



## Base de Informes de Auditoría

### INFORME FINAL N°813-2022 EN LA MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE SOBRE AUDITORÍA AL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN-ENERO 2023

**NÚMERO**

813/2022

**NIVEL:**

REGIONAL

**TIPO:**

INFORME FINAL DE  
AUDITORÍA DE  
CUMPLIMIENTO

**NOMBRE:**

INFORME FINAL N°813-2022 EN LA MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE SOBRE  
AUDITORÍA AL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE  
EDIFICACIÓN-ENERO 2023

**FECHA DOCUMENTO**

28-12-2022

**UNIDAD CGR:**

REGIONAL TARAPACÁ

**REGIÓN:**

TARAPACÁ

Documento Asociado

[Descargar documento](#)

## OBJETIVO

Efectuar una auditoría a los permisos de edificación otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad Iquique, durante el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

## CONCLUSIONES

1. Se constató que 54 construcciones de Iquique, de una muestra de 90, no contaban con expediente en la Dirección de Obras Municipales, DOM, lo que evidencia una falta de fiscalización y control por parte de dicha dependencia, incumpliendo las obligaciones que le corresponden en la materia, contenidas en el

artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y en el

Reglamento de Funcionamiento Interno de la entidad edilicia, como asimismo, en el

artículo 5.2.1. de la OGUC, que dispone que le corresponde fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias. Por lo anterior, la municipalidad deberá hacer levantamiento de información en terreno de aquellas propiedades que no cuentan con expedientes de obra, proceder a su regularización o

en su defecto, adoptar las acciones que en derecho correspondan. El avance de dicha

medida tendrá que ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR,

en un plazo de 60 días hábiles. Asimismo deberá instruir un procedimiento disciplinario

tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran

estar involucradas en los hechos descritos, remitiendo el acto administrativo que así

lo disponga a la Unidad de Seguimiento de la Fiscalía de esta Contraloría General, correo electrónico , en un plazo de 15 días hábiles, contados desde su emisión.

2. Se comprobó que 22 propiedades edificadas tenían construcciones adicionales a las que se encontraban aprobadas en sus respectivos permisos de edificación o de

regularización, y en algunos casos no se cumplía con las exigencias de edificación establecidas en el Plan Regulador Comunal, como alturas máximas, rasantes, coeficientes de constructibilidad, entre otras, situaciones que constituyen infracciones

a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a su ordenanza

general y al instrumento de planificación territorial, lo cual confirma las debilidades de

fiscalización de la citada DOM, por lo que dicha entidad deberá elaborar un plan de inspección en terreno, que logre identificar en la comuna de Iquique construcciones

de obras que no se adecúan al proyecto aprobado en los respectivos permisos de edificación, adoptando las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones reglamentarias atinentes. El avance de dichas acciones deberá

informarlo en el plazo de 60 días hábiles, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo

CGR. Además, dicha materia deberá incorporarse en el procedimiento disciplinario que tiene que instruir esa entidad edilicia.

3. La Dirección de Obras Municipales calculó erróneamente los derechos municipales

de cuatro permisos de edificación, dos de ellos por la utilización de tabla de costos unitarios distinta a la que correspondía aplicar, un caso por error en la valorización de

la clasificación y categoría de la construcción y otro por error en la determinación del

presupuesto de la obra, lo que ocasionó que el municipio dejara de percibir la suma

de \$7.779.784. Al respecto corresponde que esa entidad, en un plazo de 60 días

hábiles y a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, acredite

documentadamente las instrucciones impartidas a los revisores y las gestiones

tendientes a recuperar el menor cobro de los permisos de edificación Nos 15, 63, 10,

y 19, por las sumas de \$ 64.845, \$ 252.337, \$ 7.004.277 y \$458.325, respectivamente.

4. Se observó que los expedientes de los permisos examinados, detallados en el Anexo

Nº 1, no adjuntaban antecedentes de respaldo que den cuenta de la determinación de

la clasificación y categorización del proyecto en construcción informado por la parte

interesada en su solicitud de permiso de edificación, tales como el formulario

denominado "Guía técnica para determinar la categoría (1-4) de las

construcciones”,

contenido tanto en la resolución exenta N° 80, de 2020, y en la N° 30, de 14 de 2021,

ambas del MINVU. Lo señalado, incumple lo dispuesto en el inciso tercero del numeral

I) Obras de Construcción, de ambas resoluciones exentas, que establece que el Director de Obras Municipales, para efectos del cálculo de derechos municipales, debe exigir al momento del ingreso de un expediente, que los antecedentes acompañados contengan la información necesaria que le permita la evaluación conforme a las tablas y criterios abordados en el citado documento. Por lo anterior, esa entidad deberá instruir a la DOM, que en los expedientes de permisos se incorpore

un documento que dé cuenta de la determinación de la clasificación y categorización

del proyecto por parte del interesado. Dicho procedimiento deberá ser acreditado a

través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

---

POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

# INFORME FINAL

## MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

INFORME N° 813/ 2022

28 DE DICIEMBRE DE 2022



# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

16 PAZ, JUSTICIA  
E INSTITUCIONES  
SÓLIDAS



11 CIUDADES Y  
COMUNIDADES  
SOSTENIBLES



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 1046/2022

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

IQUIQUE, 28 de diciembre de 2022


Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 813, de 2022, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Iquique, en el período 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR  
 ALCALDE  
 MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE  
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	SANDRA ESTAY CONTRERAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2022	
Código validación	JtsobR47m	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 1046/2022

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

IQUIQUE, 28 de diciembre de 2022


Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 813, de 2022, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Iquique, en el período 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, con el fin de que en la primera sesión que celebre el Concejo Municipal, desde la fecha de su recepción, se sirva ponerlo en conocimiento de ese organismo colegiado, entregándole copia de este.

Al respecto, Ud. deberá acreditar ante esta Contraloría General, en su calidad de secretario del concejo y ministro de fe, el cumplimiento de este trámite dentro del plazo de 10 días hábiles de efectuada esa sesión.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR  
 SECRETARIO MUNICIPAL  
 MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE  
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	SANDRA ESTAY CONTRERAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2022	
Código validación	JtsobR7AD	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

PREG N° 1046/2022

REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

IQUIQUE, 28 de diciembre de 2022


Se remite para su conocimiento y fines pertinentes, el Informe Final N° 813, de 2022, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Iquique, en el período 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Sobre el particular, corresponde se adopten las medidas pertinentes e implementen las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

AL SEÑOR  
 DIRECTOR DE CONTROL  
 MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE  
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	SANDRA ESTAY CONTRERAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	28/12/2022	
Código validación	JtsobR7Si	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



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

ÍNDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>JUSTIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>ANTECEDENTES GENERALES .....</b>	<b>6</b>
<b>OBJETIVO 7</b>	
<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>7</b>
<b>UNIVERSO Y MUESTRA.....</b>	<b>8</b>
<b>RESULTADO DE LA AUDITORÍA .....</b>	<b>8</b>
<b>I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO .....</b>	<b>8</b>
1. Debilidades generales de control interno.....	9
1.1 Inexistencia de un código de conducta.....	9
1.2 Falta de canales para efectuar denuncias.....	9
1.3 Manual y procedimientos de la DOM.....	10
2. Situaciones de riesgo no controlados por el servicio.....	10
2.1. Falta de visación en los cálculos de los derechos municipales.....	10
2.2. Falta de control en la verificación de la clasificación y categoría de las construcciones señaladas en las solicitudes de los permisos de edificación.....	11
2.3. Falta de visita en terreno, previa al otorgamiento del permiso de edificación.....	11
2.4. Falta de control para verificar información en el Servicio de Impuestos Internos.....	12
<b>II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA.....</b>	<b>14</b>
3. Edificaciones en uso en la comuna de Iquique.....	14
4. Sobre el cumplimiento de los plazos y tramitación de los expedientes.....	21
4.1 Cumplimiento de plazos de permisos con revisor independiente .....	21
4.2 Incumplimiento del plazo de emisión del permiso de edificación.....	23
5. Sobre la presentación del formulario único de estadísticas de edificación.....	23



