

**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**División de Infraestructura y Regulación**  
**Subdivisión Auditoría**

# **Informe Final**

## **Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo**

---



Fecha: 25 de octubre de 2010  
N° Informe: 22/10



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR : 1.021/10  
REF.: 210.200/10  
233.146/10

REMITE INFORME FINAL DE  
OBSERVACIONES N° 22, DE 2010,  
SOBRE AUDITORÍA DE  
TRANSACCIONES A LAS  
MITIGACIONES DE PROYECTOS  
EMPLAZADOS EN ÁREAS  
URBANIZABLES DE DESARROLLO  
PRIORITARIO.

SANTIAGO, 25. OCT 10 \*063377

Cumplo con enviar a Ud., para su conocimiento y fines legales pertinentes, el informe final N° 22, del año en curso, de la auditoría efectuada a la materia del rubro.

Sobre el particular, corresponde que ese servicio adopte las medidas respectivas con el objeto de superar las observaciones planteadas en los términos previstos en el citado informe final, cuya efectividad será verificada por esta Contraloría General en futuras fiscalizaciones.

Transcribese a las Subsecretarías de Obras Públicas; Transportes; a la Dirección Nacional de Vialidad, a la Municipalidad de Lampa y a la unidad de Sumarios de esta División.

Saluda atentamente a Ud.,

POR ORDEN DEL CONTRALOR  
GENERAL DE LA REPUBLICA  
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION  
SUBJEFF DIVISION  
SUBROGANTE

 AL SEÑOR  
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO,  
PRESENTE





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR N°: 1021/10  
REF N°: 210.200/10  
233.146/10

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

SANTIAGO, 25.OCT.10 • 063378

oficio N° 25.OCT.10 • 063377 de fecha Cumpló con remitir a Ud. copia del  
General. de esta Contraloría

Saluda atentamente a Ud..

POR ORDEN DEL CONTRALOR  
GENERAL DE LA REPUBLICA  
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION  
SUBDIVISION DE AUDITORIA

 A LA SEÑORA  
SUBSECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
PRESENTE

RTE  
ANIECED



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR N°: 1021/10  
REF N°: 210.200/10  
233.146/10

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

SANTIAGO, 25.OCT.10\*063379

oficio N° 25.OCT.10\*063377  
General.

de fecha

Cumplo con remitir a Ud. copia del  
de esta Contraloría

Saluda atentamente a Ud.,

POR ORDEN DEL CONTRALOR  
GENERAL DE LA REPUBLICA  
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION  
SUBJEFE DIVISION

A LA SEÑORA  
SUBSECRETARIA DE TRANSPORTES,  
PRESENTE

RTE  
ANEXOS

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR N°: 1021/10  
REF N°: 210.200/10  
233.146/10

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

SANTIAGO, 25.OCT.10 \*063350

oficio N° 25.OCT.10 \*063377 de fecha  
General.

Cumplo con remitir a Ud. copia del  
de esta Contraloría

Saluda atentamente a Ud.,

POR ORDEN DEL CONTRALOR  
GENERAL DE LA REPUBLICA  
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION  
SUBDIVISION

AL SEÑOR  
DIRECTOR NACIONAL DE VIALIDAD,  
PRESENTE





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR N°: 1021/10  
REF N°: 210.200/10  
233.146/10

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

SANTIAGO, 25.OCT.10\*063381

oficio N° 25.OCT.10\*063377 de fecha  
General.

Cumplo con remitir a Ud. copia del  
de esta Contraloría

Saluda atentamente a Ud.,

POP. ORDEN. GEN. CONTRALOR  
GENERAL DE LA REPUBLICA  
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION  
SUBDIVISION DE AUDITORIA

 AL SEÑOR  
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE  
LAMPA

RTE  
ANTECED



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR N° : 1021/10  
REF N° : 210.200/10  
233 146/10

TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

SANTIAGO, 25.OCT.10\*063382

oficio N° 25.OCT.10\*063377 de fecha Cumpló con remitir a Ud. copia del  
General. de esta Contraloría

Saluda atentamente a Ud.,

  
POR ORDEN DEL CONTRALOR  
GENERAL DE LA REPUBLICA  
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION  
SUBJEF DIVISION  
SUBROGANTE

A LA SEÑORA  
JEFE DE LA UNIDAD DE SUMARIOS DE  
LA DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
PRESENTE



RTE  
ANTECED





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR : 1.021/10  
REFS : 210.200/10  
233.146/10

INFORME FINAL N° 22 DE AUDITORÍA DE  
TRANSACCIONES A LAS MITIGACIONES DE  
PROYECTOS EMPLAZADOS EN ÁREAS  
URBANIZABLES DE DESARROLLO  
PRIORITARIO.

---

SANTIAGO, 25 OCT. 2010

En cumplimiento del plan anual de fiscalización aprobado para el presente año, se efectuó una auditoría al cumplimiento de las cauciones establecidas en el Acuerdo Marco de 7 de septiembre de 2001, suscrito entre las Secretarías Regionales Ministeriales Metropolitanas de Transportes y Telecomunicaciones; Obras Públicas, y Vivienda y Urbanismo, y las inmobiliarias que materializan proyectos en Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario y en Zonas Urbanizables de Desarrollo Condicionado, definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, documento que establece las bases y principios sobre mitigación de impacto vial en la Provincia de Chacabuco.

#### Objetivos

La presente auditoría comprende el examen de operaciones relativas a la administración de recursos financieros por parte de las instituciones fiscales mencionadas precedentemente, y tiene como objetivos: verificar los procedimientos definidos para la materialización y registro de determinados aportes que perciben; comprobar los antecedentes que les sirven de sustento, valorizando su grado de suficiencia, pertinencia y autenticidad, y examinar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a los proyectos relacionados con las operaciones aludidas, contenidas, entre otros, en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, su ordenanza general, aprobada por el decreto N°47, de 1992, del mismo ministerio, y en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

#### Metodología

El examen se practicó de acuerdo con las disposiciones contenidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de esta Contraloría General, y con las normas de auditoría aprobadas por este Organismo Superior de Control mediante resoluciones N°s 1485 y 1486, ambas de 1996, incluyendo otros procedimientos de control aceptados por esta Entidad, con las respectivas validaciones en terreno.

