



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

# INFORME FINAL

## MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

INFORME N° 445 / 2023

14 DE NOVIEMBRE DE 2023

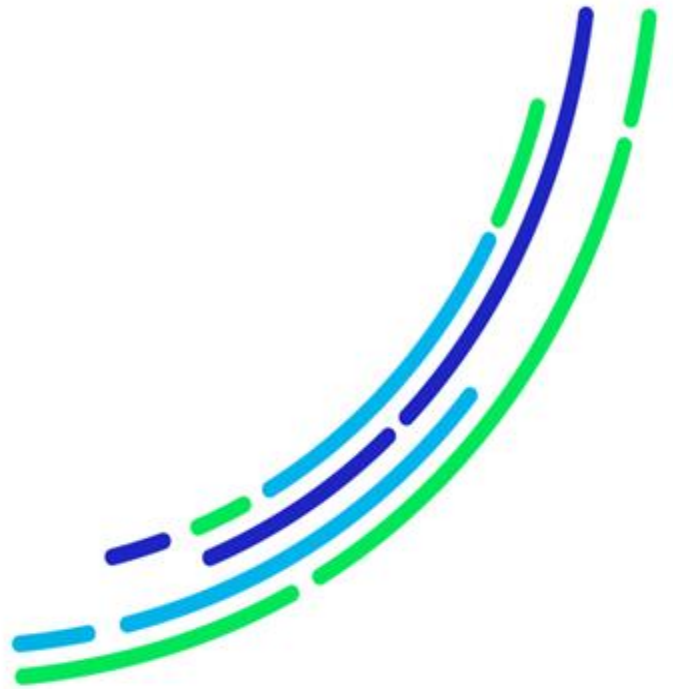


OBJETIVOS  
DE DESARROLLO  
SOSTENIBLE



# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

<b>9</b> INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA 	<b>11</b> CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES 	<b>16</b> PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS 
---	---	--



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

**INDICE**

RESUMEN EJECUTIVO .....	2
JUSTIFICACIÓN .....	5
ANTECEDENTES GENERALES .....	6
OBJETIVO .....	8
METODOLOGÍA .....	8
UNIVERSO Y MUESTRA.....	9
RESULTADO DE LA AUDITORÍA .....	10
<b>I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO .....</b>	<b>10</b>
1. Debilidades generales de control interno.....	11
1.1 Ausencia de capacitaciones a los funcionarios en relación con la materia auditada. ....	11
1.2. Ausencia de un plan de fiscalización municipal en la materia examinada. ....	12
1.3. Ausencia de arquezos de caja .....	14
1.4. Cuenta corriente N°6781233-6 no incorporada en la contabilidad. ....	15
1.5. Falta de elaboración periódica de conciliaciones bancarias.....	16
1.6. Conciliaciones bancarias sin acreditación de revisión.....	17
1.7. Conciliaciones bancarias del mes de marzo de 2023 erróneamente elaboradas. ....	18
1.8. Información utilizada para la confección de conciliación bancaria. ....	19
1.9. Cheques caducados.....	20
1.10. Partidas conciliatorias. ....	21
<b>II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA .....</b>	<b>24</b>
2. Catastro de las obras de urbanización y edificación comunal, no actualizado. ....	24
3. Construcciones sin permiso de edificación en el área rural. ....	25
3.1. Construcciones sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo. ....	27



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

4. Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal.....	28
5. Sobre rol fiscalizador de la SEREMI MINVU.....	30
6. Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM. ....	32
7. Eventual fraccionamiento de proyecto de loteo DFL2.....	39
8. Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras. ....	42
9. Proyectos con características para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. ....	46
10. Construcciones habitadas sin recepción de obras al margen de la normativa. ....	50
11. Permisos con recepción y construcciones distintas a las aprobadas.....	51
12. Presentación de Concejal de la comuna de Puerto Varas.....	55
12.1. Construcciones sin permisos de edificación.....	56
12.2. Urbanizaciones en parcelaciones y eventual infracción al principio de coordinación.....	57
12.3. Urbanizaciones en parcelaciones – derivación de antecedentes al JPL.....	59
<b>III. EXAMEN DE CUENTAS</b> .....	61
13. Error de cálculo de los permisos de edificación, subdivisión y loteos.....	61
13.1.Cálculo de permisos con categoría de edificación errónea. 62	
13.2.Cálculo de derechos con aplicación errónea de tablas de costos unitarios del MINVU. ....	64
14. Errores en cálculo de ley de aportes al espacio público. ....	65
CONCLUSIONES.....	67
ANEXOS 1 al 24 .....	76
ANEXO N° 25: Estado de Observaciones de Informe Final N°445, de 2023 .....	77



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

## GLOSARIO

TÉRMINO	CONCEPTO
Área rural	Territorio ubicado fuera del límite urbano <sup>1</sup> .
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 <sup>1</sup> .
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 <sup>1</sup> .
Subdivisión	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 <sup>1</sup> .
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 <sup>1</sup> .
Loteo Irregular	Subdivisiones de terreno que no cuentan con un permiso provisorio o definitivo, para tales fines, de las entidades correspondientes <sup>2</sup> .
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. <sup>3</sup>
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. <sup>4</sup>
DDU	Instrucciones denominadas circulares, para la aplicación de la Ley General de Vivienda y Urbanismo y su ordenanza general, emitidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano de dicha cartera de Estado. <sup>5</sup>

<sup>1</sup> Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>2</sup> Sitio web Ministerio de Bienes Nacionales [https://www.bienesnacionales.cl/?page\\_id=32965](https://www.bienesnacionales.cl/?page_id=32965)

<sup>3</sup> Artículo 40 del decreto de ley N° 3.063 de 1979.

<sup>4</sup> Sitio web del Servicio de Impuestos Internos, [https://www.sii.cl/preguntas\\_frecuentes/bienes\\_raices/001\\_004\\_0306.htm](https://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/bienes_raices/001_004_0306.htm)

<sup>5</sup> Artículo 4 de la Ley General de Urbanismo Y Construcciones.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

## RESUMEN EJECUTIVO

### Informe Final de Auditoría N° 445, de 2023

#### Municipalidad de Puerto Varas.

**Objetivo:** La fiscalización tendrá por objeto efectuar una auditoría y examen de cuentas a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes otorgadas por la Dirección de Obras Municipales de los municipios seleccionados por cada Contraloría Regional, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de marzo de 2023, en Zonas rurales y Áreas de Extensión Urbana, con la finalidad de verificar que éstos se hayan ajustado a las disposiciones exigidas en la normativa legal vigente. A su turno, en las zonas indicadas, se validará si existen construcciones y loteos erigidos al margen de la normativa que regula la materia, como asimismo las acciones y medidas adoptadas de acuerdo con su facultad. Finalmente, se analizará si la Dirección de Obras Municipales cuenta con procedimientos de control interno eficientes y eficaces que permitan resguardar el correcto funcionamiento de su unidad en torno a los aspectos de su competencia en relación con estas materias.

Por otra parte, la auditoría incluyó el análisis de una presentación ingresada a este Organismo Fiscalizador por el concejal señor Marcelo Salazar Vallejos, bajo la referencia N° W018654, de 2022, que dice relación con una denuncia presentada por la empresa Idanmapu S.A ante la autoridad comunal, respecto a la fiscalización de construcciones habitacionales y obras emplazadas en áreas rurales de la comuna de Puerto Varas y las eventuales acciones legales y las implicancias de aquello.

#### Preguntas de Auditoría:

- ¿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?
- ¿Se encuentran registrados contablemente los ingresos percibidos por conceptos de permisos de edificación, acorde con la normativa vigente?

#### Principales resultados:

- Se corroboró que la Municipalidad de Puerto Varas recaudó menores valores por las cifras de \$20.133.095 y \$835.754, y practicó el cobro en exceso por un monto



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

de \$832.525, respectivamente, por concepto de permisos de edificación, lo que no se ajusta a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Por lo expuesto, la repartición comunal deberá acreditar por una parte el cobro de los valores adeudados, en un plazo que no podrá exceder de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe final, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se formulará el reparo respectivo, por un valor de \$20.968.849, en virtud de lo prescrito en los artículos 95 y 101 de la mencionada ley N° 10.336, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la precitada ley; y, por otra, documentar el pago de las diferencias adeudadas a los beneficiarios por un monto de \$832.525, en el mismo plazo antes consignado, considerando el plazo de prescripción previsto en el artículo 2.515 y siguientes del Código Civil.

- Se constató que de los 5.304 predios que presentan construcciones en el área rural, un total de 3.237 carecen del respectivo permiso de edificación, lo que equivale al 61,03% de la cifra antes mencionada, situación que contraviene el artículo 115, de la LGUC. Adicionalmente se detectaron, que en los roles N°s 1405-60 y 1010-36, existen construcciones adicionales a los permisos aprobados, que eventualmente no estarían autorizados por la DOM de Puerto Varas, sin que conste que la aludida dirección haya efectuado fiscalizaciones o acciones tendientes a clarificar lo descrito.

Por lo que, considerando los antecedentes tenidos a la vista durante este 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, por lo cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, en relación con la materia, y 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, contados desde la recepción del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

De igual manera, esa repartición comunal deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones representadas, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General de la República, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

- Se determinó que, en el área rural de la comuna de Puerto Varas, en parcelas resultantes de subdivisiones que presentan rol de avalúo fiscal, se han producido divisiones interiores de predios que tienen, como origen, un contrato de cesión de derechos, generándose lotes cuya superficie predial es inferior a la contemplada en el artículo 1°, del decreto ley N° 3.516. Cabe hacer presente que esas divisiones de terreno no han contemplado la ejecución de las pertinentes obras de urbanización, que señala el artículo 134 de la LGUC, lo que contraviene lo señalado en los artículos 136 y 138, del mismo texto legal.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por lo cual, la entidad edilicia deberá, deberá llevar a cabo un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, en relación con la materia, y que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, de lo cual debe informar en el plazo de 30 días hábiles contados desde la recepción del presente documento a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR-

Por los hechos precedentemente descritos, ese municipio deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones representadas, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General de la República, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Finalmente, no obstante, las medidas informadas y considerando las situaciones advertidas, este Organismo de Control procederá a remitir copia de este documento a la Fiscalía Regional, del Ministerio Público de la región de Los Lagos, para las acciones que en derecho correspondan

- Se advirtió que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto Varas, no cuenta con un plan de fiscalización, orientado a pesquisar construcciones erigidas sin los permisos correspondientes, además de la conformación de loteos y/o subdivisiones al margen de las normas legales y reglamentarias sobre urbanismo y construcción, lo que no se aviene con lo dispuesto en el numeral 3.3, del artículo 3°, y el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, y lo que a su turno señalan los artículos 3°, 5°, 8° y 53°, de la ley N° 18.575.

Por lo cual, la entidad edilicia deberá elaborar un plan periódico de fiscalización sobre la materia, junto con el procedimiento que propondrá para llevar a cabo las referidas fiscalizaciones, acorde a lo comprometido en su contestación, adjuntando los antecedentes y aprobaciones pertinentes junto con el respectivo acto administrativo, que den cuenta de aquello al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 90 días hábiles desde la recepción del presente informe, lo que tendrá que ser verificado por parte de la Dirección de Control de esa repartición comunal.

- Se verificó que los ingresos percibidos por concepto de permisos de edificación son registrados en la cuenta contable N° 115-03-01-003-001-001, consignado en el oficio circular N° E11061 / 2020, de 2020, emanado por la Contraloría General de la República, sobre Plan de Cuentas al sector municipal, sin que se dedujeran observaciones que formular.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

PTRA N°: 5.085 / 2023  
REF N°: W018654 / 2023  
N° 962072 / 2023  
N° 964652 / 2023

INFORME FINAL DE AUDITORÍA N° 445,  
DE 2023, SOBRE PERMISOS DE  
EDIFICACIÓN, SUBDIVISIONES,  
LOTEOS PREDIALES Y RECEPCIONES  
EN ZONAS RURALES, OTORGADOS  
POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA  
MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS.

Puerto Montt, 14 de noviembre de 2023

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de este Organismo de Control para el año 2023, y en conformidad con lo establecido en el artículo 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría y examen de cuentas a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto Varas, específicamente a los permisos de edificación, subdivisiones y loteos prediales, como asimismo a las recepciones correspondientes a 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.

## **JUSTIFICACIÓN**

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

Igualmente fue considerado el impacto de esta materia, habida consideración del riesgo que presenta el crecimiento de edificaciones en las zonas rurales y de extensión urbana a lo largo de nuestro país, entre cuyas consecuencias se pueden mencionar la disminución del suelo para la producción agrícola y el emplazamiento en áreas de riesgo, sin factibilidad para el

A LA SEÑORA  
PAULA MARTÍNEZ ZELAYA  
CONTRALORA REGIONAL DE LOS LAGOS  
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

abastecimiento de agua potable y carentes de sistemas para el tratamiento de aguas servidas y de gestión de residuos.

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

En tal sentido, esta revisión se enmarca en los ODS 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 Puerto Varas es una corporación de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna, según lo dispone el artículo 1º, de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Enseguida el artículo 3º, letra e), de la citada ley N° 18.695, dispone que dentro de las funciones privativas de tales entidades se encuentra la de aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo.

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

A su vez, el artículo 9º, 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.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
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 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, éstas corresponden a la zona rural de la comuna de Puerto Varas, las cuales no están reglamentadas por algún Instrumento de Planificación, vigente.

Cabe precisar, que por medio del oficio N° E381981, del 17 de agosto de 2023, de esta procedencia, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento del Alcalde de la comuna de Puerto Varas, el Preinforme de Auditoría N° 445, de la misma anualidad, con la finalidad de que formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó mediante el oficio Ord N° 1.144, ingresando a esta Contraloría Regional el 11 de septiembre de 2023.

A su turno, por oficio N° E381892, de 17 de agosto de 2023, la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Los Lagos fue informada de las observaciones que son materia de su competencia, con el objeto de que emitiera informe al respecto, lo que se materializó por el oficio Ord N° 233, de 27 de septiembre de igual anualidad.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

## OBJETIVO

La fiscalización tuvo por objetivo efectuar una auditoría a las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto Varas, 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 permiten resguardar el correcto funcionamiento de su unidad en torno a los aspectos de su competencia en relación con estas materias.

Por otra parte, la auditoría incluyó el análisis de una presentación ingresada a este Organismo Fiscalizador por el concejal señor Marcelo Salazar Vallejos, bajo la referencia N° W018654, de 2022, que dice relación con una denuncia presentada por la empresa Idanmapu S.A ante la autoridad comunal, respecto a la fiscalización de construcciones habitacionales y obras emplazadas en áreas rurales de la comuna de Puerto Varas y las eventuales acciones legales y las implicancias de aquello.

## 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 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 2022, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General de la República y la resolución exenta N° 1.485, de 1996, en lo pertinente, considerando los resultados de la evaluación de control interno y determinándose la realización de pruebas de auditoría y validaciones, en la medida que se estimaron necesarias.

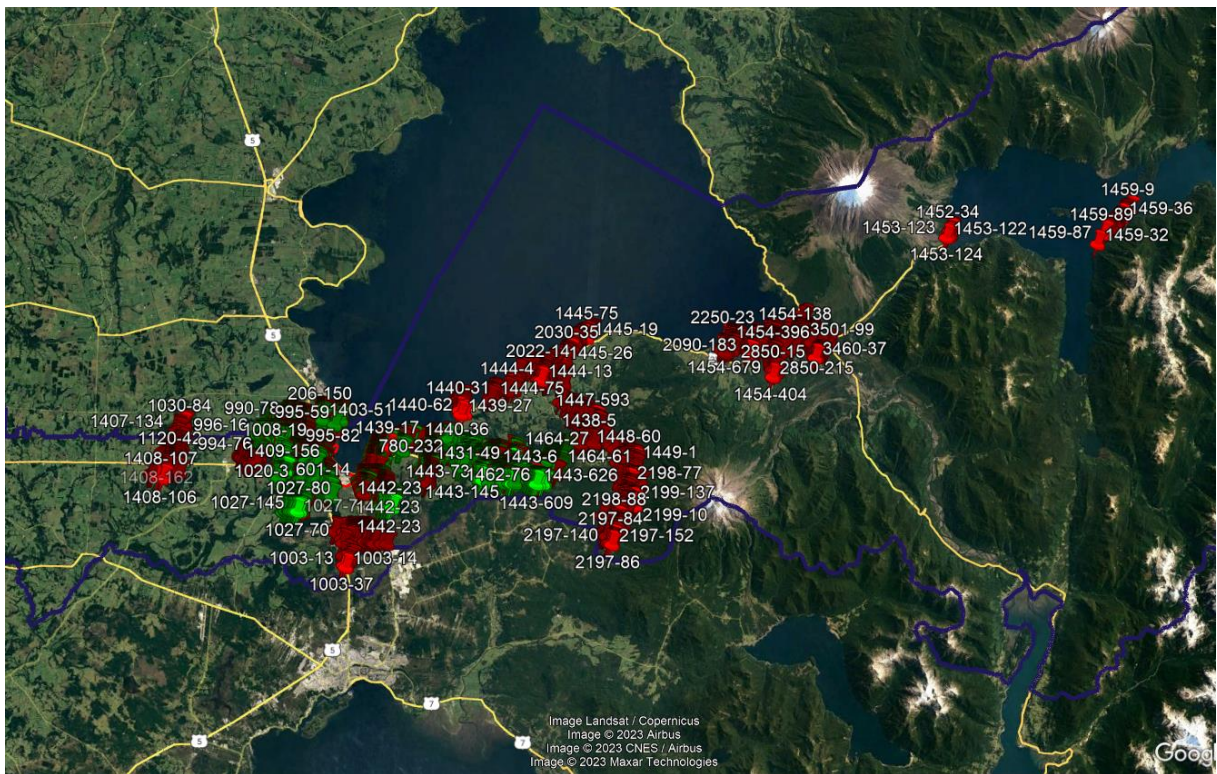
Las observaciones que la Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente Complejas (AC)/Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo

con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General, en tanto, se clasifican como Medianamente Complejas (MC)/Levemente Complejas (LC), aquellas que tienen menor impacto en los criterios antes mencionados.

## UNIVERSO Y MUESTRA

Se configuró un universo mediante un levantamiento realizado por esta Contraloría Regional, a partir de imágenes referenciales provenientes de Tecnologías de la Información y Comunicación, tales como Google Earth Pro, SENTINEL<sup>6</sup>, así como también en otras bases de datos, identificándose 5.304 predios, que cuentan con construcciones, ubicados en el área rural, de la comuna de Puerto Varas, estimándose consultar el 100% de los predios identificados.

Imagen N° 1, Levantamiento realizado por la Contraloría Regional de Los Lagos



Fuente: Elaboración propia realizada en base a imágenes satelitales referenciales, obtenidas desde la plataforma Google Earth, en donde se detalla con color azul el límite de la comuna de Puerto Varas, y con puntos verdes y rojos, los predios analizados en el área rural.

Por otra parte, un segundo universo corresponde a las autorizaciones otorgadas por ese municipio durante el periodo examinado, por concepto de permisos por obra nueva, subdivisiones y loteos en el área rural.

<sup>6</sup> imágenes Satelitales de la Agencia Espacial Europea (ESA), constelación Sentinel-2.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Las partidas sujetas a examen se determinaron mediante un muestreo analítico priorizando entre otros aspectos, la selección de autorizaciones que requerirán algún permiso ambiental, las relacionadas con industrias, equipamientos y vivienda, así como también las emplazadas en zonas cercanas a las catalogadas de riesgo o protegidas, cuya muestra es de 30 autorizaciones que ascienden a la suma de \$85.658.820, que equivale al 15,92%, del universo antes identificado, según se muestra resumidamente en la siguiente tabla N° 1, cuyo detalle consta en los anexos N°s 1 y 2.

Tabla N° 1: Universo y Muestra autorizaciones DOM

MATERIA ESPECÍFICA	UNIVERSO		MUESTRA ANALÍTICA		%EXAMINADO	
	CANTIDAD	\$	CANTIDAD	\$	CANTIDAD	\$
Autorizaciones de Permisos de Obra Nueva	695	535.182.012	28	82.730.048	4,09%	15,46%
Autorizaciones de Subdivisiones y Loteos	2	2.928.772	2	2.928.772	100%	100%
Total	697	538.110.784	30	85.658.820	4,30%	15,92%

Fuente: Elaboración propia en base a datos proporcionados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto Varas.

En otro orden de ideas, el municipio mantiene abiertas, en el Banco Santander, al 31 de marzo del 2023, un total de 6 cuentas corrientes, las cuales se detallan en la siguiente tabla, examinándose la cuenta N° 6781229-8, de la citada entidad bancaria:

Tabla N° 2: Cuentas corrientes Municipalidad de Puerto Varas

N° Cuenta corriente	Denominación
6781229-8	Fondos Ordinarios
6781231-0	Fondos Extrapresupuestarios
6781233-6	Habilitación Municipal
6781234-4	Fondos Mideplan
6781235-2	Programa Familiar Acogida Simple
6781237-9	Fondos OTEC

Fuente: Elaboración propia según antecedentes proporcionados por la Municipalidad de Puerto Varas.

## RESULTADO DE LA AUDITORÍA

El resultado de la auditoría practicada se expone a continuación:

### I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los cambios que enfrenta la organización. Es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, y 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 entidad contra pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

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

1. Debilidades generales de control interno

1.1 Ausencia de capacitaciones a los funcionarios en relación con la materia auditada.

Sobre este punto, de acuerdo a lo informado por la Jefa del Departamento de Recursos Humanos de la Municipalidad de Puerto Varas, doña Carolina Delgado Altamirano, a través de correo electrónico del 20 de junio de 2023, no existen registros que den cuenta de capacitaciones realizadas al personal de la DOM.

Lo expuesto no se aviene a lo consignado en el numeral 58, del Capítulo III, Clasificación de las Normas de Control Interno de la resolución exenta N° 1.485, de 1996; de este origen, que, en síntesis, establece que los supervisores deben proporcionar al personal las directrices y la capacitación necesarias para minimizar los errores, el despilfarro y los actos ilícitos y asegurar la comprensión y realización de las directrices específicas de la dirección.

De igual forma, contraviene el principio que señala que, "La organización demuestra compromiso para atraer, desarrollar y mantener profesionales competentes", señalado en el numeral 3.4, del artículo 3°, capítulo II, Componentes del Control Interno, de la resolución exenta N° 1.962, del 2022, de esta Entidad de Control, que, en síntesis indica que, resulta necesario que los mecanismos de contratación del personal, las evaluaciones que se hacen, la capacitación, la promoción y la remuneración deben estar claramente establecidos a través de políticas o prácticas de recursos humanos.

Por otra parte, la citada normativa indica, para asegurar una actuación ordenada, ética, económica, eficaz y eficiente, al igual que un buen entendimiento de las responsabilidades individuales relacionadas con el control interno, es necesario mantener y demostrar niveles de competencias, tanto por parte de la alta dirección como el resto del personal de la entidad. Para ello la capacitación constante puede aumentar la conciencia de las personas funcionarias sobre temas de control interno, probidad y ética.

Sobre la materia la entidad edilicia reconoce el alcance advertido y con el objeto de solucionar el reproche informa que, el departamento de recursos humanos está trabajando en un plan de capacitaciones para incluir recursos a esta materia en el presupuesto municipal 2024, lo que fue instruido a su vez por el Alcalde al Director de SECPLAN, encargado de la elaboración de aquel presupuesto, mediante correo electrónico del 7 de septiembre de 2023, que adjunta a su respuesta.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

No obstante considerar atendible la medida informada en esta oportunidad por la entidad edilicia, corresponde mantener la observación por cuanto lo informado por el municipio es de materialización futura, cuya concreción no consta.