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

6.	Falta de antecedentes de respaldo de las clasificaciones y categorías de las construcciones. ....	24
<b>III.</b>	<b>EXAMEN DE CUENTAS</b> .....	25
7.	Sobre el cálculo de los derechos municipales. ....	25
7.1	Utilización de tabla de costos unitarios en los permisos de edificación N°s 15 y 63, de 2021. ....	25
7.3	Error en el cálculo del presupuesto en el permiso de edificación N° 19, de 2021. ....	27
7.4	Omisión del descuento por unidad repetida en el permiso de edificación N° 22, de 2021. ....	28
8.	Sobre registros contables del permiso de edificación N° 192. ....	29
<b>IV.</b>	<b>OTRAS MATERIAS</b> .....	30
9.	Sobre tramitación de permisos de edificación. ....	30
10.	Sobre proyecto autorizado permiso de edificación N° 105, de 2020. ....	32
	<b>CONCLUSIONES</b> .....	34
	ANEXO N° 1: Muestra .....	38
	ANEXO N° 2: 90 edificaciones fiscalizadas en terreno .....	39
	ANEXO N° 3: Polígono considerado para la revisión de las construcciones. ....	41
	ANEXO N° 4: Construcciones sin expedientes. ....	42
	ANEXO N° 5: Construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones normativas urbanísticas .....	44
	ANEXO N° 6: Propiedad ubicada en calle [REDACTED] .....	45
	ANEXO N°7: Construcción ubicada en [REDACTED] .....	48
	ANEXO N° 8: Propiedad ubicada en [REDACTED] .....	50
	ANEXO N° 9: Construcción ubicada en [REDACTED] .....	51
	ANEXO N° 10: Construcción ubicada en [REDACTED] .....	53
	ANEXO N° 11: Análisis de cobro de derechos municipales P.E. N° 15, de 2021 ..	57
	ANEXO N°12: Análisis de cobro de derechos municipales P.E. N° 63, de 2021. ..	59
	ANEXO N°13 Estado de Observaciones de Informe Final N° 813 de 2022 .....	61



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

## RESUMEN EJECUTIVO

### Informe Final N° 813, de 2022 Municipalidad de Iquique

**Objetivo:** Efectuar una auditoría a los permisos de edificación otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad Iquique, durante el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

#### Preguntas de Auditoría:

- ¿Inspecciona la Dirección de Obras Municipales que las edificaciones de la comuna cuenten con los permisos correspondientes, de acuerdo con la normativa urbanística?
- ¿Fueron correctamente determinados y percibidos los ingresos por derechos de permiso de edificación y poseen la documentación de respaldo pertinente?
- ¿Otorgó la Dirección de Obras Municipales los permisos de edificación acorde a las disposiciones legales y reglamentarias que los rigen?

#### Principales resultados:

- Se constató que 54 construcciones de Iquique, de una muestra de 90, no contaban con expediente en la Dirección de Obras Municipales, DOM, lo que evidencia una falta de fiscalización y control por parte de dicha dependencia, incumpliendo las obligaciones que le corresponden en la materia, contenidas en el artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y en el Reglamento de Funcionamiento Interno de la entidad edilicia, como asimismo, en el artículo 5.2.1. de la OGUC, que dispone que le corresponde fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias. Por lo anterior, la municipalidad deberá hacer levantamiento de información en terreno de aquellas propiedades que no cuentan con expedientes de obra, proceder a su regularización o en su defecto, adoptar las acciones que en derecho correspondan. El avance de dicha medida tendrá que ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles. Asimismo deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran estar involucradas en los hechos descritos, remitiendo el acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de la Fiscalía de esta Contraloría General, correo electrónico [REDACTED], en un plazo de 15 días hábiles, contados desde su emisión.

- Se comprobó que 22 propiedades edificadas tenían construcciones adicionales a las que se encontraban aprobadas en sus respectivos permisos de edificación o de regularización, y en algunos casos no se cumplía con las exigencias de edificación establecidas en el Plan Regulador Comunal, como alturas máximas, rasantes, coeficientes de constructibilidad, entre otras, situaciones que constituyen infracciones a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a su ordenanza general y al instrumento de planificación territorial, lo cual confirma las debilidades de fiscalización de la citada DOM, por lo que dicha entidad deberá elaborar un plan de inspección en terreno, que logre identificar en la comuna de Iquique construcciones de obras que no se adecúan al proyecto aprobado en los respectivos permisos de



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

edificación, adoptando las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones reglamentarias atinentes. El avance de dichas acciones deberá informarlo en el plazo de 60 días hábiles, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR. Además, dicha materia deberá incorporarse en el procedimiento disciplinario que tiene que instruir esa entidad edilicia.

- La Dirección de Obras Municipales calculó erróneamente los derechos municipales de cuatro permisos de edificación, dos de ellos por la utilización de tabla de costos unitarios distinta a la que correspondía aplicar, un caso por error en la valorización de la clasificación y categoría de la construcción y otro por error en la determinación del presupuesto de la obra, lo que ocasionó que el municipio dejara de percibir la suma de \$7.779.784. Al respecto corresponde que esa entidad, en un plazo de 60 días hábiles y a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, acredite documentadamente las instrucciones impartidas a los revisores y las gestiones tendientes a recuperar el menor cobro de los permisos de edificación N°s 15, 63, 10, y 19, por las sumas de \$ 64.845, \$ 252.337, \$ 7.004.277 y \$458.325, respectivamente.
- Se observó que los expedientes de los permisos examinados, detallados en el Anexo N° 1, no adjuntaban antecedentes de respaldo que den cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto en construcción informado por la parte interesada en su solicitud de permiso de edificación, tales como el formulario denominado “Guía técnica para determinar la categoría (1-4) de las construcciones”, contenido tanto en la resolución exenta N° 80, de 2020, y en la N° 30, de 14 de 2021, ambas del MINVU. Lo señalado, incumple lo dispuesto en el inciso tercero del numeral I) Obras de Construcción, de ambas resoluciones exentas, que establece que el Director de Obras Municipales, para efectos del cálculo de derechos municipales, debe exigir al momento del ingreso de un expediente, que los antecedentes acompañados contengan la información necesaria que le permita la evaluación conforme a las tablas y criterios abordados en el citado documento. Por lo anterior, esa entidad deberá instruir a la DOM, que en los expedientes de permisos se incorpore un documento que dé cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto por parte del interesado. Dicho procedimiento deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.



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

PREG. N° 1046/2022

INFORME FINAL N° 813 DE 2022, SOBRE  
AUDITORÍA AL PROCESO DE  
OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE  
EDIFICACIÓN POR PARTE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE, EN EL  
PERÍODO 1° DE ENERO AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2021

---

IQUIQUE, 28 de diciembre de 2022

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta Contraloría Regional para el año 2022 y en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se realizó una auditoría y examen de cuentas al otorgamiento de permisos de edificación en la Municipalidad de Iquique, en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2021.

### **JUSTIFICACIÓN**

La presente auditoría se planificó considerando los riesgos identificados en la entidad respecto de cuestionamientos revelados en los medios de comunicación sobre el otorgamiento de permisos de edificación en la comuna, la gran cantidad de construcciones precarias y en altura que se observan en la ciudad de Iquique, como asimismo, debilidades en el sistema de cálculo utilizado para la determinación del presupuesto de obras y los derechos municipales, el cual requiere el ingreso de los parámetros en forma manual.

Así también, se consideró una serie de denuncias ingresadas a este Organismo de Control, relacionadas con el otorgamiento de permisos de edificación, y por eventuales inhabilidades de funcionarios que han trabajado en la citada Dirección de Obras Municipales.

A través de la presente auditoría esta Contraloría General busca contribuir también 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.

A LA SEÑORA  
SANDRA ESTAY CONTRERAS  
CONTRALOR REGIONAL DE TARAPACÁ  
PRESENTE



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

En tal sentido, esta revisión se enmarca en los ODS N<sup>os</sup> 9 “Industria, Innovación e Infraestructura”, en lo que respecta a la meta 9.7 “Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, haciendo especial hincapié en el acceso asequible y equitativo para todos”; y 16, “Paz, Justicia e Instituciones Sólidas”, específicamente en su meta 16.6, “Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas...”.

## **ANTECEDENTES GENERALES**

La Municipalidad de Iquique es una corporación autónoma de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna, según dispone el artículo 1° de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

En relación con las normas que rigen la planificación urbana y los proyectos de urbanización y construcción, a las municipalidades les corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del mismo origen.

Por su parte, el artículo 3°, letra e), de la citada ley N° 18.695, señala que dentro de las funciones privativas de la municipalidad 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.