Contraloría General  
de la República

A LA SEÑORA  
PATRICIA MEZA VILLEGAS  
SUBJEFE DE DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN (S)  
PRESENTE  
APN/PMU/ERV





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

## Universo

El universo comprende un total de 4 proyectos, algunos en ejecución y otros ya terminados, emplazados en el área AUDP de la provincia de Chacabuco, elaborados por 4 empresas inmobiliarias que acordaron con la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, mediante convenios individuales suscritos formalmente, efectuar los aportes para financiar la ejecución de obras de inversión en infraestructura vial, según proyectos detallados en el cuadro N°1, adjunto:

Cuadro N° 1 – Universo AUDP

Proyecto	Inmobiliaria	Comuna
Aires de Colina (Las Quilas)	Sociedad Inmobiliaria Las Quilas S.A.	Colina
Las Brisas	Sociedad Inmobiliaria Las Brisas de Chicureo Norte S.A.	Colina
Llanos del Solar	Consortio Inmobiliaria ECSA ECOMAC S.A.	Colina
Ciudad Satélite Larapinta	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	Lampa

## Muestra

La muestra auditada contempló el proyecto "Ciudad Satélite Larapinta", a cargo de la Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A., obra que representa el 25% del universo.

## Antecedentes Generales

En las modificaciones introducidas al Plan Regulador Metropolitano de Santiago en el año 1997, aprobadas por la resolución N°39, de 1997, del Gobierno Regional Metropolitano, se incorporó la provincia de Chacabuco al área urbana metropolitana, medida que tuvo por objeto controlar el proceso de ocupación del área rural con parcelaciones de agrado, disponiendo nuevos usos urbanos e industriales en sus tres comunas: Colina, Lampa y Til Til. Además, dicha reforma significó la incorporación de nuevos conceptos normativos, esto es, las denominadas Zonas Urbanizables de Desarrollo Condicionado (ZDUC), y las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP), cuya finalidad es permitir distintos grados de desarrollo urbano sobre la base del cumplimiento de condiciones específicas.

Aún cuando la citada normativa urbanística no exige que quienes desarrollen proyectos ubicados en las precitadas ZDUC o AUDP efectúen aportes, el mencionado Acuerdo Marco, de 2001, suscrito entre las secretarías regionales ministeriales referidas precedentemente y algunas inmobiliarias interesadas en materializar proyectos en dichas zonas, estableció las bases y principios, que rigen el financiamiento para la ejecución de los proyectos de inversión en infraestructura vial destinados a mitigar los impactos en la provincia de Chacabuco.

Con la finalidad de determinar las exigencias que en materia de impactos viales debía cumplir cada proyecto, la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras Públicas contrató un estudio denominado "Análisis y Evaluación del Sistema de Transporte de la Provincia de Chacabuco", cuyo contenido es reconocido en el acuerdo referido. En él, se plantea una red estructurante inicial asociada a una vialidad mínima para mitigar los impactos viales entre los años 2002 y 2010, la cual deberá ser materializada o caucionada a través de un aporte inicial por cada proyecto inmobiliario, por un monto porcentual calculado en





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

función del número de viviendas proyectadas hasta el año 2010, eximiéndose las viviendas sociales definidas en el artículo 6.1.2 de la mencionada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El citado Acuerdo Marco dispone que el aporte inicial de las inmobiliarias se efectuará en dos partes correspondientes a un 38% y 62%, mediante boletas de garantías con fechas de vencimiento al 31 de diciembre de 2005 y 31 de diciembre de 2010, respectivamente. Las condiciones particulares y requisitos especiales para cada proyecto, se estipularán en convenios de mitigación vial celebrados entre una o más sociedades inmobiliarias con el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, y/o la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.

En lo que respecta a las condicionantes a cumplir, es útil tener en consideración que las áreas urbanizables de desarrollo prioritario se encuentran reguladas, entre otros, por el punto 4.1 del artículo 4.3 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el cual hace exigible a proyectos de loteo o urbanización la presentación de un Estudio de Impacto Urbano, el que debe ser informado favorablemente por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo al otorgamiento del permiso pertinente por parte de la dirección de obras municipal respectiva. La memoria de dicho estudio, formará parte de los antecedentes a los que alude el punto 6 del artículo 3.1.4 de la citada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que el particular deberá adjuntar al momento de tramitar el anteproyecto.

Asimismo, los proyectos a materializarse en dichas áreas urbanas de desarrollo deben contar con un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, según la metodología dispuesta por dicha repartición en la resolución exenta N° 412, de 2001, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la precitada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y someterse además al Sistema de Calificación Ambiental, según lo dispone la ley N° 19.300, aplicable a esa fecha.

El resultado de la revisión, originó el preinforme de observaciones N° 22, que fue puesto en conocimiento de las Subsecretarías de Vivienda y Urbanismo, de Obras Públicas, y de Transportes, de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, y de la Municipalidad de Lampa, mediante los oficios N°s 41.228, 41.229, 41.230, 41.231 y 41.232, todos del 26 de julio del presente año, respectivamente, otorgando un plazo de 10 días para que dichos servicios dieran respuesta, en el ámbito de sus respectivas competencias, acerca de las diligencias y las acciones adoptadas para superar parcial o totalmente lo planteado en dicho documento.

Al respecto, mediante los oficios N°s 2.023 y 552, ambos del año en curso, las Subsecretarías de Obras Públicas y de Vivienda y Urbanismo, respectivamente, solicitaron un aumento de plazo para la entrega de la respuesta solicitada.

Por oficios N°s 44.685 y 47.146, del 6 y 16 de agosto del presente año, este Organismo Contralor autorizó dichos aumentos, otorgando un plazo adicional de 5 días hábiles, respectivamente.

Sobre la materia, por los oficios N°s 2.243 y 651, ambos del año en curso, las Subsecretarías de Obras Públicas, y de Vivienda y





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Urbanismo, respectivamente, según se precisa en el cuerpo del presente documento, y dentro del ámbito de sus respectivas competencias, dieron respuesta sólo a algunas de las observaciones analizadas. Habida consideración de los argumentos expuestos, este Organismo de Control viene en emitir el informe final con las conclusiones que se derivan de la auditoría practicada.

