



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Nº E317608 / 2023

C.E Nº 356/2022
REF. Nº 26.541/2021

EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE ANTOFAGASTA DEBERÁ ADOPTAR LA MEDIDA QUE SE INDICAN RESPECTO A LA MATERIA QUE SE DETALLA.

ANTOFAGASTA, 2 de marzo de 2023

ANTECEDENTES DE LA PRESENTACIÓN

En el marco de las facultades establecidas en los artículos N^{os} 131 y 132 de la ley N^o 10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo de Control, se ha considerado pertinente efectuar una fiscalización en el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Antofagasta, en adelante SERVIU, respecto al eventual atraso en el ingreso y ejecución del proyecto habitacional "Vista Norte 1" en ese servicio, llevado a cabo por las entidades patrocinantes Mi Casa Loga Ltda. y Ebco S.A., como también de su estado actual de tramitación.

ANÁLISIS

De las indagaciones realizadas por este Organismo de Control, consta que, a través de las resoluciones exentas N^{os} 14.439 y 244, de 21 de diciembre de 2017 y 17 de enero de 2018, ambas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), fue aprobado el financiamiento del proyecto habitacional "Vista Norte 1", por un monto total de 94.671,28 unidades de fomento (UF), acogido al programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de construcción en nuevos terrenos, regulado por el decreto N^o 49, de 2011, de esa Secretaría de Estado, que aprueba el reglamento del referido programa habitacional.

Al respecto, el artículo 10 de ese cuerpo legal, dispone en lo que interesa, que los proyectos habitacionales deberán ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante (EP) acompañando los antecedentes técnicos, legales y sociales, si corresponde, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el citado reglamento.

Por su parte, el artículo 13 de ese decreto, dispone en lo que interesa, que luego del ingreso, el estudio de los antecedentes del

A LA SEÑORA
DIRECTORA REGIONAL (S)
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE LA REGIÓN DE ANTOFAGASTA
PRESENTE

Distribución:

- Contralor Interno del Servicio de Vivienda y Urbanización de la región de Antofagasta.
- Recurrente.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

proyecto habitacional estará a cargo del SERVIU, quien realizará la evaluación técnica-económica, social y legal de los proyectos técnicos, además de la evaluación de las familias integrantes del grupo organizado.

A su turno, el artículo 52 de la misma norma establece que, se denominará EP a toda persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de viviendas, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos destinados a las familias objeto del programa FSEV.

En ese contexto, se verificó que las EP Mi Casa Loga Ltda. y Ebco S.A fueron habilitadas para actuar como tales por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Antofagasta (SEREMI MINVU) mediante las resoluciones exentas N^{os} 1.067 y 679, de 27 de septiembre de 2017 y 6 de noviembre de 2019, respectivamente, de dicha repartición pública.

Pues bien, conforme a las averiguaciones efectuadas y la documentación tenida a la vista, se determinaron las siguientes situaciones:

a) Se constató que el 10 de mayo de 2017, los comités “Santos de las Causas Urgentes” y “Las Llaves Soñadas” -cuyos miembros fueron beneficiados con el mencionado financiamiento del proyecto habitacional Vista Norte 1- firmaron un contrato de construcción con la EP Mi Casa Loga Ltda., acordando que esta aportaría a los señalados comités, servicios de asistencia técnica, jurídica y social, así como la gestión de un proyecto habitacional ante el SERVIU. Siendo así, el 23 de noviembre de 2017, la nombrada EP creó el proyecto Vista Norte 1, en el Banco de Postulaciones¹, tipificándolo como “Construcción en nuevos terrenos o megaproyectos”.

Ese mismo día, el SERVIU extendió el “Certificado de Calificación Condicionada” conforme lo dispuesto en la letra a) del artículo 15 del citado decreto N° 49, de 2011, del MINVU, en orden a que se podrá otorgar la calificación condicional al proyecto técnico, cuando este no cuente con permiso de edificación -situación que aconteció en lo particular-, siempre que para el ingreso al Banco de Postulaciones se hayan acompañado todos los antecedentes exigidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción -OGUC-, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de la citada secretaría de Estado, para la aprobación de permisos de urbanización y de edificación, incluido el anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Sin perjuicio de lo anterior, el 24 de noviembre

¹ El artículo 11 del decreto N° 49, de 2011, del MINVU, define al Banco de Postulaciones como un módulo de preparación, evaluación y postulación de proyectos habitacionales que participen del sistema que regula el reglamento del programa FSEV, conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU, y que contiene respectivamente toda la información relevante y la documentación correspondiente de los grupos organizados y de los proyectos técnicos, así como también los antecedentes de los postulantes individuales de las operaciones de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial, lo que permite su identificación, clasificación y selección.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

de 2018, la DOM de Calama, por medio del Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 607, rectificó la afectación de un área verde existente en el terreno aportado por el SERVIU para emplazar el referido proyecto habitacional, lo que generó inconvenientes en la distribución de los inmuebles, obligando desplazar dos edificios, impactando el espacio destinado para los estacionamientos y la factibilidad de efectuar el empalme de los blocks habitacionales a la red de alcantarillado público.