En tanto, la letra a) del artículo 24 del citado cuerpo legal, establece que a la unidad encargada de obras municipales para cuyo efecto goza de las atribuciones específicas de dar aprobaciones a las fusiones, subdivisiones, anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgar los permisos correspondientes, previa verificación de que estos cumplen con la LGUC.

A su vez, el artículo 9°, letra a), de la aludida Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece como función del director de obras, estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en la LGUC, la OGUC, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En otro orden, cabe precisar que la entidad edilicia cuenta con el Plan Regulador Comunal de Iquique, aprobado por el decreto N° 233, de 1981 y sus modificaciones posteriores aprobadas por los decretos N°s 15, 22,



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

82, y 135, todos del año 1984; decreto N° 5, de 1986 y decreto N° 59 de 1989, todos del MINVU. Cuenta además con sus planes seccionales vigentes.

Por medio del oficio N° E281513, de 25 de noviembre de 2022, de esta procedencia, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento de la Municipalidad de Iquique, el preinforme de auditoría N° 813, de 2022, con la finalidad de que formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó a través del oficio N° 981, de 15 de diciembre de igual anualidad, ingresado a esta Contraloría Regional el 16 de diciembre del año en curso.

## **OBJETIVO**

Efectuar una auditoría al otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Iquique, en el período comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2021.

La finalidad de la revisión fue determinar que dicho otorgamiento se haya ceñido a las disposiciones contenidas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones, su ordenanza, y a la normativa urbanística local, además de determinar si las transacciones vinculadas a dichas autorizaciones se encuentran debidamente documentadas, sus cálculos son exactos y están adecuadamente registradas.

Asimismo, se realizó un examen de cuentas a los ingresos provenientes de los permisos de edificación otorgados por el municipio en el año 2021 y detallados en el Anexo N° 1 de este informe, de conformidad con 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.

## **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 Establece Normas que Regulan las Auditorías Efectuadas por la Contraloría General de la República y Deja Sin Efecto la Resolución N° 20, de 2015, del mismo origen, además de los procedimientos de control aprobados mediante la resolución exenta N° 1.485, de 1996, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General, considerando los resultados de la evaluación de control interno y determinándose la realización de pruebas de auditoría 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 esos criterios.





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

## **UNIVERSO Y MUESTRA**

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por la entidad fiscalizada, el universo de esta auditoría lo conforman 88 permisos de edificación de obra nueva otorgados el año 2021, cuyo monto asciende a \$409.442.478.

Las partidas sujetas a examen se determinaron mediante un muestreo analítico, considerando como criterio el monto de los derechos cobrados por la DOM, seleccionando aquellas partidas superiores a \$21.000.000, que resultó en 11 permisos de edificación con su respectivo expediente que totalizaron la suma de \$302.530.138, y que representa el 74% del universo antes identificado, como se muestra en tabla N° 1 y cuyo detalle se presenta en el Anexo N° 1, del presente informe.

**Tabla N° 1: Universo y Muestra.**

Materia Específica	Universo		Muestra Examinada		% Examinado
	(\$)	Cantidad	(\$)	Cantidad	
Permisos Edificación Obra Nueva (SE) 2021	409.442.478	88	302.530.138	11	74%

Fuente: Base de datos remitida por la DOM de la Municipalidad de Iquique, mediante correo electrónico de 5 de abril de 2022.

Como partidas adicionales, se incluyeron en la presente auditoría 80 construcciones (ver Anexos N°s 2 y 3), ubicadas en el polígono delimitado por las calles Héroes de la Concepción, Tomás Bonilla, Barros Arana y Sotomayor, de Iquique, además de otras 10 emplazadas fuera de ese polígono, seleccionadas analíticamente, respecto de las cuales se verificó si contaban con los permisos de edificación y antecedentes correspondientes, y en el caso que así fuera, constatar que existiera coherencia entre lo observado visualmente en terreno y los antecedentes contenidos en los respectivos permisos.

## **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, el cual, es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrentar los riesgos y para dar una seguridad razonable del logro de la misión y objetivos de la entidad; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos de la entidad contra pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el estudio de la estructura



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

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 desprenden las siguientes observaciones:

1. Debilidades generales de control interno.

1.1 Inexistencia de un código de conducta.

Se detectó que la entidad edilicia no cuenta con un código de ética y conducta, y solo dispone de un Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad aprobado por el decreto alcaldicio N° 993, de 2010, actualizado por el decreto alcaldicio N° 976, de 2014 y un Protocolo para el Tratamiento de Denuncias de Acoso Laboral y Sexual, aprobado por el decreto alcaldicio N° 858, de 2019.

Dicha circunstancia no guarda armonía con lo dispuesto en el numeral 30 de la indicada resolución N° 1.485, de 1996, que señala que es conveniente recordar periódicamente las obligaciones del personal por medio de un código de conducta redactado por la dirección.

Considerando que la autoridad edilicia, en su oficio respuesta, no se refirió a la materia objetada, se procede a mantener la observación. En este contexto, la Municipalidad de Iquique deberá iniciar las acciones que le permitan contar con un código de conducta y difundirlo con el personal de la entidad, lo que deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.

1.2 Falta de canales para efectuar denuncias.

La entidad auditada no cuenta con canales de denuncia que le permitan recoger hechos irregulares que pudieran haberse cometido y que involucren a personal municipal, lo que impide a la administración contar con información oportuna para realizar acciones correctivas tendientes a fortalecer el ambiente de control interno y contribuir a la protección de sus activos, como así también, prevenir hechos que afecten dichos recursos.

Tal omisión, no se aviene con lo dispuesto en el numeral 3 de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, que establece que, atendida la responsabilidad de la dirección de la entidad pública, corresponde que disponga de una estructura de control interno, consistente en un conjunto de planes, métodos y procedimientos para ofrecer una garantía razonable que se ha cumplido el objetivo de preservar los recursos frente a cualquier pérdida o despilfarro, abuso, mala gestión, errores, fraude o irregularidades.

La entidad edilicia tampoco dio respuesta a esta observación, la cual se mantiene, debiendo ese municipio establecer formalmente un canal de denuncia institucional, e informar de ello, su avance o implementación, a través del aludido 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 TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

### 1.3 Manual y procedimientos de la DOM.

Se constató que la Municipalidad de Iquique, mediante el decreto alcaldicio N° 1399, de 31 de agosto de 2016, aprobó Manuales de Funcionamiento y Procedimientos de varias de sus dependencias, entre ellas, la correspondiente a la DOM.

El contenido del citado documento, para esa dirección, contempla varias unidades que conforman su estructura organizacional, a saber, la Unidad de Catastro y Topografía, Unidad de Sismos y Emergencias, Unidad de Atención a Público, y Unidad de Revisión de expedientes, entre otras. Sin embargo, en la práctica no se encuentran creadas.

Al respecto, se observó que no se detallan los procedimientos y responsabilidades de los funcionarios que participan en la ejecución de los procesos de aprobación de los permisos de edificación, como tampoco se definen acciones de control y/o de supervisión. Sólo se describe la secuencia de los trámites que se realizan en dicha unidad municipal.

Sobre el particular el director de la DOM informó, mediante correo electrónico de 2 de noviembre de 2022, que se encuentra desarrollando un documento en borrador sobre la materia.

Lo expresado, no se aviene con lo dispuesto en el numeral 45 de la aludida resolución exenta N° 1.485, de 1996, que establece que la documentación relativa a las estructuras de control interno debe incluir datos sobre la estructura y políticas de una institución, sobre sus categorías operativas, objetivos y procedimientos de control. Esta información debe figurar en documentos tales como la guía de gestión, las políticas administrativas y los manuales de operación y de contabilidad.

En consideración a que la entidad edilicia en su respuesta tampoco se refirió a lo objetado, esta observación se mantiene. Por lo tanto, corresponde que la entidad finalice el documento que se encuentra en borrador y lo implemente en la DOM, situación que deberá acreditarse a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

## 2. Situaciones de riesgo no controlados por el servicio.

### 2.1. Falta de visación en los cálculos de los derechos municipales.

En relación con el análisis que realizan los revisores de la DOM para determinar el valor de los derechos municipales a pagar por los solicitantes de un permiso de edificación, se constató que no existe una instancia de revisión por parte de las jefaturas respectivas, mediante la cual validen el proceso efectuado, los criterios utilizados, las rebajas y descuentos respectivos.



