



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBIO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

INFORME FINAL

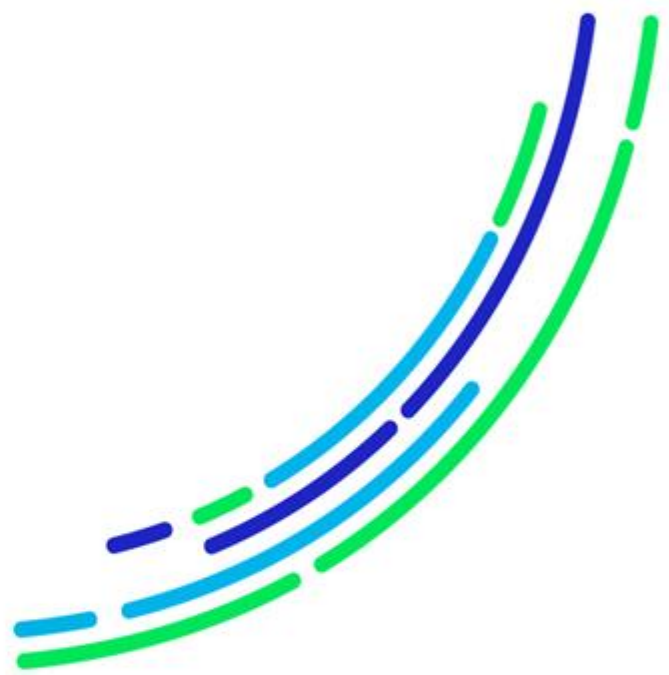
MUNICIPALIDAD DE CURANILAHUE

INFORME N° 477 / 2023
13 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
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

INDICE

GLOSARIO.....	1
RESUMEN EJECUTIVO	2
JUSTIFICACIÓN	5
ANTECEDENTES GENERALES.....	6
OBJETIVO.....	8
METODOLOGÍA.....	8
UNIVERSO Y MUESTRA.....	9
RESULTADO DE LA AUDITORÍA.....	10
ASPECTOS DE CONTROL INTERNO	10
1.1. Sobre manuales de procedimiento.....	10
1.2. Fondos empozados en cuentas corrientes.	12
II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA.....	13
2. Inexistencia de catastro de obras de urbanización y edificación comunal.	13
3. Construcciones sin permiso de edificación en el área rural.	14
4. Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes, en contravención a lo dispuesto en la normativa legal.....	15
5. Predios al margen de la ley.....	18
6. Sobre rol fiscalizador de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU.	19
7. Loteos con ausencia de autorizaciones.	21
8. Sobre improcedencia del acta de observaciones.....	22
9. Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras.....	22
III. EXAMEN DE CUENTAS	23
10. Cálculo de derechos con aplicación errónea de tablas de costos unitarios del MINVU.	23
11. Falta de exenciones.	24
CONCLUSIONES.....	25
ANEXOS	28
ANEXO N° 9. Estado de Observaciones de Informe Final N° 477, de 2023.	29



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

GLOSARIO

TÉRMINO	CONCEPTO
Área rural	Territorio ubicado fuera del límite urbano. 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
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 Urbanismo y Construcciones 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
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RESUMEN EJECUTIVO

Informe Final N°477, de 2023
Municipalidad de Curanilahue

Objetivo: Efectuar una auditoría a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curanilahue, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones de dichos permisos, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en zonas rurales, con la finalidad de verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente.

Preguntas de Auditoría

- ¿Ha establecido la entidad procedimientos y controles que permitan asegurar la eficiencia y eficacia en los procesos auditados?
- ¿Se encuentran ajustados a la normativa legal vigente los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales otorgados por la Dirección de Obras Municipales?
- ¿Existen edificaciones o loteos en la comuna, erigidos al margen de la normativa urbanística?
- ¿Cuenta la Dirección de Obras Municipales con procedimientos de control eficientes y eficaces que le permitan 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 constató la existencia de 1001 predios que presentan construcciones en el área rural, de los cuales 790 carecen del respectivo permiso de edificación, lo que equivale al 79% de ese total, situación que contraviene el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario. Adicionalmente, se detectaron 50 predios que figuran como "PREROL" o sin rol asignado, situación que no permite comprobar si las construcciones levantadas en ellos presentan las autorizaciones correspondientes, sin que, además, conste que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curanilahue haya efectuado fiscalizaciones o acciones tendientes a clarificar lo expuesto.
- Esa dirección de obras municipales no cuenta con un catastro de las obras de urbanización y edificación comunal, situación que no da cumplimiento a 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".
- Se determinó que en el área rural de la comuna de Curanilahue, en parcelas resultantes de subdivisiones que presentan rol de avalúo fiscal, 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 a la vista- generándose lotes cuya superficie predial es inferior a la contemplada en el artículo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

1º, del decreto N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, del Ministerio de Agricultura.

De tales predios, se constató mediante imágenes satelitales referenciales, la existencia y materialización de porciones de terrenos resultantes con trazados y aperturas de caminos informales de circulación con una finalidad 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, y en lo que importa, de la prohibición dispuesta en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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.

Estas divisiones de terreno no han contemplado la ejecución de las pertinentes obras de urbanización, que de acuerdo con el artículo 134 de la mencionada ley general de urbanismo y construcciones, comprenden la dotación de servicios básicos de electricidad, agua potable y alcantarillado, pavimentación y aguas lluvias y obras de ornato.

- Se determinó que, en el área rural de la comuna de Curanilahue, existen 20 loteos irregulares, que se visualizan en las imágenes satelitales disponibles en el sistema de información geográfica del Google Earth Pro, advirtiéndose la materialización de 1.348 porciones de terrenos con trazados y aperturas de caminos informales, con una finalidad predominantemente habitacional, los que albergan a lo menos 1.073 construcciones.

Los puntos anteriores contravienen el artículo 136 del mismo texto legal, que establece en lo que importa que, por una parte no será lícito al propietario de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar 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. Debiendo agregarse 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.

Atendido lo anterior, considerando los antecedentes tenidos a la vista durante el proceso de fiscalización y lo respondido por la entidad examinada en relación a las situaciones descritas, se advierte que las acciones correctivas de regularización requieren la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos, las visitas a terrenos, entrega de informes y documentación de respaldo, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

cual deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe.

