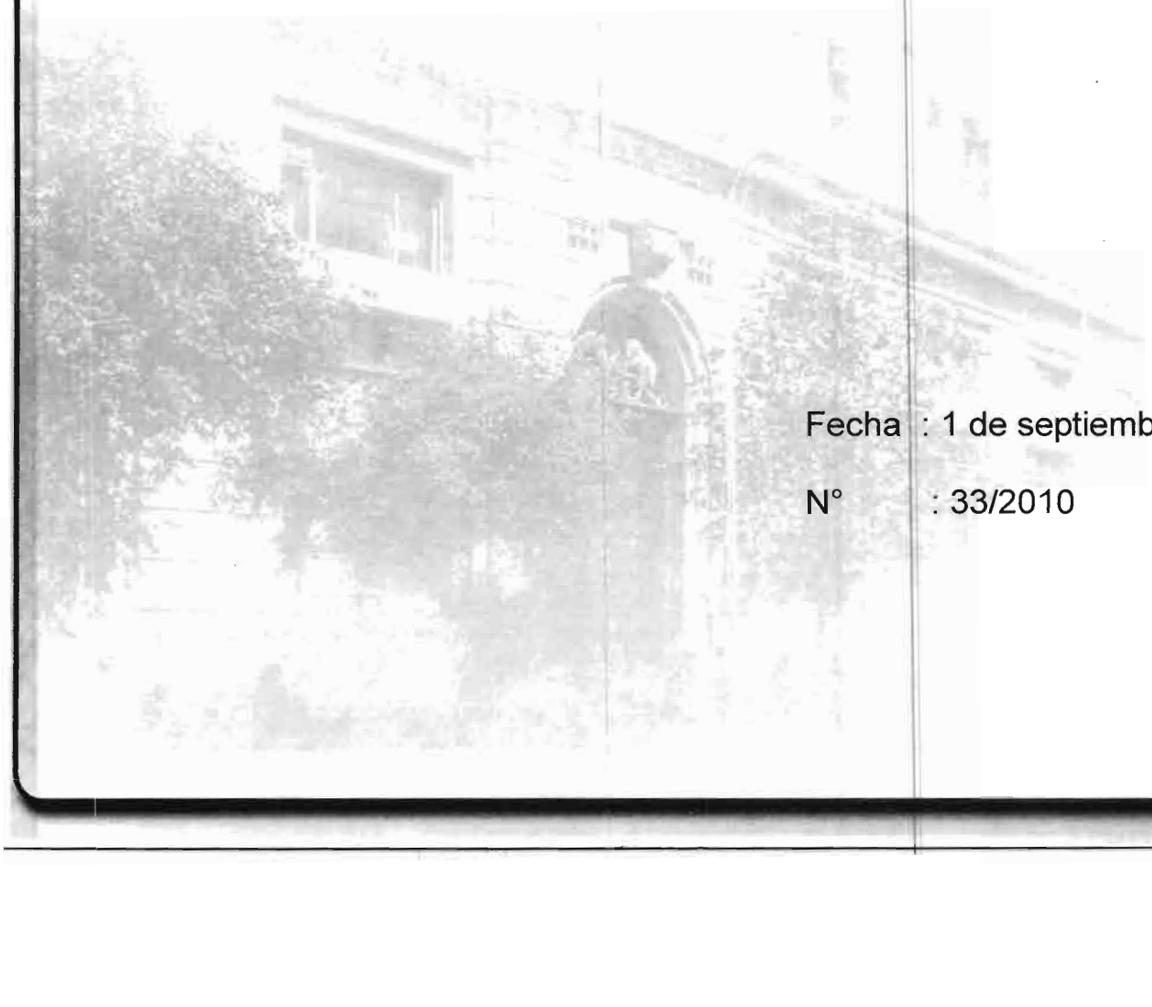
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO

Informe
Investigación Especial
Municipalidad de la Ligua



Fecha : 1 de septiembre 2011

N° : 33/2010

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORIA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF.: N° 52.026/10

REMITE INFORME EN INVESTIGACIÓN ESPECIAL N° 33, DE 2010, SOBRE AUDITORÍA EFECTUADA A LOS PROYECTOS SAN EXPEDITO, SAN ALBERTO, EL ARRAYÁN Y DON ZACARÍAS.