Por lo cual la repartición comunal y 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 el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, 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 recepción del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

1.2. Ausencia de un plan de fiscalización municipal en la materia examinada.

Se advirtió que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto Varas, no cuenta con un plan municipal de fiscalización, orientado a pesquisar -dentro del territorio de su jurisdicción- construcciones erigidas sin los permisos correspondientes, además de la conformación de loteos y/o subdivisiones al margen de las normas legales y reglamentarias sobre urbanismo y construcción, hecho que fue corroborado por el DOM, de aquella comuna, mediante informe N° 012/2023, del 14 de junio de 2023, quién expone que, las fiscalizaciones se planifican en base a denuncias presentadas por los recurrentes a través de los canales que tiene disponible el municipio para aquello, y por sondeo de áreas aledañas o dentro del trayecto de la fiscalización o comisión de servicio de los inspectores.

Agrega que, con toda esa información se obtiene una base de datos para el seguimiento de las fiscalizaciones, conforme a la disponibilidad de medios y recursos.

Pues bien, no obstante dicha Dirección, ejecuta labores fiscalizadoras, lo cual considerando el impacto de estas materias, constituye una debilidad de control interno, seguimiento y precisión de las acciones de fiscalización en la situación que se trata, lo que no se aviene con lo dispuesto en numeral 3.3, del artículo 3°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de Este Origen, y que señala que, la alta dirección de la entidad deberá establecer de manera formal, la estructura de la organización, considerando a todas las unidades que la conforman, además de definir las líneas de comunicación e información necesarias para planificar, ejecutar, controlar y evaluar periódicamente las actividades de la entidad, con la finalidad de llevar a cabo las responsabilidades de supervisión.

Asimismo, lo expuesto no armoniza con el artículo 5°, de la citada resolución, que señala, en lo que interesa, que, las actividades de control para ser efectivas, deben ser apropiadas, funcionar consistentemente de acuerdo a un plan, por un periodo de tiempo, y tener un costo adecuado, para lo cual la entidad debe definir y desarrollar actividades de control que contribuyan a la mitigación de los riesgos hasta niveles aceptables; definir y desarrollar actividades de





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

control generales de tecnología para apoyar el logro de los objetivos; desplegar actividades de control a través de políticas y procedimientos.

Por su parte, la ausencia del referido plan constituye una inobservancia de lo indicado en los artículos 3°, 5° y 8° de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado en lo relativo a la eficacia de los controles, y lo señalado en el artículo N° 53, del mismo texto legal, que señala, en lo que interesa, que el interés general exige el empleo de medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

Por último, la inexistencia de un plan de fiscalización sobre la materia en estudio expone a esa entidad edilicia al riesgo de no efectuar las acciones correctivas que en derecho procedan frente a la inobservancia de las normas legales respecto de lotes y subdivisión de terrenos, y construcciones irregulares, y por consiguiente un eventual detrimento del patrimonio municipal, teniendo en consideración que de conformidad al artículo 61 del decreto N° 2.768, de 1 de julio de 2022, que establece el reglamento de interno de estructura y funciones de la Municipalidad de Puerto Varas, en cuanto a las funciones del Departamento de Inspecciones y Fiscalización, dependiente de la Dirección de Obras, la cual tiene por objetivo el cumplir las tareas de fiscalización e inspección asignadas ya sea de obras en construcción, o bien de aquellas terminadas que solicitan recepción final; y fiscalizar el cumplimiento de disposiciones legales contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General de Construcciones y Urbanismo y Plan Regulador Comunal en materia de construcciones y urbanización dentro del territorio comunal.

En relación con este punto, el municipio señala que lo advertido se tendrá en cuenta para un plan de fiscalización en materia de loteos, subdivisión de terrenos y construcciones en sectores rurales y urbanos, que propone elaborar a más tardar 60 días hábiles después de la aprobación del presupuesto municipal 2024 por el Concejo Municipal, y cuya ejecución se asignará al Departamento de Inspecciones y Fiscalización, establecida según el nuevo Reglamento Interno de estructuras y funciones de la Municipalidad de Puerto Varas, aprobado mediante decreto alcaldicio N° 2.768, de julio de 2022.

Agrega que, respecto a las fiscalizaciones programadas, el departamento de Inspección y Reclamos de la DOM, elaborará semestralmente una planilla de fiscalización durante los meses de enero y julio, basándose en la cartográfica de roles y herramientas como Google Earth, y que contendrá datos como número de seguimiento, rol, dirección, coordenadas UTM, fecha de programación y observaciones, entre otras.

Al respecto de la respuesta del municipio sobre la materia, corresponde mantener la observación, ya que las medidas correctivas que propone para subsanar lo objetado son de futura resolución.

Por lo cual, la entidad edilicia deberá elaborar un plan periódico de fiscalización sobre la materia, junto con el procedimiento que propondrá para llevar a cabo las referidas fiscalizaciones, acorde a lo comprometido



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

en su contestación, adjuntando los antecedentes y aprobaciones pertinentes junto con el respectivo acto administrativo, que den cuenta de aquello al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 90 días hábiles desde la recepción del presente informe, lo que tendrá que ser verificado por parte de la Dirección de Control de esa repartición comunal.

1.3. Ausencia de arquezos de caja.

Sobre este punto, cabe señalar que de conformidad a lo previsto en el decreto alcaldicio N° 2.768, de 2022, en el artículo 45, sobre funciones de la Dirección de Administración y Finanzas dispone en el artículo 45 letra ñ) el efectuar directamente arquezos aleatorios en la caja municipal, al respecto consultada al efecto la Directora de Control informo a través de correo electrónico del 6 de julio de 2023, que solamente se realizan arquezos diarios por parte de la Tesorería de esa comuna, verificándose por ende un incumplimiento a la normativa interna de esa entidad edilicia.

Lo anteriormente expuesto, deja en evidencia que esa dependencia no realiza arquezos periódicos de fondos, lo cual constituye una debilidad de control interno que se aparta de lo previsto en la letra e), numeral 38, normas generales, de la referida resolución exenta N° 1.485, de 1996, sobre vigilancia de los controles, en cuanto a que los directivos deben velar continuamente por sus operaciones y adoptar inmediatamente las medidas oportunas ante cualquier evidencia de irregularidad o de actuación contraria a los principios de economía, eficiencia y eficacia; y lo consignado en la letra a) Responsabilidades de la Entidad, N° 72, del capítulo V del mismo instrumento, en lo concerniente a que la dirección es responsable de la aplicación y supervisión de los controles internos específicos, necesarios para sus operaciones, por lo que debe ser consciente de que una estructura rigurosa en este ámbito es fundamental para controlar la organización, los objetivos, las operaciones y los recursos.

De igual forma, contraviene el principio "Realizar evaluaciones continuas y/o puntuales para determinar si los componentes del sistema de control interno están presentes y en funcionamiento", dispuesto en el numeral 7.1, del artículo 7, de la anotada resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen, que indica realizar evaluaciones continuas y/o puntuales para determinar si los componentes del sistema de control interno están presentes y en funcionamiento.

Respecto de este punto, la entidad edilicia en su respuesta, ratifica la falencia advertida por esta Sede Regional, e indica que se ha instruido dar cumplimiento al mencionado decreto alcaldicio N° 2.768, de 2022, de ese origen, y con el objeto de remediar lo indicado, acompaña el memorándum N° 9, de 5 de septiembre de 2023, de la Dirección de Administración y Finanzas, donde se compromete a realizar sorpresivamente, al menos un arqueo de caja al mes, con la finalidad de dar cumplimiento a la normativa antes expuesta.

Agrega, que actualmente, la Directora de Administración y Finanzas de esa repartición comunal, doña Mauren Loreto Vilches Morales, se encuentra suspendida de sus funciones en el marco de un procedimiento disciplinario decretado para investigar las observaciones complejas y altamente



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

complejas de los Informes Finales de Auditoría N<sup>os</sup> 35, de 2021 y 727, de 2022, emitidos por este Organismo de Control, entre las cuales se encontraba el incumplimiento de la obligación de realizar arqueos de caja.

Sin perjuicio de ser atendibles los argumentos expuestos, estos no resultan suficientes para desvirtuar lo objetado toda vez la medida informada será de aplicación futura, cuya concreción no consta, se mantiene la observación.

Por lo expuesto, esa repartición comunal deberá remitir los antecedentes de respaldo que den cuenta de la realización de los arqueos de caja, comprometidos en su contestación, ello a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, cuyo cumplimiento será verificado por parte de la Dirección de Control de esa entidad edilicia, en un plazo de 90 días hábiles a contar de la fecha de recepción del presente informe.

1.4. Cuenta corriente N° 6781233-6 no incorporada en la contabilidad.

En lo que respecta a la cuenta bancaria abierta en el Banco Santander, N° 6781233-6, denominada Habilitación, se verificó que no se encuentra incluida en el Balance de Comprobación y Saldos al 31 de marzo de 2023, sin embargo, según información proporcionada por la aludida repartición bancaria mantiene saldo vigente, cabe agregar que dicha situación ya fue representada en el Informe Final N° 727, de 2022, de esta Entidad de Control. El detalle es el siguiente:

Tabla N° 3, Cuenta corriente que no se registra en el Balance de Comprobación y de Saldos al 31 de marzo de 2023.

Denominación	N° Cuenta Corriente	N° Cuenta Contable	Saldo al 31 de marzo de 2023 según información entregada por el Banco Santander \$
Habilitación	6781233-6	111-03-09-000	83.840.362

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la información proporcionada por el Ejecutivo de Cuentas Universidades e Instituciones del Banco Santander, mediante correo electrónico del 15 de mayo de 2023 y lo aportado por doña Gloria Cartes Sepúlveda, Directora de Control de la Municipalidad de Puerto Varas, vía correo electrónico del 17 de mayo de 2023, mediante el cual el municipio da respuesta a oficio E340623, de 2023, de esta Contraloría Regional de Los Lagos.

Tal situación no se ajusta al principio de representación fiel consagrado en el numeral 30, de la resolución N° 3, de 2020, de este origen, que aprueba la Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación para el Sector Municipal NICSP – CGR Chile, donde se señala que, para ser útil, la información financiera debe ser una representación fiel de los hechos económicos y de otro tipo que se propone representar. La representación fiel se alcanza cuando la descripción del hecho es completa, neutral, y libre de error significativo. La información que representa fielmente un hecho económico o de otro tipo describe la esencia de la transacción, otro suceso, actividad o circunstancia subyacente.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre la materia, la entidad edilicia informa que se instruyó a la Dirección de Administración y Finanzas incorporar a la contabilidad la cuenta corriente N° 6781233-6, agregando que dicha cuenta corresponde a la de Habilitación, que se usa como una cuenta de transición y cuyos movimientos contables se reflejan en la cuenta de Fondos Ordinarios.

Agrega en su respuesta, que se decidió fortalecer el equipo profesional de la Dirección antes señalada, especialmente el Departamento de Contabilidad, para subsanar concretamente la revisión de rendiciones pendientes del año 2009 a la fecha y debilidades en procesos contables en general, que inciden en la contabilidad y también en conciliaciones bancarias, para lo que se contrató a un contador auditor con experiencia en contabilidad municipal.

Seguidamente, expone que se considera contemplar su apertura en un nuevo plan de cuentas, para lo cual, se requeriría asesoría técnica contable de este Organismo de Control, lo anterior, con el objeto de subsanar las diversas irregularidades contables observadas a dicha entidad edilicia en los últimos años.

Sin perjuicio de lo señalado por la autoridad comunal en su respuesta, es del caso señalar que la medida enunciada corresponde a una acción futura cuya efectiva implementación no consta, por lo precedentemente expuesto, corresponde mantener la observación planteada.

Por lo cual, la Municipalidad de Puerto Varas deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 90 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la incorporación de la cuenta corriente N° 6781233-6, denominada Habilitación, en el Balance de Comprobación y Saldos vigente, acompañando al efecto los antecedentes sustentatorios de rigor, tal situación será corroborada por la Dirección de Control de esa comuna.

#### 1.5. Falta de elaboración periódica de conciliaciones bancarias.

Sobre la materia, cabe señalar, que la conciliación bancaria es una herramienta cuyo mérito es verificar la igualdad entre las anotaciones contables y las constancias que surgen de los resúmenes bancarios, efectuando el cotejo mediante un básico ejercicio de revisión, basado en la oposición de intereses entre la institución y el banco, por lo que la falta de precisión de las mismas, evidencia un desorden financiero y administrativo, que permite concluir que la entidad sujeta a examen carece de certeza acerca de los recursos disponibles y del destino de los mismos.

Ahora bien, este Organismo de Control, solicitó a la Municipalidad de Puerto Varas las conciliaciones bancarias que administra, correspondiente a un total de 6 cuentas corrientes abiertas en el Banco Santander, al mes de marzo de 2023, constatándose que en 2 de ellas no se encuentra la respectiva conciliación bancaria preparada.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 4: Detalle de cuentas corrientes con atraso en la elaboración de las conciliaciones bancarias en la Municipalidad de Puerto Varas

N° cuenta corriente	Nombre del banco	Nombre de la cuenta corriente
6781235-2	Santander	M.Pto.Varas – Programa Familia Acogida Simple
6781237-9	Santander	M.Pto.Varas - Fondos Otec

Fuente: Tabla confeccionada en base a lo informado por las funcionarias señora Sandra Reuter Navarro y doña Doris Cárcamo Ulloa, Encargada de cuentas corrientes y Directora de Administración y Finanzas (S), respectivamente, a través de correos electrónicos del 27 de junio y 7 de julio, ambos del 2023.

De igual manera, requeridas las conciliaciones bancarias al 31 de marzo de 2023, se constató que las cuentas corrientes N°s 6781229-8 y 67812233-6, denominadas "Fondos Ordinarios" y "Habilitación" respectivamente, no contaban con dicho reporte, estando solo confeccionadas al mes de febrero de 2023. Lo anterior, de acuerdo con lo informado por doña Sandra Reuter Navarro, Encargada de Cuentas Corrientes de la Municipalidad de Puerto Varas, mediante correo electrónico del 15 de mayo de 2023.

En relación a las letras a) y b), resulta pertinente mencionar que el oficio circular N° 11.629, de 1982, de la Contraloría General de la República, actualmente aplicable el oficio N° E324651, de 22 de marzo de 2023, el cual imparte instrucciones al sector municipal sobre el manejo de cuentas corrientes bancarias, ha dispuesto en el numeral 3, sobre Normas de Control, letra e), que "Las conciliaciones de los saldos contables con los saldos certificados por las instituciones bancarias, deberán ser practicadas por funcionarios que no participen directamente en el manejo y/o custodia de fondos, a lo menos una vez al mes", lo que no se cumple en la especie.

Por otra parte, incumple el principio "Realizar evaluaciones continuas y/o puntuales para determinar si los componentes del sistema de control interno están presentes y en funcionamiento", consagrado en el numeral 7.1, artículo 7, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen.

Respecto a la respuesta entregada por el municipio, sobre la ausencia de conciliaciones bancarias de la cuenta corriente N° 6781235-2 Programa Familia Acogida Simple, dicho punto será abordado en el numeral 1.10, Partidas conciliatorias, del presente informe.

Por otra parte, respecto a la cuenta corriente N° 6781237-9, la entidad adjunta las conciliaciones bancarias y los informes correspondientes a los meses de mayo, junio y julio, todos de 2023, lo que evidencia que todas las medidas implementadas han contribuido a regularizar esa falta de control, atendido lo cual se subsana la observación.

#### 1.6. Conciliaciones bancarias sin acreditación de revisión.

Se constató que las conciliaciones bancarias de las cuentas corrientes N°s 6781229-8, 6781231-0, 6781233-6 y 6781234-4, denominadas Fondos Ordinarios, Fondos Extrapresupuestarios, Habilitación y Fondos Mideplan, respectivamente, que fueron proporcionadas durante la fiscalización, todas



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

abiertas en el Banco Santander, no cuentan con evidencia que acredite la revisión por parte de la Directora de Administración y Finanzas.

Lo anterior, vulnera lo dispuesto en la letra e), del punto 3), sobre Normas de Control, del oficio circular N° 11.629, de 1982, de este Organismo de Control, y atenta con el principio "Realizar evaluaciones continuas y/o puntuales para determinar si los componentes del sistema de control interno están presentes y en funcionamiento", señalado en el numeral 7.1, del artículo 7°, sobre Seguimiento y/o actividades de Supervisión, de la anotada resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen.

Además, contraviene lo señalado en el artículo 8°, del capítulo III, del Manual de Procedimiento de Conciliaciones Bancarias del municipio, aprobado por decreto N° 3.350, del 29 de julio de 2021, el cual señala que el Director de Administración y Finanzas, debe recibir, revisar, objetar y/o validar el informe de conciliación bancaria, para su correspondiente archivo en esa dirección.

Por último, y a mayor abundamiento, cabe señalar, que el hecho reprochado en esta ocasión, ya fue observado por este Organismo de Control, respecto al mismo municipio, en los informes finales N°s 459, de 2019; 35, de 2021 y 727, de 2022, todos de este Organismo de Control.

Sobre este punto, la entidad edilicia responde que actualmente, el cumplimiento de esta obligación recae en la Directora de Administración y Finanzas (S), y agrega que respecto de las cuentas corrientes N°s 6781231-0, 6781233-6 y 67812134-4, se adjuntan las conciliaciones bancarias correspondientes a los meses de mayo, junio y julio, todos de 2023, debidamente revisadas.

Respecto de la cuenta corriente N° 6781229-8, se adjunta la conciliación bancaria de mayo de 2023, también visada, y se informa que las conciliaciones bancarias de los meses de junio y julio, ambas de 2023, se encuentran en elaboración.

Atendida las medidas implementadas por esa repartición comunal y de la revisión practicada a los antecedentes de respaldo acompañados en esta oportunidad donde consta la revisión de los mencionados reportes financieros bancarios, se subsana la observación antes planteada.

1.7. Conciliaciones bancarias del mes de marzo de 2023 erróneamente elaboradas.

De la revisión practicada a los saldos conciliados de las cuentas corrientes N°s 6781231-0 y 6781234-4, denominadas Fondos Extrapresupuestarios y MIDEPLAN, respectivamente, se determinaron diferencias con los montos consignados en el Balance de Comprobación y Saldos al 31 de marzo de 2023, de acuerdo con la siguiente tabla:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 5, Diferencias en saldos contables.

N° Cuenta corriente	Nombre de la cuenta corriente	N° Cuenta contable	Saldo conciliación \$	Saldo contable \$	Diferencia \$
67812310	M.Pto.Varas – Fondos Extrapresupuestarios	111-03-08	1.825.381.290	1.856.114.889	30.733.599
67812344	M.Pto.Varas – Mideplan	111-03-10	128.087.116	112.222.453	15.864.663

Fuente: Tabla elaborada en base a conciliaciones bancarias proporcionadas por doña Gloria Cartes Sepúlveda, Directora de Control de la Municipalidad de Puerto Varas, vía correo electrónico del 17 de mayo de 2023, mediante el cual el municipio da respuesta a oficio E340623, de 2023, de esta Contraloría Regional de Los Lagos.

La situación descrita no se aviene a lo establecido en el numeral 4, del oficio circular N° 20.101, de 2016, de la Contraloría General de la República, que imparte instrucciones al sector municipal sobre presupuesto inicial, modificaciones y ejecución presupuestaria, que indica, en lo que interesa, que se "...deberán efectuar periódicamente conciliaciones que permitan asegurar que todas sus operaciones bancarias estén reconocidas correctamente en la contabilidad y en el banco. Lo señalado, originará que, en caso de existir diferencias entre el saldo contable y el saldo de la cuenta corriente, se deberán identificar los errores y regularizar los saldos en forma oportuna", lo que no ocurre en la especie.

A mayor abundamiento, es dable indicar que la falta de certeza de los montos registrados en la aludida cuenta corriente, afecta a los objetivos generales de la información financiera referidos en el capítulo I, sobre "Marco conceptual", de la anotada resolución N° 3, de 2020, , que señala, entre otros, que los objetivos de la información financiera de las municipalidades son proporcionar información que sea útil para los usuarios de los estados financieros a efectos de rendición de cuentas y toma de decisiones.

A su vez, el hecho de que la Municipalidad de Puerto Varas no haya advertido las situaciones planteadas denota un incumplimiento a lo previsto en el oficio circular N° 11.629, de 1982, de esta Entidad de Control, y que indica que la finalidad de estas es confrontar las anotaciones, que figuran en las cartolas bancarias con el libro banco contable, a efectos de determinar si existen diferencias y, en su caso, el origen de estas. Asimismo, ellas permiten verificar la igualdad entre las anotaciones contables y las desviaciones que surgen de los resúmenes bancarios, efectuando el cotejo por medio de un ejercicio básico de control, basado en la oposición de intereses entre la entidad y el banco, debiendo practicarse mensualmente.

#### 1.8. Información utilizada para la confección de conciliación bancaria.

Respecto a los registros del libro banco considerados para la confección de la conciliación bancaria de la cuenta corriente N° 6781229-8, denominada Fondos Ordinarios, se advirtió que estos no se condicen con lo señalado en los reportes contables del mayor de la cuenta contable N° 111-03-07, correspondiente a dicha cuenta corriente-, lo expuesto consta en la tabla N° 6:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Tabla N° 6, Información utilizada para elaboración de conciliación bancaria.

Información libro banco según conciliación	Monto en conciliación \$	Monto en contabilidad \$	Diferencia \$
Saldo mes anterior	7.282.834.012	7.238.412.313	44.421.699
Cargos banco	1.002.428.424	1.062.379.296	-59.950.872
Depósitos	1.382.188.443	1.277.927.015	104.261.428
Saldo final tesorería (libro banco)	7.434.847.737	7.453.960.032	-19.112.295

Fuente: Tabla elaborada en base a conciliaciones bancarias proporcionadas por doña Gloria Cartes Sepúlveda, Directora de Control de la Municipalidad de Puerto Varas, vía correo electrónico del 17 de mayo de 2023, mediante el cual el municipio da respuesta a oficio E340623, de 2023, de esta Contraloría Regional de Los Lagos.

La situación descrita no se aviene a lo establecido en el numeral 4, del oficio circular N° 20.101, de 2016, de la Contraloría General de la República, que imparte instrucciones al sector municipal sobre presupuesto inicial, modificaciones y ejecución presupuestaria, que indica, en lo que interesa, que se "...deberán efectuar periódicamente conciliaciones que permitan asegurar que todas sus operaciones bancarias estén reconocidas correctamente en la contabilidad y en el banco. Lo señalado, originará que, en caso de existir diferencias entre el saldo contable y el saldo de la cuenta corriente, se deberán identificar los errores y regularizar los saldos en forma oportuna", lo que no ocurre en la especie.

A mayor abundamiento, es dable indicar que la falta de certeza de los montos registrados en la aludida cuenta corriente, afecta a los objetivos generales de la información financiera referidos en el capítulo I, sobre "Marco Conceptual, de la citada resolución N° 3, de 2020, de este origen, que señala, entre otros, que los objetivos de la información financiera de las municipalidades son proporcionar información que sea útil para los usuarios de los estados financieros a efectos de rendición de cuentas y toma de decisiones.

A su vez, el hecho de que la Municipalidad de Puerto Varas no haya advertido las situaciones planteadas denota un incumplimiento a lo previsto en el oficio circular N° 11.629, de 1982, de esta Entidad de Control, y que indica que la finalidad de estas es confrontar las anotaciones, que figuran en las cartolas bancarias con el libro banco contable, a efectos de determinar si existen diferencias y, en su caso, el origen de estas. Asimismo, ellas permiten verificar la igualdad entre las anotaciones contables y las desviaciones que surgen de los resúmenes bancarios, efectuando el cotejo por medio de un ejercicio básico de control, basado en la oposición de intereses entre la entidad y el banco, debiendo practicarse mensualmente.