- Se estableció que en el área rural de la comuna de Curanilahue, existen parcelas resultantes de subdivisiones que presentan rol de avalúo fiscal⁶ que no cuentan con las aprobaciones de esa Dirección de Obras y de la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, como tampoco con el informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero, no dando cumplimiento así, a lo establecido en el reseñado artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo ese municipio implementar una actividad de control que incluya a todas las funciones involucradas en el proceso, con el fin de velar que en las futuras subdivisiones de terreno que se efectúen, se cuente con todas las autorizaciones que contempla la normativa precedentemente. La referida actividad de control deberá ceñirse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la referida resolución exenta N°1.962, de 2022, de este Organismo Fiscalizador.

⁶ 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
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PNAC N° 5085/2023

INFORME FINAL N° 477, DE 2023, SOBRE PERMISOS DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIONES, LOTEOS PREDIALES, Y RECEPCIONES EN ZONAS RURALES OTORGADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE CURANILAHUE.

CONCEPCIÓN, 13 de octubre de 2023.

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de este Organismo de Control para el año 2023, y de conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N°10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y 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 Curanilahue, DOM, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes a dichos permisos en zonas rurales, durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, con la finalidad de verificar que estos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente.

Adicionalmente, en la zona indicada, 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 considerando los rankings de riesgo en materia de loteos irregulares elaborado por este Órgano de Control, que sitúa a la comuna de Curanilahue dentro de las 10 más riesgosas de la región, y el confeccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, que señala que dicha comuna ocupa el 1^{er} lugar provincial, en cuanto a número de campamentos y hogares en estos, por lo que esta Contraloría Regional ha estimado conveniente efectuar una auditoría a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales en la Municipalidad de Curanilahue.

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

AL SEÑOR
VÍCTOR HENRÍQUEZ GONZÁLEZ
CONTRALOR REGIONAL DEL BIOBÍO
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En tal sentido, la revisión de esta Contraloría se enmarca en las 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 en el ODS 16: “Paz, Justicia e Instituciones Sólidas”.

ANTECEDENTES GENERALES

La Municipalidad de Curanilahue es una corporación autónoma 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 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 del señalado precepto normativo, dispone que le corresponderá a la dirección de obras municipales, DOM, entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del MINVU, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, entre las cuales se encuentra la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 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”.

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, por lo que le corresponde estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esa ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Asimismo, el artículo 4° de la mencionada LGUC, dispone, en lo que concierne, que al MINVU le corresponde, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales "supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial”.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

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 1º 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 las zonas rurales de la comuna de Curanilahue, las cuales se encuentran definidas por el Plan Regulador Comunal, PRC, sancionado por el decreto alcaldicio N° 199, de 28 octubre del año 1981, y sus rectificaciones posteriores.

Por medio del oficio N° E384301, de 2023, de esta procedencia, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento de la Municipalidad de Curanilahue, el preinforme de observaciones N° 477, de 2023, con la finalidad que formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó por medio del oficio N° 972, de igual año, el que fue considerado para la elaboración del presente informe final.

Asimismo, el mencionado preinforme fue remitido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, mediante el oficio N° E386844, de 2023, a fin de que respondiera a las observaciones formuladas, en el ámbito de su competencia, lo que hizo a través del oficio N° 2.172 de igual año, cuyos argumentos fueron considerados en el presente informe final.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

OBJETIVO

La fiscalización tuvo por objeto efectuar una auditoría a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curanilahue, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones de dichos permisos, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en zonas rurales, 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, la resolución N° 30, de 2015, de este origen y lo señalado en el decreto ley N° 1.263, de 1975.

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 resolución exenta N°1.962, de 2022⁷, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General de la 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.

Cabe señalar, que las observaciones que este Organismo de Control 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) y Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto se clasifican como Medianamente Complejas

⁷ 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.



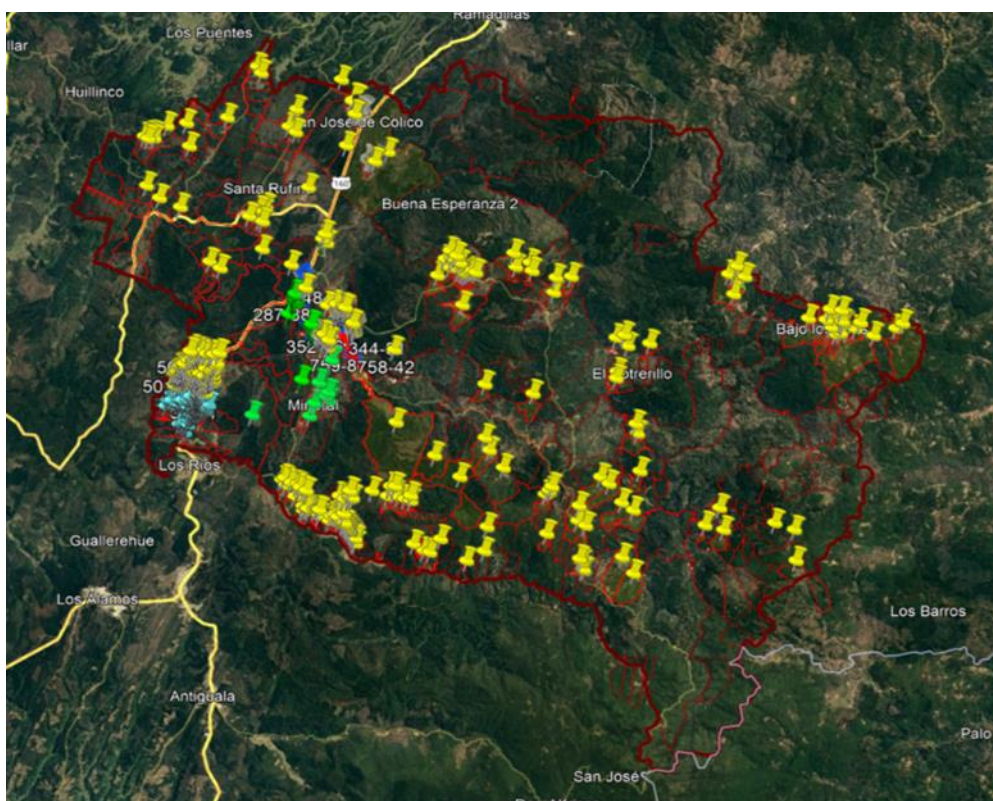
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

(MC) y Levemente Complejas (LC), aquellas que causen un menor impacto en esos criterios.

UNIVERSO Y MUESTRA

Se configuró un primer 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, así como también en otras bases de datos, identificándose 1001 predios que cuentan con construcciones, ubicados en el área rural de la comuna de Curanilahue, estimándose consultar el 100% de los predios identificados.