Cabe hacer presente que, en atención a que el resto de los servicios recurridos no dieron respuesta dentro del plazo demandado, el cual se encuentra vencido, sin que tampoco hayan pedido formalmente un plazo de ampliación para su resolución, el presente informe final mantiene íntegramente aquellas observaciones formuladas que no fueron objeto de análisis en los descargos de las Subsecretarías de Obras Públicas y de Vivienda y Urbanismo, ya referidas.

Ahora bien, del examen practicado se determinaron las siguientes situaciones:

1. Acuerdos y Exigencias de Mitigación.

Si bien la mencionada Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén no suscribió el Acuerdo Marco, de 2001, las exigencias que dicha empresa debía cumplir en la materialización del proyecto que interesa, surgen de lo establecido en el citado punto 4.1 del artículo 4.3 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, y, específicamente, del Estudio de Impacto Urbano, aprobado mediante oficio N° 2, de 3 de enero de 2000, por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo; de la Resolución de Calificación Ambiental, N° 323, de 14 de junio de 2001, de la Comisión Regional Metropolitana del Medio Ambiente; del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, aprobado por oficio N° 2.480, de 2002, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Transportes; y de los Convenios y Addendas que, en forma particular suscribió la inmobiliaria, tanto con las Secretarías Regionales Ministeriales de Transportes y Telecomunicaciones, Obras Públicas, y Vivienda y Urbanismo, como con la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas. (Cuadro N°2).

Cuadro N° 2 - Convenios y Addendas.

Acuerdo de bases y principios sobre mitigación del proyecto "Larapinta", 2 de julio de 2002	
Partes involucradas	Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana de Transportes y Telecomunicaciones; Obras Públicas; Vivienda y Urbanismo; e Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén
Acuerdo	Dispone los aportes para la materialización de la vialidad estructurante del proyecto, 136.200 unidades de fomento (UF) para un total de 2.446 viviendas con un valor superior a 500 UF (viviendas que no tienen la calificación de social). El pago se estipula en dos partes, la primera, de un 38% correspondiente a 51.756 UF, que permitiría la mitigación de 929 viviendas, al 30 de diciembre de 2005. El 62% restante equivalente a 84.444 UF, mitigaría un total de 1.517 viviendas. Los pagos debían garantizarse desde el 30 de diciembre de 2005 hasta el 30 de diciembre de 2010.
Convenio de Referencia, 2 de julio de 2002	
Partes involucradas	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén y la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas
Acuerdo	La inmobiliaria compromete un aporte inicial de 51.756 UF, a pagarse a más tardar el 31 de diciembre de 2005, para la elaboración del estudio de preinversión e ingeniería de proyectos de vialidad, coincidente con el 38% de las 136.200 UF dispuestas como mitigaciones viales por el precitado Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, de 2002.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Addendum del Acuerdo Marco, 8 de septiembre de 2004	
Partes involucradas	Las mismas Secretarías Regionales Ministeriales e inmobiliarias que suscribieron el Acuerdo Marco, de 2001, más la Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén
Acuerdo	Modificación del acuerdo marco y de los acuerdos individuales de las inmobiliarias involucradas, y en la cual se hace partícipe La Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén. Amplia entre otros aspectos, los plazos de los aportes iniciales correspondientes al 38% en 2 años y el restante 62% en 1 año - 31 de diciembre de 2007, y 31 de diciembre de 2011-, respectivamente.

En relación con la materia, se observa lo siguiente:

a) El Ministerio de Obras Públicas y la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, carecen de atribuciones para establecer requisitos o exigencias adicionales a las señaladas en la normativa urbanística, especialmente en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, relativas a los requisitos que deben cumplir quienes se encuentren interesados en desarrollar proyectos inmobiliarios en áreas urbanizables de desarrollo prioritario como la de la especie, toda vez que dicha preceptiva otorga exclusivamente a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo la facultad de definir los contenidos de los Estudios de Impacto Urbano, siendo improcedente que otros órganos de la Administración del Estado, comparecientes a la suscripción de los convenios que pudieren celebrar con una determinada inmobiliaria en forma particular, establezcan exigencias adicionales a las ya señaladas en la reglamentación referida (aplica criterio contenido en el dictamen N° 21.019, de 2008, de este Organismo de Control).

En su respuesta, la Subsecretaria de Obras Públicas señala que, según las disposiciones de los artículos 4.3, 4.7 y 7.1.5, todos de la ordenanza del referido Plan Regulador de Santiago, proyectos como los de la especie debían contemplar un Estudio de Impacto Urbano, aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, e informado favorablemente por los organismos competentes.

Agrega que, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 4.2 -sic- de la precitada ordenanza del plan regulador, mediante la Circular N° 8, de 10 de febrero de 1998, la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, dispuso las condiciones que debían cumplir este tipo de proyectos para la tramitación del referido estudio, dentro de las cuales contempla el informe favorable de los Ministerios de Obras Públicas, y de Transportes y Telecomunicaciones.

Asimismo, señala que, según las disposiciones del artículo 18 del decreto con fuerza de ley N° 850, de 1997, del Ministerio de Obras Públicas, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 15.840, le compete a la Dirección de Vialidad de dicho ministerio el estudio, proyección, construcción, mejoramiento, defensa y conservación de los caminos públicos, encontrándose además facultada, conforme lo disponen los artículos 29 y 41 del mismo texto, para recibir erogaciones de diversa naturaleza utilizables en la construcción y mejoramiento de caminos de su competencia, y administrar dichos caminos y sus fajas. En consecuencia, sostiene que cualquier obra en esas vías debe contemplar tanto la aprobación, como la intervención de dicha dirección.

Dicho lo anterior, argumenta que, con el fin de realizar una gestión más transparente, y teniendo en consideración los altos impactos





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

en la infraestructura vial que generarían los proyectos en la provincia de Chacabuco, los servicios individualizados en el cuadro N° 2 precedente invitaron a las sociedades inmobiliarias desarrolladoras de proyectos en la provincia precitada, a formalizar el modo en que dichas empresas cumplirían con sus obligaciones de mitigar los impactos viales que sus proyectos generarían en dicha zona, suscribiendo el referido Acuerdo Marco, de 2001, y los mencionados convenios individuales, los cuales son, en definitiva, los que en la actualidad fijan el marco procedimental que rige el sistema de mitigación vial en la especie.

