a la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	CRISTIAN MARAMBIO LIZAMA
Cargo:	Jefe de Unidad de Control Externo
Fecha:	11/10/2023



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

ANEXOS

Los anexos desde el N° 1 hasta el 9 se adjuntan en formato digital, archivo EXCEL



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

ANEXO N°10. Estado de Observaciones de Informe Final N° 586, de 2023.

OBSERVACIONES QUE VAN A SEGUIMIENTO POR PARTE DE LA CONTRALORÍA GENERAL.

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 2, literal a), del acápite I "Control Interno".	Sobre debilidades generales respecto de las cuentas corrientes.	Compleja (C)	Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, el avance en el cual se encuentra la licitación pública de cuya realización informó en su respuesta, sin perjuicio de adoptar las medidas necesarias para su pronta conclusión.			



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

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numerales 4, 5, 6, 7 y 8, todos del acápite II "Examen de la Materia Auditada".	Respecto a las construcciones sin permiso de edificación en el área rural y zona de extensión urbana de la comuna; edificaciones con características residenciales sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo; edificaciones con características no residenciales emplazadas en zona rural y de extensión urbana y divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal.	Compleja (C)	La entidad edilicia deberá establecer, para la regularización de lo observado, un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentación de respaldos, cuya implementación, en términos generales, no podrá superar los 6 meses de duración, debiendo remitir copia de dicho plan a este Ente de Control en el plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.			
Numeral 11, del acápite II "Examen de la Materia Auditada".	Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras.	Compleja (C)	Deberá comprobar que efectivamente la instalación de gas del proyecto corresponde a una conexión particular o de lo contrario deberá adjuntar la respectiva certificación otorgada por el organismo competente, lo cual deberá acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.			



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

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 12, del acápite II "Examen de la Materia Auditada".	Respecto a las construcciones habitadas sin recepción de obras al margen de la normativa.	Compleja (C)	Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, un avance de las medidas adoptadas para dar cumplimiento con el artículo 145 de la LGUC, evaluando para cada caso, si procede, la inhabilidad de las edificaciones objetadas hasta que se tramite la recepción definitiva y/o el desalojo de estas, sin perjuicio de las multas, establecidas en el artículo 20 del mismo cuerpo normativo.			



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

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numerales 5, 6, 7 y 8, del acápite II "Examen de la Materia Auditada".	Sobre las construcciones sin permiso de edificación en el área rural y zona de extensión urbana de la comuna; edificaciones con características residenciales sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo; edificaciones con características no residenciales emplazadas en zona rural y de extensión urbana y divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal.	Compleja (C)	Incorporar estos antecedentes en el procedimiento disciplinario a incoar, remitiendo la ya señalada copia del acto administrativo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General, dentro del plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.			