Imagen del levantamiento efectuado por la Contraloría Regional del Biobío.



Fuente: Elaboración propia realizada en base a imágenes satelitales obtenidas desde la plataforma Google Earth, en donde se detalla en color rojo la comuna de Curanilahue, y con puntos amarillos, verdes y celeste, los predios que presentan construcciones en el área rural.

Por otra parte, un segundo universo corresponde a las autorizaciones otorgadas por ese municipio durante el periodo examinado, solo por concepto de permisos por obra nueva en el área rural, atendido que no se otorgaron autorizaciones por subdivisiones ni loteos. Cabe señalar que se examinó el 100 % del universo, conformado por 8 expedientes. El detalle se expone en las tablas N^{os} 1 y 2.

Tabla N° 1: Universo y muestra autorizaciones DOM.

MATERIA ESPECÍFICA	UNIVERSO	MUESTRA	% EXAMINADO
Autorizaciones de Permisos de Obra Nueva	8	8	100%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de los antecedentes proporcionados por el municipio auditado.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 2: Permisos de obra nueva en zona rural otorgados en el periodo examinado.

N° DE ROL	N° DE PERMISO	AÑO	LOCALIDAD
314-12	26	2020	Chillancito
25-123	46	2020	Javiera Carrera
24-25	40	2020	Javiera Carrera
412-4	35	2020	Cerro Verde
1011-58	49	2021	San José de Colico
1007-4	49	2020	San José de Colico
1103-8	67	2020	Cólico Norte
312-13	70	2020	Chillancito

Fuente: Elaboración propia sobre la base de los antecedentes proporcionados por el municipio auditado.

RESULTADO DE LA AUDITORÍA

El resultado de la auditoría practicada se expone a continuación:

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 enfrentar 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 institución contra pérdidas 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 repartición pública auditada 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 desprenden las siguientes observaciones:

1. Debilidades generales de control interno.

1.1. Sobre manuales de procedimiento.

Se comprobó que, si bien la DOM dispone de un manual de procedimiento para solicitudes de permisos, confeccionado en el mes de abril de 2022, dicho documento no se encuentra sancionado por la autoridad comunal, lo que fue confirmado por don Marcelo Pérez Álvarez, encargado de la oficina de Edificación y Urbanismo de esa entidad edilicia, mediante correo electrónico del 17 de julio de 2023.

La situación descrita, contraviene lo previsto en el artículo 3° de la ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen Actos de los Órganos de la Administración del Estado, el cual estipula que las decisiones escritas que adopte la Administración se expresarán



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

por medio de actos administrativos, lo que en los municipios, en virtud del artículo 12 de la ley N° 18.695, se materializa a través de decretos alcaldicios cuando versen sobre casos particulares.

En este mismo sentido, se constató que el referido procedimiento no contempla mecanismos de control que resguarden que los funcionarios intervinientes en el proceso en estudio, den cumplimiento al principio de abstención consagrado en el artículo 62, N° 6, de la ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado.

En este contexto normativo, la jurisprudencia de esta Entidad Fiscalizadora ha precisado, entre otros, en los dictámenes N°s 3.524 y 14.664, ambos de 2014, que la finalidad de la preceptiva en análisis es impedir que tomen parte en la resolución, examen o estudio de determinados asuntos, aquellos servidores que puedan verse afectados por un conflicto de interés en el ejercicio de su empleo o función, aun cuando dicha posibilidad sea solo potencial, para lo cual deberán cumplir con la referida obligación.

Lo expuesto, no se aviene además, con el principio: establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de los objetivos, previsto en el numeral 3.3 de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que aprueba normas sobre control interno de la Contraloría General de la República, en cuanto a sancionar la definición, asignaciones y limitaciones de niveles de autoridad y segregación de responsabilidades para reducir el riesgo de una conducta irregular a la hora de lograr los objetivos.

En relación a esta materia, esa municipalidad adjunta a su respuesta el informe técnico N° 227 de 2023, firmado por el Encargado de la Oficina de Edificación y Urbanismo, el cual señala que los procedimientos para el ingreso de permisos de construcción y recepciones de obras, se encuentran acorde a lo establecido en el título V del decreto supremo N° 47, de 1992, OGUC, por lo que ya se encontrarían establecidos, y con ello no estarían vulnerando las disposiciones del artículo 3° de la ley 19.880, entendiéndolo a su juicio que los actos administrativos se encuentran enumerados en el referido decreto N° 47 de 1992.

Agrega que, no obstante lo anterior, el manual de procedimiento que motiva la observación en informe será formalizado en un plazo no menor a 4 meses.

Al respecto, teniendo en consideración que la medida informada por el municipio, tendiente a regularizar la situación objetada, corresponde a una acción a futuro, que aún no se materializa, esta Contraloría Regional resuelve mantener la observación formulada.

En consecuencia, esa corporación edilicia deberá acreditar documentadamente la formalización del manual de procedimientos mediante al acto administrativo correspondiente, documento que debe establecer los mecanismos de control que resguarden que los funcionarios intervinientes en el proceso en estudio, den cumplimiento a los principios de abstención consagrado en la ley N° 18.575, y de establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de los objetivos, previsto en la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

resolución exenta N° 1.962, de 2022, de la Contraloría General de la República, todo lo cual a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.

1.2. Fondos empozados en cuentas corrientes.

Se verificó que las conciliaciones bancarias de las cuentas corrientes de la Municipalidad de Curanilahue son confeccionadas manualmente, su cuadratura y análisis es realizada por las funcionarias doña Miriam Del Carmen Quilaman Burgos, Jefa de Contabilidad y Presupuesto y doña Alejandra Cecilia Iglesias Morales, administrativa del Departamento de Contabilidad y Presupuesto, esta última sólo respecto de la cuenta corriente N° 55309012916, denominada Fondos Administración Directa (PMU); posteriormente dichas conciliaciones son visadas por don José Leonel Villagrán Gatica, Tesorero Municipal y aprobadas por don Claudio Andrés Peñailillo Gutiérrez, Director de Administración y Finanzas.

En relación con la materia, cabe indicar que los saldos al 31 de marzo de 2023 de las cuentas corrientes mantenidas en el Banco del Estado de Chile son los siguientes:

Tabla N° 3: Saldo bancario cuentas corrientes vigentes de la gestión municipal de la Municipalidad de Curanilahue al 31 de marzo de 2023.