A su turno, y con análogos fundamentos, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su respuesta señala que, si bien el Ministerio de Obras Públicas y la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones carecen de atribuciones para establecer requisitos o exigencias adicionales a las señaladas en la normativa urbanística, son las disposiciones contenidas en la citada Circular N° 8, de 10 de febrero de 1998, las que les confiere a dichos servicios la potestad para aprobar estudios especializados, en el contexto de tramitación del Estudio de Impacto Urbano, por consiguiente les otorga participación en los procedimientos para hacer efectivas las mitigaciones derivadas de dichos estudios. Agrega, que la participación de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, además, se consigna en las disposiciones del artículo 2.4.3 de la mencionada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, mientras que la intervención del Ministerio de Obras Públicas en dichas materias está regulada por las disposiciones del citado decreto con fuerza de ley N° 850, de 1997.

Sobre el particular, y en armonía con lo manifestado por este Organismo de Control en el mencionado dictamen N° 21.019, de 2008, cabe señalar que el punto 4.1 del artículo 4.3 de la citada Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago establece, en síntesis, las condiciones que deben cumplir los proyectos de loteo o urbanización emplazados en zonas como las del examen, disponiendo que el otorgamiento de los respectivos permisos sólo podrá obtenerse si se cuenta, entre otros, con un informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, cuya Memoria Explicativa incluya un Estudio de Impacto Urbano.

Enseguida, preceptúa que los contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Urbano serían definidos por la referida Secretaría Ministerial en un instructivo de aplicación general, según lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.7 del mismo instrumento, considerando, entre otros, la factibilidad del sistema de transporte y la capacidad vial, en conformidad a lo establecido en el artículo 7.1.5 de esa ordenanza.

Por su parte, el artículo 7.1.5 citado, titulado "Factibilidad de los Sistemas de Transporte para acoger nuevas demandas", precisa en su inciso final que "Cuando los Estudios de Factibilidad en referencia determinen un área de influencia que exceda el nivel comunal, deberán ser informados por la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para ser presentados posteriormente por los interesados en el municipio correspondiente, en conjunto con los demás antecedentes del proyecto, como condición para su aprobación."

Ahora bien, analizados los contenidos dispuestos en la mencionada circular N° 8, de 1998, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, emitida conforme a lo dispuesto en inciso 2° del punto 2 del artículo 4.7 de la precitada ordenanza del Plan Regulador





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Metropolitano de Santiago, cabe precisar, en lo que interesa, que el cuadro N° 2, del numeral 3.2 de dicho instructivo precisa que, para proyectos como el de la especie, y respecto de la materia de transporte y vialidad, el Ministerio de Obras Públicas y la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones debían aprobar un estudio de factibilidad que describiese el sistema proyectado y el programa de obras. En el mismo sentido, el numeral 4.2 de la misma circular "Sistema de Transporte y Capacidad Vial" indica en sus acápites 4.2.5 y 4.2.6 respecto de las competencias de cada servicio sobre dichas materias, resultando oportuno señalar las que atañen al Ministerio de Obras Públicas, organismo al que le concierne visar los proyectos viales que se relacionen con una o más conexiones a algún camino público. Agrega, que en forma interna el proyecto podrá ser revisado por Concesiones Viales, Subdirección General de Vialidad Urbana o Secretaría Ministerial del ministerio referido, según sea el caso.

De igual forma, el precitado acápite 4.2.6 otorga al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, a través de su Secretaría Ministerial de la Región Metropolitana la potestad para visar los proyectos cuyas soluciones viales enfrenten la red vial básica, establecida en el instrumento de planificación metropolitano.

De los preceptos transcritos precedentemente se infiere con claridad que es la propia normativa urbanística la que establece los requisitos que deberán cumplir los interesados en desarrollar proyectos inmobiliarios en las zonas de que se trata debiendo destacarse que las disposiciones aludidas entregaron exclusivamente a la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo la facultad de definir los contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Urbano, por lo que corresponde mantener la observación.

b) La decisión de excluir las viviendas sociales del universo sobre el cual se calcula el aporte destinado a financiar las mitigaciones viales, procedimiento adoptado tanto en el Acuerdo Marco, de 2001, como en el documento Acuerdo que establece las Bases y Principios sobre Mitigación de Impacto Vial del Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Satélite Larapinta AUDP -suscrito el año 2002 por la Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A. y las Secretarías Regionales Ministeriales de Transportes y Telecomunicaciones; de Obras Públicas, y de Vivienda y Urbanismo- no se ciñe a lo señalado en el artículo 2.4.3 de la mencionada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece las circunstancias que hacen exigible un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano y el cumplimiento de sus resultados, sin distinguir para estos efectos, el tipo de vivienda construida.

Al respecto, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo señala, que el proyecto examinado dio cumplimiento a las disposiciones del precitado artículo 2.4.3, toda vez que tramitó el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano al que se refiere dicho precepto, siendo aprobado por el mencionado oficio N° 2.480 de 24 de julio de 2002, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Transportes. En él se señalan las medidas de mitigación aplicables.

En su respuesta, la precitada Subsecretaría no aporta nuevos antecedentes que no hayan sido ponderados para la emisión de la observación, sin referirse a la decisión de la administración de excluir las viviendas sociales del universo sobre el cual se calcula el aporte destinado a financiar las mitigaciones viales, teniendo presente que el precitado artículo 2.4.3 de la Ordenanza





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

General de Urbanismo y Construcciones, no hace exclusión de ningún tipo de vivienda al referirse a los proyectos residenciales que deben cumplir con el referido estudio, por lo que se mantiene la observación formulada.

c) La inmobiliaria de que se trata no constituyó las garantías comprometidas en los puntos 3.1 y 3.2 del acuerdo referido en el párrafo precedente, incumpliendo lo establecido en el oficio ordinario N° 2.480, de 2002, que aprueba el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano del proyecto Ciudad Satélite Larapinta, de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, que exigió a la sociedad titular del proyecto hacer efectivas las medidas de mitigación propuestas en dicho estudio. Asimismo, el actuar de la inmobiliaria aludida vulneró los consensos suscritos tanto en los puntos 3.1 y 3.2 del Acuerdo de Bases y Principios sobre Mitigación de Impacto Vial del proyecto que interesa, como en el Addendum del Acuerdo Marco, de 2004, numeral 4.1.