#### 1.9. Cheques caducados.

Sobre este apartado, de la revisión realizada a la conciliación bancaria del mes de febrero de 2023 de la cuenta corriente N° 6781229-8, correspondiente a Fondos Ordinarios, abierta en el Banco Santander, se comprobó la existencia de diversos registros donde se incluyen 46 cheques caducados por la suma total de \$19.814.432, el detalle de lo expuesto se consigna en el anexo N° 3.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Lo anterior, no se ajusta a la norma específica establecida en la resolución N° 3, de 2020, de la Contraloría General de la República sobre Sistema de Contabilidad General de la Nación, el cual indica que “Los cheques caducados emitidos por la municipalidad, deben contabilizarse en una cuenta de pasivo denominada Documentos Caducados, sin afectar las cuentas de Acreedores Presupuestarios imputadas originalmente, reconociéndose simultáneamente el incremento de las disponibilidades de fondos” (aplica criterio contenido en el dictamen N° 8.236, de 2008, de este origen).

Sobre el particular, la letra g) del punto 3), Normas de Control, del oficio circular N° 11.629, de 1982, de este origen, establece que la diferencia que se produzca entre los saldos contables y los saldos certificados por la institución bancaria, motivada por los cheques caducados a la fecha de la conciliación, deberá regularizarse en el Sistema de Contabilidad General de la Nación, esto es, con arreglo al procedimiento contable A-01 consignado en el oficio circular N° E59549 / 2020, de 2020, emanado de esta Entidad de Control, sobre Procedimientos Contables para el Sector Municipal NICSP, lo que origina una regularización de las disponibilidades y reconocimiento de la obligación de la cuenta 21601, Documentos Caducados, conjuntamente con eliminarse de la nómina de cheques girados y no cobrados, lo cual no acontece en la especie.

De igual forma, contraviene el principio "Realizar evaluaciones continuas y/o puntuales para determinar si los componentes del sistema de control interno están presentes y en funcionamiento", dispuesto en el numeral 7.1, del artículo 7°, de la citada resolución exenta N° 1.962, de 2022, de este origen.

La entidad edilicia, expresa que dicha situación fue observada por este ente fiscalizador en los Informes Finales de Auditoría N°s 35, de 2021 y 727, de 2022, por lo que se incluyó en la investigación sumaria instruida por el decreto alcaldicio N° 4.747, de 2022 y, además, se elaboró y remitió a este Organismo de Control un plan de trabajo para la regularización de cheques caducos.

Efectuada la revisión de los antecedentes acompañados en su respuesta, se aprecia que la entidad edilicia, a través de oficio Ord N° 961, del 31 de julio de 2023, solicita a este Organismo de Control, autorizar el ajuste de apertura, del ejercicio año 2023, en atención a los cheques caducados que fueron observados en el Informe Final N° 727, de 2022, de este origen.

Por lo anteriormente expuesto, considerando que existe una acción de regularización por parte de la Municipalidad de Puerto Varas, corresponde subsanar la observación parcialmente, solo respecto de los cheques que forman parte de la solicitud emanada por ese municipio mediante el anotado oficio Ord N° 961. El detalle de los documentos que se subsanan se encuentran detallados en el anexo N° 3 del presente informe.

Finalmente, sobre los cheques N°s 30160, 30361 y 30376, todos del año 2022, corresponde mantener la observación, considerando que no se ha efectuado la regularización, advirtiéndose además que la acción correctiva de regularización requiere la implementación de medidas de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

mediano plazo, motivo por el cual el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, 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 Apoyo y Seguimiento CGR.

1.10. Partidas conciliatorias.

1.10.a. Se constató que, las partidas no conciliadas por depósitos y abonos no registrados por el banco, detalladas en la siguiente tabla, en el caso de la cuenta corriente N° 6781229-8, alcanzan a un total de 252 registros por la suma de \$43.062.007, que datan de enero de 2015 a enero de 2023, el detalle consta en el anexo N° 4.

Tabla N°7, Depósitos y abonos no registrados por el banco.

Año	Cantidad de depósitos y abonos no registrados por el banco por año	Total por año \$
2015	30	6.119.719
2016	18	4.003.020
2017	79	4.910.184
2018	34	1.695.800
2019	14	11.569.773
2020	28	3.250.001
2021	16	4.038.025
2022	29	6.930.268
2023	4	545.217
Total	252	\$43.062.007

Fuente: Tabla elaborada en base a conciliaciones bancarias proporcionadas por doña Gloria Cartes Sepúlveda, Directora de Control de la Municipalidad de Puerto Varas, vía correo electrónico del 17 de mayo de 2023, mediante el cual el municipio da respuesta a oficio E340623, de 2023, de esta Contraloría Regional de Los Lagos.

La situación expuesta, no se condice con los artículos 3° y 5° de la referida ley N° 18.575.

De igual forma, incumple lo dispuesto en el numeral 38, de la citada resolución exenta N° 1.485, de 1996, toda vez que en él se indica que debe haber una vigilancia continua de las operaciones; vigilar y que se debe adoptar inmediatamente las medidas oportunas ante cualquier evidencia de irregularidad o de actuación contraria a los principios de economía, eficiencia y eficacia. Por su parte, igualmente se debe tener presente el numeral 57 de dicha norma, el cual señala que debe existir una supervisión competente para garantizar el logro de los objetivos del control interno.

1.10.b. Se detectó que las partidas no conciliadas por depósitos y abonos no registrados en la contabilidad alcanzan a un total de 956 registros por un valor de \$123.767.759, que datan de marzo de 2017 a enero de 2023. El detalle se presenta en anexo N° 5.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

De igual manera, lo expuesto atenta contra los artículos 3° y 5° de la citada ley N° 18.575; y los numerales 38 y 57, de la resolución exenta N° 1.485, de este Organismo de Control, ya mencionada.

A su vez, las situaciones descritas en los literales a) y b), no se ajustan a lo indicado en los numerales 30 al 33 del ítem Representación Fiel y de los numerales 42 y 43 del apartado de Verificabilidad contenidas en las Características cualitativas de la información financiera, de la citada resolución N° 3, de 2020, de este origen.

Sobre los numerales 1.5, acerca de falta de elaboración periódica de conciliaciones bancarias de la cuenta corriente N° 6781235-2 Programa Familia Acogida Simple, 1.7, conciliaciones bancarias del mes de marzo de 2023 erróneamente elaboradas, 1.8, información utilizada para la confección de conciliación bancaria y 1.10 partidas conciliatorias, todos del Acápito I, Aspectos de Control Interno, la entidad edilicia indica que actualmente se encuentra trabajando con este Organismo de Control, con el objetivo de subsanar las observaciones de los Informes Finales de Auditoría N°s 459, de 2019; 35, de 2021 y 727, de 2022, y agrega que para ello se ha elaborado un Plan de Trabajo de Regularización Procedimiento de Operaciones Bancarias, remitido el 25 de abril de 2023 y se encuentra actualmente en ejecución con fecha de término proyectada a noviembre del presente año.

Lo anterior, diseñado para el logro de tres objetivos específicos que consisten en revisar en detalle el procedimiento de conciliación bancaria, actualizar y/o perfeccionar dicho procedimiento y subsanar todas las observaciones de este Organismo de Control.

Añade, respecto de las observaciones señaladas en los numerales 1.5 y 1.9, antes mencionados, que en virtud de los referidos Informes Finales de Auditoría N°s 459, de 2019; 35, de 2021 y 727, de 2022, todos de esta Entidad de Control, se encuentran en tramitación las investigaciones sumarias que fueron ordenadas mediante los decretos alcaldicios N°s 4.747, de 2022 y 5.344, de 2019, originadas por diversas irregularidades, entre la que se encuentra la falta de elaboración periódica de conciliaciones bancarias.

Por otra parte, en cuanto a la ausencia de conciliaciones bancarias de la cuenta corriente N° 678235-2, de Programa de Acogida Simple, mencionado en el punto 1.5, el municipio señala, que esta no tiene movimientos hace más de seis años, y que funcionarios de la Dirección de Administración y Finanzas se encuentran revisando la documentación en los archivos físicos, puesto que la institución bancaria ya no tiene la cartola bancaria disponible. Por tanto, la conciliación bancaria de dicha cuenta se mantiene pendiente, hasta que sea posible reconstruir la información, en cuyo caso se informará debidamente a este organismo de control.

En tal sentido, cabe indicar que el plan de trabajo informado a esta Sede Regional mediante el oficio Ord N° 544, de 2023, se encuentra en desarrollo, por cual corresponde mantener las observaciones contenidas en los numerales individualizados anteriormente, considerando que no se ha



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

efectuado la regularización, motivo por el cual ese municipio, deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Apoyo y Seguimiento CGR, los resultados del término del plan de trabajo junto con la documentación de respaldo correspondiente.

## II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

### 2. Catastro de las obras de urbanización y edificación comunal, no actualizado.

Respecto de este acápite, en base a la información proporcionada por la DOM, acerca del catastro de las obras de urbanización y edificación comunal, a que hace referencia el literal d), del artículo 24 de la citada ley N° 18.695, se comprobó que, a la fecha de revisión por parte de este Órgano Contralor, este instrumento no se encontraba actualizado.

Tal situación fue ratificada, mediante certificado N° 22, del 19 de junio de 2023, del Director de Obras de la citada comuna, señor Ricardo Matamala Montiel, donde señala que el mentado catastro, se registra con el listado existente en el sistema de edificación Cas Chile, el cual se implementó con datos históricos existentes. Agrega que aquel instrumento se encuentra en actualización, mediante planillas en formato Excel, por periodos anuales desde el año 2018, proyectándose un periodo de 5 años para su actualización y modernización. Lo anterior debido a que aquella entidad comunal no cuenta con un funcionario con dedicación exclusiva para dicha tarea.

Al respecto cabe señalar que la falta de actualización de aquel instrumento, atenta con lo dispuesto en la mencionada letra d), del artículo 24 de la anotada ley N° 18.695, que establece que corresponde a dicha dirección la función de confeccionar y mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna.

Considerando además que el catastro municipal constituye un registro interno oficial que da cuenta, entre otros, de la realización de los procesos de subdivisión, fusión y divisiones afectas realizadas por la Dirección de Obras Municipales. A su vez corresponde que la plancheta del catastro refleje, entre otros datos, la extensión de los terrenos, además de aquellos necesarios para la aplicación de normas urbanísticas de la OGUC y los referidos a situaciones contempladas en normativas especiales (aplica criterio dictamen N° 25.346, de 2006, de este Órgano Fiscalizador).

De igual forma, lo expuesto contraviene el numeral 6.1, del artículo 6, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre Control Interno de la CGR, y que señala, en lo que importa, que todas las transacciones y eventos significativos deben estar apropiadamente documentados a través de sistemas de información, agregando que la calidad de la información dependerá entre otras, de si esta es accesible, correcta, actual, disponible, suficiente, oportuna, válida y verificable.

Por último, lo anteriormente señalado, vulnera el principio de control consignado en los artículos 3° y 11°, de la citada ley



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

N° 18.575, en orden a que las autoridades y jefaturas dentro del ámbito de su competencia y en los niveles que corresponda, ejercerán un control jerárquico permanente del actuar de los funcionarios en el cumplimiento de la función pública, que no se advierte haya operado en el caso descrito.

Sobre este apartado la entidad edilicia señala que actualmente, en convenio con el Servicio de Impuestos Internos, se encuentra en un proceso de digitalización, modernización y actualización del catastro de permisos, con el objetivo de contar con una plataforma SIG<sup>7</sup> de predios y permisos asociados.

Agrega que, en virtud del mentado convenio, existen hoy cuatro funcionarios contratados por el municipio encargados de las referidas labores, acompañando al efecto los actos administrativos correspondientes.

En relación con la materia corresponde hacer presente que, de acorde con los antecedentes acompañados en esta oportunidad consta que el referido convenio con el SII que se cita en la respuesta data del 1 de agosto de 2019, sin que mencione el progreso del mismo, atendido lo cual corresponde mantener la observación.

Por lo que, la Municipalidad de Puerto Varas deberá acompañar un estado de avance detallado del referido convenio conforme con lo prescrito en la cláusula octava del citado acuerdo de voluntades, remitiendo los antecedentes que den cuenta de aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.

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

En relación con la materia, del levantamiento realizado se constató que de los 5.304 predios que presentan construcciones en el área rural, un total de 3.237 carecen del respectivo permiso de edificación, lo que equivale al 61,03% de la cifra antes mencionada, situación que contraviene el artículo 116 de la citada LGUC, que establece que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización requerirán del permiso de la DOM a petición del propietario, cuyo detalle consta en el anexo N° 6.

Adicionalmente se detectaron, acorde a lo visualizado a través de la plataforma Google Earth, que en los roles N°s 1405-60 y 1010-36, existen construcciones adicionales a los permisos aprobados, que eventualmente no estarían autorizadas por la DOM de Puerto Varas, sin que además conste que la aludida dirección haya efectuado fiscalizaciones o acciones tendientes a clarificar lo descrito.

---

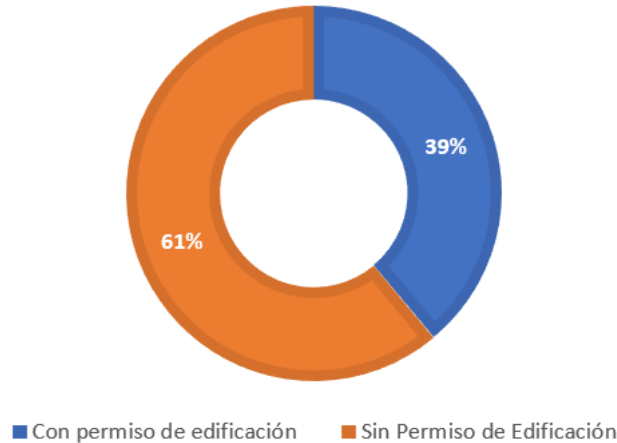
<sup>7</sup> Sistema de información geográfica



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Gráfico N° 1

Distribución de edificaciones que cuentan con permiso de construcción en la comuna de Puerto Varas



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

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 ese ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias.

La Municipalidad de Puerto Varas indica en su respuesta que, las construcciones asociadas a los roles N°s 1405-60 y 1010-36, se incluirán dentro de la programación de fiscalización por denuncia, realizando el desarchivo de los respectivos expedientes, para la verificación en terreno de la situación advertida.

Complementa señalando que, la Dirección de Obras, solo cuenta con vehículo asignado dos días a la semana para realizar fiscalizaciones dentro de la comuna.

Agrega que, atendido lo anterior, se destinaron \$120.000.000, del Fondo de Incentivo a la Gestión Municipal -FIGEM-, para la adquisición de cuatro camionetas doble cabina, cuya licitación se encuentra en desarrollo para su publicación en el portal de Mercado Público -cuyas bases administrativas adjunta-.

De acuerdo a lo señalado por la entidad edilicia en su respuesta, corresponde mantener la observación en todos sus aspectos, atendido que, por una parte, no se pronunció respecto de las construcciones sin permiso de edificación en el área rural señaladas en el mencionado anexo N° 6; y, por otra, que las medidas informadas en esta ocasión corresponden a situaciones cuya concreción no consta.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por lo que, considerando los antecedentes tenidos a la vista durante este 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/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, en relación con la materia y que incluya a lo menos los casos individualizados en el anexo N° 6, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, de lo cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

Finalmente, el municipio deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones representadas, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Asimismo, deberá remitir una copia del acto administrativo que le dé término a ese procedimiento a la misma Unidad, en un plazo de 15 días hábiles contados desde su conclusión, al tenor de lo dispuesto en el numerales 5 y 6 del artículo 11 de la resolución N° 6, de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón en Materias de Personal.

### 3.1. Construcciones sin permiso de edificación emplazadas en zona de riesgo.

Respecto de este punto, se constató que, en los terrenos singularizados en el anexo N° 7, existen construcciones sin permiso de edificación, emplazadas en zonas de riesgo volcánico<sup>8</sup>, según cartografía del Servicio Nacional de Geología y Minería – en adelante SERNAGEOMIN–, correspondientes a los Mapas de Peligro N°s 11 y 12, del Volcán Osorno y Calbuco respectivamente, los que se detallan en los anexos N°s 8 y 9, respectivamente.

En tal sentido, es necesario aclarar que, aquella cartografía de riesgo no está incorporada en el IPT vigente de la comuna en estudio, por lo que, en base al criterio establecido por la Contraloría General de la República en el dictamen N° 64.063, de 2020, que indica que, en la medida que éstas -áreas de riesgo- no se hayan previsto en los instrumentos de planificación territorial que corresponda, no resultan exigibles a las construcciones de que se trata, los requisitos contenidos en el artículo 2.1.17. de la OGUC.

No obstante, aquello, es menester señalar que, el artículo 35 de la ley N° 21.364, de 2021, que Establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, define los Mapas de Amenaza como los instrumentos que identifican las áreas expuestas al efecto directo o indirecto de una

---

<sup>8</sup> Se cruzó la información del catastro de permisos en Google Earth con la base de peligros volcánicos, del visor AppBuilder para ArcGis, Chile preparado, de la web de SENAPRED (<https://senapred.cl/visor-chile-preparado-2/>), y comparado con la información cartográfica oficial citada en el cuerpo del informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

amenaza. Agrega que, la elaboración, validación y actualización permanente de los mapas de amenazas estará a cargo de los organismos técnicos correspondientes, según sus competencias, establecidos en el literal b) del artículo 38, del mismo texto legal.

Señala en su inciso tercero que, el Mapa de Amenaza respectivo será utilizado para la elaboración de los instrumentos de planificación territorial, además de la Planificación del Borde Costero, el Ordenamiento Territorial y el Manejo Integrado de Cuencas. Indicando posteriormente que, un reglamento regulará el procedimiento de elaboración de aquellos Mapas, el que a la fecha de esta revisión aún no ha sido promulgado.

En tal sentido, de los documentos tenidos a la vista, no se advierte que, esa entidad edilicia haya incorporado las mentadas cartografías disponibles, al IPT vigente, toda vez que, el actual PRC, aprobado por la resolución exenta N° 2, del 8 de marzo de 1990, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de esta unidad territorial, solo establece condiciones para el área urbana de la comuna.

Respecto de este acápite, el municipio señala en su respuesta que, las áreas de riesgo advertidas en este punto corresponden a la zona rural de la comuna de Puerto Varas, las cuales no están reglamentadas por algún instrumento de planificación vigente.

Señala además que, la competencia de incorporar las áreas identificadas en el mapa de peligro del SERNAGEOMIN, encontrándose estas principalmente en el área rural de la comuna, corresponde a la planificación de nivel intercomunal, cuya competencia se traspasó al GORE de Los Lagos.

Agrega que, respecto a la localidad de Ensenada, dichas áreas de riesgo se abordarán en la actualización del nuevo plan regulador, estableciendo el límite urbano y las normas correspondientes.

Acerca de lo expuesto en este punto, es dable manifestar que ello no constituye una observación en sí, sino la constatación de un hecho, sin perjuicio de que resulte recomendable que ese municipio incluya en el instrumento de planificación territorial, que está en proceso de elaboración el Mapa de Amenazas antes citado, teniendo en consideración el volumen de permisos de edificación involucrados, su trascendencia y los aspectos constatados en el presente informe.

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 Puerto Varas, en parcelas resultantes de subdivisiones que presentan rol de avalúo fiscal<sup>9</sup>, se han producido divisiones interiores de predios que tienen, como

---

<sup>9</sup> Lo que da cuenta de 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 DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

origen, un contrato de cesión de derechos -de acuerdo con información que esta Entidad de Control tuvo a la vista- generándose lotes cuya superficie predial es inferior a la contemplada en el artículo 1°, del decreto ley N° 3.516.

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 apertura 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 objetivo regulado en el citado decreto de 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, lo que se exhibe en el anexo N° 10.

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 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.

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 de dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitio, 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.

Al respecto la entidad edilicia señala que, en base a lo advertido por esta Entidad de Control en el anexo N° 10, se remitirán aquellos antecedentes al Ministerio Público, una vez se recaben en su totalidad y se levante el carácter de reservado del preinforme, esto en un plazo de 30 días hábiles.

Complementa señalando que se solicitará apoyo en el análisis de los referidos lotes con el objeto de realizar las denuncias correspondientes a un asesor externo, el que cuenta con experiencia en temas penales y ambientales, y que actualmente presta servicios en el municipio para la elaboración de un sistema de prevención de delitos funcionarios, económicos y ambientales.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En consideración que el municipio reconoce lo objetado en esta oportunidad, se mantiene la observación, y aquella entidad deberá realizar el análisis detallado de cada uno de los roles que se objetan, recabando los antecedentes complementarios necesarios.

Asimismo, 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 el municipio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, que en términos generales no podrá sobrepasar los 6 meses de duración, el cual deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 30 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

De igual manera, ese municipio deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones representadas, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Asimismo, deberá remitir una copia del acto administrativo que le dé término a ese procedimiento a la misma Unidad, en un plazo de 15 días hábiles contados desde su conclusión, al tenor de lo dispuesto en el numerales 5 y 6 del artículo 11 de la resolución N° 6, de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón en Materias de Personal.

Finalmente, no obstante, las medidas informadas y considerando las situaciones advertidas, este Organismo de Control procederá a remitir copia de este documento a la Fiscalía Regional, del Ministerio Público de la región de Los Lagos, para las acciones que en derecho correspondan.

#### 5. Sobre rol fiscalizador de la SEREMI MINVU.

En relación con lo observado en el numeral anterior, es preciso hacer presente que de acuerdo con lo informado por la SEREMI MINVU de la región de Los Lagos, a través del oficio Ord N° 800, del 24 de julio de 2023, en respuesta a la consulta efectuada por esta Contraloría Regional, respecto a las acciones ejercidas en relación con la generación de loteos irregulares en dicha comuna, dicha repartición pública adjuntó una serie de documentos que según expone, corresponde a la información de que dispone, y cuyo detalle se expresa en el anexo N° 11.

De estos adjuntos, solo 3 de ellos corresponden a fiscalizaciones efectivas realizadas por dicho servicio a proyectos de loteos -a petición del Consejo de Defensa del Estado-, siendo el resto de la documentación enviada, comunicaciones, instructivos y respuestas a consultas, de ese servicio y otros relacionados.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Así pues, no obstante lo señalado, cabe considerar que en relación a los hallazgos encontrados en la materia, estas acciones no dan cuenta, o resultan insuficientes, respecto de 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 a 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 agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

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

Al respecto, la SEREMI MINVU, acompaña las acciones de carácter administrativo realizadas por dicha repartición de gobierno, entre las que se encuentra el oficio ordinario N° 230, del 22 de marzo de 2022, donde el punto 16, se definió junto con el Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU, que corresponde que las SEREMI, emitan una resolución que defina los criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC, criterios que se definieron en la resolución exenta N° 569, de 2021.

Sin embargo, hace presente que, en la práctica resulta complejo realizar acciones eficaces de detección y prevención de la generación de dichos loteos debido a que:

- 1) Las divisiones de predios rústicos que aprueba el SAG, no son revisadas ni informadas a las SEREMIs MINVU.
- 2) Las DOM no informan sobre aprobaciones de permisos de construcción en zona rural a dicho organismo; y.
- 3) La limitada capacidad humana y profesional de fiscalización, en razón de que aquella repartición debe atender a toda la región, y tan solo cuenta con 4 profesionales en dicha área.