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

Esta omisión de revisión no permite mitigar los riesgos de cobros incorrectos, debido a posibles errores en el cálculo, tal como se presenta en las observaciones del acápite de examen de cuentas de este informe.

2.2. Falta de control en la verificación de la clasificación y categoría de las construcciones señaladas en las solicitudes de los permisos de edificación.

Se constató que la entidad edilicia no cuenta con un mecanismo de control que le permita verificar la clasificación y categorización de la construcción informada por el contribuyente en su formulario “Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva”, dato relevante, pues junto con la tabla de costos unitarios por m<sup>2</sup> de construcción, -que elabora trimestralmente el MINVU-, es utilizado por el revisor de la DOM para determinar el presupuesto total del proyecto, monto sobre el cual se aplica el porcentaje del derecho municipal correspondiente, conforme lo establece el artículo 130 de la LGUC.

La falta de control y de supervisión advertida no permite mitigar el riesgo de que se determinen cálculos inexactos de derechos municipales, pues se utilizan datos que fueron determinados por las partes interesadas sin que conste que sean verificados posteriormente por la entidad edilicia.

2.3. Falta de visita en terreno, previa al otorgamiento del permiso de edificación

Se advirtió la falta de un procedimiento de control que permita asegurar una revisión en terreno por parte de la DOM previo a la emisión de los permisos de edificación.

En esa condición, la entidad edilicia no mitiga el riesgo de que se emitan permisos de edificación de obras que se hubieran iniciado con anterioridad a la autorización correspondiente y, que en esa circunstancia no se aplique el recargo del derecho municipal conforme lo dispone el artículo 133 de la LGUC. Tampoco se mitiga el riesgo de que los antecedentes presentados en la solicitud del contribuyente difieran de la realidad como por ejemplo, la localización y superficie de la obra en construcción.

Sobre lo expuesto en los numerales 2.1, 2.2 y 2.3 precedentes, cabe señalar que la falta de controles en los riesgos identificados, no se aviene con lo establecido en el numeral 10 y 38 de la citada resolución N° 1.485, que establecen que los controles internos se clasifican en función del propósito que persiguen, esto es, prevenir, detectar o corregir errores, o bien, compensar los controles inadecuados en el caso de que exista un alto riesgo de pérdida y se requieran controles adicionales. Además, los directivos deben vigilar continuamente las operaciones y adoptar inmediatamente las medidas oportunas ante cualquier evidencia de irregularidad o de actuación contraria a los principios de economía, eficiencia y eficacia.

Respecto de lo señalado en los numerales 2.1), y 2.2), la municipalidad no se pronunció en su oficio respuesta, por lo que se mantienen íntegramente tales observaciones, correspondiéndole a esa autoridad implementar procedimientos de control sobre dichas materias, tendientes a verificar la



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

determinación del cálculo los derechos municipales, y corroborar la clasificación y categorización de la construcción informada por el contribuyente, debiendo remitir los antecedentes que acrediten la adopción de dichas medidas a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, contados desde la recepción del presente Informe.

En cuanto al numeral 2.3), la autoridad edilicia expone que conforme a los artículos N°s 116 y 24, letra a) N° 3, de la LGUC y N° 4 de la DDU N° 278, del MINVU, la única revisión que debería efectuar la Dirección de Obras Municipales para conceder los permisos o autorizaciones requeridas es corroborar si los antecedentes que acompañan los solicitantes de los proyectos de construcción se adecúan a las normas urbanísticas. Además, hace referencia al dictamen N° 4.056, de 2016, de este origen, enfatizando que los recargos de beneficio municipal del 50% y 100%, establecidos en el inciso primero y segundo del mencionado artículo N° 133 de la LGUC fueron derogados a contar del 1° de enero de 1980, en virtud del artículo 65 del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales.

De lo anterior, se resuelve mantener la observación ya que los argumentos planteados por el municipio no permiten desvirtuar el reproche formulado, toda vez que éste dice relación con aspectos de control y riesgos de que se inicien obras sin contar con la emisión del permiso de edificación. Por otra parte, el citado dictamen N° 4.056, confirma que únicamente se derogan los recargos municipales y no los demás aspectos regulados en el referido artículo 133 de la LGUC, como es, la posibilidad de regularizar edificaciones ejecutadas sin el previo permiso de edificación y la obligación que tienen los Directores de Obras de formular una denuncia ante el Juez de Policía Local en caso que los infractores no regularicen esa situación, quien establecerá una multa por ese concepto, aspectos que no fueron afectados en su vigencia por el señalado artículo 65 del decreto ley N° 3.063.

En ese contexto, la entidad edilicia deberá incorporar en los procedimientos de la DOM inspecciones a fin de mitigar el riesgo de que obras se inicien antes de la autorización correspondiente, debiendo remitir los antecedentes que acrediten la adopción de tal medida a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.

#### 2.4. Falta de control para verificar información en el Servicio de Impuestos Internos

Se advirtió que 5 permisos de edificación contenían algunos problemas tanto en el rol, como en la dirección y nombre del propietario, esto en relación con la información proporcionada en la plataforma del Servicio de Impuestos Internos, SII, como se muestra en la tabla adjunta.



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

Tabla N° 2: Permisos de edificación otorgados con errores

Permiso de Edificación (PE)					Información del SII
N° / Fecha	RUT	Propietario	Dirección	Rol	
N° 10, de 02-03-2021		Palmas del SUR SPA		388-16	El Rol indicado en el permiso fue eliminado a partir del primer semestre de 2021
N° 11, de 03-03-2021		Sociedad Inmobiliaria JR S.A.		2344-1	El SII registra al propietario Inmobiliaria Boulevard Santiago Ltda., RUT
N° 22, de 3-5-2021		Inmobiliaria Rio Napo Ltda.		3320-496	El SII registra la dirección
N° 23, de 14-05-2021		Alto Huayquique Tres S.A.		4180-726	El SII registra la dirección Alto Huayquique III
N° 51, de 30-07-2021		Inmobiliaria Rio Napo Ltda.		3320-495	El SII registra la dirección en

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la Municipalidad de Iquique

Lo observado, no guarda armonía con lo dispuesto en el numeral 38 de la referida resolución N° 1485, de 1996, que dispone que los directivos deben vigilar continuamente sus operaciones y adoptar inmediatamente las medidas oportunas ante cualquier evidencia de irregularidad o de actuación contraria a los principios de economía, eficiencia o eficacia.

En su respuesta, y en lo principal, la entidad edilicia se refiere a lo dispuesto en los artículos N°s 1.4.2, y 1.2.2, ambos de la OGUC, y al dictamen N° 79.717, de 2010, de este origen, señalando, en síntesis, que para acreditar la calidad de propietario del predio en que se asentará el proyecto basta con la presentación de una declaración jurada del dueño; que a la DOM no le corresponde realizar el estudio de títulos de dominio de la propiedad, y que las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante la DOM son evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes a la fecha de ingreso de las solicitudes respectivas; asimismo, hace presente que la dinámica que experimentan las edificaciones que se acogen a copropiedad inmobiliaria, se cambian y crean nuevos roles, por lo tanto, realizar una labor adicional entorpecería el proceso de revisión y fiscalización que le compete.

Ahora bien, sin perjuicio de los argumentos expuesto por el municipio en su respuesta, la observación debe mantenerse en el sentido que resulta posible para la entidad adoptar medidas de buena administración, como por ejemplo, a lo menos, verificar direcciones y N° de rol de propiedades, ello en los casos que se estime necesario, para que sus procedimientos sean eficientes y eficaces acorde con lo establecido en el citado numeral 38 de la resolución N° 1485, -lo que no implica que deban efectuarse estudios de títulos al respecto-, situación que deberá ser considerada en futuras solicitudes de permiso de construcción, materia que deberá ser monitoreada por la Dirección de Control.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

## **II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA**

Cabe recordar que conforme a lo dispuesto en el artículo 116 de la referida LGUC, 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 DOM, a petición del propietario, con las excepciones que señale su ordenanza general.

El inciso sexto de dicho artículo establece 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, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128”.

A su vez, el artículo 126 de la LGUC establece que los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes, los que se encuentran fijados en el artículo 130 del mismo texto legal.