Cabe hacer presente que la situación descrita fue denunciada por las Secretarías Regionales Ministeriales Metropolitanas de Transportes y Telecomunicaciones, y de Obras Públicas ante la Comisión Nacional del Medio Ambiente, entidad que sancionó a la sociedad Las Encinas de Peñalolén con una multa de 100 unidades tributarias mensuales, a raíz de lo cual esta última recurrió ante el 2° Juzgado Civil de Santiago, originándose la causa rol N° 17.558, de 2008, actualmente en las últimas etapas de su tramitación.

Sobre la materia, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo confirma lo expresado por este Ente Contralor, y el hecho de encontrarse en tramitación la causa aludida, corresponde, en consecuencia, confirmar la constatación realizada.

## 2. Modificación a los acuerdos sobre mitigación.

Por un nuevo documento denominado "Anexo de Addendum del Acuerdo Marco", de 2006, suscrito entre las Secretarías Regionales Ministeriales Metropolitanas de Transportes y Telecomunicaciones, Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y la Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A., se alteraron los acuerdos sobre mitigación precitados, al disponerse que los impactos reales del proyecto se evaluarían en base a un nuevo estudio vial denominado "Análisis del Sistema de Transporte de la Provincia de Chacabuco, Etapa II", desarrollado por el Ministerio de Obras Públicas, el cual una vez terminado sería entregado a la inmobiliaria examinada, con el fin de que ésta efectuara las modelaciones necesarias para redefinir los aportes por mitigación vial que le correspondían. Además, en virtud de lo establecido en el anexo del addendum precitado, la empresa debía cautelar la ejecución de los estudios de las obras relacionadas con el mejoramiento vial de que se trata, mediante la entrega de una boleta de garantía bancaria por la suma de 35.000 UF.

La cláusula 8° del anexo referido, dispone que, previo a definir los aportes viales resultantes del nuevo estudio, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se compromete a informar a la Dirección de Obras Municipales de Lampa, el cumplimiento de la constitución de la precitada garantía de 35.000 UF por parte de la sociedad inmobiliaria, para efectos de otorgar los permisos de edificación y recepción final de 670 viviendas que superan la tasación de 500 unidades de fomento, incluyendo 85 viviendas que ya se encuentran recibidas





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

por dicha Dirección. Tal compromiso se materializó mediante el oficio N°3.792, de 24 de noviembre de 2006.

Lo anterior permite formular las siguientes objeciones:

a) El precitado Anexo de Addendum del Acuerdo Marco, de 2006, cambió las condiciones que permitieron a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo emitir su oficio N°2, de 3 de enero de 2000, que informaba favorablemente el Estudio de Impacto Urbano "Ciudad Satélite Larapinta", como también las exigencias que la Comisión Regional del Medio Ambiente tuvo a la vista para aprobar el proyecto de la especie mediante su resolución exenta N°323, de 2001. Asimismo, se desconocieron los presupuestos acordados y susceptibles de garantizar en que se basó el Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano, aprobado el año 2002, vulnerándose así los compromisos que surgían de los documentos precedentemente mencionados, y el procedimiento regulado, entre otros, en el artículo 4.3 de la mencionada Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Lo anterior, por cuanto el nuevo estudio que debía realizar el Ministerio de Obras Públicas, denominado "Análisis del Sistema de Transporte de la Provincia de Chacabuco, Etapa II" no formó parte de las consideraciones que permitieron la aprobación del proyecto en cuestión.

En su respuesta, la Subsecretaría de Obras Públicas, señala que, en el precitado Anexo no se alteran los acuerdos de mitigación suscritos anteriormente, ya que éstos permanecerán vigentes hasta que la modificación del Estudio de Impacto Urbano y el estudio "Análisis del Sistema de Transporte de la Provincia de Chacabuco, etapa II", modifiquen los requerimientos de mitigación para el proyecto Larapinta.

A su turno, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo arguye que las condiciones que permitieron a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo emitir el precitado oficio N° 2, de 2000, fueron las señaladas en el oficio N° 8.873, de 1999, de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, que aprobó el "Estudio de Factibilidad de Transporte y Vialidad", integrante del Estudio de Impacto Urbano, las cuales permanecen vigentes, sin que el antes referido Anexo, de 2006 las haya alterado. Estas condiciones aluden a las futuras mitigaciones viales, precisando que el proyecto "Ciudad Satélite Larapinta" quedará sujeto a las condiciones y medidas mitigatorias que determine el Estudio de Planificación de la Provincia de Chacabuco, medidas que Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén deberá comprometer en la misma proporción de sus aportes, debiendo constituir un documento de garantía.

Hace presente que el Estudio de Impacto Urbano, informado favorablemente por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo a través del referido oficio N° 2, de 2000, fue modificado e informado favorablemente por esa dependencia mediante el oficio N°76, de 10 de enero de 2005, disminuyendo la cantidad de viviendas originalmente autorizadas, de 10.396 a 8.561.

Al respecto, corresponde precisar que es el propio Anexo de Addendum del Acuerdo Marco, de 2006, el que, en su párrafo primero indica que los acuerdos establecidos en él, resultan preferentes respecto del "Addendum del Acuerdo Marco que establece las bases y principios sobre mitigación de impacto vial en la Provincia de Chacabuco". Asimismo, en sus numerales 1° al 3°





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

se hace mención sobre la elaboración de un nuevo estudio que permitiría reevaluar los impactos viales que generaría el proyecto en examen, y redefinir los aportes por mitigación vial que le correspondería a la empresa Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén. A mayor abundamiento, el numeral 9° del mismo Anexo prevé que “una vez definidos los nuevos aportes viales como resultado del estudio, se deberá modificar la garantía, el número de viviendas mitigadas y/o los acuerdos suscritos, según corresponda, y la inmobiliaria deberá hacer efectivo su aporte”.