A continuación, indica que por el oficio Ord N° 186, del 11 de mayo de 2022, del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU, emanado a raíz de una consulta realizada por dicha entidad, que señala que las SEREMIs MINVU cuentan con atribuciones para efectuar denuncias ante el JPL respectivo, y que corresponde además la fiscalización de lo señalado en el decreto ley N° 3.516, junto con las otras reparticiones públicas que menciona.

Agrega que también se han realizado coordinaciones con otros organismos sectoriales, tendientes a abordar la problemática



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

en estudio, esto a través de mesas de trabajo, en donde participan el SAG, el Ministerio de Bienes Nacionales, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el CDE, y los municipios.

Complementa indicando que, en aquellas mesas se han logrado algunos acuerdos, entre otros, el que en casos de eventuales infracciones al decreto ley N° 3.516, dichas denuncias se realizarán por parte del SAG, quien derivará los antecedentes al JPL, con copia a los servicios sectoriales relacionados, incluyendo al CDE. Adjunta diversos oficios ordinarios que dan cuenta de denuncias, invitaciones a reuniones de coordinación con otros servicios, y de respuesta a solicitudes respecto a lo mencionado.

Continua argumentando que, si bien dicha repartición de gobierno no ha sido habilitada por el ordenamiento legal para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, ha realizado acciones coordinadas y de fiscalización en casos de requerimientos específicos, y que se han traducido en denuncias al JPL a través de la dirección regional del SAG, recalcando el rol de apoyo permanente a los servicios involucrados y cuando sean requeridos sobre consultas en materias de urbanismo y construcciones.

Pues bien, al respecto de la respuesta de la SEREMI de Vivienda de la región de Los Lagos, corresponde mantener la observación, atendido que el servicio no aporta nuevos antecedentes que puedan complementar la información ya proporcionada durante el proceso de fiscalización.

Por lo que, en consideración a los antecedentes tenidos a la vista durante el proceso de fiscalización y la respuesta emanada de la entidad, se advierte que la acción correctiva de regularización requiere implementación de medidas de mediano plazo, motivo por el cual el servicio deberá establecer un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, 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 recepción del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

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

De la revisión practicada a los antecedentes de los permisos de la muestra, se comprobó que en los 30 casos analizados, la Dirección de Obras los aprobó, en circunstancias que no consta que se hayan entregado todos los documentos que exigen los artículos 3.1.2; 3.1.5 y 5.1.6, todos de la OGUC, y con ello, poder comprobar el cumplimiento de las normas urbanísticas y/o los estándares obligatorios que define dicho texto legal, requisitos que son necesarios para verificar la validez de aquellos permisos, y que se presentan en detalle en los anexos N<sup>os</sup> 12, 13 y 14, respectivamente.

Lo anterior, contraviene lo establecido en el inciso segundo del artículo 1.4.1, de la OGUC, que establece que, el Director de Obras



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el instrumento de planificación territorial y demás disposiciones de la LGUC y su Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General.

Además, lo expuesto, no se aviene con lo previsto en el artículo 116 de la LGUC, en cuanto dispone que, el Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, lo que, en la especie, no es factible comprobar en su totalidad, toda vez que los expedientes adolecen de los documentos y datos necesarios para dar cabal cumplimiento al artículo señalado.

Asimismo, lo indicado en los párrafos precedentes, constituye una vulneración a lo establecido en el artículo 1.4.2 de la OGUC, que indica que, los documentos y requisitos exigidos en la LGUC y en su Ordenanza, para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las DOM, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos exijan otras leyes.

En relación con este punto la entidad edilicia señala en forma general que las irregularidades advertidas corresponden a faltas de menor grado que no afectan el cumplimiento de las normas urbanísticas, que, para el caso, son las únicas que debe revisar la DOM para otorgar un permiso de edificación, según lo indicado en la LGUC y OGUC.

Agregando que, tampoco se afectaría la legalidad de los permisos de edificación, subdivisión o loteo cuestionados.

En particular y respecto de la falta de información para determinar los cálculos de proyección de sombras en los expedientes de los permisos N° 114, de 2022 y N° 166, de 2020, donde se declaraba en la planimetría que dichos proyectos se acogían al beneficio de proyección de sombras, lo que no se incluía en el permiso, el municipio aclara que aquellos proyectos, en definitiva, no se acogieron a dicho beneficio, debiendo aplicar los distanciamientos y rasantes que establece el artículo 2.6.3, de la OGUC.

Respecto al levantamiento topográfico en el expediente del permiso N° 28, de 2020, la Municipalidad de Puerto Varas aclara que dicha información se encuentra en el expediente del permiso de loteo, el que se acompaña en esta oportunidad.

Pues bien, en razón a la nueva información aportada por el municipio, se subsana lo objetado en ambos aspectos.

En relación a la falta de información de cumplimiento de las normas de seguridad relativa a la prevención de incendios, estudios de carga de combustible, y cumplimiento de normativa térmica en las



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

especificaciones técnicas de los expedientes de los permisos N<sup>os</sup> 92, 37, 22, de 2023, N<sup>os</sup> 306, 292, 236, 204, 100, 46, de 2022; N<sup>os</sup> 247, 217, 158, 144, 27, 25, 14, de 2021; N<sup>os</sup> 250 y 190, de 2020; la repartición comunal señala que acoge la observación planteada, y aclara que en algunos casos se adjuntó un anexo con la información requerida, y en otras situaciones señala que se desconocía las sustancias a almacenar en el interior, en todo caso agrega que se corregirá aquella situación en la revisión de futuros expedientes.

A su vez, sobre la incongruencia en la información presentada en el estudio de carga combustible, en los expedientes de los permisos N<sup>o</sup> 114, de 2022 y N<sup>o</sup> 190, de 2020, la Municipalidad de Puerto Varas, señala que efectivamente dicho estudio no incluyó la composición de los materiales almacenados en la bodega, dado que no había claridad de aquellos al momento de solicitar el permiso.

Pues bien, al respecto es del caso recordar que el inciso final del artículo 4.3.4 de la OGUC, señala que, para los destinos indicados en la tabla N<sup>o</sup> 3 de aquel articulado, dentro de los que se encuentra el destino bodegaje, cuando no se presente estudio de carga combustible, la edificación deberá proyectarse y construirse de acuerdo con el tipo a.

Por lo que, dado que las medidas que propone el municipio para subsanar lo objetado, son de concreción futura, se mantiene la observación en este aspecto.

Atendido lo cual, la entidad edilicia deberá proceder a realizar una acción de fiscalización de los permisos involucrados, para verificar que se esté cumpliendo con los requerimientos de seguridad al tenor de la facultad otorgada en el artículo 5.2.9 de la OGUC, ejerciendo las medidas que en derecho corresponda en los permisos involucrados, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.

Respecto del distanciamiento a la línea de alta tensión, del permiso N<sup>o</sup> 136, de 2021, el municipio señala que este no se exigió, entendiéndose que la revisión de los proyectos por parte de la DOM debe estar centrada en el cumplimiento de normas urbanísticas.

Sobre este punto, cabe señalar que el artículo 1.1.2 de la OGUC, define como norma urbanística a todas aquellas normas de carácter técnico derivadas de la LGUC y su ordenanza, y del IPT respectivo, aplicable a subdivisiones, loteos y urbanizaciones, o que afecten a una edificación, entre las que se encuentran las áreas de riesgo y protección u otra norma de este mismo carácter contenida en la LGUC y su ordenanza.

Luego el inciso tercero del artículo 2.1.17, de la OGUC, establece que las zonas no edificables corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, señalando de forma



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

expresa torres de alta tensión, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

A su vez, las franjas de seguridad de las líneas de alta tensión están definidas según lo indicado en el pliego técnico normativo N° 7, Franja y distancias de seguridad, establecido en la resolución exenta N° 33.277, del 10 de septiembre de 2009 de la SEC, y exigible según lo señalado en el artículo 10° del decreto N° 109, de 2018, reglamento de seguridad e instalaciones eléctricas destinadas a la producción, transporte, prestación de servicios complementarios, sistemas de almacenamiento y distribución de energía eléctrica del Ministerio de Energía.

Por lo que, al tenor de aquello, si bien es comprensible que, ante la falta de información en el expediente presentado, no sea factible a priori, verificar las condiciones de riesgo en el emplazamiento, si corresponde que se dé cuenta de ellas, a lo menos, en la revisión en terreno al momento de efectuarse la recepción de las edificaciones.

A raíz de lo anterior, corresponde mantener la observación en este aspecto, toda vez, que el municipio no propone medidas concretas para subsanar el reproche formulado.

Por lo expuesto, la Municipalidad de Puerto Varas deberá incorporar las franjas de seguridad de las líneas de alta tensión a la planimetría catastral de la comuna. Además, respecto al permiso en cuestión, deberá realizar la verificación en terreno para comprobar que se esté cumpliendo con los requerimientos de seguridad al tenor de la facultad otorgada en el artículo 5.2.9 de la OGUC, restableciendo el imperio del derecho en los términos indicados, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.

Sobre la omisión de la calificación de actividad productiva por parte de la autoridad sanitaria, en los expedientes de los permisos N°s 92, 22, de 2023; N°s 204, 114, 46, de 2022; N°s 144, 27, 26, 25, de 2021; y N° 190, de 2020, la Municipalidad de Puerto Varas señala que, no se exigió dicha documentación debido a que, al momento de solicitar el permiso, no estaba claro que tipo de material se iba a almacenar, por corresponder a bodegas para arriendo.

Agrega que se exigirá dicha certificación al momento en que se solicita la factibilidad de patente comercial a la DOM de la comuna.

Al respecto, es dable señalar que, si bien, lo indicado por el municipio se aviene con lo instruido por la Departamento de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, en el numeral 5, de la DDU específica N° 23 de 2010, este instructivo agrega que se deberá dejar constancia en el permiso de edificación, de que el documento en cuestión, será requerido al momento de solicitar la patente de funcionamiento, incluyendo además que, aquellos locales no podrán iniciar su operación sin contar con aquella certificación.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por lo que, se mantiene lo objetado en este aspecto, toda vez, que las medidas que propone el municipio al respecto son de concreción futura.

Atendido lo cual, ese municipio, deberá realizar la fiscalización en terreno de las edificaciones que corresponden a los expedientes señalados, a fin de verificar si estos se encuentran en funcionamiento sin contar con la certificación precitada, adoptando la entidad edilicia las medidas que correspondan para restablecer el imperio del derecho en los términos señalados, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de su gestión en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contado desde la recepción del presente informe.

Asimismo, por la infracción antes advertida esa entidad edilicia deberá instruir el procedimiento disciplinario de rigor en orden a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que de los hechos se deriven.

Respecto a la ausencia del informe favorable de construcción -IFC-, de la SEREMI MINVU, en el expediente del permiso N° 87, de 2022, la entidad edilicia señala que, como corresponde a una ampliación de un proyecto anterior, se obtuvieron los antecedentes del informe técnico original para verificar si se cumplían con las exigencias ahí descritas, a su vez, indica que el informe del revisor independiente señalaba el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Pues bien, en relación con lo anterior, el municipio reconoce lo objetado, razón por la cual corresponde mantener la observación.

Por lo que, la entidad edilicia deberá ejercer las medidas que en derecho correspondan para rectificar lo objetado, informando a su vez a la SEREMI MINVU, de aquella omisión y de las medidas adoptadas para subsanarlas, de manera que este servicio evalúe la necesidad de fiscalizar en terreno el permiso correspondiente, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.

Ahora bien, en relación con la falta de firma del arquitecto proyectista en el listado de documentos y planos de la solicitud, en los expedientes de los permisos N°s 301 y 204, de 2022; N°s 25 y 144, de 2021; y N° 190, de 2020, el municipio reconoce lo objetado, señalando que exigirá el listado de antecedentes de las solicitudes firmado en los futuros expedientes.

Con relación a la falta del formulario INE, en los expedientes de los permisos N° 37, de 2023; N°s 301, 292 y 46, de 2022; N° 14, de 2021, y N° 166, de 2020; la entidad edilicia justifica que aquel documento no se encuentra en el expediente por que, al ser aprobado el proyecto, y emitido el permiso de edificación, este es enviado al Instituto Nacional de Estadísticas, cuya recopilación se realiza mensualmente.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre la ausencia de fotocopia de la patente profesional al día de los profesionales que se señala en el anexo N° 12, en los expedientes N° 292, de 2022; N° 14, de 2021; y N° 250, de 2020; la entidad edilicia confirma lo objetado y señala que se subsanará la observación y que se verificará su cumplimiento en revisiones futuras de permisos de edificación.

En relación con la falta del proyecto aprobado de agua potable y alcantarillado por la autoridad sanitaria, en los expedientes de los permisos N° 226, de 2021; N°s 190 y 166, de 2020; el municipio acoge la observación, aclarando que durante la pandemia y debido al atraso que tenía el Servicio de Salud para la aprobación de dichos proyectos, y para dar continuidad a los trámites, se aceptó el comprobante de ingreso del proyecto sanitario, siempre que existiese un pozo aprobado previamente.

Agrega que aquella instrucción se corrigió luego de terminada la pandemia. A su vez, indica que, el proyecto recepcionado por la autoridad sanitaria, se exigirá al momento de la recepción del permiso correspondiente.

En relación con la falta de información gráfica en los planos de ubicación, emplazamiento, plantas, cortes, elevaciones de arquitectura, planta de cubierta, proyecto de accesibilidad universal, falta de proyecto de cálculo estructural, omisión del proyecto de telecomunicaciones, falta de firma del profesional competente en el plano de topografía, ausencia del plano general de ascensores, falta de comprobante de ingreso al IMIV, en los expedientes de los permisos N°s 92, 37, 22, de 2023, N°s 306, 301, 292, 236, 204, 114, 100, 87, 46, de 2022; N°s 247, 226, 217, 158, 144, 136, 27, 26, 25, 14, de 2021; N°s 250, 190, 166, y 28, de 2020; el municipio reconoce lo objetado, señalando en términos generales que tomará el resguardo de exigirlo en las futuras revisiones de permisos.

En relación con la falta del certificado de informaciones previas en los expedientes de los permisos N° 22, de 2023; N°s 204, 100, 46, de 2022; N°s 247, 226, 217, 158, 144, 136, 27, 26, 25, de 2021; N° 252, 190 y 28, de 2020; el municipio señala que en los casos que se trataba de un proyecto con IFC, no correspondía solicitar dicho documento, en el supuesto que, en esa certificación se indicarían las normas urbanísticas a aplicar.

A su vez señala que mediante el ordinario N° 417, de 2019 de la SEREMI MINVU de Los Lagos, se instruyó que no correspondía emitir certificados de informaciones previas a los predios producto de subdivisiones de terreno al margen de la legislación de urbanismo y construcciones, situación que se revirtió posteriormente en el oficio Ord N° 1.478, de 2021, de aquella repartición pública.

Al respecto, de lo contestado por la entidad edilicia en este aspecto, cabe señalar que el requisito de contar con el certificado de informaciones previas -CIP-, para permisos en zona rural está consignado en el numeral 2) del artículo 5.1.6, de la OGUC, exigible para todas las solicitudes de obra nueva, no señalándose ninguna excepción al respecto.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Con relación a, la falta de acreditación de los representantes legales en las solicitudes de permiso N° 68, de 2023 y N° 252, de 2020, el municipio señala, según el artículo 1.2.2 de la OGUC, que para acreditar la calidad de propietario en el caso de que éste sea una persona jurídica, se deberá mencionar la personería del representante legal, indicando el instrumento reducido a escritura pública en que consta.

Agrega que, a raíz de lo anterior, al momento de la revisión se dio por entendido que quien firmaba era el representante, señalando, además, que, según el precitado artículo, no corresponderá al DOM revisar los títulos de dominio de una propiedad.

Pues bien, al respecto de lo contestado por el municipio, cabe consignar en concordancia con lo que señala que, efectivamente no corresponde a esa repartición comunal estudiar los títulos de propiedad.

No obstante, aquello, esta Entidad de Control, en base a los antecedentes presentados, verificó que no constan las facultades para representar a quién se ha consignado como propietario por parte de los titulares de aquellos proyectos.

Sobre lo contestado por el municipio, con relación a la falta de proyecto de cálculo estructural, en el permiso N° 158, de 2021, este señala que se trata de dos construcciones independientes, ambas menores a 100m<sup>2</sup>, por lo que no sería exigible aquello.

Al respecto, es necesario señalar que esta obligación nace del cálculo de carga de ocupación para el comedor, el que fue presentado como destino vivienda, en consideración que debería ser calculado como comedor, como se explica en observación N° 14 del presente informe, carga de ocupación que sobrepasaría 20 personas, haciendo exigible la presentación del proyecto de cálculo respectivo.

En relación con la ausencia de la declaración del propietario respecto de la excepción del inciso final del artículo 5.1.7, sobre el proyecto de cálculo estructural, en el expediente del permiso N° 100, de 2022, el municipio reconoce lo objetado.

A su turno, respecto de la falta del cálculo de carga de ocupación, en los expedientes de los permisos N°s 236, 166, 114, de 2022; N°s 217, 158, 144, de 2021; N°s 190 y 28, de 2020; la entidad edilicia acoge la observación, agregando que los proyectos que contemplaban aporte al espacio público, se presentó aquel dato junto al cálculo de dichos aportes.

En cuanto a los proyectos de anterior data, señala que estos se revisaron manualmente y que tenían una carga menor a 100 personas.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por lo que, respecto de todos los aspectos señalados anteriormente, corresponde mantener la observación, por las razones que en cada caso se indican.

En virtud de lo anterior, la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de la documentación requerida para estos trámites, dando cumplimiento a lo indicado en la normativa vigente sobre la materia. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser informado a esta Contraloría Regional en un plazo de 60 días hábiles, contados desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.

Finalmente, el municipio deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones representadas, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Asimismo, deberá remitir una copia del acto administrativo que le dé término a ese procedimiento a la misma Unidad, en un plazo de 15 días hábiles contados desde su conclusión, al tenor de lo dispuesto en el numerales 5 y 6 del artículo 11 de la resolución N° 6, de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón en Materias de Personal.

7. Eventual fraccionamiento de proyecto de loteo DFL2.

Respecto de este punto, se constató un eventual fraccionamiento del proyecto de loteo DFL2, con construcción simultánea, aprobado por los permisos N°s 1, del 27 de enero y 28, del 14 de febrero, ambos de 2020. El mentado proyecto considera la construcción de un total de 108 viviendas, con calidad de viviendas sociales -según declara el DOM-, equipamientos urbanos y áreas verdes, y cuyo propietario corresponde a la empresa Inmobiliaria Los Canales SpA, representado según figura en los mentados permisos, por don Jorge Martabid Razazi.

Anteriormente, mediante el permiso con construcción simultánea N° 6, del 13 de diciembre de 2007, y N° 51, del 28 de marzo de 2013, se habían construido 159 viviendas, con calificación de vivienda social por parte de la DOM, cuyo propietario en este caso, corresponde a Inmobiliaria Martabid Limitada, representada por don José Miguel Martabid Razazi.

Analizadas las características funcionales de los proyectos en comento, es posible evidenciar que, ambos son parte del Fundo el Trébol, corresponden al mismo rol N° 1403-87, los que comparten los mismos accesos a calle Ricardo Neumann, contemplando continuidad de calzadas, aceras y espacios



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

públicos, y, por lo tanto, es factible entenderlos como una sola unidad, que considerarían un total de 267 viviendas, lo que se exhibe en el anexo N° 15).

En tal sentido, la normativa ambiental, en el literal g.1.1) 3, del decreto N° 40, de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente que sanciona el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental -en adelante SEIA- establece, en lo que importa que, proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, deberán someterse al SEIA, precisando que conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 160 viviendas sociales, deberán ser sometidas a evaluación de impacto ambiental.

En base a lo anterior, es necesario señalar que el artículo 14, del mismo texto reglamentario, establece que, los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al SEIA, correspondiendo a la Superintendencia de Medio Ambiente – en adelante SMA –, determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente el ingreso adecuado, previo informe del servicio.

Así pues, sin perjuicio de las facultades fiscalizadoras y sancionatorias de la SMA, es preciso recordar lo previsto en los artículos 4°, letra b) y 5°, inciso tercero, de la citada ley N° 18.695, que señala que los municipios, en el ámbito de su territorio, están habilitadas para desarrollar, directamente o con otros órganos de la Administración, funciones vinculadas con la salud pública y la protección del medio ambiente, pudiendo, en relación con esta última, colaborar en la fiscalización y en cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

En efecto, como se puede observar de la normativa antes citada, las entidades edilicias tienen, en la materia de que se trata, una función fiscalizadora en los términos descritos previamente, la cual, no se advierte haya sido ejercida por la Municipalidad de Puerto Varas, de manera de realizar los controles que permitan cautelar el cumplimiento de las normas ambientales -sobre todo, al tomar conocimiento de estos-.

A su vez, y en virtud de lo expuesto, corresponde observar que el Municipio de Puerto Varas, en los casos señalados, no ha dado cumplimiento al principio de coordinación que debe guiar el actuar de los órganos de la Administración del Estado, consagrado en los artículos 3° y 5° de la anotada ley N° 18.575.

Al respecto la entidad edilicia contesta que, el proyecto en cuestión corresponde a un loteo con construcción simultánea autorizado con IFC de SEREMI de Agricultura y MINVU, organismos sectoriales ambientales que no solicitaron pertinencias de ingreso al SEIA.

Señala que, según los dictámenes de este origen N°s E126162, de 2021, 78159, de 2015 y la DDU 443, de 2020, no existe sustento normativo para que la DOM pueda exigir la consulta de pertinencia o la RCA



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

al momento del ingreso de los expedientes para la obtención de permisos de edificación.

Continúa argumentando que, si otros organismos con competencia ambiental no consideraron un eventual fraccionamiento para el proyecto en cuestión, no existía razón para que aquella entidad edilicia lo haya evidenciado.

Complementa que, si bien la ley N° 18.695, señala que aquellas entidades pueden colaborar en la protección del medio ambiente, ello no faculta, ni obliga a las DOM para tomar decisiones sobre pertinencias ambientales. Por lo que, según dicha entidad, no se aprecia que se haya faltado al cumplimiento del principio de coordinación que debe guiar el actuar de los órganos de la Administración del Estado.

Por último, agrega que, se buscarán capacitaciones que integren materias urbanísticas y ambientales, de acuerdo con el correo electrónico precitado en el numeral 1.1 del presente informe.

Al respecto, de lo contestado por el municipio en esta oportunidad, corresponde señalar en primer lugar que lo objetado en este numeral, dice relación con la facultad que posee la Municipalidad de Puerto Varas, de colaborar con los organismos con competencia ambiental, observando el principio de coordinación que debe regir a los organismos de la Administración del Estado.

Aquello, en la medida que la entidad edilicia tenga conocimiento de situaciones que eventualmente contravengan las disposiciones ambientales, por los distintos medios que esta disponga, como es el caso que se señala en la presente observación, de forma de remitir oportunamente los antecedentes, sobre todo considerando que quién tiene la facultad de determinar eventuales fraccionamientos es la SMA, como se señaló anteriormente.

Por otra parte, es necesario aclarar que tal como lo señala el municipio, no existe la obligación para las DOM de solicitar consultas de pertinencia, ni resoluciones de calificación ambiental en las solicitudes de permiso de edificación, como condición para su otorgamiento.

Sin embargo, existe la obligación establecida en el artículo 25 bis, de la ley N° 19.300, que señala que las DOM no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a que se refiere el artículo 10 de aquel texto legal, no acreditan haber obtenido una RCA favorable, como es el caso en estudio que posee las recepciones N°s 84, y 7, de 2023; N° 98, de 2022; y N° 41, de 2021, correspondientes al permiso N° 28, de 2020; y las recepciones N°s 1 y 2, de 2023; N° 3, de 2022; y N° 1, de 2021, no habiendo solicitado el municipio aquel documento en ninguna de ellas.