Por su parte, conforme a lo manifestado por la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Fiscalización, en el dictamen N° 24.932, de 2019, las obligaciones de los Directores de Obras Municipales se encuentran delimitadas, actualmente, a verificar que los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación cumplan con los aspectos a revisar de acuerdo a la citada ley general, esto es, con las normas urbanísticas que se definen en su artículo 116, inciso séptimo, radicando la responsabilidad de la revisión y del cumplimiento de las demás normas legales y reglamentarias vigentes a los restantes profesionales que intervengan en esos procesos.

Ahora bien, de la revisión efectuada se determinaron las siguientes situaciones:

### **3. Edificaciones en uso en la comuna de Iquique.**

Este Organismo de Control, en el mes de septiembre de 2022, llevó a cabo una revisión de propiedades emplazadas en la comuna de Iquique, ubicadas en el polígono delimitado por las siguientes calles y vértices, cuyo mapa se puede visualizar en el Anexo N° 3 de este informe.

**Tabla N° 3: Vértices del polígono seleccionado y mapa**

Vértice	Sector	Intersección de calles
A	Nor-orienté	Sotomayor con Héroes de la Concepción
B	Nor-poniente	Sotomayor con Barros Arana
C	Sur-orienté	Héroes de la concepción con Tomás Bonilla
D	Sur-poniente	Tomás Bonilla con Barros Arana

Fuente: Elaboración en base a la revisión en terreno efectuada por esta Entidad de Control.



Figura: Mapa de representación de polígono revisado



Fuente: Google Maps

En este polígono se consideró muestrear 80 propiedades de tipo comercial y/o habitacional, con el fin de determinar si contaban con rol y/o con expediente en la Municipalidad de Iquique; si los proyectos de construcción aprobados por la DOM, a través de los permisos de edificación o de regularización, eran congruentes con las obras ejecutadas, y si la DOM ha tomado acciones respecto de modificaciones o alteraciones que pudieran encontrarse en terreno en relación con las edificaciones aprobadas por esa entidad.

Asimismo, se seleccionaron aleatoriamente 10 construcciones que estaban fuera de dicho polígono, para efectuar la misma revisión, lo que suma un total de 90 propiedades examinadas, cuyo detalle consta en el anexo N° 2 de este informe.

Cabe aclarar que la revisión en terreno se logró por medio de un chequeo fuera de la línea oficial de cada predio, obteniendo fotografías de las fachadas y vistas laterales en algunos casos.

De la revisión efectuada se advirtieron las siguientes situaciones:

### 3.1 Construcciones sin expedientes de la DOM

Se constató que 54 de las 90 construcciones revisadas de la comuna de Iquique, equivalentes al 60%, cuyo detalle se presenta en el Anexo N° 4, no contaban con expediente en la Dirección de Obras Municipales, conforme al catastro que tiene esa dirección en su sistema informático Proexsi y en las planillas de registros de expedientes.





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

Tal situación fue confirmada por el director de obras, a través de correo electrónico de fecha 8 de noviembre de 2022, señalando que no tienen antecedentes de permisos de dichos inmuebles, por lo que entiende que no cuentan con autorizaciones.

La existencia de construcciones sin permiso de edificación ni registro en el municipio, da cuenta de una falta de fiscalización y control de parte de la DOM para cumplir con las funciones que se le exigen en el artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y en el Reglamento de Funcionamiento Interno del Municipio de Iquique, aprobado por el decreto alcaldicio N° 1, de 2008, entre ellas, velar por el cumplimiento de las disposiciones del Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas correspondientes, realizar tareas de inspección sobre las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las fijan; y de confeccionar y mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna.

Así también, lo advertido no permite comprobar que la DOM cumpla con lo dispuesto en el artículo 5.2.1 de la OGUC, que señala que le “Corresponde a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias”.

Considerando que la autoridad municipal, en su oficio de respuesta no se pronunció sobre estas objeciones, se resuelve mantener íntegramente lo observado, debiendo la entidad elaborar para la comuna de Iquique, un levantamiento de información de aquellas propiedades que no cuentan con expedientes de obra -incluyendo las objetadas en este punto-, y adoptar las acciones necesarias para que esas construcciones cuenten con los permisos requeridos por la DOM, o informar otras acciones en el caso que no sea factible dichos permisos. El avance de dichas acciones deberá acreditarlo a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles.

Sin perjuicio de lo anterior, deberá iniciar un proceso sumarial tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de la situación representada, remitiendo una copia del acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de la Fiscalía de esta Contraloría General, correo electrónico [REDACTED] en un plazo de 15 días hábiles, contados desde su emisión.

### 3.2 Construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones normativas urbanísticas

Se advirtió que 22 propiedades edificadas, detalladas en el Anexo N° 5, tenían construcciones adicionales a las que se encontraban aprobadas en sus respectivos permisos de edificación o de regularización. Además, en algunos casos no se cumplía con las exigencias de edificación establecidas en el Plan Regulador Comunal, como alturas máximas, rasantes, coeficientes de constructibilidad, etc.



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

A modo de ejemplo, se presentan algunos casos:

a) Construcción ubicada en calle [REDACTED], Rol 204-16

Con fecha 8 de septiembre de 2017, la DOM aprobó por medio de la resolución exenta N° 35, la modificación del proyecto de edificación, que corresponde a una ampliación mayor a 100 m<sup>2</sup>, que consiste en la edificación del 4° y 5° piso del inmueble, como se detalla en la imagen N° 1 del anexo N° 6.

Visitada la propiedad, se advirtió que la edificación tenía las siguientes observaciones respecto del proyecto aprobado:

- Los pisos 2, 3, 4 tienen una ampliación en el dormitorio que da hacia la fachada del edificio (ver imagen N° 2, del proyecto de arquitectura y la fotografía N° 1, ambos del anexo N° 6).
- El 5° piso considera en el permiso un área de 23,87 m<sup>2</sup>, como se aprecia en la planta del 5° piso, detallada en la imagen N° 3 y 4, del anexo N° 6. Sin embargo, de la visita efectuada al edificio se aprecia la misma área de los pisos anteriores, es decir 63,31 m<sup>2</sup>, más la ampliación del dormitorio en lado fachada -ver fotografía N° 1 del anexo N° 6-. Tal situación, produce además el incumplimiento de la rasante de 80° exigidos por el proyecto desde el muro divisorio.
- La altura máxima permitida por el Plan Regulador Comunal es de 11 metros -ver imagen N° 6 del anexo N° 6-, sin embargo, con la edificación del 5° piso, la altura total superó los 13 metros.
- Sin perjuicio de lo objetado anteriormente, el proyecto que fue aprobado el 2017, y que a la fecha se encuentra en uso, no cuenta con recepción definitiva de las obras.

b) Propiedad ubicada en [REDACTED], rol 321-15

La DOM aprobó por resolución N° 37, de 1 de abril de 2010, el permiso de edificación de obra nueva, de una construcción de vivienda y restaurant de uso privado con una superficie total de 331,53 m<sup>2</sup>, y de 3 niveles de altura, ubicada en la zona urbana D-1 del Plan Regulador Comunal -ver imágenes N°s 1 y 2 del anexo N° 7-.

Al respecto, efectuada una revisión exterior al edificio se advirtió lo siguiente:

- Se construyeron 2 pisos adicionales a lo aprobado en el permiso de edificación - ver fotografía N° 1 del anexo N° 7-.
- La rasante de 80° a partir de la altura máxima continua, en el límite predial trasero no cumple, considerando que el edificio aumentó su altura en dos niveles, y la edificación está construida en toda su profundidad del área del predio.



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

- La altura máxima permitida según la zona D-1, es 15 metros, tal como se detalla también en los planos de planta y cortes, sin embargo, al aumentar 2 pisos, pudo haberse superado esta restricción. Cabe señalar que no fue posible constatar en terreno la altura de la edificación.

- Sin perjuicio de las observaciones anteriores, la DOM no ha otorgado la recepción definitiva de las obras inicialmente aprobadas, incumplándose lo señalado en el punto N° 3 de las notas, del permiso de construcción que menciona: “Solo se podrá dar uso y/o habitar el edificio o alguna de sus etapas si las hubiere, si contare el edificio o algunas de las etapas con la recepción definitiva parcial o total, según sea el caso, en conformidad al art. 145 de la L.G.U.C y art. 5.2.7 de la O.G.U.C.”

c) Propiedad ubicada en [REDACTED] rol 294-3

Con fecha 1 de febrero de 2001, la DOM otorgó la recepción definitiva total de la obra autorizada por permiso de edificación N° 737, de 25 de octubre de 1999, que consistió en la ejecución de un edificio de departamento de 4 pisos de altura -ver imagen N° 1 de la elevación principal del edificio según proyecto, en anexo N° 8-.