En consecuencia, y atendido que la observación formulada se refiere a que el Anexo en cuestión establece nuevos procedimientos, distintos a los que permitieron la materialización del proyecto en examen, y, además, considerando que ello es confirmado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su respuesta, se mantiene dicha objeción.

b) No se justifica el monto garantizado – 35.000 UF - ni su fundamento técnico, toda vez que el aporte exigido originalmente en el Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano, era de un 38% de 136.200 unidades de fomento, esto es 51.756 unidades de fomento, resultando diferente en monto y finalidad.

En efecto, la caución de 35.000 UF no resguarda las mitigaciones viales directamente, sino que redefine el impacto vial que generan las obras. Por consiguiente, resulta objetable que con dicha garantía se permitiese que la Dirección de Obras Municipales otorgara la aprobación de permisos y recepciones de viviendas, por cuanto con ello se vulnera lo dispuesto en el artículo 2.4.3. de la precitada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que hace exigible a dicha Dirección recibir las viviendas cuando las obligaciones derivadas del Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano se hayan concretado.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que la boleta de garantía por 35.000 unidades de fomento presentada por la inmobiliaria en referencia, venció el 22 de julio de 2009, encontrándose actualmente en proceso de renovación, como resultado de lo observado al respecto durante la presente auditoría. Se advierte que, según lo expresado en dicho documento bancario, el objeto de la caución son las obras de mejoramiento vial de la Ruta Lo Etchevers (G-18) sector kilómetros 0.00 al 6.00, y no las obligaciones señaladas en el Anexo del Addendum del Acuerdo marco, de 2006, descritas en el párrafo precedente.

Sobre la materia, la Subsecretaría de Obras Públicas manifiesta que el Anexo de Addendum del Acuerdo Marco, tiene por objeto regular una etapa de transición, hasta que se adecuen las mitigaciones a la modificación del Estudio de Impacto Urbano y al estudio vial “Análisis del Sistema de Transporte de la Provincia de Chacabuco, Etapa II”. Por lo tanto, la garantía caucionaría las obligaciones establecidas en él, procediendo su cobro en caso de que se incurriese en incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contexto del estudio sobre mejoramiento del Camino Lo Echevers, que constituye una obra de mitigación establecida en el convenio primitivo.

Agrega, que en la actualidad, la garantía se encuentra vigente y además tiene carácter transitorio, según lo dispone el mencionado punto 9 del precitado Anexo, hasta que se definan los nuevos aportes viales como resultado del estudio, instancia en que deberá modificarse, junto con el número de viviendas mitigadas y/o los acuerdos suscritos, según corresponda.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Se mantiene la observación, por cuanto la garantía por 35.000 unidades de fomento presentada por la inmobiliaria, permaneció vencida por un periodo que superó los 10 meses, y sólo fue renovada con motivo de esta auditoría el 27 de mayo del año en curso, con vencimiento al 30 de agosto del mismo año. Esta nueva garantía cauciona las mencionadas obras de mejoramiento vial de la Ruta Lo Etchevers, y no las obligaciones señaladas en los numerales 4° y 5° del Anexo referido, siendo necesario señalar que el servicio en su respuesta no justifica el monto garantizado ni su fundamento técnico.

c) Asimismo, es objetable que la garantía aludida haya servido de antecedente suficiente para que la Dirección de Obras Municipales de Lampa otorgara la aprobación de permisos y recepciones de viviendas, por cuanto ello vulnera lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según el cual la mencionada oficina municipal, al momento de recibir definitivamente una edificación, debe exigir el cumplimiento de las adecuaciones viales, previamente determinadas por esa misma dependencia sobre la base del resultado del respectivo Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

En su respuesta, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo señala que, no corresponde relacionar la garantía objetada de 35.000 unidades de fomento para mitigaciones viales fuera del área del proyecto, con el cumplimiento de adecuaciones viales exigibles a la recepción de los trabajos, establecidas por el director de obras municipales en base a los resultados del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano. Agrega que este último distingue las mitigaciones de la vialidad estructurante de aquellas asociadas a la vialidad local y accesos, debiendo la mencionada autoridad municipal verificar su cumplimiento.

La propia Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo reconoce la observación formulada, correspondiendo mantenerla, siendo pertinente agregar que, mediante oficio N° 3.792, de 28 de noviembre de 2006, el Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, autorizó al Director de Obras de la Municipalidad de Lampa para otorgar permisos de edificación y recepciones finales para un total de 670 viviendas de tasación superior a 500 unidades de fomento, incluyendo 85 viviendas ya recibidas, situación que se contrapone a lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

### 3. Conformación del loteo, permisos de edificación y recepciones finales municipales.

A la fecha del examen, consta que a partir del año 2004, la Dirección de Obras Municipales de Lampa otorgó 5 permisos de edificación y 7 modificaciones a dichas autorizaciones, las que en definitiva aprueban la construcción de 3.055 viviendas (Cuadro N° 3), pese a que el Estudio de Impacto sobre el Transporte Urbano sólo contemplaba 2.446 viviendas.





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN**  
**SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA**

Cuadro N° 3 – Permisos de Edificaciones y Modificaciones

Etapa N°	Permiso de Edificación (PE)			Modificaciones de Proyecto			N° Viviendas finalmente aprobadas por etapa
	N°	Fecha	N° Viviendas aprobadas	N°	Fecha	N° Viviendas aprobadas	
1	PL 113	22-05-2004	542	MPE 151	11-07-2005	541	541
2	PE 276	21-12-2004	543	MPE 120	05-06-2006	565	565
				MPE 157	24-07-2006	565	
3	PE 187	05-10-2005	858	MPE 223	11-10-2006	679	831
				MPE 126	26-03-2009	831	
4	PE 67	22-03-2006	316	no contempla modificaciones		316	316
5	PE 12	18-01-2007	819	MPE 94	23-05-2008	802	802
<b>TOTAL</b>							<b>3055</b>

Asimismo, a partir del mes de septiembre de 2005, la precitada dirección de obras otorgó certificados de recepción definitiva a 2.537 viviendas, de las cuales 1.795 unidades, equivalentes al 70,75% del total recibido, fueron evaluadas como sociales, eximiéndolas del aporte por mitigación vial. (Cuadro N°4).