CUENTAS BANCARIAS	DENOMINACIÓN	SALDO BANCO AL 31/03/2023 (\$)
55309010964	FONDOS MUNICIPALES	7.292.264.476
55309000128	FONDOS SENAME	19.715.717
55309012967	FONDOS INDAP	6.429.826
55309013009	FONDOS CONACE	36.566.234
55309013017	FONDOS BIENESTAR	14.048.916
55309013033	FONDOS VIVIENDAS SOCIALES	13.127.665
55309000021	FONDOS MIDEPLAN	88.628.728
55309010867	FONDOS DIGEDER	28
55309010719	FONDOS F.N.D.R.	7.832.651
55309000063	FONDOS MINEDUC	971.226
55309012916	FONDOS ADMINISTRACION DIRECTA (P.M.U.)	116.234.416
TOTAL		7.595.819.883

Fuente: Información proporcionada por la Departamento de Finanzas de la Municipalidad de Curanilahue

Ahora bien, de la revisión efectuada se constató que las cuentas corrientes N°s 55309013033 y 55309000063, mantenían recursos empozados de antigua data, por la suma de \$14.098.891, cuyo detalle se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N° 4: Cuentas corrientes con fondos empozados.

N° CUENTA CORRIENTE	NOMBRE DE CUENTA CORRIENTE	FECHA SALDO EMPOZADO	SALDO BANCARIO AL 31 DE MARZO DE 2023 (\$)
55309013033	FONDOS VIVIENDAS SOCIALES	31/11/2012	13.127.665
55309000063	FONDOS MINEDUC	03/09/2018	971.226
TOTAL			14.098.891

Fuente: Elaboración propia antecedentes de respaldo proporcionados por el Departamento de Finanzas de la Municipalidad de Curanilahue



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

La situación descrita, no da cumplimiento a lo establecido en el oficio circular N° 3.386, de 2007, de la Contraloría General de la República, sobre cierre de cuentas corrientes inactivas, el cual dispone que una vez cumplida la finalidad para las que fueron creadas, procede su cierre, previo destino de los saldos que mantienen, lo que una vez realizado permitirá solicitar a este Organismo Contralor el cierre de estas.

Sin perjuicio de lo anterior, es dable agregar que el oficio E324651, de 2023, de este Organismo de Control, que imparte instrucciones sobre cuentas corrientes, apertura, cierre, giradores, control interno, conciliaciones bancarias, giro de cheques, transferencias bancarias y aspectos contables, establece en el numeral 2.6 del acápite IV que las cuentas corrientes que han sido creadas o asociadas a un objetivo, proyecto o programa determinado, luego de haberse cumplido la finalidad para la cual fueron creadas, deben cerrarse, y la eventual existencia de saldos en aquellas deberán ser disponibilizados conforme a su naturaleza presupuestaria y, si corresponde, restituirlos al organismo otorgante.

Asimismo, la mantención de fondos empozados o cuentas corrientes inactivas constituye una inobservancia a los principios de eficiencia y eficacia en el cumplimiento de sus funciones, consagrados en los artículos 3°, inciso segundo y 5°, inciso primero, de la ley N° 18.575, ya indicada, al no velar por la eficiente e idónea administración de los recursos públicos.

En su respuesta, el municipio no se refiere a esta materia, atendido lo cual la objeción formulada se mantiene, debiendo la entidad comunal determinar la procedencia de los dineros retenidos en las cuentas corrientes que se observan, estableciendo el destino de los saldos mantenidos en las cuentas, en forma previa a la solicitud de tramitación de cierre de la misma ante esta Entidad de Control, lo que tendrá que ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control de la entidad, en la señalada plataforma.

II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

2. Inexistencia de catastro de obras de urbanización y edificación comunal.

La DOM no cuenta con un catastro de las obras de urbanización y edificación comunal, situación que no da cumplimiento a 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"

Lo anterior, fue ratificado por el señor Marcelo Pérez Álvarez, encargado de la oficina de Edificación y Urbanismo, de esa entidad edilicia, mediante el correo electrónico del 20 de junio de 2023, en el cual indica que la dirección de obras no cuenta con dicha información debido a la falta de personal necesario para levantar tal requerimiento.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

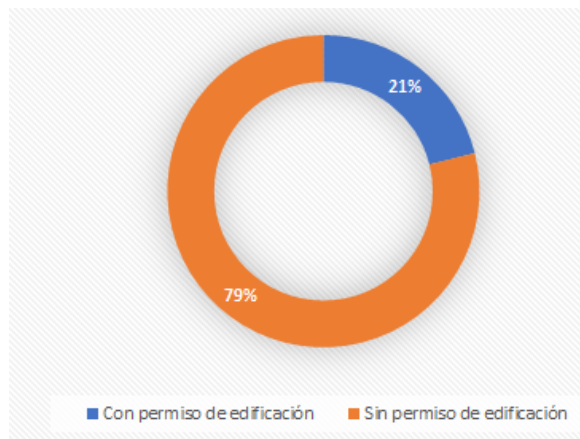
En relación con este punto, el municipio auditado responde que el levantamiento de la información exigida por el texto legal mencionado será soslayado, a través de la contratación de personal que en primera instancia digitalice la información y la concentre en un archivo que se tendrá que mantener actualizado a lo menos cada dos meses.

3. Construcciones sin permiso de edificación en el área rural.

Del levantamiento realizado, se constataron 1001 predios que presentan construcciones en el área rural, de los cuales 790 carecen del respectivo permiso de edificación, lo que equivale al 79% de ese total, situación que contraviene el artículo 116 de la LGUC, que establece que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización requerirán permiso de la DOM, a petición del propietario. El detalle se contiene en el anexo N° 1.

Gráfico N° 1.

Distribución de edificaciones que cuentan con permiso de construcción en la comuna de Curanilahue.



Adicionalmente, se detectaron 50 predios que figuran como “PREROL” o sin rol asignado, detallados en el anexo N° 2, situación que no permite comprobar si las construcciones ahí levantadas presentan las autorizaciones correspondientes, sin que además conste que la aludida dirección de obras municipales haya efectuado fiscalizaciones o acciones tendientes a clarificar lo expuesto, según se describe en el anexo N°3.

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.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

El municipio responde que lo objetado se resolverá, a través de un itinerario de visitas a terreno por parte de un inspector, quien deberá presentar un informe semanal de las notificaciones y mantendrá un archivo digital con los notificados y sus respectivos procesos de permisos y sanciones según lo establecido en la OGUC.

Al respecto, en relación con lo objetado en los numerales 2 y 3, precedentes, atendido que el municipio se limita a informar solo acciones a futuro para resolver las situaciones representadas, se resuelve mantener ambas observaciones.