Al respecto, visitado el edificio exteriormente, se advirtió lo siguiente:

- Se construyeron 2 pisos adicionales a los 4 aprobados en el permiso de construcción -ver fotografía N° 1, anexo N° 8-.

- La edificación que estaba aprobada y que consideraba 4 pisos alcanzaba una altura de 10,76 metros, sin embargo, al agregar dos niveles más alcanza una altura superior de 14 metros, no cumpliendo con las características mínimas de edificación dispuestas en el Plan Regulador Comunal, que son 11 metros, como se detalla en la imagen N° 2 del anexo N° 8.

- Sin perjuicio de que los planos de esa época no consideran el detalle de las rasantes de 80°, al verificar el edificio con su nueva altura lo más factible es que tampoco se esté cumpliendo con esta condición.

d) Propiedad ubicada en [REDACTED], rol 597-36

La dirección de obras de la Municipalidad de Iquique aprobó mediante resolución N° 105, de 13 de octubre de 2008, el “certificado para zonas decretadas afectadas por catástrofe art. 4° transitoria ley 20.251”, que otorga permiso de edificación y recepción final de la vivienda de dos pisos, como se detalla en la imagen N° 1 y 2 del anexo N° 9.

Revisada la vivienda durante la visita a terreno efectuada por este Organismo de Control, se advirtió lo siguiente:

- La vivienda ha sido ampliada escalonadamente hasta completar 4 pisos, más una terraza, correspondiendo a un 5° nivel -ver fotografía N° 1 y 2 del anexo N° 9-.



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

- La altura proyectada de los dos pisos alcanzaba a 6,28 metros, pero al proyectarla irregularmente hasta los 5 niveles, alcanza una altura superior a 12 metros superando la altura máxima proyectada para esa zona en el Plan Regulador Comunal, que son 11 metros.

- Se debe considerar la rasante del límite predial trasero, que lo más probable que no esté cumpliendo con los 80° permitidos.

e) Propiedad ubicada en [REDACTED], rol 723-20

Esta propiedad obtuvo la autorización de permiso de edificación N° 191, el 10 de diciembre de 2020, para la construcción de 1 casa de 3 pisos de altura destinada a vivienda unifamiliar -ver imagen N° 1 y 2 del anexo N° 10- en sector urbano E-1 del Plan Regulador Comunal.

Revisada exteriormente la vivienda se advirtió lo siguiente:

- Existe una ampliación de construcción en la zona de antejardín en los pisos 1, 2, y 3 -ver fotografía N° 1 y 2 del anexo N° 10-.

- El piso 2 consideraba, según los planos aprobados por la DOM, una superficie de construcción de 83,69 m<sup>2</sup>, y el tercer piso 38,79 m<sup>2</sup>, sin embargo, el tercer nivel se construyó igual que el piso 2 en superficie, como se detalla en las fotografías N°s 1, 2 y 3 del anexo N° 10-.

- En la zona de patio se encuentra una construcción irregular de dos niveles, como lo muestra la fotografía N° 3, del anexo N° 10.

- Existe un cuarto nivel, en el que existe una construcción menor parecido a un dormitorio, como se aprecia en las fotografías N°s 3 y 4 del anexo N° 10.

- No se cumple con la rasante 80° detallada en el esquema rasante R3 – R4 del plano N° 1 de arquitectura, que se ubica en el deslinde de propiedad, puesto que existe una edificación de dos pisos en el patio.

- Tampoco se cumple con la rasante de 80°, en el esquema rasante R1 – R2 del plano N° 1 de arquitectura, que corresponde en el deslinde de la propiedad sobre la altura máxima, dado que en el tercer piso no cumple con una superficie de 39,79 m<sup>2</sup> sino de 83,69 m<sup>2</sup>.

- No existe zona de estacionamiento en patio, sino que en esa área hay una construcción de 2 pisos -ver fotografía N° 3, del anexo N° 10-.

- En detalle de la fachada, y en corte B-B en plano N° 2 de arquitectura, se aprecia una altura máxima de edificación continua de 7 metros, que se cumplía en el proyecto aprobado por la DOM, sin embargo, al ampliar el tercer piso a una superficie, de 83,69 m<sup>2</sup>, esa altura queda sobre pasada, quedando la construcción en ese sector a una altura máxima continua de 8,65 metros (cota obtenida del detalle de fachada, dado



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

que hay un área del tercer piso que llega a esa altura, ver imagen N° 3 del anexo N° 10).

- Sin perjuicio de lo observado anteriormente, el proyecto, que cuenta con permiso de edificación del año 2020 no tiene recepción definitiva de la DOM, a pesar de que las obras se encuentran en uso.

De lo descrito, y conforme a los ejemplos presentados en las letras a) a la e) precedentes, se advierte que todas estas propiedades no están cumpliendo con una o varias normas urbanísticas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza

En ese aspecto la DOM no ha efectuado la labor de fiscalización que le compete, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.2.1 de la OGUC, que señala que le “Corresponde a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias”.

En cuanto al control de la construcción, debe velar también por el cumplimiento de lo señalado en el artículo 5.2.2 de la citada OGUC, en cuanto a que “Las obras deberán ejecutarse en conformidad con los planos especificaciones y demás antecedentes aprobados en el respectivo permiso y sus modificaciones si las hubiere. En caso de existir modificaciones al proyecto aprobado, a sus especificaciones o antecedentes, se procederá conforme lo establece el artículo 5.1.17”.

Por su parte, cabe agregar que el artículo 20 de la LGUC dispone que “toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra. En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales. Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra”.

Además, el artículo 81, de la citada LGUC, señala que, para prevenir el deterioro progresivo de un sector o barrio, la Municipalidad podrá ejercer las siguientes facultados, entre ellas la letra d) Ordenar demoler las construcciones que amenacen ruina, o aquellas construidas ilegalmente vulnerando las disposiciones del Plan Regulador Comunal, bajo apercibimiento de ejecutar derechamente la demolición por cuenta del rebelde.

Por último, cabe mencionar el peligro que existe respecto de las edificaciones construidas irregularmente, que en algunos casos son de material frágil y en otros no es posible conocer que las estructuras soporten los pisos añadidos a esas viviendas o departamentos. En tales circunstancias podrían existir incendios, derrumbes, atochamientos de personas antes una eventual



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

emergencia, etc., considerando que muchas propiedades son utilizadas para arriendo de piezas.

Sobre lo anterior, el artículo 5.2.4 de la OGUC dispone que “Los inspectores municipales deberán poner en conocimiento inmediato del Director de Obras Municipales los defectos graves que comprometan la seguridad o salubridad del edificio o que constituyan peligro inminente para el vecindario, que adviertan en el ejercicio de sus funciones”.

La autoridad edilicia en su oficio de respuesta tampoco se pronunció sobre estas materias, por lo tanto, se mantienen íntegramente las observaciones formulada en este numeral. En este contexto, dicha entidad deberá elaborar un plan de inspección en terreno que logre identificar en la comuna de Iquique las construcciones de obras que no se adecúan al proyecto aprobado en los respectivos permisos de edificación, incluyendo los objetados en este punto, adoptando las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones reglamentarias expresadas en esta observación. A su vez, deberá también informar del avance de estas acciones en terreno, todo ello, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contado de la recepción de este informe.

Sin perjuicio de lo anterior, esta materia deberá incorporarse en el procedimiento disciplinario que instruirá la entidad edilicia para determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivarse de la situación representada, remitiendo copia del acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, correo electrónico [REDACTED], en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

#### 4. Sobre el cumplimiento de los plazos y tramitación de los expedientes.

En los expedientes de los permisos revisados, y detallados en Anexo N° 1, se validó el cumplimiento de los plazos establecidos en los artículos 118 de la LGUC, y 1.4.9 y 1.4.10 de su ordenanza, referidos a la tramitación del otorgamiento de los permisos de edificación, determinándose las siguientes situaciones.

##### 4.1 Cumplimiento de plazos de permisos con revisor independiente

En el sistema Proexsi del municipio, se registran todos los trámites de las carpetas de los permisos de edificación, entre ellos las fechas de las actas de observaciones y del cálculo de derechos.