Cuadro N° 4 – Recepciones Parciales por etapa

Etapa N°	Permiso de edificación y modificaciones (PE - MPE)		N° Viviendas Aprobadas (FINAL)	Recepción Final Edificación		N° Viviendas Recibidas	N° Viv Social	N° Viv. No Social
				RFEP=parcial	REC=rectificada			
1	PE 113	22-05-2004		RFE P 134	01-09-2005	295		
	MPE 151	11-07-2005	541	RFE P 163	07-11-2005	246		
					subtotal etapa	541	456	85
2	PE 276	21-12-2004		RFE P 113	31-08-2006	182		
	MPE 120	05-06-2006		RFE P 142	30-10-2006	114		
	MPE 157	24-07-2006	565	RFE P 153	20-11-2006	94		
					RFE P 159	28-11-2006	175	
				subtotal etapa		565	296	269

3	PE 187	05-10-2005		RFE P 149	13-11-2006	113			
	MPE 223	11-10-2006		RFEP 53 REC	11-04-2007				
	MPE 153	14-08-2008		RFE P 160	29-11-2006	108			
	MPE 126	26-03-2009	831	RFEP 54 REC	11-04-2007				
					RFE P 169	20-12-2006	108		
					RFE P 55 REC	11-04-2007			
					RFE P 90	26-06-2007	114		
					RFE P 183	19-09-2008	98		
					subtotal etapa		541	497	44





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

4	PE 67	22-03-2006	316	RFE P 173	26-12-2006	77	0	316
				RFE P 141	07-11-2007	37		
				RFE P 43	26-03-2008	134		
				RFE P 153	23-11-2007	36		
				RFE P 158	07-12-2007	32		
				subtotal etapa		316		
5	PE 12	18-01-2007		RFE P 150	16-11-2007	132	546	28
	MPE 94	23-05-2008	802	RFE P 167	26-12-2007	189		
				RFE P 21	06-02-2008	104		
				RFE P 227	19-11-2008	56		
				RFE P 267	24-12-2010	93		
	subtotal etapa			574				
	TOTAL			2.537	1.795	742		

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

a) La denominación "etapas" que la referida dirección de obras municipales otorgó a los permisos individuales es errónea, por cuanto cada permiso constituye un acto administrativo independiente, toda vez que, según lo declarado por el Director de Obras de la Municipalidad de Lampa, las viviendas autorizadas no están circunscritas a un anteproyecto ni a un proyecto general, constando únicamente un plan maestro aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

La situación descrita determinó que dichas viviendas no fuesen consideradas para efectos de calcular el aporte por concepto de mitigaciones viales, vulnerando, en definitiva, lo dispuesto por el inciso 2° del punto 4.1 del artículo 4.3, de la mencionada Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, según el cual el Estudio de Impacto Urbano exigido para proyectos emplazados en áreas urbanizables de desarrollo prioritario integraba la memoria para la aprobación del respectivo anteproyecto de loteo, y por tanto, le resultaban aplicables las exigencias por mitigación vial.

b) Al 24 de noviembre de 2006, - fecha en que dicha dirección de obras, mediante oficio N°3.792, fue notificada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respecto de la constitución de la garantía de 35.000 UF a la que se refiere el mencionado "Anexo de Addendum del Acuerdo Marco" de 2006 -, recibió un total de 1.044 viviendas, de las cuales 85 no tienen la calidad de sociales, sin contemplar las obras ni las cauciones por mitigaciones viales exigidas en los documentos que aprobaron la materialización del proyecto. (Cuadro N°5).

Lo anterior vulnera, entre otras, la instrucción impartida por el Director Nacional de Vialidad, en su oficio N° 15.639, de 10 de noviembre de 2005, mediante la cual solicitó a la dirección de obras municipales, que previo al otorgamiento de las certificaciones de recepción definitiva, la inmobiliaria debía dar cumplimiento a los compromisos que surgen de lo dispuesto en el punto 5.1.10 de la Resolución de Calificación Ambiental y en los montos signados en el acuerdo marco. Asimismo, lo señalado transgrede lo dispuesto en el artículo 2.4.3 de la mencionada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con las exigencias derivadas del Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Cuadro N° 5 – Recepciones Parciales por etapa otorgadas con anterioridad a las instrucciones del oficio N° 3.792, de 2006.

Etapa N°	Permiso de Edificación (PE)		N° Viviendas Autorizadas	Recepción Final Edificación		N° viviendas recibidas
	Modificaciones al PE			RFE P=parcial	REC=rectificada	
1	PE 113	22-05-2004		RFE P 134	01-09-2005	295
	MPE 151	11-07-2005	541	RFE P 163	07-11-2005	246
	sub total					541
2	PE 276	21-12-2004		RFE P 113	31-08-2006	182
	MPE 120	05-06-2006		RFE P 142	30-10-2006	114
	MPE 157	24-07-2006	565	RFE P 153	20-11-2006	94
	sub total					390
3	PE 187	05-10-2005		RFE P 149	13-11-2006	113
	MPE 223	11-10-2006	679			
TOTAL						1.044

c) A la fecha del examen, la Dirección de Obras Municipales ha recibido un total de 742 viviendas que no tienen carácter de sociales, cantidad que supera las 670 viviendas autorizadas a dicho trámite por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en el citado oficio N° 3.792, de 2006.

d) La precitada dirección, mediante los certificados N°s 53, 54 y 55, todos de 2007, rectificó las recepciones finales otorgadas previamente, modificando, entre otros, las superficies de las viviendas recibidas, sin que dicho procedimiento esté contemplado en el capítulo 2° del título 5° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo artículo 5.1.17 sólo considera la modificación de proyectos aprobados, en la medida en que esta acción tenga lugar después de concedido el permiso y antes de la recepción de las obras.

Así también, la situación descrita vulnera las disposiciones contenidas en el artículo 5.2.5 del mismo cuerpo reglamentario, por cuanto las rectificaciones que se tratan evidencian que, en su oportunidad, la dirección de obras municipales no revisó la estricta sujeción de las obras ejecutadas a los permisos de edificación, modificados, en que se amparan.

En relación con las observaciones a), b), c) y d) precedentes, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo informa que no resulta de su competencia pronunciarse sobre dichas materias. Sin embargo, aduce que la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en uso de sus facultades, estudiará los antecedentes del caso con el objeto de solicitar a este Organismo de Control la instrucción de un procedimiento administrativo, en caso de resultar procedente. En consecuencia, se mantienen las observaciones.