VALPARAÍSO, 9347 01.SET.2011

La Contralor Regional que suscribe ha dado su aprobación al informe del epígrafe, elaborado por personal de esta Contraloría Regional, con motivo de la denuncia realizada por don Juan Pablo Alessandri Monckeberg, el cual se remite a ese municipio para los fines pertinentes.

Saluda atentamente a Ud.,

ALEXANDRA GUAITA ANDREANI
Contralor Regional Valparaíso
ABOGADO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA
MUNICIPALIDAD DE
LA LIGUA

I. MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
ALCALDE

Melisa Hernandez
15.057.PP8-2.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF.: N° 52.026/10

REMITE INFORME EN INVESTIGACIÓN ESPECIAL N° 33, DE 2010, SOBRE AUDITORÍA EFECTUADA A LOS PROYECTOS SAN EXPEDITO, SAN ALBERTO, EL ARRAYÁN Y DON ZACARÍAS.

VALPARAÍSO, 9348 01.SET.2011

La Contralor Regional que suscribe ha dado su aprobación al Informe del epígrafe, cuya copia se remite a ese Cuerpo Colegiado, con el objeto de ser puesto en conocimiento de los Concejales de la comuna, dentro de la primera sesión programada, acorde con lo previsto en el artículo 55 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

La circunstancia de poner en conocimiento del Concejo Municipal el referido Informe, deberá comunicarse a esta Contraloría Regional de Valparaíso en el plazo máximo de 10 días a contar de la fecha en que se concretó tal situación.

Saluda atentamente a Ud.,

ALEXANDRA GUAITA ANDREANI
Contralor Regional Valparaíso
ABOGADO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

AL SEÑOR
SECRETARIO MUNICIPAL
CONCEJO MUNICIPALIDAD DE
LA LIGUA

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF.: N° 52.026/10

REMITE INFORME EN INVESTIGACIÓN ESPECIAL N° 33, DE 2010, SOBRE AUDITORÍA EFECTUADA A LOS PROYECTOS SAN EXPEDITO, SAN ALBERTO, EL ARRAYÁN Y DON ZACARÍAS.

VALPARAÍSO, 9349 01.SET.2011

La Contralor Regional, que suscribe, remite a Ud., para su conocimiento y fines administrativos pertinentes, copia del Informe del epígrafe, elaborado por personal de fiscalización de este Organismo de Control.

Saluda atentamente a Ud.,

ALEXANDRA GUAITA ANDREANI
Contralor Regional Valparaíso
ABOGADO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

I. MUNICIPALIDAD
CONTRALOR
MUNICIPAL
LA LIGUA

AL SEÑOR
JEFE DE CONTROL
MUNICIPALIDAD DE
LA LIGUA

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF.: N° 52.026/10 TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

VALPARAÍSO, 9350 01.SET.2011

oficio N° 9347 01.SET.2011
su conocimiento y fines consiguientes.

Cumplo con remitir a Ud. copia del de esta Entidad de Control, para

Saluda atentamente a Ud.,

ALEXANDRA GUAITA ANDREANI
Contralor Regional Valparaíso
ABOGADO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION
SECRETARIA DIRECTOR
5ª REGION

A LA SEÑORA
DIRECTORA REGIONAL DEL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DE VALPARAÍSO
PRESENTE

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF.: N° 52.026/10 TRANSCRIBE OFICIO QUE INDICA

VALPARAÍSO, 9351 01.SET.2011

oficio N° 9347 01.SET.2011 Cumplo con remitir a Ud. copia del de esta Entidad de Control, para su conocimiento y fines consiguientes.