Al respecto, se advirtió que la DOM, en algunos permisos, había emitido observaciones después de 15 días del ingreso de la solicitud, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la LGUC, que señala que el Director de Obras deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto la totalidad de las observaciones, dentro de un plazo de 15 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud.



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

Además, en la misma normativa se indica que los 15 días anteriormente señalados se aplicarán para la revisión posterior, plazo que tampoco se cumplió, como se advirtió en el referido sistema Proexsi.

Por último, respecto del permiso de edificación N° 10, la fecha de tramitación no quedó registrada en el citado sistema Proexsi, ni en el expediente del permiso, lo que no permitió saber con exactitud si tal permiso fue notificado en el plazo establecido.

Lo anterior se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N° 4: Plazos con revisor independiente

N° Permiso	Fecha de solicitud	Fecha notificación de revisión 1 (*)	Plazo de revisión 1	Reingreso (**)	Fecha presupuesto	Plazo de revisión2
10	20-08-2020	No registra fecha	#	17-09-2020	10-02-2021	146
11	05-11-2020	02-02-2021	89	16-12-2020	22-02-2021	68
15	13-11-2020	17-12-2020	34	26-01-2021	02-03-2021	35
19	10-08-2020	10-08-2020	0	10-08-2020	08-03-2021	210
22	21-10-2020	21-10-2020	0	21-10-2020	29-01-2021	100
23	16-10-2020	16-10-2020	0	16-10-2020	06-01-2021	82
51	21-10-2020	08-01-2021	79	22-02-2021	15-06-2021	113
50	12-11-2020	22-12-2020	40	15-02-2021	19-06-2021	124
59	17-11-2020	07-12-2020	20	01-02-2021	01-07-2021	150

Fuente: Artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la OGUC, E información extraída del sistema Proexsi

(\*) Fecha indicada en el sistema Proexsi (Entrega Acta Contribuyente) que refleja la notificación al interesado de la disponibilidad para el retiro del acta de observaciones.

(\*\*) Fecha indicada en el sistema Proexsi (Devolución de Actas Contribuyente) sobre la respuesta del interesado para subsanar las observaciones del acta.

En su respuesta, y en lo medular, la entidad municipal expresó que durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública, que se mantuvo vigente desde el 8 de febrero de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, la División de Desarrollo Urbano del MINVU, emitió la DDU N° 429, de 3 de abril de 2020, cuyo número 3 letra b) estableció la suspensión de los siguientes plazos: i) para subsanar las observaciones formuladas en el marco de una solicitud de aprobación de un anteproyecto; ii) para la vigencia de anteproyecto aprobado; iii) para la vigencia de los permisos de construcción en general contenidos en los artículos 1.4.9, 1.4.11 y 1.4.17, todos de la OGUC; y, iv) otros plazos establecidos en la LGUC o su ordenanza, que rijan a los particulares, cuya aplicación posteriormente fue restituida por la DDU N°462, de 30 de septiembre de 2021.

Asimismo, argumenta que, a través del dictamen N° 3.610, de 2020, de este origen, se señaló que ante el brote por Covid-19, los jefes superiores de los servicios se encuentran facultados para suspender los plazos en los procedimientos administrativos o para extender su duración, y que en base a ese contexto normativo, los casos objetados no se encontrarían afectos al cumplimiento de plazos.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Al respecto, si bien son atendibles los argumentos esgrimidos por la entidad, cabe señalar que dicha DDU N° 429 no se refiere a la suspensión de los plazos establecidos en el artículo N° 1.4.10 de la OGUC, relativo a los 15 días que el director de la DOM tiene para dar respuesta a las observaciones de las solicitudes de ingreso de los permisos. Además, sobre lo indicado en el dictamen N° 3.610, ese municipio no aportó copia de los actos administrativos autorizando la suspensión de plazos en la DOM de sus procedimientos. En consecuencia, las situaciones observadas deben mantenerse.

Esa entidad deberá, en lo sucesivo, adoptar las medidas necesarias para que la DOM cumpla con los plazos establecidos en la OGUC, en relación con todo el proceso de aprobación y revisión de las solicitudes de permisos de edificación, situación que deberá ser monitoreada por la Dirección de Control.

#### 4.2 Incumplimiento del plazo de emisión del permiso de edificación

Se advirtió que en 5 casos la DOM excedió el plazo de tres días hábiles para emitir el referido permiso de edificación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.1.16. de la OGUC, que establece, en lo que importa, que dentro de los tres días hábiles siguientes a aquel en que se efectuó el pago, se entregará al interesado, un cartón con la identificación del permiso y de los profesionales competentes, un ejemplar de la boleta del permiso, del proyecto y su respectivo legajo de antecedentes, entre otros documentos.

**Tabla N° 5: Plazo de emisión del permiso de edificación**

N° Permiso	Fecha de pago de derecho	Fecha de otorgamiento permiso	Cantidad de días hábiles para la emisión del permiso
10	16/02/2021	02-03-2021	11
19	01/04/2021	06-04-2021	4
22	12/02/2021	03-05-2021	57
23	26/05/2021	14-05-2021	23
63	25/08/2021	08-09-2021	11

Fuente: Lo dispuesto en el artículo 5.1.16. de la OGUC y de la revisión de la información extraída del sistema Proexsi

En su respuesta, la autoridad edilicia informó que acoge la observación y por lo tanto, revisará el actual procedimiento con el objeto de disminuir el plazo de emisión del permiso o autorización correspondiente.

Considerando que el municipio corrobora lo objetado, la observación se mantiene, debiendo en lo sucesivo velar por cumplir con el plazo previsto en el artículo 5.1.16. de la OGUC, situación que deberá ser monitoreada por la Dirección de Control

#### 5. Sobre la presentación del formulario único de estadísticas de edificación.

Sobre la materia y como antecedente previo, cabe indicar que la OGUC, establece en su artículo 5.1.6 que para la obtención del permiso de edificación de obra nueva, la parte interesada, debe presentar al Director





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

de Obras Municipales una serie de documentos que allí detalla, entre ellos el Formulario Único de Estadísticas de edificación. Sin embargo, del examen realizado a los expedientes de los permisos de edificación N<sup>os</sup> 10, 11, 14, 15, 19, 22, 23, 51, 59 y 63, se advirtió la ausencia de dicho antecedente, que es requerido en el número 3) del citado artículo.

Consultada la DOM, mencionó que dicho formulario, luego de ser recepcionado junto con los antecedentes del permiso, es remitido al Instituto Nacional de Estadística. Sin embargo, no se advierten en los respectivos expedientes una copia del formulario o un antecedente que respalde la entrega al referido instituto y así dejar constancia de ese documento, por lo que no es posible validar el cumplimiento de esta exigencia, dispuesta en el artículo 5.1.6 de la OGUC antes mencionado.

El alcalde en su oficio respuesta señaló que, dado lo objetado, procederán a dejar una copia del citado formulario en el expediente pertinente.

Considerando lo informado por el municipio la observación se mantiene, por lo que, en lo sucesivo, deberá mantener en cada expediente la copia del Formulario Único de Estadísticas de edificación, a fin de corroborar el cumplimiento del artículo 5.1.6 de la OGUC, situación que tendrá que ser monitoreada por la Dirección de Control.

6. Falta de antecedentes de respaldo de las clasificaciones y categorías de las construcciones.

En todos los expedientes de los permisos muestreados por este Organismo de Control, señalados en el anexo N° 1, no se advirtieron antecedentes de respaldo que den cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto en construcción informado por la parte interesada en su solicitud de permiso de edificación, tales como el formulario denominado “Guía técnica para determinar la categoría (1-4) de las construcciones”, cuyo formato e instrucciones se encuentra contenido tanto en la resolución exenta N° 80, de 2020, y en la N° 30, de 14 de 2021, ambas del MINVU, mediante las cuales se fijaron los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción para aplicar en el cálculo de los derechos de permisos municipales, de cada año, respectivamente.

Tal omisión no se aviene con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral I) Obras de Construcción, de ambas resoluciones exentas, que establece que el Director de Obras Municipales, para efectos del cálculo de derechos municipales, debe exigir al momento del ingreso de un expediente, que los antecedentes acompañados contengan la información necesaria, de tal manera que le permita la evaluación conforme a las tablas y criterios abordados en el citado documento.

En su oficio de respuesta, la autoridad municipal no se pronunció sobre este aspecto, por lo que se mantiene el reproche formulado.