#### 4. Tasación de las viviendas y procedimiento efectuado por la Dirección de Obras Municipales.

En relación con la tasación practicada por el Director de Obras, acorde con el procedimiento dispuesto en el artículo 6.1.4 de la precitada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica que ésta debe basarse en el valor de la construcción de acuerdo a las tablas elaboradas y reajustadas trimestralmente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y en el valor del terreno entregado por el Servicio de Impuestos Internos correspondiente al avalúo fiscal del inmueble, cabe observar que:





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

a) El valor del terreno que la dirección de obras municipales asignó a las viviendas del proyecto, corresponde al valor del suelo rural, y no al valor del terreno urbanizado de la nueva Ciudad Satélite, contraviniendo las instrucciones que al efecto le dio el Servicio de Impuestos Internos mediante oficio N°392, de 11 de agosto de 2006, en orden a informar oportunamente sobre el avance de la obra para efectuar las nuevas tasaciones del terreno.

En consecuencia, se distorsionó el valor del metro cuadrado de terreno, valorizándolo aproximadamente entre \$ 33 y \$200 por m<sup>2</sup>, lo que a modo de ejemplo, permitió que un sitio de 128 m<sup>2</sup> de terreno de una vivienda tipo "Y" se tasara en \$ 25.984, permitiendo de esta forma calificar dicho inmueble como social. Esta situación se presentó en más del 70% de las viviendas recibidas, aún cuando, según lo constatado en terreno, éstas fueron comercializadas a un valor bastante superior al que corresponde a la categoría de vivienda social.

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su respuesta precisó que, según lo informado por el director de obras, los permisos de edificación fueron otorgados entre el año 2004 y marzo de 2006, considerando para la tasación de las viviendas, el valor de los terrenos indicados en los certificados de avalúo del Servicio de Impuestos Internos, los cuales en esos momentos aún no habían sido intervenidos con nuevas urbanizaciones que pudieran cambiar su avalúo.

Agrega, que el Servicio de Impuestos Internos comunicó al Alcalde de la Municipalidad de Lampa, mediante el citado oficio N° 392, de 2006, que dicho servicio efectuaría un cambio en la clasificación de los predios, una vez que se verificara en terreno que hay un proyecto en ejecución, y éste se encuentre en tramitación ante el Municipio.

Sobre la materia, cabe hacer presente que en el precitado oficio N° 392, de 2006, el Servicio de Impuestos Internos solicitó al edil de la Municipalidad de Lampa, le informara oportunamente sobre el avance de la obra para efectuar las nuevas tasaciones del terreno.

Dicho lo anterior, corresponde levantar parcialmente la observación. Ello, por cuanto, únicamente existiría fundamento para haber tasado las viviendas de la etapa 1 (541), utilizando para ello el valor rural del terreno, toda vez que los actos administrativos que mediaron su tramitación se encontraban consolidados y totalmente tramitados a la fecha de la emisión del precitado oficio N° 392. Sin embargo, las etapas 2, 3, 4 y 5 aún no eran recibidas por la dirección de obras a esa data, correspondiendo que fuesen informadas por el municipio al Servicio de Impuestos Internos, para que éste hubiese realizado el correspondiente reavalúo de los predios. Lo anterior, máxime si se tiene en consideración que el director de obras municipales no documentó la fecha ni la oportunidad en la que tasó las viviendas, pudiendo haber sido entre el otorgamiento de los permisos respectivos, o de sus consecuentes recepciones finales.

b) En cuanto a la tasación de los inmuebles, aún cuando en reiteradas oportunidades le fue requerida información al respecto, el director de obras municipales no documentó la fecha ni la oportunidad en la que tasó las viviendas, según tabla elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a la metodología dispuesta en el artículo 6.1.4 de la precitada Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Ello, imposibilitó analizar la correcta aplicación por parte de dicha dirección de los valores trimestrales que entrega la referida secretaría de Estado.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Sobre lo expuesto, cabe hacer presente que en el proceso de aprobación de permisos municipales, se generaron varias instancias, que pudieron afectar la tasación inicial de las viviendas, como por ejemplo, las modificaciones de proyecto que alteraron tanto los modelos iniciales como las superficies finales, las recepciones definitivas, e incluso las objetadas rectificatorias de recepción que otorgó la ya citada Dirección de Obras Municipales.

Al respecto, corresponde mantener la observación de la especie, por cuanto, la Municipalidad de Lampa no se pronunció acerca de las objeciones formuladas por este Ente Fiscalizador en el contexto de la auditoría de la especie.

#### Conclusiones

Las respuestas evacuadas por las Subsecretarías de Obras Públicas, y de Vivienda y Urbanismo en el ámbito de sus respectivas competencias, no aportan antecedentes que permitan subsanar las objeciones formuladas en el preinforme de observaciones N° 22 del año en curso.

A su turno, y en consideración a que la Subsecretaría de Transportes, la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, y la Municipalidad de Lampa, no contestaron las observaciones del aludido preinforme, las advertencias contenidas en este último que no fueron objeto de análisis en las respuestas de las subsecretarías mencionadas se mantienen en su totalidad.

Atendido lo expuesto, esta Entidad de Control, conforme a las facultades que le otorga la ley N° 10.336, que fija su organización y atribuciones, procederá a instruir un procedimiento disciplinario para determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieren derivar de los hechos objetados en los párrafos "1. Acuerdos y Exigencias de Mitigación" y "2. Modificación a los Acuerdos sobre Mitigación" del presente documento, en las Subsecretarías de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y Transportes, como también en la Dirección de Vialidad del referido Ministerio de Obras Públicas.

Asimismo, y con idéntica finalidad, este Organismo Fiscalizador sustanciará el correspondiente sumario administrativo en la Dirección de Obras Municipales de Lampa, con respecto a las observaciones descritas en los acápites "3. Conformación del loteo, permisos de edificación y recepciones finales municipales" y "4. Tasación de las viviendas y procedimiento efectuado por la Dirección de Obras Municipales", de este documento.

Saluda atentamente a Ud.,

  
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN  
JEFE SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA  
SUBROGANTE



# CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

## División de Infraestructura y Regulación