Enseguida, considerando los antecedentes tenidos a la vista durante el proceso de fiscalización y la respuesta emanada por la entidad, para las situaciones expuestas, se advierte que las acciones correctivas de regularización requieren la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

4. 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 Curanilahue, en parcelas resultantes de subdivisiones que presentan rol de avalúo fiscal, 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. El detalle se expone en la tabla N° 5.

Tabla N° 5.

Divisiones de predios rurales.

N°	ROL	TIPO DE PARTICIPANTE	% TRANSFERIDO
1	505-90	Enajenante	100
		Adquiriente	33,34
		Adquiriente	33,33
		Adquiriente	33,33

Fuente: Elaboración propia sobre la base de los antecedentes recopilados.

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 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.

Imagen del predio con subdivisiones interiores



Fuente: confección propia, en relación con los antecedentes visualizados en Google Earth Pro y las visitas a terreno efectuadas



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre la materia, esa entidad edilicia expone en su respuesta que la subdivisión de predios rústicos contempla un procedimiento que involucra a estamentos tales como el Servicio Agrícola y Ganadero, SAG, o en su defecto al MINVU, según se establece en el decreto ley N° 3.516 y el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, por lo que no se generan ingresos de subdivisiones rurales en la DOM.

Agrega que, no obstante lo anterior, con la finalidad de solucionar la situación observada respecto a las construcciones, tal como acontece en el punto 3, esto se resolverá a través de un itinerario de visitas a terreno por parte de un inspector, quien deberá presentar un informe semanal de las notificaciones y mantendrá un archivo digital con los notificados y sus respectivos procesos de permisos y sanciones según lo establecido en la OGUC.

Respecto a lo aseverado por el municipio, en cuanto a que la subdivisión de predios rústicos contempla un procedimiento que involucra a los demás estamentos que menciona, es del caso manifestar que no obstante que en esa DOM no se ingresen a tramitación estas subdivisiones, esa unidad de obras no puede abstraerse de la facultad prevista en el artículo 24 de la Ley 18.695, que dispone que le corresponderá a la Dirección de Obras Municipales, entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC y los otros instrumentos que detalla.

En el mismo contexto, es dable señalar que 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, establece que 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 este contexto, lo argumentado por el municipio en esta materia carece de sustento, razón por la cual se debe mantener la observación, en consideración, además, que esa entidad comunal solo se limita a informar acciones a futuro para resolver estas situaciones, las cuales no se han materializado.

Enseguida, teniendo en consideración los antecedentes tenidos a la vista durante el proceso de fiscalización y la respuesta emanada por la entidad, se advierte que la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

Lo anterior, sin perjuicio de evaluar ejercer las acciones penales a que lo obliga el artículo 139 de la LGUC, cuando tengan conocimiento de la comisión del delito mencionado en el artículo 138, en los términos transcritos precedentemente.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

5. Predios al margen de la ley.

Se determinó que, en el área rural de la comuna de Curanilahue, existen 20 loteos irregulares, que se visualizan en las imágenes satelitales disponibles en el sistema de información geográfica del Google Earth Pro, advirtiéndose la materialización de 1.348 porciones de terrenos con trazados y aperturas de caminos informales, con una naturaleza predominantemente habitacional, los que albergan a lo menos 1.073 construcciones. El detalle se exhibe en los anexos N^{os} 4 y 5.

En la especie, no se advierte que dichos loteos cuenten con las autorizaciones de los servicios públicos correspondientes, para subdividir y urbanizar terrenos rurales, lo que aparece corroborado por el encargado de la oficina de edificación de la DOM y la asesora jurídica de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura del Biobío, mediante los correos electrónicos de 17 y 21 de julio de 2023, y en los oficios N^{os} 865 y 815, de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda del Biobío y del Servicio Agrícola y Ganadero, respectivamente, situación que trasgrede 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.

Cabe anotar 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, situación que no se aviene con lo dispuesto en el artículo 136 del mismo texto legal, en los términos ya reseñados en el punto anterior, debiendo hacerse presente las sanciones que contempla el 138 de la misma norma, en contra del 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.

El municipio responde que no cuenta con un catastro establecido de los predios rústicos, lo que se hace necesario para poder velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 y 55 de la LGUC. Agrega que, dado lo anterior, se realizará un levantamiento de forma paulatina, adoptándose metas territoriales que decantarán en los terrenos y propietarios que incumplan la ley.

Al respecto, atendido que esa entidad se limita a informar acciones a futuro para solucionar estas situaciones, se resuelve mantener la observación formulada.

Enseguida, considerando los antecedentes tenidos a la vista durante el proceso de fiscalización y la respuesta emanada por el municipio auditado, se advierte que la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

Lo anterior, sin perjuicio de evaluar ejercer las acciones penales a que lo obliga el artículo 139 de la LGUC, cuando tengan conocimiento de la comisión del delito mencionado en el artículo 138, en los términos transcritos precedentemente.

6. Sobre rol fiscalizador de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU.

En relación con lo observado en los numerales anteriores, es preciso hacer presente que de acuerdo con lo informado por la SEREMI MINVU del Biobío, a través de su oficio N° 1.705, 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 normalmente un loteo irregular comienza con una toma del terreno, razón por la que al tratarse de un predio fiscal, dicha responsabilidad recae en el Ministerio del Interior y Seguridad Pública, y en caso de afectarse un inmueble particular, el propietario es quien debe realizar la denuncia, en ambos casos ante los Tribunales de Justicia. Agrega, que en lo que respecta a la injerencia de esa Secretaría Regional, su intervención o pronunciamiento se efectúa al momento que es ingresada una solicitud de informe previo favorable para la urbanización de terrenos fuera del límite urbano.

De igual forma, a través del oficio de respuesta al preinforme, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo señaló, que ha ejercido con estricto apego las facultades que se indican en su reglamentación orgánica, citando para ello una serie de disposiciones legales y reglamentarias, en las cuales, según sostiene, no se advierte la facultad fiscalizadora en orden detectar situaciones de hecho e irregulares que puedan estarse produciendo en el territorio, que sería la interpretación de esta Entidad de Control respecto de la facultad cautelar del artículo 55 de la LGUC, pues en el texto de las normas que expone, está claramente señalado que esa facultad está circunscrita a actuaciones regulares de los particulares, en las que se requiere su intervención, a través de informes previos.

En ese contexto, manifiesta que es posible prevenir e impedir que se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación, a través de informes desfavorables, cuando se advierte que algunas de las actuaciones reguladas en esa disposición tienen el potencial de producir el efecto indicado.