Por lo que corresponde mantener la observación, y el municipio deberá remitir los antecedentes de los permisos de ambas etapas a la autoridad ambiental correspondiente, de forma de que esta determine si



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

existe un eventual fraccionamiento, y evalúe la necesidad de requerir la RCA para el proyecto en comento, adjuntando los actos administrativos y medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.

A su vez, la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de aquellos proyectos que tengan características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, reportando aquella información a la autoridad ambiental, dando así cumplimiento a lo indicado en la normativa aplicable vigente sobre la materia y al principio de coordinación que debe regir a los organismos del Estado. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser informado a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.

No obstante, las medidas correctivas informadas, y considerando que las situaciones advertidas, relacionadas con el eventual fraccionamiento del proyecto DFL2 en comento, este Organismo de Control procederá a remitir copia de este documento a la Oficina Regional de Los Lagos de la Superintendencia de Medio Ambiente, para su conocimiento y fines pertinentes.

8. Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras.

Respecto de este punto, de la revisión practicada a los expedientes que sustentan los certificados de recepción de la muestra, se comprobó que, en los 30 casos analizados, la totalidad de ellos fueron otorgados sin contar con todos los antecedentes que exige la normativa, a saber, los requisitos de los artículos 1.2.1; 3.4.1; 3.4.1 bis; 3.4.3; 5.1.8; 5.2.6; de la OGUC, artículo 144 de la LGUC; y 25 bis de la ley N° 19.300 Bases del Medio Ambiente, cuyo detalle se expresa en los anexos N°s 16 y 17.

En efecto, lo anterior no se ajusta a lo establecido en el artículo 3.4.1, de la OGUC, que establece que, para las urbanizaciones que, en caso de cumplirse los requisitos exigidos se cursará la recepción definitiva solicitada; y lo señalado, sobre las edificaciones, en el artículo 5.2.5, inciso cuarto del mismo texto legal, que indica que el Director de Obras Municipales, otorgará la recepción, previa verificación que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado y sus modificaciones si las hubiere; y el inciso 6°, del mismo artículo, que señala que, en los casos previstos en dicho artículo, el DOM deberá verificar que se acompañen los certificados y demás documentos que corresponda, de acuerdo al artículo 5.2.6 de dicha ordenanza.

A su vez, lo indicado en los párrafos precedentes, constituye una vulneración a lo establecido en el artículo 1.4.2 de la OGUC, que indica que, los documentos y requisitos exigidos en la LGUC y en su Ordenanza, para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos exijan otras leyes.

Con relación a la ausencia de patente del calculista en la recepción definitiva N° 164, correspondiente al permiso N° 46, ambos de 2022, el municipio señala que la patente de aquel profesional se encuentra archivada en el expediente, y que, según indica, no se requiere patentes profesionales al momento de ingresar la solicitud de recepción, según lo establecido en el artículo 5.2.6 de la OGUC.

Pues bien, en relación con lo contestado por la entidad edilicia en este aspecto, corresponde señalar que la obligación de que los profesionales acrediten su calidad de profesional competente cuando realicen actuaciones ante la Dirección de Obras Municipales, surge de lo señalado en el artículo 17, de la LGUC, el que indica que, para efectos de aquella ley son arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, las personas que se encuentran legalmente habilitadas para ejercer dichas profesiones, quienes serán responsables por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias, los que deberán acreditar que cuentan con patente vigente cuando intervengan en alguna construcción, conforme al criterio contenido en el dictamen N° 48.541, de 2012, de este origen.

Por lo que, corresponde mantener la observación en este aspecto, toda vez, que el municipio no propone medidas para subsanar lo objetado.

Respecto a la falta de ensayos de hormigón, Libro de Obras, Medidas de gestión y control de calidad, declaración de instalaciones de calefacción, y Plan de emergencia autorizado por bomberos en los expedientes de los permisos N° 100, y su recepción definitiva N° 145, ambos de 2022; N° 27 y recepción definitiva N° 160, ambos de 2021; N° 166 y recepción definitiva N° 95, ambos de 2020; N° 114, y recepción definitiva N° 113, ambos de 2022; N° 158, y recepción definitiva N° 63, ambos de 2021; N° 26, de 2021 y su recepción definitiva N° 76, de 2022; N° 144, y recepción definitiva N° 138, ambos de 2021; la entidad edilicia confirma que aquella documentación no se encuentran en los referidos expedientes, y que procurará requerirlo en futuras solicitudes de recepción.

En relación con la contestación del municipio, es necesario señalar que la importancia de requerir la documentación señalada dice razón principalmente con certificar la calidad de la construcción, así como de los elementos que dan sustentación y estabilidad a la edificación, y a su vez verificar que se cumplan las condiciones de protección al medio ambiente y de seguridad, respectivamente, por lo que al omitirlos se desestima una información necesaria para garantizar aquello.

Por lo anterior, corresponde mantener la observación en este aspecto.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre la falta de informe de Medidas de Gestión y Control de Calidad adoptadas en la obra, en el permiso N° 252, de 2020, y su recepción definitiva N° 5, de 2022, el municipio señala que tratándose de una recepción definitiva de una obra menor, y según lo señalado en el inciso noveno del artículo 5.2.6 de la OGUC, solo sería exigible los expedientes de los certificados de recepción de las instalaciones, y un informe del arquitecto proyectista o supervisor de la obra que señala que las obras fueron construidas en conformidad al permiso, no siendo requisito, según declara, el informe solicitado.

Pues bien, al respecto de la respuesta de la entidad edilicia, corresponde señalar que, si bien, al ser una obra menor, no es exigible el informe que se detalla, aquello no obsta a que, se deba certificar la aplicación de aquellas medidas por parte del profesional a cargo de la construcción, lo que se señala expresamente en el inciso tercero del artículo 143 de la LGUC, que establece que, terminada la obra, el constructor a cargo deberá presentar una declaración jurada afirmando que las medidas de gestión y control de calidad fueron aplicadas, documento que, de lo revisado en esta oportunidad, no se encuentran dentro del expediente respectivo.

Sobre la falta de informe de Medidas de Gestión y Control de Calidad adoptadas en la obra, del permiso N° 158, y recepción definitiva N° 63, ambos de 2021, la entidad edilicia señala que, la declaración que acredita el cumplimiento de dichas medidas fue suscrita por el constructor Samuel González Ponce.

Al respecto de la respuesta del municipio, corresponde señalar que, este no acompaña documento alguno que respalde lo afirmado, por lo que, se debe mantener lo observado.

Sobre el certificado de instalaciones eléctricas TE1, en los permisos N° 166 y su recepción definitiva N° 95, ambos de 2020; y el permiso N° 114, y su recepción definitiva N° 113, ambos de 2022, el municipio señala que, el mentado certificado registra la dirección que corresponde a los recintos que se recibieron, y que no es factible corroborar que este no corresponda a la construcción que se recibe o pertenece a una anterior, dado que la potencia que en él se declara, sería suficiente para dotar del servicio a toda la construcción.

En relación con lo contestado por el municipio en este aspecto, es necesario aclarar que el certificado TE1 N° 1288661, del 20 de octubre de 2015, es el mismo para ambos permisos. A su vez comparando aquella data con los permisos en estudio, y realizando la revisión mediante fotografías satelitales históricas de Google Earth®, es factible aseverar que las construcciones referidas a los permisos en comento, no se encontraban ejecutadas a la fecha en que el mentado certificado fue emitido.

A su vez, es menester señalar que el artículo 16, del decreto N° 8, de 2020, del Ministerio de Energía, establece en lo que importa que, todas las instalaciones de consumo de energía eléctrica, las modificaciones de estas y las instalaciones provisionales, deberán ser declaradas por el instalador eléctrico





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

autorizado a la Superintendencia para su puesta en servicio, de acuerdo a los plazos, y antecedentes requeridos por el Pliego Técnico Normativo RIC N° 19, sobre puesta en servicio, de la Superintendencia, o el documento que lo reemplace.

Siendo, por lo tanto, impracticable que las edificaciones de los permisos N°s 166, de 2020 y 114, de 2022, hayan sido declaradas en el mentado certificado de 2015, por lo que se mantiene lo observado en este aspecto.

En relación con la falta de planos aprobados por los servicios correspondientes, certificados de ejecución de obras de pavimentación emitidos por SERVIU, redes de agua potable y alcantarillado, electrificación, redes de gas, áreas verdes, y acta de recepción, respectivamente, en el expediente de permiso de loteo con construcción simultánea N° 1, de 2020, y sus recepciones parciales N°s 1, de 2021; 3, de 2022; 1 y 2, de 2023, el municipio confirma que esta documentación no se encuentra en los expedientes, y que tomará las medidas necesarias para restituir copia de aquellos documentos al expediente.

Respecto a la falta del certificado de registro del proyecto en el Registro de Proyectos Inmobiliarios, del loteo con construcción simultánea de los permisos N° 28, de 2020, y sus recepciones N° 41, de 2021, N° 98, de 2022, N°s 84 y 7, de 2023; y el permiso N° 1, de 2020 y sus recepciones N° 1, de 2021, N° 3, de 2022, N°s 1 y 2, de 2023, el municipio señala que debido al desconocimiento de los detalles de la ley que hace exigible aquella documentación, se omitió la solicitud del registro, sin embargo, señala que se está gestionando con la inmobiliaria, la incorporación del registro en el expediente.

Al respecto de lo contestado por la entidad edilicia, es dable señalar que el artículo 8° del Código Civil establece que nadie podrá alegar ignorancia de la ley después que esta haya entrado en vigencia, de modo que la misma se entiende conocida por todos, tratándose, además, de una presunción que no admite prueba en contrario, tal como lo ha sostenido esta Entidad de Control en el dictamen N° 19.639, de 2018, entre otros.

Respecto de lo objetado acerca de que en el certificado de recepción no se indica, en relación con el predio destinado a equipamiento, el número de rol de avalúo asignado en el certificado de preasignación de roles del SII, número y fojas de inscripción del título anterior y constancia que dichos terrenos se encuentran libres de prohibiciones, hipotecas y gravámenes, de deudas tributarias y de los servicios básicos que correspondan, haciendo mención a los certificados que acreditan dichos hechos, en el permiso N° 1, de 2020 y sus certificados de recepción N° 1, de 2021, N° 3, de 2022, N°s 1 y 2, de 2023, el municipio reconoce aquellas omisiones y señala que procederá a realizar los complementos necesarios para la emisión precisa del certificado de recepción.

Atendido que la Municipalidad de Puerto Varas reconoce lo objetado en estos aspectos, corresponde mantener la observación.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por lo precedentemente expuesto, la entidad edilicia deberá, implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos y recepciones que le corresponda tramitar, mantener vigilancia permanente de la documentación presentada, con el propósito de dar cumplimiento a lo indicado en la normativa. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre Control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser informado a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.

De igual manera, ese municipio deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones representadas, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

Asimismo, deberá remitir una copia del acto administrativo que le dé término a ese procedimiento a la misma Unidad, en un plazo de 15 días hábiles contados desde su conclusión, al tenor de lo dispuesto en el numerales 5 y 6 del artículo 11 de la resolución N° 6, de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón en Materias de Personal.

9. Proyectos con características para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Sobre este apartado, producto de la revisión de los antecedentes contenidos en los expedientes de la muestra, se comprobó que en 4 permisos de edificación, individualizados en el anexo N° 18, no contaban con resolución de calificación ambiental, ni consulta de pertinencia al Servicio de Evaluación Ambiental, encontrándose estos en distintas etapas de construcción, y en el caso del permiso N° 26, de 2021, contando con recepción parcial. Esto sin que se hayan derivado, por parte de la DOM, los antecedentes de estos proyectos a la autoridad competente, para su estudio.

Tal situación fue confirmada por el Director de Obras (S), de esa comuna señor Javier Soto Villarroel, mediante el certificado N° 33, de julio de 2023, que indica que a esa fecha no se habrían hecho denuncias, o derivado antecedentes a la SMA, respecto de loteos con características industriales o residenciales, o edificaciones ubicadas en la zona rural de la comuna.

En tal sentido, resulta pertinente hacer presente que, es facultad de la Superintendencia de Medio Ambiente, según lo indicado en el artículo 3, letra i), de la ley N° 20.417, que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente, requerir, previo informe del SEIA, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10, de la anotada ley N° 19.300, que debieron someterse al SEIA y no cuenten con una resolución de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

calificación ambiental –en adelante RCA–, para que se sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

Lo anterior se condice con el artículo 35, letra b), de la citada ley N° 20.417, que indica que corresponderá exclusivamente a la SMA, el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige RCA, sin contar con ella. En los mismos términos se refiere respecto de los incumplimientos del requerimiento efectuado por la Superintendencia según lo previsto en las letras i), j), y k) del artículo 3°.

Así pues, sin perjuicio de las facultades fiscalizadoras y sancionatorias de la SMA, es preciso recordar lo previsto en los artículos 4°, letra b) y 5°, inciso tercero, de la citada ley N° 18.695, que señala que, los municipios, en el ámbito de su territorio, están habilitados para desarrollar, directamente o con otros órganos de la Administración, funciones vinculadas con la salud pública y la protección del medio ambiente, pudiendo, en relación con esta última, colaborar en la fiscalización y en cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

En efecto, como se puede observar de la normativa antes descrita, las entidades edilicias tienen, en la materia de que se trata, una función fiscalizadora en los términos descritos previamente, la cual, no se advierte haya sido ejercida por la Municipalidad de Puerto Varas, de manera de realizar los controles que permitan cautelar el cumplimiento de las normas ambientales.

Por otra parte, y respecto de los permisos que cuentan con recepción municipal, corresponde señalar que el artículo 25 bis, de la ley N° 19.300, establece que las DOM, no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a los que se refiere el artículo 10, de aquel texto legal, no acreditan haber obtenido una RCA favorable.

Cabe agregar que lo expuesto adicionalmente no se aviene a lo previsto en el literal d) del artículo 68 del citado decreto alcaldicio N° 2.768, de 2022, que previene para la Oficina de Gestión y Educación Ambiental dependiente de la Dirección de Medio Ambiente, la cual tendrá entre otras funciones la de dar Apoyo en los temas específicos en coordinación con SECPLA y la dirección de obras municipales, en materias de impacto ambiental de los proyectos en elaboración y construcción.

A su vez, y en virtud de lo expuesto, corresponde observar que el municipio de Puerto Varas, en los casos señalados, no dio cumplimiento al principio de coordinación que debe guiar el actuar de los órganos de la Administración del Estado, consagrado en los artículos 3° y 5° de la anotada ley N° 18.575.

En relación con lo objetado el municipio contesta en similares términos a lo señalado en el N° 7 del presente informe, agrega respecto a los permisos observados lo siguiente:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre el permiso N° 250, de 2020, señala que, corresponde a una ampliación de un recinto educacional, que cuenta con varios permisos y recepciones definitivas anteriores, complementa indicando que la ampliación en cuestión es conforme a las necesidades del colegio y que no correspondería a un fraccionamiento del proyecto.

Respecto de lo argumentado por ese municipio en esta oportunidad, es necesario señalar que, de los documentos tenidos a la vista por esta Contraloría Regional y como se registró en el anexo N° 18 de este informe, la construcción en comento posee, entre otras características, una superficie total construida de 6.569,54 m<sup>2</sup>; una superficie predial de 38.282 m<sup>2</sup>; una capacidad declarada de atención de 896 alumnos; y 200 o más sitios para estacionamientos de vehículos.

Cuyas características se ajustarían a lo señalado en el literal g.1.2, del artículo 3°, del Reglamento del SEIA, que versa sobre proyectos de desarrollo urbano, en zonas no comprendidas en los IPT, y que contemplen obras de edificación y/o urbanización con destino equipamiento educacional, y que cumplan con: a) Superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>); b) Superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>); c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientos (800) personas; d) Doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

Sobre el permiso N° 306, de 2022, la entidad edilicia indica que se trata de un equipamiento deportivo de canchas, con cambio de uso de suelo de 8.949m<sup>2</sup>, según el IFC, y que sería menor a 20.000m<sup>2</sup>, por lo que, no requeriría ser ingresado al Sistema de Evaluación Ambiental.

Pues bien, al respecto de lo contestado por el municipio corresponde señalar que el literal b) del numeral g.1.2, del citado artículo 3°, hace referencia expresamente a la superficie predial, que para el permiso analizado es de 25.000 m<sup>2</sup>, y no a la que hace referencia el municipio, lo que se ajustaría, a la exigencia reglamentaria antes señalada, situación que la entidad edilicia no consideró en la especie.

Sobre el permiso N° 68, de 2023, la repartición comunal apunta que corresponde a la construcción de un gimnasio de un colegio, por necesidades de este, y no correspondería a un fraccionamiento del proyecto.

Al respecto, cabe señalar que el literal a) del numeral g.1.2, del artículo 3°, del citado reglamento hace referencia a una superficie construida igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, y el permiso en comento completaría una superficie total de 5.976,9 m<sup>2</sup>, condición que concordaría con, el requisito indicado.

En relación con el permiso N° 26, de 2021, ese municipio indica que se trata de un proyecto con IFC, destinado a la construcción de galpones con destino bodegaje o frigoríficos en un solo predio, no consultándose



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

la división o conformación de nuevos lotes, ni la apertura de nuevas vías públicas. Por lo que, no correspondería a un permiso de urbanización o loteo de los señalados en la letra g.1.3, del artículo 3 del reglamento del SEIA.

Agrega que, a pesar de aquello, procederá a informar a la autoridad ambiental competente, para su conocimiento y o resolución según corresponda.

En relación con lo señalado por la entidad edilicia, efectivamente el proyecto en comento se trataría de una construcción y no de un loteo. Sin embargo, se consideró incluir este proyecto debido a su envergadura, y en consideración de que la subdivisión predial en la que se emplaza, si ha tomado las características de un loteo industrial, situación que, a modo catastral debiera ser registrada por la DOM, y remitido a la autoridad ambiental para su evaluación.

Por otra parte, cabe señalar que lo que se observa en el presente numeral, tiene que ver con la facultad que posee el municipio de colaborar con los organismos sectoriales con competencia ambiental, y debido a lo mismo, el deber de observar el precitado principio de coordinación. Lo anterior, en la medida que sus direcciones vayan teniendo conocimiento de situaciones que contravengan las disposiciones ambientales, ya sea por las mismas solicitudes que les compete tramitar, o a raíz de denuncias, fiscalizaciones en terreno, etcétera.

Por lo que, corresponde mantener la observación, y el municipio deberá remitir los antecedentes de los permisos individualizados a la autoridad ambiental correspondiente, de forma que esta determine la necesidad de requerir o no una RCA para aquellos proyectos, adjuntando los actos administrativos y medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.

A su vez, la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de aquellos proyectos que tengan características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, reportando aquella información a la autoridad ambiental, dando así cumplimiento a lo indicado en la normativa aplicable vigente sobre la materia y al principio de coordinación que debe regir a los organismos del estado. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser informado a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.

No obstante, las medidas correctivas informadas, y considerando las situaciones advertidas, relacionadas con proyectos con características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, este Organismo de Control procederá a remitir copia de este documento a la oficina regional de Los Lagos de la SMA, para su conocimiento y fines pertinentes.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

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

Conforme a la documentación examinada y a las visitas a terreno efectuadas por esta Contraloría Regional los días 13 y 14 de julio de 2023, en compañía de don Rodrigo Flores Licuime, profesional de la Dirección de Obras del municipio, a los 30 permisos examinados, se detectó que en 6 de ellos se encuentran actualmente ejecutados y en uso, sin que se hubiese otorgado la respectiva recepción municipal definitiva o parcial, vulnerando con ello lo dispuesto en el artículo 145 de la LGUC, que previene que ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total, lo que se exhibe en el anexo N° 19.

A su vez, en los mismos 6 permisos de edificación, se advirtieron diferencias respecto al proyecto aprobado referidos principalmente a, incumplimientos respecto a la aplicación de los distanciamientos y rasantes del artículo 2.6.3 de la OGUC, normativa de accesibilidad universal a que se refiere el artículo 4.1.7 de la referida Ordenanza General, y eventuales infracciones respecto al distanciamiento a la franja de seguridad de la línea de alta tensión, en relación a lo que establece el artículo 10° del decreto N° 109, de 2018, del Ministerio de Energía, Reglamento de Seguridad de las Instalaciones Eléctricas destinadas a la producción, transporte, prestación de servicios complementarios, sistemas de Almacenamiento y distribución de Energía Eléctrica, respectivamente.

En tal sentido, es menester señalar que según lo indicado en el artículo 1.3.2 de la OGUC, en los numerales 1, 2, 5 y 12, que la ejecución de cualquier obra en contravención a las disposiciones de la presente Ordenanza, así como la ejecución de una obra sin permiso otorgado por la DOM, negar el acceso a las obras a los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, y la ejecución de una obra en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado, constituyen infracciones a las normas contenidas en la OGUC, y por lo tanto quedarán sujetas a multa, de acuerdo a la sentencia dictada al efecto por el Juzgado de Policía Local, en adelante, JPL, correspondiente.

Asimismo, es necesario consignar que, según lo señalado en el artículo 142, de la LGUC, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, como asimismo el destino que se dé a los edificios. Lo que se condice con lo indicado en el literal a) N° 3, b) y g), del artículo 24 de la ley N° 18.695.

Pese a lo anotado, se advirtió que la DOM solo había realizado fiscalizaciones al permiso N° 250/2020, el 6 de julio de 2023, ordenando la paralización de aquellas obras, el 13 de julio de la misma anualidad, a través de la notificación N° 146/2023.

No obstante, respecto a los 5 permisos restantes detallados en el mencionado anexo N° 19, no se advirtió que la DOM hubiera adoptado algún tipo de medida, en orden a corregir tal situación, conforme a lo dispuesto en el precitado artículo 145 de la LGUC, esto es, determinar la inhabilidad



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

de la obra hasta que se obtenga la aludida recepción, y el desalojo de sus ocupantes con auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del DOM.

Respecto al permiso N° 250, de 2020, con destino educacional, el municipio indica que, las notificaciones N°s 142 y 143 versan sobre la aplicación del artículo 145 de la LGUC.

Agregan que, en la visita de recepción de aquel permiso, que el propietario debe solicitar, se verificarán los aumentos de superficies y cumplimiento de distanciamientos y rasantes.

Sobre los permisos N°s 25, de 2021 y 226, de 2023, indican que, el departamento de fiscalización realizó las notificaciones N°s 153/2023 y 154/2023, solicitando al propietario realizar la solicitud de recepción de las obras.

Complementa que los aspectos de accesibilidad universal, los referidos al artículo 116 de la LGUC, así como los distanciamientos, rasantes y eventuales aumentos de superficies, se verificarán en la visita de recepción, cuando los respectivos propietarios realicen dicha solicitud.

Acerca de los permisos N°s 14 y 217, ambos de 2021, con destino vivienda, señala que el departamento de fiscalización realizará la notificación respectiva, requiriendo al propietario realizar la solicitud de recepción de las obras.

Al tenor de lo contestado en esta oportunidad por la Municipalidad de Puerto Varas, corresponde mantener la observación, toda vez, que las acciones comprometidas por aquella entidad son de resolución futura, cuya concreción no consta.