Saluda atentamente a Ud.,

ALEXANDRA GUAITA ANDREANI
Contralor Regional Valparaíso
ABOGADO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

AL SEÑOR
JUAN PABLO ALESSANDRI MONCKEBERG
AVDA. LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS 2.205
SANTIAGO

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REF: 52.026/2010

INFORME EN INVESTIGACIÓN ESPECIAL N° 33, DE 2010, SOBRE AUDITORÍA EFECTUADA A LOS PROYECTOS SAN EXPEDITO, SAN ALBERTO, EL ARRAYÁN Y DON ZACARÍAS.

VALPARAÍSO, 01 SET. 2011

Se ha dirigido a esta Contraloría Regional, don Juan Pablo Alessandri Monckeberg, en representación de la empresa constructora INGAL S.A, denunciando diversas situaciones que dieron origen a una investigación especial, cuyos resultados constan en el presente documento.

Antecedentes

El trabajo efectuado tuvo como finalidad atender la denuncia del recurrente, quien solicita se investiguen las irregularidades referidas a los proyectos financiados con el programa fondo solidario de la vivienda -FSV-, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, denominados "San Expedito", "San Alberto Hurtado", "El Arrayán" y "Don Zacarías", los cuales, según expresa, no cumplían los requisitos exigidos para acceder al subsidio de localización, ya que no contaban con acceso a una calle local existente, no tenían factibilidad técnica para conectarse al sistema público de alcantarillado y los usos de suelo de los terrenos en que se contempló el emplazamiento del segundo y cuarto de los proyectos mencionados no consideraba el destino habitacional, haciendo presente a su vez, que en muchas de las actuaciones, a su juicio cuestionables, está involucrado el director de obras municipales de la comuna de La Ligua.

Cabe advertir que el recurrente efectúa una serie de afirmaciones sobre la forma en que, a su juicio, habrían ocurrido las irregularidades que denuncia, entre otras, que se habrían modificado maliciosamente los planos inscritos en el conservador de bienes raíces y otras consideraciones de esa naturaleza, las cuales en virtud de lo previsto en el artículo 6, de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, no corresponde sean analizadas en el presente informe. No obstante, se examinaron cada una de las situaciones denunciadas en relación con los cuatro proyectos cuestionados.

A. Gaita A.
CONTRALOR REGIONAL VALPARAISO

A LA SEÑORA
CONTRALOR REGIONAL
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
PRESENTE
GBC/XIH

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
CONTRALORIA REGIONAL VALPARAISO

Metodología

El examen se ejecutó de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo de Control, e incluyó la solicitud de datos, informes y otros antecedentes que se estimó necesarios, los que fueron examinados en función a la normativa aplicable en la especie.

Análisis

De conformidad con las indagaciones efectuadas, antecedentes recopilados y considerando la normativa pertinente, se logró determinar los hechos que se exponen a continuación.

1.- Proyecto San Expedito:

Al respecto, se plantea que el proyecto en referencia no cumplía los requisitos necesarios para acceder al subsidio diferenciado a la localización por cuanto no contaba con acceso a una vía local o de mayor rango ya existente, en los términos previstos en el decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda-; que la inmobiliaria no era la propietaria del lote 8, a través del cual se consideraba la servidumbre de alcantarillado, y que a la fecha en que se pagó el valor del terreno, no se había emitido el permiso de edificación pertinente.

En relación a lo señalado, es menester anotar que el referido proyecto fue autorizado por permiso de edificación N° 32, de 19 de febrero de 2008, que fija como domicilio de la propiedad, lote 5C, Rol N° 1190-3, la calle San José de la Dehesa S/N, y fue otorgado, entre otros, en base al certificado de informaciones previas N° 123, del mismo año, en el cual se identificó la vía El Crisol, clasificada como vía de servicio, cuyo perfil debía considerarse "según proyecto".

Enseguida, cabe precisar que si bien acorde a lo establecido en el Plan Regulador Comunal de La Ligua, aprobado por decreto N° 232, de 1980, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ambas calles no se encuentran singularizadas como vías existentes, conforme a lo previsto en el artículo 135, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC-, éstas surgen a partir del otorgamiento de la recepción definitiva municipal del loteo Villa El Crisol, a través de la resolución N° 31, de 21 de septiembre de 1994, de la Dirección de Obras Municipales de La Ligua -DOM-.