No obstante lo señalado, cabe considerar que en relación a los hallazgos encontrados en la materia, los argumentos aludidos no dan cuenta respecto a la detección y prevención de la generación de dichos loteos, lo que no se aviene con 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 cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Lo anterior se desprende de las imágenes satelitales referenciales disponibles en la plataforma virtual Google Earth Pro contenidas en el anexo N° 6, que muestran el desarrollo de construcciones y edificaciones en zonas rurales que podrían constituir aparentes nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Asimismo, 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.

Al respecto, tal como lo ha expresado el referido dictamen, el artículo 3°, inciso tercero del decreto ley N° 3.516, prevé que corresponderá a las SEREMIS de Vivienda y Urbanismo -al igual que al Servicio Agrícola y Ganadero y a las municipalidades-fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme con lo previsto en el artículo 4° de ese decreto, y el artículo 20, inciso segundo de la LGUC.

Lo anterior, sin perjuicio de hacer presente su rol tutelar respecto del actuar de la DOM, en relación con esta materia, 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.

En este contexto, atendido que lo informado por ese servicio no desvirtúa lo representado por este Organismo de Control, se resuelve mantener la observación formulada.

Pues bien, considerando los antecedentes tenidos a la vista durante el proceso de fiscalización y la respuesta emanada por la entidad, se advierte que la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual esa SEREMI deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt, que permita adoptar las medidas de control que den cuenta del cumplimiento de su rol, en coordinación con la Municipalidad de Curanilahue en virtud del principio estipulado en el artículo 5°, de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

7. Loteos con ausencia de autorizaciones.

Se determinó que en el área rural de la comuna de Curanilahue, existen parcelas resultantes de subdivisiones que presentan rol de avalúo fiscal⁸, conforme se detalla en la tabla N° 6, que no cuentan con las aprobaciones de la DOM y de la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, como tampoco con el informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero, no dando cumplimiento así, a lo establecido en el reseñado artículo 55 de la LGUC, lo que fue corroborado por las entidades involucradas en los referidos correos electrónicos y en los oficios señalados en el punto anterior. El detalle se expone en el anexo N° 7.

Tabla 6: Lotes con rol asignado sin información de respaldo.

N°	LOCALIDAD	COORDENADAS GEOGRÁFICAS HUSO 19 (POLÍGONO)		NÚMERO DE ROLES DEL SII	ESTADO DE APROBACIONES DE LOTEO
		NORTE	ESTE		
1	Alrededores de Foraction S. A	5849168.17	638724.09	165	Sin aprobaciones
		5848438.57	641032.22		
		5846167.94	639890.63		
		5846544.73	637703.75		
2	Cercano a Pichiarauco	5845753.88	637626.40	88	Sin aprobaciones
		5845991.98	640656.52		
		5844490.12	640089.47		
		5845100.67	637520.91		
3	Sector Trongol Bajo	5839142.22	648048.58	37	Sin aprobaciones
		5837746.51	649165.53		
		5838428.45	650046.25		
		5839436.52	648429.84		
		TOTAL		290	

Fuente: confección propia, en relación con los antecedentes visualizados en Google Earth Pro y las visitas a terreno efectuadas.

En relación con los lotes con ausencia de autorizaciones, el municipio auditado responde que se resolverá en los mismos términos planteados en los puntos 2. 3 y 4, precedentes, esto es, con un itinerario de visitas por parte de un inspector, quien deberá actualizar la información y entregar informes frecuentes.

Atendido que esa entidad se limita a informar solo acciones a futuro para solucionar estas situaciones, sumado a la circunstancia que lo representado constituye un hecho consolidado que no es susceptible de regularizar dentro del periodo examinado, se resuelve mantener la observación formulada, debiendo la entidad edilicia implementar una actividad de control que incluya a todas las funciones involucradas en el proceso, con el fin de velar que en las futuras subdivisiones de terreno que se efectúen, se cuente con todas las autorizaciones que contempla la normativa aplicable en la especie. La referida actividad de control deberá ceñirse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la referida resolución exenta N°1.962, de 2022, de este Organismo Fiscalizador.

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
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

8. Sobre improcedencia del acta de observaciones.

En los expedientes detallados en la tabla N° 7, se verificó la emisión del acta de observaciones conforme a lo establecido en el artículo 1.4.9 de la OGUC, en circunstancias que dicho procedimiento no se encuentra contemplado en la ley 20.898, a la que fueron acogidos dichos expedientes.

En la especie, se debe tener presente lo señalado por el MINVU, en la letra l), de la DDU N°416, 9 de abril de 2019, conforme a la cual "La ley N° 20.898 no estableció un procedimiento ni plazos asociados a ésta para emitir y subsanar observaciones a las solicitudes de regularización. Dichas solicitudes, podrán ser aprobadas o rechazadas por la Dirección de Obras Municipales, en la medida que cumplan o no con los requisitos prescritos por esta misma ley. No obstante, siempre se podrá realizar un nuevo ingreso de solicitud, el cual se estará al mismo procedimiento y plazos establecidos por la ley N° 20.898, conforme al título correspondiente".

Tabla N° 7: Emisión de acta de observaciones.

Permiso N°	Año	Rol SII	Tipo	Ley	Acta de observaciones	Fecha acta	Firma DOM
67	2020	1103-8	Permiso y recepción	20.998	Sí	28/08/2019	Sí
46	2020	25-123	Permiso y recepción	20.998	Sí	13/09/2019	Sí

Fuente: confección propia, en relación con los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Curanilahue.

El municipio responde que, a pesar de no estar establecido en la referida ley N° 20.898, dicho proceso se realizó con el fin de informar, tanto al propietario como al profesional, los detalles técnicos de las edificaciones que no daban cumplimiento a la normativa correspondiente. Agrega que, no obstante lo anterior, dicha práctica se dejó de aplicar durante el año 2022.

Al respecto, los argumentos expuestos por la entidad comunal solo vienen a confirmar el cuestionamiento de la especie, debiendo mantenerse la observación formulada, teniendo en consideración, además, que la situación representada constituye un hecho consolidado que no es posible revertir dentro del periodo examinado, debiendo esa municipalidad ajustar sus procedimientos de control a fin de evitar generar actas de observaciones en los casos que la normativa aplicable no lo contemple.

9. Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras.