En razón de lo anterior, el municipio deberá informar sobre el estado de avance de cada uno de los permisos de edificación objetados, acompañando la documentación de respaldo pertinente, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

11. Permisos con recepción y construcciones distintas a las aprobadas.

Respecto de este punto, se comprobó, mediante visitas a terreno efectuadas por esta Contraloría Regional los días 13 y 14 de julio de 2023, que en 5 permisos de edificación, detallados en anexo N° 20, y que contaban con recepción definitiva o parcial, se levantaron construcciones adicionales a aquellas contempladas en las referidas autorizaciones, y por lo tanto, sin permiso de edificación, lo 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.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

A su vez, se detectaron otros incumplimientos que dicen relación con, instalaciones sanitarias, e instalaciones de aire frío, no declaradas en el permiso correspondiente y sin la autorización y declaración del artículo 5.6.2 de la OGUC; distanciamientos y rasantes que vulneran lo señalado en el artículo 2.6.3, del mismo texto legal; carga combustible superior a la declarada en el permiso, y protección pasiva al fuego, inferior o inexistente en contravención a lo dispuesto en los artículos 4.3.2 al 4.3.4 de la mencionada Ordenanza General.

En tal sentido, es menester señalar que según lo indicado en el artículo 1.3.2 de la OGUC, en los numerales 1, 2, y 12, que la ejecución de cualquier obra en contravención a las disposiciones de la presente Ordenanza, así como la ejecución de una obra sin permiso otorgado la DOM, y la ejecución de una obra en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado, constituyen infracciones a las normas contenidas en aquel texto legal, y por lo tanto quedarán sujetas a multa, de acuerdo a la sentencia dictada al efecto por el JPL correspondiente.

Asimismo, es necesario consignar que según lo señalado en el artículo 142, de la LGUC, corresponderá a la DOM fiscalizar las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten dentro de la comuna, como asimismo el destino que se dé a los edificios. Lo que se condice con lo indicado en el literal a) N° 3, b) y g), del artículo 24 de la ley N° 18.695.

Pese a lo indicado, no se advirtió que la DOM hubiera adoptado algún tipo de medida, en orden de corregir la situación, conforme a lo dispuesto en el artículo 145, que dispone, que, ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total. Agrega que, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del DOM.

En forma general el municipio señala que el manual de procedimientos para recepción de obras, que cuenten con permiso de edificación, será actualizado, incorporando mejoras relativa a la revisión preliminar de los documentos que componen los expedientes, así como la revisión en terreno, comprometiéndose la entidad a un plazo de 30 días hábiles para realizar aquella tarea.

En términos generales, la entidad edilicia contesta que, instruyó el mejoramiento del actual manual de procedimiento de recepción definitiva, dando énfasis en la revisión documental de las solicitudes.

En particular, respecto al segundo piso y su permiso de edificación, en el expediente de permiso N° 166 y su recepción definitiva N° 96, ambos de 2020; y PE N° 114 y su recepción definitiva N° 113, ambos de 2022, el municipio señala que, este se incluye en el permiso N° 155, de 2013, el que cuenta con recepción municipal, y considera instalaciones sanitarias y oficinas.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En relación con lo señalado por el municipio al respecto, no es posible para esta entidad de control acreditar lo informado, toda vez que la entidad edilicia no acompaña en esta oportunidad el expediente que permita verificar aquello.

Por lo señalado anteriormente, corresponde mantener la observación en este aspecto.

Respecto de las construcciones sin permiso de edificación detectadas en visita a terreno al permiso N° 26, y su recepción parcial N° 76, ambos de 2021, el municipio reconoce lo objetado y señala que al solicitar el propietario su próxima recepción, se les notificará sobre las situaciones advertidas por esta Contraloría Regional.

Pues bien, debido a que el municipio reconoce la situación advertida, se debe mantener la observación en este aspecto.

En relación con los distanciamientos y rasantes del deslinde sur, en los expedientes del permiso N° 166 y su recepción definitiva N° 96, ambos de 2020; y PE N° 114 y su recepción definitiva N° 113, ambos de 2022, la entidad edilicia señala que, la edificación en comento colinda con una servidumbre de tránsito, de acuerdo con información del Registro de Propiedad, por lo que, -según señala-, no corresponde aplicar distanciamientos. Agrega sobre la aplicación de la rasante, que al eje donde esta se aplica hay aproximadamente 9 metros, por lo que se cumpliría con aquella norma.

Sobre lo contestado por la entidad edilicia al respecto, corresponde señalar que contrario a lo que indica el municipio, ambas normas urbanísticas (rasantes y distanciamientos), se aplican, para la situación analizada, en los deslindes de los predios que corresponden, según se establece en el artículo 2.6.3 de la OGUC, esto en el entendido que una servidumbre de tránsito forma parte de un predio, y que esta no constituye espacio público.

En consecuencia, analizada la planimetría que se acompaña en los expedientes, se advierte que esta adolece de la información necesaria para determinar en qué punto se encuentra el deslinde entre los predios que incluyen la servidumbre de tránsito en cuestión.

Por todo lo anterior, corresponde mantener la observación en este aspecto, dado que el municipio no propone medidas correctivas, ni aporta mayor información que permita subsanar dicha situación.

Respecto del deslinde que no cumple con la rasante, en el expediente del permiso N° 27, y su recepción definitiva N° 160, ambos de 2021, la entidad edilicia indica que, esto se debe a que el muro frontal no posee borde retranqueado, dando la impresión de que todo el muro que enfrenta a ese deslinde es más alto, en consideración que, salvo esa proyección del muro, todo el deslinde en comento cumple con la rasante exigida.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Sobre lo indicado por el municipio en este tenor, corresponde recordar que el artículo 2.6.3 de la OGUC, señala en lo que importa que, las edificaciones aisladas no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se indican en aquel artículo.

En razón de lo anterior, corresponde mantener la observación en este aspecto, toda vez, que el municipio no propone medidas para subsanar lo objetado.

Respecto de las instalaciones de climatización en los expedientes del permiso N° 166 y su recepción definitiva N° 96, ambos de 2020; y PE N° 114 y su recepción definitiva N° 113, ambos de 2022; y permiso N° 26, y su recepción parcial N° 76, ambos de 2021, la Municipalidad de Puerto Varas, confirma que aquellos expedientes adolecen de la declaración del instalador de los sistemas de enfriamiento, indicando que se tomarán los resguardos para exigirlos en lo sucesivo, o en las futuras recepciones de dichos permisos, de corresponder.

En relación con la lo contestado por el municipio en este aspecto, y dado que la entidad edilicia reconoce lo objetado, corresponde mantener la observación.

Sobre los cálculos de carga combustible, y la falta de protección pasiva de las estructuras soportantes en los expedientes de los permisos N° 166 y su recepción definitiva N° 96, ambos de 2020; y PE N° 114 y su recepción definitiva N° 113, ambos de 2022, permisos N° 144, y su recepción definitiva N° 138; el permiso N° 27, y su recepción definitiva N° 160; y permiso N° 26, y su recepción parcial N° 76, todos de 2021, la entidad edilicia indica que, al momento de efectuada la recepción las bodegas se encontraban desocupadas, por cual, no fue posible advertir que elementos se iban a almacenar, y que procurará exigir dicha documentación en futuras revisiones. A su vez, indica que, el artículo 5.2.9 de la OGUC, faculta a las DOM para fiscalizar aquellos aspectos en forma posterior a la recepción de los permisos.

Al respecto, es necesario recordar que según lo establece el artículo 4.3.4 de la OGUC, cuando no se presente este estudio dentro del expediente, la edificación deberá construirse de acuerdo con el tipo a.

No obstante, aquello, es dable señalar que, en la fiscalización en terreno, que esta Entidad de Control realizó, se comprobó el almacenamiento de materiales cuya carga combustible es factible calcular.

Por lo que, dado que el municipio reconoce lo objetado en este aspecto, corresponde mantener la observación.

En razón de lo argumentado, la Municipalidad de Puerto Varas deberá ejercer las acciones necesarias para restablecer el imperio del derecho en los términos indicados, debiendo informar a esta Entidad de Control del estado de avance de dichas gestiones, adjuntando los medios de prueba que den



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

cuenta de aquello, al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

12. Presentación de Concejal de la comuna de Puerto Varas.

Se recibió en esta Contraloría Regional, una presentación del concejal de la comuna de Puerto Varas, don Marcelo Salazar Vallejos, quien solicita un análisis e informe respecto de una denuncia recibida el día 6 de junio de 2022, en la oficina de partes de aquel municipio.

En aquel documento, don Diego Aguilar Astaburuaga, quién se identifica como gerente de la empresa Idanmapu S.A, solicita al Alcalde de la comuna en comento, que se fiscalicen las construcciones habitacionales y las obras emplazadas en los loteos Bella-Vista; Loteo Colonos del Lago Llanquihue II, ambos ubicados en sector La Fábrica; y Loteo Santuario de Licarayén, ubicado en el sector Quebrada del Diablo, todos de la comuna de Puerto Varas, y donde funcionarios municipales y familiares de estos, tendrían propiedades y derechos.

Solicita, además, en dicha presentación que se ordene la paralización total de las obras de urbanización y construcción, la invalidación de todos los permisos de edificación otorgados dentro de los últimos dos años, por contravención al decreto N° 3.516; que se solicite la regularización de las obras de urbanización y construcción, y/o que se decrete su demolición, en conjunto con enviar aquellos antecedentes al JPL, en caso de proceder. Por último, solicita que todo lo anterior sea remitido al Consejo de Defensa del Estado para que estudien acciones criminales en contra de los propietarios de las parcelas en esos loteos, así como la persecución de acciones civiles por el eventual daño ambiental.

Requerido el municipio respecto de lo anotado, este informa mediante el oficio Ord N° 1, de 16 de junio de 2023, que, recibido los antecedentes de la denuncia, estos se remitieron a la Dirección de Obras y a la unidad de Asesoría Jurídica, a fin de analizar la información y coordinar las acciones de fiscalización pertinentes. Agrega que, en dicho contexto, se realizaron las fiscalizaciones por parte de personal de la DOM en los tres loteos denunciados, cuyo detalle se encuentra en los informes de fiscalización que adjuntan a su respuesta.

Así pues, respecto a aquellas fiscalizaciones, en general se concluyó, por parte de los funcionarios municipales, que las precitadas parcelaciones, presentan características propias de un “Desarrollo Inmobiliario Residencial”, apartándose de una división de predios rústicos con fines agrícolas o forestales. Determinándose, por parte del municipio, remitir aquellos antecedentes a la mesa de coordinación de servicios públicos que abordaba aquella materia, conformada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), el Servicio de Impuestos Internos (SII), la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos (SEREMI MINVU), Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) y el Consejo de Defensa del Estado, todas de esta unidad territorial.

Continúa diciendo en su contestación, que, a la fecha de la denuncia del recurrente, la mesa de coordinación, referida en el párrafo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

anterior, había perdido efectividad, por la falta de disposición de algunos servicios, para avanzar en el cumplimiento efectivo de la normativa vigente, dejando de participar en las fiscalizaciones conjuntas, cuestión que, según señalan, resulta vital para tomar medidas concretas.

Por último, cabe mencionar que a la empresa Idanmapu S.A, se le dio respuesta a su requerimiento a través del oficio Ord N° 817, del 16 de junio de 2022, firmado por el Alcalde de aquella comuna, el cual señala que, se remitirán los antecedentes e información aportada a la unidad de Asesoría Jurídica y a la Dirección de Obras, para el ejercicio de medidas y/o acciones que sean procedentes.

#### 12.1. Construcciones sin permisos de edificación.

Al respecto, es menester recordar que a los municipios les corresponde velar por el cumplimiento y aplicación de la normativa relacionada con urbanismo y construcción dentro del territorio de la comuna, de conformidad con lo indicado en los artículos 5° y 142° de la LGUC y artículo 3, letra e), y 24 letra a), numeral 3, de la ley N° 18.695.

En tal sentido, respecto a la ejecución de obras de construcción, sin los permisos que exige ley, que fueron constatados en los informes respectivos y comunicados por la Municipalidad de Puerto Varas, mediante las notificaciones N°s 155, del 4 de agosto; 261, 262, 263, 264, del 29 de diciembre, todos de 2022, corresponden a situaciones que vulneran lo señalado en el artículo 116 de la LGUC, que establece 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 OGUC.

A su vez, el artículo 146 de la LGUC, señala que, el DOM mediante resolución fundada podrá ordenar la paralización de cualquier obra en los casos en que hubiere lugar a ello. Comprobando que en una obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él, o con ausencia de supervisión técnica, o que ello implique un riesgo no cubierto, sin perjuicio de las sanciones que corresponda, ordenará de inmediato su paralización, fijando un plazo prudente para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.

Por lo que, en relación con lo señalado anteriormente, en cuanto a las fiscalizaciones y notificaciones ejercidas por el municipio, se advierte que este hizo uso de su facultad fiscalizadora, no existiendo objeciones que realizar al respecto.

Sin embargo, de la información tenida a la vista, no se aprecia que, los propietarios de aquellos predios informados -salvo el rol N° 1009-142-, hayan hecho ingreso de las respectivas solicitudes de permiso, de forma de subsanar su irregular situación.

Por lo que, no se advierte el sustento jurídico que tuvo la Municipalidad de Puerto Varas para que -respecto de aquellos roles



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

notificados que no han iniciado acciones para enmendar su situación irregular-, se haya omitido la remisión de la denuncia respectiva al Juzgado de Policía Local, según dispone el artículo 21 de la LGUC.

Adicionalmente, tampoco se advierte que la DOM, haya ejercido la facultad que con relación al artículo 145 de la LGUC, le compete, esto es que, respecto de las construcciones que estaban siendo habitadas antes de su recepción parcial o total, sancionar la inhabilidad de la obra, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública.

En relación con los roles notificados en aquella oportunidad, el municipio señala que a la fecha de emitida su respuesta al presente informe, solamente los roles 1009-142 y 739-14, asociados a las notificaciones N<sup>os</sup> 155 y 261, respectivamente, se encuentran con permiso de edificación aprobado; el rol 739-15, asociado a la notificación N<sup>o</sup> 263, cuenta con permiso en trámite; y los roles 739-14 y 739-18, asociados a las notificaciones N<sup>os</sup> 262, y 264, respectivamente, no cuentan con permiso ni solicitud en trámite.

Agrega que, respecto de lo objetado, ejercerá las acciones correspondientes para corregir aquellas situaciones, en base a lo dispuesto en la normativa vigente para cada caso.

Así pues, en base a lo indicado en esta oportunidad por el municipio, corresponde mantener la observación en razón de que las medidas que este propone son de resolución futura.

Por lo que, aquella entidad edilicia deberá ejercer las acciones necesarias para restablecer el imperio del derecho en los términos indicados, debiendo informar a esta Entidad de Control del estado de avance de dichas gestiones, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de aquello, al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

## 12.2. Urbanizaciones en parcelaciones y eventual infracción al principio de coordinación.

Respecto a lo señalado en los informes de fiscalización de la DOM, sobre las parcelaciones en comento, y donde se concluyó que estos presentaban características propias de un desarrollo inmobiliario residencial, y que además no contaban con autorización para obras de urbanización, es necesario recordar que, el inciso segundo, del artículo 3, del decreto ley N<sup>o</sup> 3.516, señala que, corresponderá a las SEREMI de Vivienda, al SAG y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en ese cuerpo normativo. .

Asimismo, el artículo 2<sup>o</sup>, del citado decreto ley establece que, los infractores -de aquel decreto-, aun bajo la forma de comunidades o condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal. Agregando el inciso segundo del mismo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

artículo que, el JPL, juntamente con la aplicación de la multa, procederá a decretar la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda.

Así pues, de los documentos tenidos a la vista, y en relación con lo informado por el municipio, no se advierte que, dicha entidad comunal haya derivado los antecedentes a los organismos con competencia directa en la materia, esto es SAG, SEREMI de Vivienda, SEA, entre otros, y que haya aportado la documentación pertinente a la Mesa de Coordinación, liderada por el Consejo de Defensa del Estado, a la que hace referencia.

Sobre el particular, es dable recordar que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1°, inciso segundo, de la ley N° 18.575, la Administración está constituida, entre otros, por los Ministerios, los servicios públicos creados para el cumplimiento de la función administrativa, y las empresas públicas creadas por ley.

A su turno, el artículo 3°, inciso primero, del mismo texto legal, estatuye, en lo que interesa, que la Administración del Estado tiene por finalidad “promover el bien común atendiendo las necesidades públicas en forma continua y permanente y fomentando el desarrollo del país a través del ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución y la ley, y de la aprobación, ejecución y control de políticas, planes, programas y acciones de alcance nacional, regional y comunal”.

Luego, el inciso segundo de su artículo 5° -en concordancia con el inciso segundo del anotado artículo 3°- ordena que “Los órganos de la Administración del Estado deberán cumplir sus cometidos coordinadamente y propender a la unidad de acción, evitando la duplicación o interferencia de funciones”.

En relación con las apuntadas normas, la jurisprudencia de este Ente Fiscalizador -contenida, en el dictamen N° E35073, de 2020-, ha precisado que la coordinación es un deber jurídico, y no una mera recomendación, que el legislador impone a los entes públicos, para que estos la ejecuten en el estricto marco de la competencia que a cada uno le corresponde y que, en consecuencia, es un principio general que informa la organización administrativa.

El mismo pronunciamiento agrega que, constituyendo la Administración del Estado un todo armónico que debe propender a la unidad de acción, es necesario que los diversos órganos que la componen funcionen ajustando las acciones que llevan a cabo, al aludido principio de coordinación, lo que no sólo implica evitar la duplicidad de labores, sino también concertar medios y esfuerzos con una finalidad común, y que dicho objetivo se traduce en facilitar el acceso de la ciudadanía a las distintas prestaciones de las entidades públicas mediante el mecanismo de la coordinación y con ello dar cumplimiento al deber de servicialidad del Estado, principio que de lo expuesto en esta ocasión, no se advierte se haya cumplido a cabalidad en la especie.

Al respecto, el municipio señala que, en coordinación con su departamento jurídico, se realizarán las respectivas



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

comunicaciones y derivaciones a los organismos competentes con injerencia en el tema, y así cumplir con el precitado principio de coordinación.

No obstante, las medidas señaladas por la Municipalidad de Puerto Varas en este numeral, corresponde mantener la observación toda vez que estas son de futura resolución.

Por lo que, aquella entidad edilicia deberá informar de sus gestiones al tenor de lo indicado en su respuesta, adjuntado la documentación necesaria para aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

### 12.3. Urbanizaciones en parcelaciones – derivación de antecedentes al JPL.

Al respecto, no se advierte que, el municipio de Puerto Varas haya remitido los antecedentes, verificados por la DOM, al JPL, en consideración a la constatación de hechos, como, vías de acceso e interiores de las parcelaciones, redes eléctricas -soterradas en algunos casos-, pozos de agua potable, así como algunos equipamientos deportivos de la comunidad.

Lo anterior, en relación con el ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 146 de la LGUC, esto es, ordenando un plazo prudencial para la subsanación de observaciones, y que, a su vez, haya remitido los antecedentes al JPL, en base a lo indicado en el artículo 147 de la LGUC.

En cuanto a lo señalado precedentemente, se debe considerar que, la urbanización es un procedimiento reglado, de carácter obligatorio, y que se encuentra asociado a los permisos que señala el artículo 2.2.4 y 2.2.4 bis de la OGUC y cuyas disposiciones determinan específicamente las circunstancias o supuestos bajo los cuales será procedente la ejecución de las obras que comprende y las consecuencias que trae consigo su recepción (aplica criterio contenido en el dictamen N°E219182, de 2022, de la CGR).

Luego, el artículo 134 de la LGUC prescribe que, para urbanizar un terreno, el propietario de este deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

También es necesario destacar que la urbanización de loteos no está contemplada, -en términos generales- en los procesos de subdivisión que rige el decreto ley N° 3.516. Por lo que, necesariamente dichas obras de urbanización deben materializarse, asociada a alguna de las excepciones que determina el artículo 55 de la LGUC, y los procedimientos que para el caso determine aquel texto legal, y la OGUC, y en los que intervienen otros servicios además de la DOM. Lo que de todas maneras le concierne evaluar al servicio correspondiente, cuando el interesado presente los antecedentes para su aprobación.

Así también, lo ha manifestado la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control en el precitado dictamen



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

N° E219182, señalando que, la urbanización se encuentra vinculada directamente a la división del suelo, por cuanto la ejecución de obras de urbanización se desarrolla en el marco de dichos procesos, sin que sea posible considerarla de forma independiente.

Agrega que, la normativa aplicable determina las hipótesis de urbanización, las obras que comprende y las consecuencias de su recepción, por lo que no es dable inferir, que en forma paralela a ese régimen exista otro, desregulado, que permita realizar algunas o todas esas obras, fuera de esas situaciones y sin que se determinen con exactitud los efectos de ellas.

En relación con lo observado, el municipio señala que, de las fiscalizaciones realizadas en dicho tenor, se constató que, si bien existían obras de urbanización y edificación, en ninguno de los predios se paralizaron obras, puesto que estas eran antiguas y consolidadas.

Complementa, que en este tipo de loteos “consolidados”, se fiscaliza esencialmente el cumplimiento de la normativa relativa a construcciones de particulares sin permisos o recepciones, de lo que dan cuenta las notificaciones realizadas.

Agrega que, respecto a la materia en análisis, el municipio se encuentra a la espera del pronunciamiento de la Corte de Apelaciones, sobre las causas N°s 81-2023; 82-2023; 92-2023; 121-2023; 147-2023 y 163-2023, en curso, que versan sobre situaciones similares, para que dicho tribunal ratifique la facultad de la DOM para realizar denuncias sobre estas materias ante el JPL, organismo que, según expresa, no ha reconocido la competencia de aquella Dirección Municipal para denunciar estas irregularidades.

Pues bien, no obstante, lo señalado por el municipio, aquello no desvirtúa lo objetado, sobre todo considerado que como lo señala aquella entidad, estas urbanizaciones se tratarían de hechos consolidados, ejecutados en contravención de lo señalado en el artículo primero del artículo 55 de la LGUC, y sin que se hayan efectuado las recepciones que hace mención el artículo 135 del mismo texto legal.

Por lo que, al tenor de lo analizado corresponde mantener la observación en este aspecto.

Debiendo el municipio remitir los antecedentes de estos casos a la SEREMI de Vivienda de la Región de Los Lagos, para que dicho servicio evalúe la necesidad de fiscalizar aquellos loteos, y efectúe, de corresponder, las denuncias correspondientes, informando de todo ello a esta Contraloría Regional, incorporando los antecedentes que den cuenta de aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

### III. EXAMEN DE CUENTAS

#### 13. Error de cálculo de los permisos de edificación, subdivisión y loteos.

Como cuestión previa, se debe tener presente que, el inciso segundo del artículo 126 de la LGUC, señala -en síntesis- que, los permisos de subdivisión y loteos de terrenos pagarán el derecho de subdivisión, que se calculará sobre el avalúo fiscal del total del terreno a subdividir. Luego, el inciso tercero del mismo cuerpo legal dispone que los permisos de construcción pagarán un derecho que se calculará sobre el monto del presupuesto de la obra.

Dicho presupuesto se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, -que establece el artículo 127 del mismo texto legal-, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse.

A su vez, el mentado artículo 127, de la LGUC, señala que el MINVU llevará una estadística del costo de construcción, y confeccionará anualmente una tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que será enviada a todas las municipalidades antes del 31 de diciembre de cada año.

En ese contexto, las resoluciones exentas del MINVU, mediante las cuales se establece el costo de construcción, señalado en el precitado artículo 127<sup>10</sup>, indica en el acápite I, que, las tablas y criterios que se indican en ella, tanto para clasificación de sus construcciones como para la determinación de sus categorías, podrán aplicarse a todo el edificio o parte de él que sea claramente identificable. Agrega que, para efectos de aquella resolución, la clasificación estará referida a la materialidad y estructura predominantes de la edificación, en tanto la categoría se referirá a la cantidad de atributos positivos que posee la construcción.