Ahora bien, procede observar que de acuerdo con el plano del mencionado loteo, las vías en comento, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3.2, del decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, corresponden a pasajes, con un perfil de 6 metros de ancho entre líneas oficiales, y no a una vía de servicio como lo consignó el director de obras municipales, en el caso de la calle El Crisol, en el respectivo certificado de informaciones previas.

A su turno, resulta útil señalar que según se consideró en la postulación efectuada por la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social -EGIS- que desarrolló el proyecto, éste cumple con los requisitos para acceder al subsidio diferenciado a la localización, por cuanto, entre otros, accede a una vía existente denominada calle Longotoma. No obstante, al igual que en los casos anteriores, durante el curso de la investigación se comprobó que ésta no fue reconocida en el Plan Regulador Comunal.

Asimismo, procede hacer presente que, conforme a los registros de la DOM, esto es, la resolución N° 2, de 1985, que recepciona las obras del proyecto de 56 viviendas sociales e infraestructura y la documentación pertinente, si bien se incluye la vía en referencia, ésta no se extiende como bien nacional de uso público hasta la propiedad del proyecto del comité San Expedito, situación que fue posteriormente corroborada por el jefe de la unidad de gestión de suelos del Servicio de Vivienda y Urbanización -SERVIU-, Región de Valparaíso, en que se hizo presente que la aludida extensión se encontraba inscrita a nombre de ese servicio, tal como consta en un mail de 23 de septiembre de 2009, siendo preciso anotar, además, que según consta en el título de dominio de la propiedad, inscrito a fojas 915, N° 1.177, en el Registro de Propiedades del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, el terreno no deslinda en ninguno de sus puntos con la mencionada calle Longotoma.

Como puede advertirse, a la fecha de su evaluación, esto es, noviembre de 2006, el cuestionado proyecto no accedía a una vía local o de mayor rango ya existente, y por lo tanto, no cumplía con la totalidad de los requisitos cuyo cumplimiento correspondía al SERVIU verificar, de conformidad a lo previsto en el artículo 66, del decreto N° 174, ya mencionado.

En ese mismo orden de ideas, se estima importante tener en cuenta, que sin perjuicio de las obligaciones expresadas respecto del SERVIU, acorde a lo previsto en la letra a), del artículo 24, de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, el Plan Regulador Comunal y las ordenanzas pertinentes.

En tal sentido, se debe considerar que acorde a lo establecido en el artículo 1.4.4, de la OGUC, la referida dirección, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trata, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo, identificando la zona o subzona en que se emplaza el predio y proporcionará, entre otros y según corresponda, la línea oficial, la línea de cierro, el ancho de las vías que limiten o que lo afecten, la ubicación del eje de la calzada y su clasificación de acuerdo con el artículo 2.3.2 de la OGUC, información que en el caso del documento del proyecto en examen, no se ajustó a dichas exigencias.

En cuanto a la factibilidad de agua potable y alcantarillado, es menester anotar que según se informa en el certificado N° 31.778, de 2006, el lote 5-C, se encuentra dentro del área operacional y en consecuencia, el conjunto habitacional que se proyecta construir tiene factibilidad de ser conectado al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.

Siendo así, el proyecto cumplió con el requisito necesario para obtener el máximo puntaje en ese rubro, exigido en la letra b), punto 5.2, del artículo 35, del decreto N° 174, de 2005, precedentemente señalado.

En torno a la oportunidad en que se pagó el terreno y la obtención del permiso de edificación, resulta útil puntualizar, en primer término, que el certificado de precalificación definitiva se otorgó el 21 de agosto de 2007, entendiendo como tal, según lo previsto en el artículo 8, del citado decreto N° 174, aquél que acredita que los proyectos ingresados al banco de proyectos cumplen con todos los requisitos, sin que exista a su respecto condiciones pendientes.