Conforme a los antecedentes examinados, y las validaciones efectuadas en terreno, se advierte que en la edificación aprobada por medio del certificado de regularización N° 46, de 28 de abril de 2020, existe una ampliación no contemplada ni autorizada en el expediente de dicho permiso, situación que contraviene el artículo 116 de la LGUC, que establece que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización requerirán permiso de la DOM, a petición del propietario, como así también 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. El detalle se expone en el anexo N° 8.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En su respuesta, la entidad edilicia manifiesta que al momento de emitir el certificado de regularización N° 46, de 2020, no existía la ampliación a la que se hace referencia, señalando que notificará al infractor de dicha edificación en conformidad a lo establecido en el artículo 116 de la LGUC.

En consideración que la medida informada por el municipio para regularizar la situación representada corresponde a una acción futura que aún no materializa, este Organismo de Control resuelve mantener la observación formulada, debiendo esa corporación edilicia acreditar los antecedentes que den cuenta de la notificación que se informa y la regularización de la edificación en cuestión, todo lo cual a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.

III. EXAMEN DE CUENTAS

10. Cálculo de derechos con aplicación errónea de tablas de costos unitarios del MINVU.

Se detectó que la Municipalidad de Curanilahue calculó el monto de los derechos aplicando un valor distinto al señalado en la tabla de costos unitarios del MINVU, lo que conllevó a una determinación equívoca del presupuesto de la obra, vulnerando con ello lo establecido en el artículo 1, de la resolución N° 18, de 2022, de esa Secretaría de Estado, la que establece que a contar del primero de enero de ese año, los costos unitarios por metro cuadrado de construcción que se consultarán para confeccionar los presupuestos de obras sobre los cuales corresponde aplicar los derechos municipales por concepto de Permisos de Construcción, serán los que resulten de aplicar, por parte de las Direcciones de Obras Municipales, las tablas que se acompañan.

A continuación, el artículo N°2, de la precitada resolución N°18, de 2022, indica que trimestralmente el MINVU remitirá a las Direcciones de Obras Municipales el índice mediante el cual se reajustarán los costos unitarios que se establecen en dicho documento.

Tabla N° 8: Cálculo de derechos municipales.

Calculo	Permiso de edificación	Clasificación construcción	m2 de construcción (A)	Costo unitario aplicado (B)	Costo construcción C(A*B)	Derechos pagados C*1,5%
Municipio	35, de 2022	E-4	76,29	\$113.921	\$8.691.033	\$130.365
CGR con tabla de costos unitarios 3° trimestre, del MINVU.		E-4	76,29	\$111.382	\$8.497.333	\$127.460

Fuente: confección propia, en relación con los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Curanilahue.

En su respuesta esa entidad edilicia reconoce el cobro objetado, solicitando la DOM, mediante el oficio N° 259, de 6 de septiembre de 2023, la devolución al propietario, lo que fue sancionado a través del decreto alcaldicio N° 10.325 de igual fecha.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Atendido que lo informado por el municipio corresponde a una acción futura que no ha sido materializada y que se omitieron adjuntar los antecedentes mencionados en su respuesta, este Órgano Contralor resuelve mantener la observación formulada, debiendo esa entidad comunal acreditar documentadamente la devolución de los montos representados, todo lo cual a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.

11. Falta de exenciones.

Se determinó que para los casos que se detallan en la tabla N° 9, la DOM realizó el cobro de los derechos municipales que ahí se señalan, vulnerando lo establecido en el inciso tercero del artículo 2° de la ley N° 20.898, el cual establece que "Las regularizaciones que se efectúen de conformidad a este artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados en 75% cuando el valor de la construcción no supere las 400 unidades de fomento y en un 50% cuando exceda esa cantidad. Si el propietario de la vivienda a regularizar tiene 65 años o más, o si uno de los residentes de esta estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad al que se refieren los artículos 55 y 56 de la ley N° 20.422, la exención será de un 100% de los derechos municipales. La edad del propietario de la vivienda se acreditará con la cédula de identidad y la discapacidad con la inscripción en el Registro Nacional de Discapacidad. A estos proyectos no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 70 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones".

Tabla N° 9: Cobro de derechos improcedente.

Permiso N°	Año	Rol SII	Tipo	Ley	N° Orden de ingreso municipal	Fecha de pago	Derechos pagados	Debió pagar	Observación
26	2020	314-12	Permiso y recepción	20.998	312149	17/02/2020	\$149.056	\$74.528	De acuerdo con el valor de la construcción y del terreno, el que corresponde a 511 Uf, debiera tener una rebaja del 50% en los derechos municipales
46	2020	25-123	Permiso y recepción	20.998	318494	14/05/2020	\$163.802	\$81.901	De acuerdo con el valor de la construcción y del terreno, el que corresponde a 443 Uf, debiera tener una rebaja del 50% en los derechos municipales
49	2020	1700-4	Permiso y recepción	20.998	320333	24/06/2020	\$148.059	\$37.015	De acuerdo con el valor de la construcción y del terreno, el que corresponde a 382 Uf, debiera tener una rebaja del 75% en los derechos municipales

Fuente: confección propia, en relación con los antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Curanilahue.

El municipio responde que la ley 20.898 establece exenciones solo a las construcciones acogidas al artículo 2° del mismo texto



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

legal, siendo los permisos N^{os} 26, 46 y 49 acogidos al artículo 3 de dicha ley, por lo que no cuentan con aquellos beneficios.

En consideración a los argumentos expuestos por esa entidad comunal y atendido que efectivamente los referidos permisos fueron otorgados acogidos al artículo 3° de la ley 20.898, en el cual no se consideran las rebajas señaladas, se levanta la observación formulada.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la Municipalidad de Curanilahue ha aportado antecedentes e iniciado acciones que han podido salvar solo parte de las observaciones planteadas en el Preinforme N° 477, de 2023, de esta Entidad Fiscalizadora.

En efecto, en relación con la objeción contenida en el numeral 11, referida a la falta de exenciones, considerando las argumentaciones y antecedentes aportados en esta oportunidad por la citada entidad comunal, se levanta la observación.