En el mismo orden de ideas el artículo 130, del mentado texto legal, señala que los derechos municipales a pagar por permisos de subdivisión, loteos, construcción, etc., no constituyen impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, y se regularán según la tabla que señala aquel artículo. Agregando en el artículo 131, disminución de derechos para el caso de conjuntos habitacionales con unidades repetidas.

Por último, las mencionadas resoluciones exentas, en su numeral 1°, establecen que a las Direcciones de Obras les corresponde aplicar las tablas que estas definen, añadiendo posteriormente que el Director de Obras deberá determinar tanto la clasificación como la categoría que se aplique a cada una de las partes de la construcción.

Teniendo en consideración la normativa antes expuesta y lo detallado en los numerales 13.1 y 13.2, no se advierte que la

---

<sup>10</sup> Para la presente auditoría corresponden a las resoluciones exentas N<sup>os</sup> 80, del 13 de enero de 2020; 30, del 19 de enero de 2021; 18, del 12 de enero de 2022; y 51, del 13 de enero de 2023.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Municipalidad de Puerto Varas haya dado cumplimiento cabal a los preceptos antes citados.

13.1. Cálculo de permisos con categoría de edificación errónea.

Respecto a los permisos de edificación del anexo N° 21, se detectó que el municipio consideró una categoría de edificación incorrecta, acorde a la tabla de categorías definidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, detallado en tabla N° 8, lo que arrojó diferencias entre el monto del derecho calculado, lo cobrado por la DOM de Puerto Varas y lo determinado por esta Entidad de Control, lo que implicó que aquel municipio habría dejado de percibir un total de \$20.133.095.

Tabla N° 8: Cálculo permisos con categoría de edificación errónea

INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EXPEDIENTE			CALCULO CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS		
N° PE	CLASE	TOTAL DERECHOS \$	CLASE	TOTAL DERECHOS \$	DIFERENCIA \$
37/2023	B-3	3.230.187	B-2	4.360.662	1.130.475
217/2021	E-2	1.570.423	E-2	1.674.984	104.561
26/2021	AAb	15.897.762	AAa	26.620.790	10.723.028
	G-4		G-4		
166/2020	AAb	1.973.323	AAa	3.287.326	1.314.003
114/2021	AAb	1.597.050	AAa	2.660.490	1.063.440
28/2020	E-4	8.396.868	E-3	11.868.656	3.471.788
	E-4		E-3		
28/2020	E-4	4.123.399	E-3	6.213.840	2.090.441
Mod 36/2020	E-4		E-3		
28/2020	E-4	579.244	E-3	814.603	235.359
Mod 07/2021	E-4		E-3		
Total diferencia					20.133.095

Fuente: Elaboración propia confeccionada en base a la información contenida en los expedientes de los permisos de edificación citados.

En virtud de lo anterior, se observa la suma de \$20.133.095, en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336.

Al respecto, el municipio confirma lo objetado en 3 de los 8 casos indicados, correspondientes a los permisos N°s 114 y 14, de 2021; y N° 166, de 2020.

Señala también que, en términos generales, dejó de percibir un monto que deberá determinarse en base a un nuevo detalle, realizando la verificación en terreno, de la planimetría y características de los proyectos, en cinco de los ocho casos observados, de forma de corroborar y corregir montos, comprometiéndose a ello en un plazo no superior a 30 días hábiles.

Ahora bien, sobre el permiso N° 37, de 2023, indica aquella entidad edilicia que, realizó una reclasificación según la tabla MINVU, y



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

la documentación disponible en el expediente, dando como resultado 11 puntos, que equivale a categoría 3, por lo que, el cálculo que había realizado anteriormente estaría correcto.

Al respecto de lo indicado por la Municipalidad de Puerto Varas, corresponde señalar que, en la revisión por parte de esta Contraloría Regional, se encontraron que la edificación se compone de más de un volumen construido, lo que es verificable en el planta de emplazamiento, de la lámina 1, contenida en el folio N° 37 del expediente aprobado, a su vez el revestimiento de piso ingeniería, que se indica en el numeral 4.4 de las EETT de arquitectura, contenida en el folio N° 34 del expediente aprobado, y que por su composición se consideró dentro de las categorías de maderas finas, agregando en total 2 puntos verificables con los antecedentes tenidos a la vista, a la clasificación ya realizada por la DOM de aquella comuna, completando un total de 13 puntos, lo que equivale a categoría 2.

Por otra parte, cabe consignar que los revestimientos de tejuela de madera en techumbre y muros, indicados en el folio N° 33 de las EETT del expediente aprobado, deben ser verificados en terreno por la DOM, de forma de comprobar que estos correspondan a la categoría de maderas nativas o tejuelas de alerce respectivamente, lo que agregaría 2 puntos más a la clasificación.

Por todo lo anterior, corresponde mantener la observación, toda vez, que la entidad edilicia no propone medidas para subsanar lo objetado.

En relación con el permiso N° 26, de 2021, el municipio señala que, la información del expediente solo 6 galpones serían para uso frigorífico – de los 12 que contempla el proyecto-, y de los cuales correspondería el cambio de categoría.

Agrega que, realizarán la verificación en terreno, revisando cuantos de los galpones corresponden efectivamente a galpones frigoríficos para cambio de categoría, y así ajustar los derechos correspondientes.

En consideración que el municipio reconoce lo objetado y compromete una medida indagatoria de materialización futura, cuya concreción, sin embargo, no consta, corresponde mantener la observación.

Con respecto al permiso N° 28, de 2020, y sus modificaciones, el municipio señala que, al realizar una nueva revisión de la clasificación, dicho cálculo suma a lo más 5 puntos, manteniéndose la categoría E4, consignada originalmente.

Pues bien, en relación con lo indicado por aquella entidad edilicia, esta entidad de control considera que debe incorporarse 1 punto por juegos volumétricos en una o más fachadas, lo que se advierte tanto de las plantas, como de las elevaciones, de los folios N°s 25, 26, 33, 34, 40, 41, 48, 50, 142,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

143, 150, 151, 164, 165, y 171 en todos los modelos de vivienda, lo que arrojaría un total de 6 puntos, confirmándose la categoría E3.

Por lo que corresponde mantener la observación en todos sus puntos, ya que las medidas propuestas por el municipio para subsanar lo objetado son de resolución futura.

Atendido lo expuesto, la Municipalidad de Puerto Varas, deberá remitir a esta Contraloría Regional la documentación que acredite el cobro o la recuperación del monto de \$20.133.095, en un plazo que no podrá exceder de 30 días hábiles contados desde la recepción del presente informe final, bajo apercibimiento de que; si así no lo hiciere, se formulará el reparo respectivo, en virtud de lo prescrito en los artículos 95 y 101 de la mencionada ley N° 10.336, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la precitada ley.

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

En relación con este apartado, se detectó que la Municipalidad de Puerto Varas calculó el monto de los derechos aplicando la tabla de costos unitarios del MINVU, correspondiente a un trimestre distinto al de ingreso de la solicitud. A su vez, se comprobaron situaciones donde el cálculo de derechos se realizó en base a una superficie que no correspondía a la consignada en el permiso o planimetría (anexo N° 22), lo que conllevó a una determinación inferior del presupuesto de la obra, y que significó una diferencia de \$835.754, que el municipio dejó de recaudar por el anotado concepto, lo que se puede visualizar en la tabla a continuación.

Tabla N° 9: Cálculo permisos con aplicación errónea de tablas de costos unitarios del MINVU.

INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EXPEDIENTE				REVISIÓN CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS			
PE N°	TRIMESTRE / SUPERFICIE	CLASE	TOTAL DERECHO \$	TRIMESTRE / SUPERFICIE	CLASE	TOTAL DERECHO \$	DIFERENCIA
217/2021	2do-2021/560.36	E-2	1.570.423	2do-2021/591.59	E-2	1.657.946	87.523
22/2023	4to-2022/1036.08	AAb	1.494.394	4to-2022/1036,08	AAa	2.242.625	748.231
	4to-2022/154.16	G-3		4to-2022/154,16	A-4		
Total							835.754

Fuente: Elaboración propia confeccionada en base a la información contenida en los expedientes de los permisos de edificación citados.

En virtud de lo anterior, se observa la suma de \$835.754, en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336.

En relación con lo objetado, el municipio reconoce la diferencia advertida por esta Entidad de Control en tres de los cuatro casos advertidos, que corresponden a los permisos N°s 190, de 2020; 217, de 2021; y 46, de 2022, comprometiéndose a subsanar dicho monto, informando de aquello a esta Contraloría Regional, dentro de 30 días hábiles.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Respecto al permiso N° 22, de 2023, la entidad edilicia reconoce que existió un error al momento de considerar la superficie para el cálculo, admitiendo lo informado por esta entidad de control. Sin embargo, respecto a la clasificación de las oficinas, señala que corresponde a categoría G4, al componerse por estructuras de metalcon, (perfiles de acero galvanizado).

Al respecto de lo señalado en este último punto por el municipio, cabe consignar que, la clasificación G, según la resolución que fija valores unitarios de construcción del MINVU, corresponde a construcciones prefabricadas con estructura metálica, paneles de madera, prefabricados de hormigón, yeso cartón o similares.

En razón de esto, y de los documentos tenidos a la vista, no se aprecia que la edificación contenga paneles prefabricados de algunos de los tipos mencionados en la clasificación G.

Por lo que, se mantiene la observación en este aspecto, considerando que la clasificación A, corresponde a construcciones con estructura soportante de acero, materialidad de los perfiles metalcon.

Por lo que, el municipio deberá remitir a esta Contraloría Regional la documentación que acredite el cobro o la recuperación del monto de \$835.754, en un plazo que no podrá exceder de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe final, bajo apercibimiento de que; si así no lo hiciere, se formulará el reparo respectivo, en virtud de lo prescrito en los artículos 95 y 101 de la mencionada ley N° 10.336, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la precitada ley, incorporando los antecedentes que den cuenta de aquello a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

#### 14. Errores en cálculo de ley de aportes al espacio público.

Como cuestión previa es necesario señalar que la ley N° 20.958, que Establece un sistema de Aportes al Espacio Público, incorporó diversas modificaciones a varios textos legales, entre ellos la LGUC, en la que incorporó un nuevo Título V.

Así, el artículo 175 de la LGUC -incorporado por la antes citada ley N° 20.958- prescribe que los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70 del mismo texto legal -cesiones de terrenos, obligatorias y gratuitas, para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreación, y equipamiento-, directamente o a través de un aporte equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a traspasar a la municipalidad respectiva.

A continuación, su artículo 179 establece que tales aportes tendrán que pagarse en dinero, en las oportunidades que indica, en tanto que de acuerdo con el artículo 180, serán recaudados por la pertinente municipalidad, que deberá mantenerlos en una cuenta especial y separada del resto del presupuesto municipal, y se destinarán exclusivamente a los fines que ahí se consignan.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Por otra parte, la mentada ley N° 20.958, introdujo el artículo 2.2.5 Bis a la OGUC, definiendo ahí, la fórmula a aplicar para las cesiones de terreno dispuestas en el artículo 70 de la LGUC y que conlleven crecimiento urbano por densificación, la que se resumen en la tabla N° 10.

Tabla N° 10: Fórmula de cálculo, porcentaje de aporte, ley N° 20.958.

PROYECTOS	PORCENTAJE DE CESIÓN
Con densidad de ocupación de hasta 8.000 personas por hectárea.	$\% = (\text{Densidad de ocupación} * 11) / 2.000$
Con densidad de ocupación sobre 8.000 personas por hectárea.	44%

Fuente: Artículo 2.2.5. BIS OGUC.

De la revisión practicada a los 30 expedientes examinados, se detectó que en 10 casos que equivalen a un 33% del total presentaron diferencias entre el monto calculado y cobrado por concepto de ley de aportes al espacio público, y lo determinado por esta Entidad de Control, lo que implicó que la Municipalidad de Puerto Varas habría cobrado en exceso un total de \$832.525, según se detalla en el anexo N° 23.

Lo anterior producto de errores en la consignación del espacio público adyacente, errores de cálculo aritmético, determinación incorrecta de la carga de ocupación y cálculo del aporte en base al avalúo de un semestre distinto al de ingreso de solicitud.

Pues bien, en relación con lo objetado es necesario señalar que, respecto a los errores de cálculo en la carga de ocupación, que, en el caso que, otorgado un permiso, la Dirección de Obras constata el incumplimiento de disposiciones diversas a las enunciadas en el artículo 116 de la LGUC, podrá ejercer sus facultades de fiscalización en conformidad con los mecanismos previstos en el ordenamiento en vigor, lo que no se advierte que haya ocurrido en la especie (aplica criterio contenido en el dictamen N° 24.932, de 2019, de la Contraloría General de la República).

Luego, a mayor abundamiento, resulta pertinente hacer presente que el literal c), del numeral 2.4.9 de la circular ordinaria N° 444, del 13 de noviembre de 2020, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, DDU 447, que imparte instrucciones para la tramitación de permisos ante las DOM, conforme a las nuevas exigencias de la ley N° 20.958, instruye que, a las Direcciones de Obra les corresponderá verificar el cumplimiento del porcentaje de cesión, efectuando su propio cálculo, sobre la base de la carga de ocupación informada por el arquitecto, y aplicando la fórmula contemplada en el artículo 2.2.5 Bis, de la OGUC.

A su vez, el numeral d) de la misma circular, agrega que el cálculo del monto de los aportes deberá también ser efectuado por las DOM, agregando en su párrafo final, en lo que importa, que lo expresado -deberá entenderse-, sin perjuicio de las responsabilidades de los profesionales competentes, de los revisores independientes y de las acciones que el Director de Obras debe emprender, si detecta el incumplimiento de otras normas legales o reglamentarias que no correspondan a normas urbanísticas.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Así pues, de los errores detectados, no se advierte que la DOM haya realizado acciones para su corrección, o emprender las acciones de fiscalización correspondiente, en los términos señalados en los párrafos anteriores.

Lo anterior se traduce en que el municipio habría cobrado en exceso un monto que no correspondería, por consiguiente, procede la devolución de este, de lo contrario, se produciría un enriquecimiento sin causa por parte de dicha entidad edilicia.

En relación con lo advertido, la Municipalidad de Puerto Varas reconoce que, en 4 de los 5 permisos objetados, se verifica un error en el cálculo, que corresponde a los permisos N<sup>os</sup> 306, 301, y 292, de 2022; y 217, de 2021, indicando que se tomarán las medidas correspondientes para hacer los cobros dentro de 30 días hábiles, en consideración que en su mayoría son proyectos sin recepción municipal.

A su vez, respecto al permiso N° 158, de 2021, el municipio señala que, si bien la planimetría del proyecto menciona que el recinto corresponde a comedor, el proyecto corresponde al quincho familiar de una vivienda particular, por lo que considera se debe contabilizar el factor 30 (vivienda), y no 1,5 (comedor), para efectos de realizar el cálculo de la carga de ocupación del artículo 4.2.4 de la OGUC.

Sobre lo señalado por la Municipalidad de Puerto Varas en el párrafo precedente, corresponde consignar que el propio permiso en el resuelto primero, señala que las construcciones están destinadas a bodega y comedor. Por su parte, el inciso final del artículo 4.2.4 de la OGUC, señala que en caso de edificaciones con dos o más destinos se calculará la carga de ocupación correspondiente a cada sector según su destino.

A mayor abundamiento, el mismo municipio para el cobro de derechos determinó clasificar separadamente bodega y comedor según su destino, y no como vivienda, por lo que, el cambio en dicho criterio en esta oportunidad resulta contradictorio.

Por lo cual, repartición comunal deberá acreditar el pago por las diferencias adeudadas a los beneficiarios afectados que asciende a la cifra de \$832.525, en el mismo plazo antes consignado, considerando el plazo de prescripción previsto en el artículo 2.515 y siguientes del Código Civil, incorporando los antecedentes que den cuenta de aquello a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, dentro de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.

## **CONCLUSIONES**

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo y el inicio de acciones, la Municipalidad de Puerto Varas, ha aportado antecedentes que han podido salvar solo parte de las



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

observaciones planteadas en el Preinforme de Auditoría N° 445, de 2023, de esta Contraloría Regional.

En efecto, las observaciones señaladas en los numerales 1.5, acerca de falta de elaboración periódica de conciliaciones bancarias, en lo concerniente a la cuenta corriente N° 6781237-9; 1.6, conciliaciones bancarias sin acreditación de revisión; 1.9, cheque caducados, respecto de los 43 documentos identificados en el anexo N° 3, todas del Capítulo I, Aspectos de Control Interno; así como respecto al numeral 6, Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, en lo relativo a la falta de información para determinar los cálculos de proyección de sombras en los expedientes de los permisos N°s 114, de 2022 y 166, de 2020; y al levantamiento topográfico en expediente del permiso N° 28, de 2020, se dan por subsanadas, considerando las explicaciones y antecedentes de respaldo aportados por la entidad edilicia.

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

1. Con respecto a lo observado en el numerales 13.1; 13.2; Cálculo de permisos con categoría de edificación errónea (AC); y Cálculo de derechos con aplicación errónea de tablas de costos unitarios del MINVU (AC); ambas del Capítulo III, Examen de Cuentas, la Municipalidad de Puerto Varas deberá remitir a esta Contraloría Regional la documentación que acredite el cobro o la recuperación de los valores de \$20.133.095 y \$835.754, respectivamente, en un plazo que no podrá exceder de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe final, bajo apercibimiento de que; si así no lo hiciere, se formulará el reparo respectivo, en virtud de lo prescrito en los artículos 95 y 101 de la mencionada ley N° 10.336, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 de la precitada ley, incorporando los antecedentes que den cuenta de aquello a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

2. Acerca de lo planteado en el Apartado III, Examen de Cuentas, numeral 14, errores en cálculo de ley de aportes al espacio público, (AC), esa repartición comunal deberá acreditar el pago por las diferencias adeudadas a los beneficiarios afectados que asciende a la cifra de \$832.525, en el mismo plazo antes consignado, considerando el plazo de prescripción previsto en el artículo 2.515 y siguientes del Código Civil, incorporando los antecedentes que den cuenta de aquello a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, dentro de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.

3. Respecto a las observaciones contenidas en los numerales 3, Construcciones sin permiso de edificación en el área rural; 4, Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal; 6, Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM, referidas a la falta del cálculo de carga de ocupación, en los expedientes de los permisos N°s 236, 166, 114, de 2022; N°s 217, 158, 144, de 2021; N°s 190 y 28, de 2020; y de la omisión de la calificación de actividad productiva por parte de la autoridad sanitaria, en los expedientes de los permisos





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

N<sup>os</sup> 92, 22, de 2023; N<sup>os</sup> 204, 114, 46, de 2022; N<sup>os</sup> 144, 27, 26, 25, de 2021; y N<sup>o</sup> 190, de 2020; y 8, Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras (todas AC), del Capítulo II Examen de la Materia Auditada, la entidad edilicia deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de la situación representada, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Asimismo, deberá remitir copia del acto administrativo de término del procedimiento a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía, en un plazo de 15 días hábiles desde su conclusión.

4. Además, considerando que las situaciones advertidas en el numeral 4, Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal, del Acápito II Examen de la Materia Auditada (AC), este Organismo de Control procederá a remitir copia de este documento a la Fiscalía Regional del Ministerio Público de la región de Los Lagos, para los fines que en derecho correspondan.

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

5. En relación con la observación contenida en el numeral 1.1, sobre ausencia de capacitaciones a los funcionarios en relación con la materia auditada, (C), del Acápito I, Aspectos de Control Interno, la entidad examinada deberá llevar a cabo un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, en relación con la materia, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, de lo cual debe informar en un plazo de 30 días hábiles contados desde la recepción del presente documento a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

6. Sobre lo planteado en el punto 1.2, sobre ausencia de un plan de fiscalización municipal en la materia examinada (MC), del Capítulo I, Aspectos de Control Interno, la entidad edilicia deberá elaborar un plan periódico de fiscalización sobre la materia, junto con el procedimiento que propondrá para llevar a cabo las referidas fiscalizaciones, acorde a lo comprometido en su contestación, adjuntando los antecedentes que den cuenta de aquello al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 90 días hábiles desde la recepción del presente informe, lo que tendrá que ser verificado por parte de la Dirección de Control de esa repartición comunal.

7. Respecto de lo señalado en los numerales 1.5, acerca de falta de elaboración periódica de conciliaciones bancarias, respecto de la cuenta corriente N<sup>o</sup> 6781235-2, 1.7, conciliaciones bancarias del mes de marzo de 2023 erróneamente elaboradas, 1.8, información utilizada para la confección de conciliación bancaria, 1.9 cheques caducados, respecto de los cheques N<sup>os</sup> 30160, 30361 y 30376, todos del año 2022, y 1.10 partidas conciliatorias, todos del Capítulo I Aspectos de Control Interno y en su totalidad (todas C), la repartición comunal deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 60 días hábiles,



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, los resultados del término del plan de trabajo junto con la documentación de respaldo correspondiente.

8. Sobre lo observado en el numeral 1.3, acerca de ausencia de arqueos de caja (MC), del Capítulo I, Aspectos de Control Interno, el municipio deberá remitir los antecedentes de respaldo que den cuenta de la realización de los arqueos de caja, comprometidos en su contestación, ello a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 90 días hábiles a contar de la fecha de recepción del presente informe, cuyo cumplimiento será verificado por parte de la Dirección de Control de esa entidad edilicia.

9. En relación con lo objetado en el numeral 1.4, sobre cuenta corriente N° 6781233-6 no incorporada en la contabilidad (MC), del Acápito I, Aspectos de Control Interno, la entidad edilicia deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 90 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la incorporación de la cuenta corriente N° 6781233-6, denominada Habilitación, en el Balance de Comprobación y Saldos vigente, acompañando al efecto los antecedentes sustentatorios de rigor, tal situación será corroborada por la Dirección de Control de esa comuna.

10. Sobre lo observado en el numeral 2, respecto del catastro de las obras de urbanización y edificación comunal, no actualizado (C), del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, la Municipalidad de Puerto Varas deberá acompañar un estado de avance detallado del referido convenio conforme con lo prescrito en la cláusula octava del citado acuerdo de voluntades, remitiendo los antecedentes que den cuenta de aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.

11. Al respecto de lo objetado en los numerales 3, Construcciones sin permiso de edificación en el área rural; 4, acerca de Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal; 5, sobre rol fiscalizador de la SEREMI MINVU (todas AC); todos del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, la entidad examinada deberá llevar a cabo un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, en relación con la materia, y que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, de lo cual debe informar en el plazo de 30 días hábiles contados desde la recepción del presente documento a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

12. Respecto de lo objetado en el numeral 6, sobre Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM (AC), del Acápito II, Examen de la Materia Auditada; en relación a la la prevención de incendios, estudios de carga combustible, y cumplimiento de normativa térmica en las especificaciones técnicas de los expedientes de los permisos N°s 92, 37, 22, de 2023, N°s 306, 292, 236, 204, 100, 46, de 2022; N°s 247, 217, 158, 144, 27, 25, 14, de 2021; N°s 250 y 190, de 2020 y de la incongruencia en la información presentada en el estudio de carga combustible, en los expedientes de los permisos N° 114, de 2022 y



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

N° 190, de 2020, la entidad edilicia deberá realizar una acción de fiscalización de los permisos involucrados, para verificar que se esté cumpliendo con los requerimientos de seguridad al tenor de la facultad otorgada en el artículo 5.2.9 de la OGUC, ejerciendo las medidas que en derecho corresponda en los permisos involucrados, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.