Enseguida, según consta en el comprobante de egreso N° 7.108, de 5 de octubre de 2007, el SERVIU pagó 17.775 UF, correspondientes al subsidio diferenciado a la localización para la adquisición de terreno, esto es, antes de que se otorgara el permiso de edificación del proyecto en referencia, el cual, tal como se consignó en el Informe Final N° 37, de 2009, de esta Contraloría Regional, fue aprobado por la DOM a través de la resolución N° 6 y el permiso N° 32, de 2008.

No obstante lo anterior, se estima importante destacar que tal como se expuso en el referido Informe N° 37, de 2009, el pago del citado subsidio ocurrió en el entendido que el documento presentado, correspondía al permiso de edificación y no a un permiso de anteproyecto como se demostró posteriormente, toda vez que, éste fue emitido por el DOM, en un formulario distinto al que correspondía.

2.- Proyecto Don Zacarías:

Sobre este proyecto se cuestiona que no cumplía los requisitos para acceder al subsidio diferenciado a la localización, por cuanto no contaba con acceso a una vía local o de mayor rango ya existente; que el terreno se encontraba emplazado en la zona E del Plan Regulador Comunal que prohíbe la construcción de viviendas, y que una porción del mismo se situaba fuera del límite urbano, haciendo presente, además, que para su aprobación se presentó el certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado otorgado respecto de la propiedad y proyecto de San Expedito en lugar del que correspondía.

Al respecto, es útil precisar que el proyecto evaluado inicialmente se emplazaba en un predio distinto, el cual luego, por disconformidad de los integrantes del comité, fue permutado por otro de propiedad de la misma inmobiliaria, actualizándose al efecto toda la documentación relativa al otorgamiento del subsidio reclamado sin que sobre ello resulte pertinente formular observaciones.

Aclarado lo anterior, cabe anotar que el proyecto en referencia, postulado en septiembre de 2008, contempló inicialmente para su emplazamiento, el Lote 5B, propiedad Rol N° 1190- 2, de cuyos deslindes, según consta en la inscripción a fojas 2.434 vta., N° 2.060, del Registro de Propiedades del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, es posible establecer que el terreno no accedía a una vía existente.

Por su parte, conviene tener en cuenta que éste fue autorizado a través del permiso de edificación N° 218, de 2008, el que fue otorgado, entre otros, en virtud del certificado de informaciones previas N° 645, de 2008, en que se estableció que la propiedad accedía a la calle Nueva Dos, con un perfil y ancho entre líneas oficiales "según proyecto", indicándose, además, que el terreno se ubica en la zona "C", cuyos usos permitidos son: vivienda, artesanía y comercio, y equipamiento compatible con la vivienda.

Al respecto, resulta útil anotar que la vía a que se alude en la documentación de la DOM no se encuentra identificada en el Plan Regulador Comunal vigente y tampoco surge de algún loteo que haya sido previamente aprobado y recepcionado por ésta, tal como se desprende de lo informado por el director de la referida unidad municipal, a través de un documento de 22 de julio de 2011, en el cual se acredita que la calle Nueva Dos aparece identificada en un plano referencial, como una vía estructurante entre el sector norte en que se emplazan los proyectos San Expedito y San Alberto, y el sur correspondiente a los conjuntos habitacionales El Arrayán y Don Zacarías, de los cuales, el tramo con frente a San Expedito pasó a constituir un bien nacional de uso público desde su recepción, esto es, el 5 de noviembre de 2009, según consta en el certificado N° 104, de la Dirección de Obras Municipales de La Ligua.

En consecuencia, el predio no accedía a una vía local o de mayor rango existente y, por lo tanto, no reunía la totalidad de los requisitos para acceder al subsidio diferenciado a la localización.

En lo que se refiere a la zona en que se emplaza el proyecto, cabe manifestar que no obstante lo informado por el DOM en el citado certificado de informaciones previas, esto es, que el terreno de que se trata se ubica en la zona "C", del análisis del Plan Regulador Comunal se pudo determinar que solo una porción corresponde a dicha zona, otra a la zona "E", y una tercera parte se encuentra fuera del límite urbano.