Conforme a ello, el 8 de mayo de 2019, el SERVIU evacuó el “Informe terreno Vista Norte, Comuna de Calama”, proponiendo a la EP un nuevo sitio ubicado en la intersección de avenida Alejandro Rodríguez con la proyección de calle Italia, que poseería las características necesarias para la ejecución del proyecto habitacional.

Luego, el 23 de septiembre de ese mismo año, se acreditó que la EP Mi Casa Loga Ltda., por medio de la carta N° EOC/GPH/2067/19, informó al SERVIU que no continuaría con el patrocinio del proyecto habitacional, toda vez que sus capacidades técnicas no les permitía continuar con su tramitación.

A su turno, el SERVIU, por medio de la resolución exenta N° 2.486, de 1 de octubre de 2019, resolvió la eliminación del mentado proyecto habitacional del Banco de Postulaciones, según lo dispuesto en el artículo 14 del renombrado decreto N° 49, de 2011, del MINVU, el cual dispone en lo que importa que, en los casos que el SERVIU estime que los cambios que se introduzcan a los proyectos lo modifican sustancialmente, entendiéndose que ello ocurre cuando se trata de modificaciones de emplazamiento, de localización, de tipología del conjunto y de la vivienda, entre otras, podrá devolver los antecedentes, eliminándolo del Banco de Postulaciones, tal como ocurrió en la especie.

En ese orden de consideraciones, se acreditó que transcurrieron 677 días corridos entre la obtención de la calificación condicionada del proyecto habitacional y su eliminación del Banco de Postulaciones, no advirtiéndose, de la documentación aportada por el servicio, que este haya emprendido acciones en lo que les respecta, tendientes a reducir dicho plazo, omisión que no armoniza con lo establecido en el artículo 8° de la ley N° 18.575 -Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado-, que impone a los organismos públicos el deber de actuar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites.

b) Por otro lado, se constató que el 9 de junio de 2020, la EP Ebco S.A. suscribió unas cartas de compromisos con los comités de vivienda “Las Llaves Soñadas” y “Santos de las Causas Urgentes”, acordando prestarles los servicios de asistencia técnica para la construcción del proyecto habitacional Vista Norte 1, situación que dicha EP replicó con algunos beneficiarios individuales del subsidio habitacional de dicho proyecto, mediante una carta de compromiso que firmó el 11 de agosto de ese mismo año.

No obstante, se acreditó que, el 24 de septiembre de 2021, la EP, mediante carta sin N°, comunicó al SERVIU el término unilateral de los citados acuerdos, en atención a lo indicado en la letra f) de las cláusulas novena de las referidas cartas, en cuanto que, si la EP, en general, no



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

cumple con las obligaciones principales que se asumen en ese marco regulatorio y por ende aquellas establecidas en el respectivo convenio regional de asistencia técnica aprobado por la mencionada resolución exenta N° 679, de 2019, de la SEREMI MINVU y la resolución exenta N° 1.875, de 2015, del MINVU, que fija los procedimientos para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social a programas de vivienda aprobados por el decreto N° 49, de 2011 y sus modificaciones, dará derecho al comité para dar por terminado ese instrumento unilateralmente en forma inmediata y sin más trámite.

Al respecto, consultado el SERVIU, su Contralor Interno, [REDACTED], por medio de correo electrónico de 29 de junio de 2022, señaló que la EP Ebco S.A. no realizó el servicio de elaboración de proyectos técnicos y contratación de obras establecido en el numeral 2.2 del artículo 2° de la reseñada resolución exenta N° 1.875, de 2015, del MINVU, que comprende la búsqueda y selección de terreno, cuando corresponda, la elaboración, tramitación y aprobación de los proyectos de arquitectura, ingeniería, instalaciones domiciliarias, loteo y urbanización, la contratación de obras y la tramitación y aprobación del contrato de compraventa del terreno, cuando corresponda.