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

1. En relación con las situaciones representadas en los numerales 2, 3, 4, y 5, sobre Inexistencia de catastro de obras de urbanización y edificación comunal (C), construcciones sin permiso de edificación en el área rural (C), divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes, en contravención a lo dispuesto en la normativa legal (C), predios al margen de la ley (C), respectivamente, se advierte que la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

2. Asimismo, en lo relativo a las observaciones contenidas en los numerales 4, y 5, sobre divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes, en contravención a lo dispuesto en la normativa legal (C) y predios al margen de la ley (C), respectivamente, esa entidad comunal deberá evaluar ejercer las acciones penales a que lo obliga el artículo 39 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, habido el conocimiento de la comisión del delito mencionado en el artículo 138 del mismo cuerpo legal, esto es cualquier acto o contrato que tenga 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 sin que se ejecute la urbanización pertinente.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

3. En cuanto a lo representado en el numeral 6, sobre el rol fiscalizador de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU (C), considerando los antecedentes tenidos a la vista durante la fiscalización y la respuesta emanada por esa secretaria regional, se advierte que la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual esa SEREMI deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que permita adoptar las medidas de control que den cuenta del cumplimiento de su rol, en coordinación con la Municipalidad de Curanilahue en virtud del principio estipulado en el artículo 5°, de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

4. En relación a lo observado en el numeral 1.1, sobre manuales de procedimiento (MC), esa corporación edilicia deberá acreditar documentadamente la sanción del manual de procedimientos mediante al acto administrativo correspondiente, estableciéndose los mecanismos de control que resguarden que los funcionarios intervinientes en el proceso en estudio, den cumplimiento a los principios de abstención consagrado en la ley N° 18.575, y de establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de los objetivos, previsto en la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de la Contraloría General de la República, todo lo cual a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.

5. En lo que concierne a la situación descrita en el numeral 1.2, sobre fondos empozados en cuentas corrientes (MC), el municipio deberá determinar la procedencia de los dineros retenidos en las cuentas corrientes que se reprochan, estableciendo el destino de los saldos mantenidos en las cuentas, en forma previa a la solicitud de tramitación de cierre de la mismas ante esta Entidad de Control, lo que tendrá que ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control de la entidad, en la señalada plataforma.

6. En lo que se refiere a lo observado en el numeral 7, sobre los loteos con ausencia de autorizaciones (MC), esa entidad comunal deberá implementar una actividad de control que incluya a todas las funciones involucradas en el proceso, con el fin de velar que en las futuras subdivisiones de terreno que se efectúen, se cuente con todas las autorizaciones que contempla la normativa aplicable en la especie. La referida actividad de control deberá ceñirse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la referida resolución exenta N°1.962, de 2022, de este Organismo Fiscalizador.

7. Al respecto, de lo observado en el numeral N° 8, sobre improcedencia del acta de observaciones (MC), esa municipalidad deberá



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ajustar sus procedimientos de control a fin de evitar que se generen actas de observaciones en los casos que la normativa aplicable no lo contemple.

8. En relación a lo representado en el numeral 9, sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras (MC), esa entidad comunal deberá remitir los antecedentes que den cuenta de la notificación que alude en su respuesta y la regularización de la ampliación no contemplada en el expediente del permiso, todo lo cual a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.

9. En relación con lo objetado en el numeral 10, sobre cálculo de derechos con aplicación errónea de tablas de costos unitarios del MINVU (MC), esa entidad comunal deberá acreditar documentadamente la devolución de los montos representados, a sus propietarios, todo lo cual a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como (C), identificadas en el “Informe de Estado de Observaciones”, de acuerdo al formato adjunto en el anexo N° 9, 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 dispuesto en el oficio N°14.100, 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 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 el presente informe final al Alcalde, al Secretario Municipal y al Director de Control, todos de la Municipalidad de Curanilahue, y a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	ROXANA NUNEZ GONZALEZ
Cargo:	Jefa de Unidad de Control Externo
Fecha:	13/10/2023



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXOS

Los anexos desde el N° 1 hasta el 8 se adjuntan en formato digital, archivo EXCEL.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 9. Estado de Observaciones de Informe Final N° 477, 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
Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 2	Sobre Inexistencia de catastro de obras de urbanización y edificación comunal.	C: Observación Compleja	Como se advierte, la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

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
Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 3	Sobre construcciones sin permiso de edificación en el área rural.	C: Observación Compleja	Como se advierte, la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.			
Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 4.	Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes, en contravención a lo dispuesto en la normativa legal.	C: Observación Compleja	Como se advierte, la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

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
Acápites II, Examen de la Materia Auditada, numeral 5	Sobre predios al margen de la ley.	C: Observación Compleja	Como se advierte, la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

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
Acápito II, Examen de la Materia Auditada, numeral 6	sobre el rol fiscalizador de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU	C: Observación Compleja	Considerando los antecedentes tenidos a la vista durante la fiscalización y la respuesta emanada por esa secretaria regional, se advierte que la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual esa SEREMI deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que permita adoptar las medidas de control que den cuenta del cumplimiento de su rol, en coordinación con la Municipalidad de Curanilahue en virtud del principio estipulado en el artículo 5°, de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que describa las actividades, plazos y documentos de respaldos, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

OBSERVACIONES QUE SERÁN VALIDADAS POR EL ENCARGADO DE CONTROL INTERNO DE LA ENTIDAD

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
1.1, Acápito I, Control Interno	Sobre manuales de procedimiento	MC: Observación Medianamente Compleja	Esa corporación edilicia deberá acreditar documentadamente la sanción del manual de procedimientos mediante al acto administrativo correspondiente, estableciéndose los mecanismos de control que resguarden que los funcionarios intervinientes en el proceso en estudio, den cumplimiento a los principios de abstención consagrado en la ley N° 18.575, y de establecimiento de estructuras, asignación de autoridad y responsabilidad apropiadas para la consecución de los objetivos, previsto en la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de la Contraloría General de la República, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.
1.2, Acápito I, Control Interno	Sobre fondos empozados en cuentas corrientes	MC: Observación Medianamente Compleja	El municipio deberá determinar la procedencia de los dineros retenidos en las cuentas corrientes que se reprochan, estableciendo el destino de los saldos mantenidos en las cuentas, en forma previa a la solicitud de tramitación de cierre de la mismas ante esta Entidad de Control, lo que tendrá que ser acreditado en el sistema de seguimiento y apoyo CGR, con la validación de la unidad de control interno del municipio, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, con la posterior validación de la unidad de control interno de la Dirección de Control de esa entidad, en la señalada plataforma.
Acápito II, Examen de la Materia Auditada, numeral 9.	Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras.	MC: Observación Medianamente Compleja	Esa corporación edilicia deberá remitir los antecedentes que den cuenta de la notificación y regularización de la ampliación no contemplada en el expediente del permiso, ante este Organismo de Control a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.
Acápito III, Examen de cuentas, numeral 10.	Respecto al cálculo de derechos con aplicación errónea de tablas de costos unitarios del MINVU	MC: Observación Medianamente Compleja	Esa entidad comunal deberá acreditar documentadamente la devolución de los montos representados, todo lo cual a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente informe, con la posterior validación de la Dirección de Control del municipio, en la señalada plataforma.