Sobre el particular, procede señalar que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 55, de la LGUC, no estará permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores comunales, salvo aquellas que fuesen necesarias, entre otras, para construcción de conjuntos habitacionales de vivienda sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, en cuyo caso, la autorización que otorgue la secretaría regional ministerial de agricultura -SEREMI de Agricultura-, requerirá de un informe previo de la secretaría regional ministerial de vivienda -SEREMI de Vivienda-, en que se detallará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial conforme a lo que establezca la OGUC.

Por otra parte, en lo concerniente a los usos de suelo, el artículo 2.1.21, de la OGUC, previene en su inciso segundo, que si al terreno en que se emplazará un proyecto lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de superficie del predio, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos "Actividades Productivas" o "Infraestructura", siendo dable hacer presente, además, que acorde a lo expresado en el dictamen N° 32.019 de 2006, la restricción expresa de un determinado destino, requiere que se contemple específica y explícitamente

por el instrumento la actividad que no podrá desarrollarse en la zona o subzona pertinente.

En el contexto de las normas precedentemente citadas, procede observar que si bien el terreno en que se emplaza el proyecto examinado se encuentra afectado por dos zonas del Plan Regulador Comunal y a su vez, una porción se ubica fuera de los límites urbanos definidos en dicho instrumento, no se tramitó la correspondiente autorización de la SEREMI de Agricultura para el cambio de uso de suelo y, tampoco consta que se hayan identificado aquellas porciones afectadas por las zonas "C" y "E", para efectos de clasificar ambas partes en la primera de ellas, como lo estableció el director de obras municipales en el certificado de informaciones previas de la especie.

En síntesis, es dable concluir que la documentación suscrita por el DOM adolecía de imprecisiones que condicionaron el otorgamiento del subsidio de localización, en circunstancias que el proyecto no cumplía con los requisitos para ello.

Por otra parte, tal como se expusiera precedentemente, el comité desistió que el proyecto se construyera en la propiedad contemplada inicialmente debido a la mala calidad del terreno, conforme se expone en el memorándum de 18 de abril de 2009, del SERVIU. Por tal motivo, la inmobiliaria permutó el terreno por otro, identificado como lote 6-A, de 10.202,68 m², Rol N° 90-400, resultante de la subdivisión del lote 6 situado en el terreno denominado El Arrayán.

En este contexto, es dable anotar que solo consta la existencia del certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado correspondiente al segundo proyecto, del año 2009, tal como se advierte en el mail del Contralor Interno del SERVIU, de 27 de julio de 2011, lo que permite asegurar que el proyecto en análisis no cumplió dicho requisito para obtener el subsidio diferenciado a la localización.

En relación con el predio antedicho, mediante el permiso de edificación N° 100, de 14 de julio de 2009, se autorizó el proyecto en referencia, entre otros, en base al certificado de informaciones previas N° 547, del mismo año, en el cual se identifica la calle Victorino Silva, como una vía de servicio con un ancho entre líneas oficiales de 12 m, respecto de lo cual no procede formular observaciones, haciendo presente a su vez, que el área se clasifica como zona C, del Plan Regulador Comunal, cuyos usos permitidos son: vivienda, artesanía y, comercio y equipamiento compatible con la vivienda.

Ahora bien, en relación a los usos de suelo, es necesario señalar que conforme a lo consignado en el oficio N° 1.609, de 2010, de la SEREMI de Vivienda, el lote 6-A, se emplaza entre las zonas C y E, del Plan Regulador Comunal, sin que conste que la proporcionalidad de ambas partes le haya permitido aplicar lo previsto en el citado artículo 2.1.21, de la OGUC, con el fin de considerar que toda su superficie correspondía a la zona C, como lo informó el DOM en el certificado de informaciones previas antedicho.