13. Asimismo, en cuanto al mismo punto 6, sobre Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM (AC), del Capítulo II, Examen de la Materia Auditada; referente al distanciamiento a la línea de alta tensión, del permiso N° 136, de 2021, la Municipalidad de Puerto Varas deberá incorporar las franjas de seguridad de las líneas de alta tensión a la planimetría catastral de la comuna. Además, respecto al permiso en cuestión, deberá realizar la verificación en terreno para comprobar que se esté cumpliendo con los requerimientos de seguridad al tenor de la facultad otorgada en el artículo 5.2.9 de la OGUC, restableciendo el imperio del derecho en los términos indicados, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.

14. De igual forma con respecto al mencionado numeral 6, sobre Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM (AC), del Apartado II, Examen de la Materia Auditada, referente a la omisión de la calificación de actividad productiva por parte de la autoridad sanitaria, en los expedientes de los permisos N°s 92, 22, de 2023; N°s 204, 114, 46, de 2022; N°s 144, 27, 26, 25, de 2021; y N° 190, de 2020, ese municipio, deberá realizar la fiscalización en terreno de las edificaciones a los que corresponden los expedientes señalados, de forma de verificar si estos se encuentran en funcionamiento sin contar con la certificación precitada, adoptando la entidad edilicia las medidas que correspondan para restablecer el imperio del derecho en los términos señalados, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de su gestión en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contado desde la recepción del presente informe.

15. Acerca de lo planteado en el aludido punto 6, sobre Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM (AC), del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, referente a la ausencia del informe favorable de construcción -IFC-, de la SEREMI MINVU, en el expediente del permiso N° 87, de 2022, la entidad edilicia deberá ejercer las medidas que en derecho correspondan para rectificar lo objetado, informando a su vez a la anotada repartición pública, de aquella omisión y de las medidas adoptadas para subsanarlas, de manera que este servicio evalúe la necesidad de fiscalizar en terreno el permiso correspondiente, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.

16. En torno a lo mencionado en el Capítulo II, Examen de la Materia Auditada, numeral 6, sobre Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM (AC), respecto de la falta de firma del arquitecto proyectista en el listado de documentos y planos de la solicitud en los expedientes de



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

los permisos N<sup>os</sup> 301 y 204, de 2022, N<sup>os</sup> 25 y 144, de 2021, y N<sup>o</sup> 190, de 2020; falta del formulario INE, en los permisos N<sup>o</sup> 37, de 2023, N<sup>os</sup> 301, 292 y 46, de 2022, N<sup>o</sup> 14, de 2021, y N<sup>o</sup> 166, de 2020; ausencia de fotocopia de la patente profesional al día, de los profesionales que se señala en el anexo N<sup>o</sup> 12, en los expedientes N<sup>o</sup> 292, de 2022; N<sup>o</sup> 14, de 2021; y N<sup>o</sup> 250, de 2020; falta del proyecto aprobado de agua potable y alcantarillado, por parte de la autoridad sanitaria, en los permisos N<sup>o</sup> 226, de 2021, N<sup>os</sup> 190 y 166, de 2020; falta de información gráfica en los planos de ubicación, emplazamiento, plantas, cortes, elevaciones de arquitectura, planta de cubierta, proyecto de accesibilidad universal, proyecto de cálculo estructural, proyecto de telecomunicaciones, firma del profesional competente en el plano de topografía, plano general de ascensores, comprobante de ingreso al IMIV, en los permisos N<sup>os</sup> 92, 37, 22, de 2023, N<sup>os</sup> 306, 301, 292, 236, 204, 114, 100, 87, 46, de 2022; N<sup>os</sup> 247, 226, 217, 158, 144, 136, 27, 26, 25, 14, de 2021; N<sup>os</sup> 250, 190, 166, y 28, de 2020, respectivamente; falta del certificado de informaciones previas en los expedientes N<sup>o</sup> 22, de 2023; N<sup>os</sup> 204, 100, 46, de 2022; N<sup>os</sup> 247, 226, 217, 158, 144, 136, 27, 26, 25, de 2021; N<sup>o</sup> 252, 190 y 28, de 2020; falta de acreditación de los representantes legales en las solicitudes de permiso N<sup>o</sup> 68, de 2023 y N<sup>o</sup> 252, de 2020; falta de proyecto de cálculo estructural en el permiso N<sup>o</sup> 158, de 2021; ausencia de declaración del propietario respecto de la excepción del inciso final del artículo 5.1.7 de la OGUC, sobre el proyecto de cálculo estructural, en el permiso N<sup>o</sup> 100, de 2022; falta del cálculo de carga de ocupación, en los expedientes N<sup>os</sup> 236, 166, 114, de 2022; N<sup>os</sup> 217, 158, 144, de 2021; N<sup>os</sup> 190 y 28, de 2020; la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de la documentación requerida para estos trámites, dando cumplimiento a lo indicado en la normativa vigente sobre la materia. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5<sup>o</sup>, de la resolución exenta N<sup>o</sup> 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser remitido a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.

17. Sobre lo objetado en el numeral 7, acerca del eventual fraccionamiento de proyecto de loteo de DFL2 (C), del Capítulo II, Examen de la Materia Auditada, el municipio deberá remitir los antecedentes de los permisos de ambas etapas a la autoridad ambiental correspondiente, de forma que esta determine si existe un eventual fraccionamiento, y evalúe la necesidad de requerir la RCA para el proyecto en comento, adjuntando los actos administrativos y medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.

A su vez, la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de aquellos proyectos que tengan características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, reportando aquella información a la autoridad ambiental, dando así cumplimiento a lo indicado en la normativa aplicable vigente sobre la materia y al principio de coordinación que debe regir a los organismos del Estado. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5<sup>o</sup>, de la resolución exenta N<sup>o</sup> 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser remitido



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

a esta Contraloría Regional en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.

No obstante, las medidas correctivas informadas, y considerando que las situaciones advertidas, relacionadas con el eventual fraccionamiento del proyecto DFL2 en comento, este Organismo de Control procederá a remitir copia de este documento a la Oficina Regional de Los Lagos de la Superintendencia de Medio Ambiente, para su conocimiento y fines pertinentes.

18. En relación con lo observado en el numeral 8, sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras (AC), del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, la entidad edilicia deberá, implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos y recepciones que le corresponda tramitar, mantener vigilancia permanente de la documentación presentada, con el propósito de dar cumplimiento a lo indicado en la normativa. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre Control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser remitido a esta Contraloría Regional en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.

19. Sobre lo objetado en el numeral 9; Proyectos con características para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (C), del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, el municipio deberá remitir los antecedentes de los permisos individualizados a la autoridad ambiental correspondiente, de forma que esta determine la necesidad de requerir o no una RCA para aquellos proyectos, adjuntando los actos administrativos y medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.

A su vez, la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de aquellos proyectos que tengan características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, reportando aquella información a la autoridad ambiental, dando así cumplimiento a lo indicado en la normativa aplicable vigente sobre la materia y al principio de coordinación que debe regir a los organismos del estado. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR.

No obstante, las medidas correctivas informadas, y considerando las situaciones advertidas, relacionadas con proyectos con características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, este Organismo de Control procederá a remitir copia de este documento a la Oficina Regional de Los Lagos de la Superintendencia de Medio Ambiente, para su conocimiento y fines pertinentes.

20. Respecto de lo objetado en el numeral 10, sobre Construcciones habitadas sin recepción de obras al margen de la normativa



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

(C), del Capítulo II, Examen de la Materia Auditada, el municipio deberá informar sobre el estado de avance de cada uno de los permisos de edificación objetados, acompañando la documentación de respaldo pertinente, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

21. En relación con lo observado en el numeral 11, acerca de Permisos con recepción y construcciones distintas a las aprobadas (C), del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, la Municipalidad de Puerto Varas deberá ejercer las acciones necesarias para restablecer el imperio del derecho en los términos indicados, debiendo informar a esta Entidad de Control del estado de avance de dichas gestiones, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de aquello, al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

22. Sobre lo objetado en el numeral 12.1, acerca de Construcciones sin permiso de edificación (C), del Apartado II, Examen de la Materia Auditada, la entidad edilicia deberá, ejercer las acciones necesarias para restablecer el imperio del derecho en los términos indicados, debiendo informar a esta Entidad de Control del estado de avance de dichas gestiones, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de aquello, al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

23. Acerca de lo observado en el numeral 12.2, sobre Urbanizaciones en parcelaciones y eventual infracción al principio de coordinación (C), del Acápito II, Examen de la Materia Auditada, el municipio deberá informar de sus gestiones al tenor de lo indicado en su respuesta, adjuntado la documentación necesaria para aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.

24. En relación con lo objetado en el numeral 12.3, acerca de Urbanizaciones en parcelaciones – derivación de antecedentes al JPL (C), del Capítulo II, Examen de la Materia Auditada, la entidad edilicia deberá remitir los antecedentes de estos casos a la SEREMI de Vivienda de la Región de Los Lagos, para que dicho servicio evalúe la necesidad de fiscalizar aquellos loteos, y efectúe, de corresponder, las denuncias pertinentes, informando de todo ello a esta Contraloría Regional, incorporando los antecedentes que den cuenta de aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contados desde la recepción del presente informe.

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como AC y/o C, identificadas en el “Informe de Estado de Observaciones”, de acuerdo al formato adjunto en el Anexo N° 25, las medidas que al efecto implemente la Municipalidad de Puerto Varas, 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 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, o aquel menor que se haya indicado, contado desde la recepción del presente informe.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC y/o LC en el citado “Informe de Estado de Observaciones”, el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas deberá ser informado por las unidades responsables al Encargado de Control/Auditor Interno, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, quién 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 copia del presente informe al Alcalde; Secretaria Municipal y a la Directora de Control, todos de la Municipalidad de Puerto Varas; al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y al Jefe del Departamento de Auditoría Interna, ambos de la región de Los Lagos; a la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de Los Lagos, a la Oficina Regional de Los Lagos de la Superintendencia del Medio Ambiente, a la Fiscalía Regional del Ministerio Público de la región de Los Lagos, y al recurrente señor Marcelo Salazar Vallejos, a la Unidad Jurídica de la División de Auditoría de la Contraloría General de la República, y a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General de la República.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	CRISTIAN CARCAMO DIAZ
Cargo:	Jefe de Unidad de Control Externo
Fecha:	14/11/2023



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

**ANEXOS 1 al 24**

Los Anexos N<sup>os</sup> 1 al 24, se remiten en archivo adjunto a informe final, en formato excel.





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 25: Estado de Observaciones de Informe Final N° 445, de 2023**

**A) OBSERVACIONES QUE VAN A SEGUIMIENTO POR PARTE DE LA CONTRALORÍA GENERAL**

N° DE LA OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 1.1, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Ausencia de capacitaciones a los funcionarios en relación con la materia auditada	Compleja	La entidad examinada deberá llevar a cabo un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, en relación con la materia, que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, de lo cual debe informar en un plazo de 30 días hábiles contados desde la recepción del presente documento a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.			
Numeral 1.5, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Falta de elaboración periódica de conciliaciones bancarias	Compleja	En relación a los numerales 1.5, respecto de la cuenta corriente N° 6781235-2, 1.7, 1.8, 1.9 y 1.10, la repartición comunal deberá remitir a esta Contraloría Regional en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la emisión del presente documento en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, los resultados del término del plan de trabajo junto con la documentación de respaldo correspondiente.			
Numeral 1.7, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Conciliaciones bancarias del mes de marzo de 2023 erróneamente elaboradas	Compleja				
Numeral 1.8, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Información utilizada para la confección de conciliación bancaria	Compleja				
Numeral 1.9, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Cheques caducados	Compleja				
Numeral 1.10, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Partidas conciliatorias	Compleja				



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 2 del Acápito II, Examen de la Materia Auditada	Catastro de las obras de urbanización y edificación comunal	Compleja	La Municipalidad de Puerto Varas deberá acompañar un estado de avance detallado del referido convenio conforme con lo prescrito en la cláusula octava del citado acuerdo de voluntades, remitiendo los antecedentes que den cuenta de aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contado desde la recepción del presente informe.			
Numeral 3, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada	Construcciones sin permiso de edificación en el área rural	Altamente Compleja	La entidad examinada deberá llevar a cabo un plan de trabajo tipo cronograma/carta Gantt que describa las actividades, plazos y documentos de respaldo, en relación con la materia, y que en términos generales no podrá superar los 6 meses de duración, de lo cual debe informar en el plazo de 30 días hábiles contados desde la recepción del presente documento a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR			
Numeral 4, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada	Divisiones de predios rurales con adjudicación de lotes en contravención a lo dispuesto en la normativa legal	Altamente Compleja				
Numeral 5, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada	Sobre rol fiscalizador de la SEREMI MINVU	Altamente Compleja	Por otra parte, respecto a las observaciones de los numerales 3 y 4, dicha entidad deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieren derivar de la situación representada, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Asimismo, deberá remitir copia del acto administrativo de término del procedimiento, a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía, en un plazo de 15 días hábiles desde su conclusión.			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA 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
<p>Numeral 6, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Irregularidades en el otorgamiento de autorizaciones por parte de la DOM</p>	<p>Altamente Compleja</p>	<p>Referente al distanciamiento a la línea de alta tensión, del permiso N° 136, de 2021, la Municipalidad de Puerto Varas deberá incorporar las franjas de seguridad de las líneas de alta tensión a la planimetría catastral de la comuna. Además, respecto al permiso en cuestión, deberá realizar la verificación en terreno para comprobar que se esté cumpliendo con los requerimientos de seguridad al tenor de la facultad otorgada en el artículo 5.2.9 de la OGUC, restableciendo el imperio del derecho en los términos indicados, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.</p> <p>Sobre la omisión de la calificación de actividad productiva por parte de la autoridad sanitaria, en los expedientes de los permisos N°s 92, 22, de 2023; N°s 204, 114, 46, de 2022; N°s 144, 27, 26, 25, de 2021; y N° 190, de 2020, ese municipio, deberá realizar la fiscalización en terreno de las edificaciones a los que corresponden los expedientes señalados, de forma de verificar si estos se encuentran en funcionamiento sin contar con la certificación precitada, adoptando la entidad edilicia las medidas que correspondan para restablecer el imperio del derecho en los términos señalados, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de su gestión en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contado desde la recepción del presente informe.</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA 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
			<p>Acerca de la ausencia del, informe favorable de construcción -IFC-, de la SEREMI MINVU, en el expediente del permiso N° 87, de 2022, la entidad edilicia deberá ejercer las medidas que en derecho correspondan para rectificar lo objetado, informando a su vez a la anotada repartición pública, de aquella omisión y de las medidas adoptadas para subsanarlas, de manera que este servicio evalúe la necesidad de fiscalizar en terreno el permiso correspondiente, adjuntado los medios de prueba que den cuenta de su gestión, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días contados desde la recepción del presente informe.</p> <p>Respecto de la falta de firma del arquitecto proyectista en el listado de documentos y planos de la solicitud en los expedientes de los permisos N°s 301 y 204, de 2022, N°s 25 y 144, de 2021, y N° 190, de 2020; falta del formulario INE, en los permisos N° 37, de 2023, N°s 301, 292 y 46, de 2022, N° 14, de 2021, y N° 166, de 2020; ausencia de fotocopia de la patente profesional al día, de los profesionales que se señala en el anexo N° 12, en los expedientes N° 292, de 2022; N° 14, de 2021; y N° 250, de 2020; falta del proyecto aprobado de agua potable y alcantarillado, por parte de la autoridad sanitaria, en los permisos N° 226, de 2021, N°s 190 y 166, de 2020; falta de información gráfica en los planos de ubicación, emplazamiento, plantas, cortes, elevaciones de arquitectura, planta de cubierta, proyecto de accesibilidad universal, proyecto de cálculo estructural, proyecto de telecomunicaciones, firma del profesional competente en el plano de topografía, plano general de ascensores,</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA 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
			<p>comprobante de ingreso al IMIV, en los permisos N°s 92, 37, 22, de 2023, N°s 306, 301, 292, 236, 204, 114, 100, 87, 46, de 2022; N°s 247, 226, 217, 158, 144, 136, 27, 26, 25, 14, de 2021; N°s 250, 190, 166, y 28, de 2020, respectivamente; falta del certificado de informaciones previas en los expedientes N° 22, de 2023; N°s 204, 100, 46, de 2022; N°s 247, 226, 217, 158, 144, 136, 27, 26, 25, de 2021; N° 252, 190 y 28, de 2020; falta de acreditación de los representantes legales en las solicitudes de permiso N° 68, de 2023 y N° 252, de 2020; falta de proyecto de cálculo estructural en el permiso N° 158, de 2021; ausencia de declaración del propietario respecto de la excepción del inciso final del artículo 5.1.7 de la OGUC, sobre el proyecto de cálculo estructural, en el permiso N° 100, de 2022; falta del cálculo de carga de ocupación, en los expedientes N°s 236, 166, 114, de 2022; N°s 217, 158, 144, de 2021; N°s 190 y 28, de 2020; la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de la documentación requerida para estos trámites, dando cumplimiento a lo indicado en la normativa vigente sobre la materia. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser remitido a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad. Por otra parte, dicha entidad deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA 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
			<p>determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieren derivar de la situación representada, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Asimismo, deberá remitir copia del acto administrativo de término del procedimiento, a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía, en un plazo de 15 días hábiles desde su conclusión.</p> <p>Por otra parte, dicha entidad deberá instruir un procedimiento disciplinario referidas a la falta del cálculo de carga de ocupación, en los expedientes de los permisos N°s 236, 166, 114, de 2022; N°s 217, 158, 144, de 2021; N°s 190 y 28, de 2020; y de la omisión de la calificación de actividad productiva por parte de la autoridad sanitaria, en los expedientes de los permisos N°s 92, 22, de 2023; N°s 204, 114, 46, de 2022; N°s 144, 27, 26, 25, de 2021; y N° 190, de 2020; tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieren derivar de la situación representada, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Asimismo, deberá remitir copia del acto administrativo de término del procedimiento, a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía, en un plazo de 15 días hábiles desde su conclusión.</p>			
<p>Numeral 7, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Eventual fraccionamiento de proyecto de loteo de DFL2</p>	<p>Compleja</p>	<p>El municipio deberá remitir los antecedentes de los permisos de ambas etapas a la autoridad ambiental correspondiente, de forma que esta determine si existe un eventual fraccionamiento, y evalúe la necesidad de</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA 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
			<p>requerir la RCA para el proyecto en comento, adjuntando los actos administrativos y medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.</p> <p>A su vez, la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de aquellos proyectos que tengan características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, reportando aquella información a la autoridad ambiental, dando así cumplimiento a lo indicado en la normativa aplicable vigente sobre la materia y al principio de coordinación que debe regir a los organismos del Estado. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser remitido a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA 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
<p>Numeral 8 del Acápito II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Sobre irregularidades en la recepción definitiva de obras</p>	<p>Altamente Compleja</p>	<p>La entidad edilicia deberá, implementar una actividad de control que permita, para los siguientes permisos y recepciones que le corresponda tramitar, mantener vigilancia permanente de la documentación presentada, con el propósito de dar cumplimiento a lo indicado en la normativa. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre Control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser remitido a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad. Por otra parte, dicha entidad deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieren derivar de la situación representada, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Asimismo, deberá remitir copia del acto administrativo de término del procedimiento, a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía, en un plazo de 15 días hábiles desde su conclusión.</p>			
<p>Numeral 9, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Proyectos con características para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental</p>	<p>Compleja</p>	<p>El municipio deberá remitir los antecedentes de los permisos individualizados a la autoridad ambiental correspondiente, de forma que esta determine la necesidad de requerir o no una RCA para aquellos proyectos, adjuntando los actos administrativos y medios de prueba que den cuenta de su gestión al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente informe.</p>			





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA 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
			<p>A su vez, la entidad edilicia deberá implementar una actividad de control que permita, para los futuros permisos de edificación, mantener vigilancia permanente de aquellos proyectos que tengan características para ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, reportando aquella información a la autoridad ambiental, dando así cumplimiento a lo indicado en la normativa aplicable vigente sobre la materia y al principio de coordinación que debe regir a los organismos del estado. Dicha actividad de control deberá ajustarse a las definiciones establecidas en el artículo 5°, de la resolución exenta N° 1.962, de 2022, que Aprueba Normas sobre control Interno de la CGR, lo que tendrá que ser remitido a esta Contraloría Regional en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, a fin de evaluar su efectividad.</p>			
<p>Numeral 10 del Acápito II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Sobre construcciones habitadas sin recepción al margen de la normativa</p>	<p>Compleja</p>	<p>El municipio deberá informar sobre el estado de avance de cada uno de los permisos de edificación objetados, acompañando la documentación de respaldo pertinente, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe</p>			
<p>Numeral 11, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada</p>	<p>Permisos con recepción y construcciones distintas a las aprobadas</p>	<p>Compleja</p>	<p>La Municipalidad de Puerto Varas deberá ejercer las acciones necesarias para restablecer el imperio del derecho en los términos indicados, debiendo informar a esta Entidad de Control del estado de avance de dichas gestiones, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de aquello, al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

N° DE LA OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 12.1, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada	Acerca de Construcciones sin permiso de edificación	Compleja	La entidad edilicia deberá, ejercer las acciones necesarias para restablecer el imperio del derecho en los términos indicados, debiendo informar a esta Entidad de Control del estado de avance de dichas gestiones, adjuntando los medios de prueba que den cuenta de aquello, al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe			
Numeral 12.2, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada	Urbanizaciones en parcelaciones y eventual infracción al principio de coordinación	Compleja	El municipio deberá informar de sus gestiones al tenor de lo indicado en su respuesta, adjuntado la documentación necesaria para aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles desde la recepción del presente informe.			
Numeral 12.3, del Acápito II, Examen de la Materia Auditada	Urbanizaciones en parcelaciones – derivación de antecedentes al JPL	Compleja	La entidad edilicia deberá remitir los antecedentes de estos casos a la SEREMI de Vivienda de la Región de Los Lagos, para que dicho servicio evalúe la necesidad de fiscalizar aquellos loteos, y efectúe, de corresponder, las denuncias pertinentes, informando de todo ello a esta Contraloría Regional, incorporando los antecedentes que den cuenta de aquello en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contados desde la recepción del presente informe			



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS LAGOS  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 25: Estado de Observaciones de Informe Final N° 445, de 2023

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

N° DE LA OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
Numeral 1.2 del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Ausencia de un plan de fiscalización municipal en la materia examinada	Medianamente Complejo	La entidad edilicia deberá elaborar un plan periódico de fiscalización sobre la materia, junto con el procedimiento que propondrá para llevar a cabo las referidas fiscalizaciones, acorde a lo comprometido en su contestación, adjuntando los antecedentes que den cuenta de aquello al Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 90 días hábiles desde la recepción del presente informe, lo que tendrá que ser verificado por parte de la Dirección de Control de esa repartición comunal.
Numeral 1.3, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Ausencia de arquezos de caja	Medianamente Compleja	Esa repartición comunal deberá remitir los antecedentes de respaldo que den cuenta de la realización de los arquezos de caja, comprometidos en su contestación, ello a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, cuyo cumplimiento será verificado por parte de la Dirección de Control de esa entidad edilicia, en un plazo de 90 días hábiles a contar de la fecha de recepción del presente informe.
Numeral 1.4, del Acápite I, Aspectos de Control Interno	Cuenta corriente N°6781233-6 no incorporada en la contabilidad	Medianamente Compleja	El municipio deberá acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 90 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la incorporación de la cuenta corriente N° 6781233-6, denominada Habilidad, en el Balance de Comprobación y Saldos vigente, acompañando al efecto los antecedentes sustentatorios de rigor, tal situación será corroborada por la Dirección de Control de esa comuna.