Siendo así, en relación con la EP Ebco S.A. es dable colegir que la problemática planteada dice relación con el retraso en el ingreso del proyecto de construcción -situación que no ocurrió en la especie-, obligación adquirida por la EP al suscribir las respectivas cartas de compromiso con los beneficiarios del proyecto, de manera que emitir un pronunciamiento respecto al atraso en el ingreso del proyecto por esa EP importaría dirimir los efectos de una convención suscrita entre particulares, materia que es ajena a la competencia de este Órgano Contralor, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Constitución Política y en las normas de su ley orgánica, N° 10.336.

c) Finalmente, en relación con el estado actual de tramitación del proyecto habitacional, se constató que el 21 de diciembre de 2021, los comités habitacionales “Las Llaves Soñadas” y “Santos de las Causa Urgentes” suscribieron con la EP Servan EIRL la carta compromiso que fija sus responsabilidades respecto de la postulación en el SERVIU para la construcción del conjunto habitacional Vista Norte I, definiendo que a esta última le corresponde la asistencia técnica, jurídica y social del proyecto.

Al respecto, se constató que la citada EP, el 31 de mayo de 2022, por medio del oficio ordinario N° 1.271, ingresó el anteproyecto de edificación del citado conjunto habitacional en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, el que fue observado por esa repartición el 15 de julio de igual año, indicando que el formulario de solicitud de permiso de edificación de Obra Nueva poseía errores en los datos de inscripción del Conservador de Bienes Raíces del terreno donde se proyecta emplazar el recinto habitacional, situación que ese mismo día el SERVIU, por medio de correo electrónico de 15 de julio de 2022, del señor [REDACTED], puso en conocimiento de la EP.

Así también, se verificó a través del Certificado de Proyecto Ingresado N° 27633536, que el 19 de julio de 2022, la EP ingresó en el SERVIU la documentación del proyecto habitacional, la que fue observada por el servicio mediante el Certificado de Observaciones al Proyecto N°



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

27782733, de 6 de septiembre de 2022.

Sobre la materia, corresponde señalar que el artículo 13 del decreto N° 49, de 2011, del MINVU, señala en lo que interesa que, si los antecedentes ingresados presentan observaciones y/o no resultan suficientes para la correcta evaluación del Proyecto, el SERVIU emitirá las observaciones a través del sistema informático a la EP, en un solo acto; y que esta deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un solo acto, para lo cual tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles, lapso que en lo particular finalizó el 6 de diciembre de 2022.

Al respecto, la Contralor Interno del servicio, [REDACTED], informó mediante correo electrónico de 2 de febrero de 2023, que, luego del ingreso de los antecedentes subsanados por parte de la EP, el 27 de diciembre de 2022, fue emitido el certificado N° 28072566, que otorga al proyecto habitacional la calificación condicionada. Así también, que ese mismo día, el proyecto fue postulado al proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del programa FSEV, regulado por la resolución exenta N° 1.038, de 16 de agosto de 2022, del MINVU, y sus modificaciones, encontrándose a la espera de tal otorgamiento, desde el cual, emitida la respectiva resolución que dispone los subsidios, se cuenta con 90 días corridos para obtener la calificación definitiva, finiquitar la redacción del contrato de construcción, entre otros trámites administrativos para derivar el proyecto a la Unidad de Construcciones Habitacionales del servicio para iniciar la ejecución de las obras.

Por otro lado manifestó, que el reseñado proyecto habitacional cuenta desde el 9 de diciembre de 2022, con el permiso de edificación N° 119 de ese año, otorgado por la DOM de Calama.

Conforme a lo expuesto, se desestima alguna irregularidad respecto al estado actual de tramitación del proyecto habitacional, toda vez que el SERVIU ha actuado dentro de los plazos establecidos.

CONCLUSIONES

En relación con lo expresado en la letra a), el SERVIU deberá, en lo sucesivo, tomar las medidas que sean necesarias para conseguir que la ejecución de los proyectos habitacionales que sean ingresados a ese servicio por las entidades patrocinantes se realice de la manera ágil, ajustándose a lo establecido en el artículo 8° de la ley N° 18.575, que impone a los organismos públicos el deber de actuar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites (MC²).

Respecto a lo señalado en la letra b), esta Entidad de Control se abstiene de emitir un pronunciamiento, dado que dirimir sobre el eventual atraso en el ingreso del proyecto habitacional corresponde a una

² (MC) Observación Medianamente Compleja: Aquella observación que, si bien no inciden en un proceso crítico del servicio, tienen la potencialidad de afectarlo, debido a que corresponden a fallas de control y/o procedimientos en la entidad examinada y que tampoco generan acciones derivadas. En estos casos, los requerimientos de acciones correctivas que poseen plazo para su ejecución deberán ser seguidos por el servicio fiscalizado.




CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

convención suscrita entre particulares.

Por último, sobre lo descrito en la letra c), se desestima alguna irregularidad respecto al estado actual de tramitación del proyecto habitacional, toda vez que el SERVIU ha actuado dentro de los plazos establecidos.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	CLAUDIA NEIRA COFRE	
Cargo	CONTRALORA REGIONAL	
Fecha firma	02/03/2023	
Código validación	0Z0XYCacJ	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	