Agrega el referido pronunciamiento de la SEREMI, que el certificado en comento, en contravención a lo dispuesto en el punto 3, del artículo 1.4.4, de la OGUC, no alude a las declaratorias de utilidad pública que afectan el predio que de acuerdo con el pertinente instrumento de planificación territorial, corresponde a la vía N° 1, de 14 metros entre líneas oficiales.

Sobre lo anterior, se estima importante tener en cuenta, que de acuerdo con el criterio expresado en los dictámenes N°s 4.877, de 2008 y 23.501, de 2009, la definición, ubicación, distancia entre líneas oficiales y ancho de una calle deben ser establecidas en la Ordenanza Local, de forma que, considerando que del cumplimiento de esas normas depende que la coherencia del instrumento regulador se vea reflejada en toda subdivisión, loteo o urbanización, ellas no pueden ser modificadas posteriormente, y por lo tanto, no es posible omitir una calle contemplada en el instrumento de que se trate, ya que la normativa urbanística prevé que tal diferenciación sólo puede operar a través de la modificación del Plan Regulador Comunal vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 45, de la LGUC.

En cuanto a la factibilidad de agua potable y alcantarillado, es útil anotar que ésta fue emitida a través del certificado N° 55.101, de 2009, sin que proceda formular observaciones en torno a ese aspecto.

3.- Proyecto San Alberto Hurtado

Al igual que en los casos anteriores, se denuncia que el proyecto no cumplía los requisitos para acceder al subsidio diferenciado a la localización, por cuanto no contaba con acceso a una vía local o de mayor rango ya existente; que el terreno se encontraba emplazado en la zona E del Plan Regulador Comunal que prohíbe la construcción de viviendas; que la inmobiliaria no era dueña del lote 8 a través del cual se proyectó una servidumbre de alcantarillado, y que el proyecto fue aprobado por el SERVIU en base a un permiso de anteproyecto, en circunstancias que para esos efectos se exige que se haya extendido el permiso de obra nueva correspondiente.

Al respecto, es menester anotar, que el referido proyecto fue autorizado por permiso de edificación N° 205, de 14 de diciembre de 2009, que fija como domicilio de la propiedad, lote 5A, Rol N° 1190-1, la Azucena S/N, y fue otorgado, entre otros, en base al certificado de informaciones previas N° 334, del mismo año, en el cual se identificaron las calles Azucena, con un ancho de 11 metros entre líneas oficiales y Hermanos Aravena Williams, de 12 metros entre líneas oficiales, ambas clasificadas como vías de servicio.

Luego, cabe precisar por una parte, que las calles mencionadas no aparecen identificadas en el Plan Regulador Comunal aplicable en la especie y, por otra, que tampoco surgieron a partir del otorgamiento de la recepción definitiva municipal de algún loteo previo a la tramitación del proyecto en referencia, tal como se corrobora en la declaración prestada por el director de obras municipales de La Ligua, el 22 de julio de 2011, en que hace presente que su proyección hacia el sur, corresponde al resultado de los proyectos San Expedito y San Alberto.

Enseguida, se estima importante advertir que según consta en la inscripción de la propiedad, a fojas 864, N° 1126, del Registro de Propiedades del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, el terreno en referencia no deslinda con ninguna de las calles a que aluden los certificados antes mencionados.

En atención a lo señalado, es dable concluir que el predio en que se emplaza el proyecto en referencia, no accedía a una vía existente.

A su vez, procede hacer presente ~~que~~ no obstante que, de acuerdo a lo consignado en el referido certificado de informaciones previas, el terreno de que se trata se encuentra emplazado en la zona "C", del Plan Regulador Comunal de La Ligua, acorde a lo señalado en el ya citado oficio N° 1.609, de 2010, una parte importante de su superficie corresponde a la zona "E" del citado instrumento, sin que conste que se dé la proporcionalidad exigida en el artículo 2.1.21, de la OGUC, para establecer que a la totalidad del predio le son aplicables las condiciones contempladas para la primera de ellas, como lo señaló el director de obras municipales en el aludido documento.

A su turno, tampoco se estableció en dicho certificado que el predio en referencia se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública, en virtud de la calle Vía N° 1 que lo atraviesa, reconocida en el instrumento de planificación territorial que resulta aplicable en la especie.

Por otra parte, se debe señalar que en contravención a lo previsto en el artículo 13, del decreto N° 174, el certificado de calificación definitiva, del SERVIU, que acredita que los proyectos ingresados cumplen con todos los requisitos exigidos por la normativa, se emitió el 24 de diciembre de 2007, sin contar con el permiso de edificación pertinente, el cual se otorgó el 14 de diciembre de 2009.

Asimismo, según consta en el comprobante de egreso N° 10.002, de 28 de diciembre de 2007, el SERVIU pagó el subsidio de localización para la adquisición de terreno, sin contar con la factibilidad de agua potable y alcantarillado, la cual fue otorgada con posterioridad por la empresa ESVAL S.A. a través del certificado N° 50878, de 2008, respecto del predio Rol N° 1190-1, incumpliendo con ello lo establecido en el artículo 15 de citado decreto N° 174.

4.- Proyecto El Arrayán

En este caso, se reiteran algunas de las irregularidades denunciadas respecto de los proyectos anteriores, en orden a que no cumplía los requisitos para acceder al subsidio diferenciado a la localización, por cuanto no contaba con acceso a una vía local o de mayor rango ya existente; que la inmobiliaria no era dueña del lote 8, a través del cual se proyectó una servidumbre de alcantarillado, y que el proyecto fue aprobado por el SERVIU en base a un permiso de anteproyecto, en circunstancias que para esos efectos se exige que se haya extendido el permiso de obra nueva correspondiente.

Sobre el particular, resulta útil advertir, que el proyecto en comento fue autorizado por permiso de edificación N° 204, de 14 de diciembre de 2009, que fija como domicilio de la propiedad, lote 5D, Rol N° 1190-4, pasaje San José de La Dehesa S/N, y fue otorgado, entre otros, en base al certificado de informaciones previas N° 652, de 2007, en el cual se identificó a la calle El Crisol, clasificada como vía de servicio y con un ancho entre líneas oficiales "según proyecto".

En relación con esta materia, cabe precisar por una parte, que el referido certificado fue otorgado respecto del lote 5A, vale decir, aquel predio destinado al emplazamiento del proyecto San Alberto Hurtado. Asimismo, es menester advertir que tal como se expuso en el caso del proyecto San Expedito, las calles El Crisol y San José de La Dehesa no corresponden a vías de servicio como lo consignó el director de obras municipales en el referido certificado, y por lo tanto no se cumplieron los requisitos para acceder al subsidio diferenciado a la localización.

En cuanto a la factibilidad de agua potable y alcantarillado, se comprobó que ello fue certificado a través del documento N° 50877, de 2008, respecto del lote 5D, sin que proceda formular observaciones.

Finalmente, se debe señalar que en contravención a lo previsto en el artículo 13, del decreto N° 174, el certificado de calificación definitiva, que acredita que los proyectos ingresados cumplen con todos los requisitos exigidos por la normativa, se emitió el 4 de julio de 2008, en circunstancias que el permiso de edificación pertinente, es del 14 de diciembre de 2009.

Conclusiones

En consideración a lo expuesto en el presente informe, esta Contraloría Regional dispondrá la sustanciación de un sumario administrativo, con el objeto de determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos descritos, relativos a los permisos de edificación y certificados de informaciones previas emitidos por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Ligua y los incumplimientos de las disposiciones establecidas en el decreto N° 174, de 2005, en el otorgamiento de subsidios por parte del SERVIU.

Transcríbase al Servicio de Vivienda y Urbanización y al recurrente.

Saluda atentamente a Ud.,

MARTA JOHNSON OPORTUS
Jefe de Control Externo
CONTRALORIA REGIONAL VALPARAISO
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
26-III-1927
CHILE

www.contraloria.cl