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

En consecuencia, ese municipio deberá instruir a la DOM para que en los expedientes de permisos, se incorpore un documento que dé cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto por parte del interesado. Dicho procedimiento deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contado desde la recepción de este informe.

### III. EXAMEN DE CUENTAS

En la presente auditoría se revisaron los ingresos devengados y pagados, correspondientes a los permisos de edificación detallados en el Anexo N°1, que en su conjunto suman un total de \$55.452.146, verificándose que dichos ingresos fueron depositados en la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco Estado, denominada Fondos Ordinarios del municipio en los periodos pertinentes, determinándose las siguientes situaciones:

7. Sobre el cálculo de los derechos municipales.

7.1. Utilización de tabla de costos unitarios en los permisos de edificación N°s 15 y 63, de 2021.

El artículo 126 de la LGUC, establece, en lo que interesa, que los permisos de construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes, los que se calcularán sobre el monto del presupuesto de la obra, que se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, conforme a los tipos y materiales a emplearse.

Luego, el artículo 127 de dicho cuerpo legal, dispone que el MINVU llevará una estadística del costo de la 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, y que las Direcciones de Obras Municipales reajustarán dichos precios unitarios trimestralmente, de acuerdo con el Índice de Costo de Edificación determinado por el mismo ministerio.

Por su parte, la jurisprudencia administrativa de este Organismo de Control contenida, entre otros, en el dictamen N° 12.979, de 2016, ha manifestado que los derechos municipales por permisos de edificación se deben calcular según la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción vigente a la época de presentación de la pertinente solicitud.

Ahora bien, en los permisos citados a continuación se advirtió que la DOM no consultó las tablas vigentes de costos unitarios por metro cuadrado de construcción para confeccionar los presupuestos de obras sobre los cuales corresponde aplicar los derechos municipales, sino que utilizó tablas anteriores a las correspondientes.



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

Tabla N° 6: Permisos y tablas de costos unitarios aplicados

Solicitud permiso edificación		Permiso de edificación		Tabla Costos Unitarios	
N°	Fecha	N°	Fecha	Tabla que corresponde	Tabla utilizada por la DOM
204	13-11-2020	15	15-03-2021	IV Trimestre 2020	II Trimestre 2020
63	16-03-2021	63	08-09-2021	I Trimestre 2021	IV Trimestre 2020

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la Municipalidad de Iquique

Tales situaciones provocaron un incorrecto valor del presupuesto de obra, y por consiguiente una variación en los montos de los derechos municipales, situación que finalmente representó diferencias por un menor cobro por la suma de \$ 64.845 y \$ 252.337, respectivamente, como se describe en la siguiente tabla y en los anexos N°s 6 y 7, donde hay un desglose del cálculo.

Tabla N° 7: Diferencia de precios del derecho municipal

Permiso de edificación			Cálculos	
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
15	15-03-2021	36.204.853	36.269.698	64.845
63	08-09-2021	21.073.393	21.325.731	252.337

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la Municipalidad de Iquique

## 7.2 Clasificación y categoría de la construcción aprobada por el permiso de edificación N° 10, de 2021

Este permiso fue aprobado para la construcción de un edificio de 23 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y su superficie total autorizada fue de 13.753 m<sup>2</sup>. Según consta en dicho documento, la superficie se desglosó en una cantidad de 12.240,33 m<sup>2</sup> que fue clasificada y categorizada bajo el concepto B2; y 1.513, 64 m<sup>2</sup> en la clasificación y categoría B3.

Respecto del cálculo del derecho municipal, se constató que la DOM no utilizó la clasificación y categoría B3 -que corresponde a un monto de \$214.262- para la superficie 1.513,64, establecida en el citado permiso, sino que se calculó con la clasificación y categoría menor, que es la C3, y que corresponde a un monto menor de \$187.493.

Así también, en la determinación del descuento por unidades repetidas, se advirtió que 19 pisos fueron considerados como de la misma superficie de 521,32 m<sup>2</sup>, no obstante, según el permiso de edificación aprobado, se presentaban leves diferencias de superficie según el piso, es decir, solo 4 tenían la superficie de 521,32 m<sup>2</sup>; los 5 pisos siguientes median 521,19 m<sup>2</sup>; y 11 pisos restantes eran de 521,45.

Tales situaciones ocasionaron una indebida determinación del presupuesto total de la obra, y por ende, de los montos de los derechos municipales que se aplican sobre dicha cifra, situación que finalmente representó en un menor cobro de derechos por la suma de \$7.004.277.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**Tabla N° 8: Diferencia del pago de los derechos municipales.**

Permiso de edificación		Cálculos		
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
10	02-03-2021	26.783.902	33.788.179	7.004.277

Fuente: Permisos de edificación proporcionados por la DOM de la Municipalidad de Iquique

### 7.3 Error en el cálculo del presupuesto en el permiso de edificación N° 19, de 2021

Este permiso se aprobó para la ejecución de un edificio de 26 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y que, con una superficie total autorizada de 13.997,49 m<sup>2</sup>, tuvo una clasificación y categoría de construcción B2 para la superficie de 12.559,04 m<sup>2</sup> y B3 para 1.438,45 m<sup>2</sup>.

En el numeral 9 del citado permiso se detalla el presupuesto de edificación por un monto de \$3.897.355.545, no obstante, al efectuar el cálculo de la superficie con la clasificación y categoría respectiva, dio un monto de \$3.941.005.476, es decir, el presupuesto fue menor por una diferencia de \$43.649.931.

**Tabla N° 9: Determinación del presupuesto de edificación**

Cálculo realizado por:	Clasificación	Monto (\$)	Superficie	Presupuesto de edificación (\$)	Total (\$)
CGR	B2	289.257	12.559,04	3.632.790.233	
	B3	214.269	1.438,45	308.215.243	
	Total			3.941.005.476	3.941.005.476
DOM	B2	289.257	12.559,04		
	B3	214.269	1.438,45		
	Total			3.897.355.545	3.897.355.545
Diferencia					43.649.931

Fuente: Permiso de edificación N° 19, de 2021; Solicitud de Edificación (SE) N° 161, de 2020. aportados por la DOM

Lo anterior, ocasionó una diferencia en la determinación del derecho municipal del permiso de edificación N° 19, de 2021, por \$458.325, como se detalla en la siguiente tabla:

**Tabla N° 10: Resumen de cálculo de derecho municipal**

Permiso de edificación		Cálculos		
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
19	06-04-2021	33.205.714	33.664.038	458.325

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la DOM de la Municipalidad de Iquique.



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

7.4 Omisión del descuento por unidad repetida en el permiso de edificación N° 22, de 2021

Este permiso autoriza la construcción de un edificio de 24 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y cuenta con una superficie total de 13.860,31 m<sup>2</sup>.

De la revisión efectuada, se advirtió que para la determinación del derecho municipal, la DOM no consideró en los respectivos descuentos, una unidad repetida, situación que produjo una diferencia de \$558.066, a favor del municipio, como se expone en tabla adjunta.

Tabla N° 11: Diferencias en el cálculo del derecho municipal

Permiso de edificación		Cálculos		
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
22	03-05-2021	26.435.342	25.877.276	- 558.066

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la DOM de la Municipalidad de Iquique

Cabe señalar que el numeral 2 del artículo 5.1.14, de la LGUC, dispone que, en el caso de unidades repetidas con destino habitacional, las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento, las siguientes 3 a 5 unidades tendrán una disminución del pago de derecho del 10%, las siguientes 6 a 10 unidades tendrán un 20%, las siguientes 11 a 20 unidades tienen rebaja del 30%, las siguientes de 21 a 30 unidades de un 40% y las siguientes hasta un 50%.

En lo particular, los pisos 4 al 18 mantienen superficies repetidas de 493,18 m<sup>2</sup> cada una, por lo tanto, los pisos 4 y 5 no tienen derecho a descuento, pero del piso 6 en adelante sí, no obstante, la DOM determinó considerar el descuento a partir del piso 7.

Las situaciones advertidas en los numerales 7.1 al 7.4 precedentes, incumplen lo establecido en el párrafo 3° "De los Derechos Municipales y Garantías", del capítulo II, del Título III, de la LGUC.

Asimismo, infringen lo dispuesto en la letra a) del artículo 24 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, que establece, en lo que importa, que a la unidad encargada de obras municipales le corresponderá, entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, del Plan Regulador Comunal y de las ordenanzas correspondientes. Además, no se cumplió a lo señalado en el numeral 2 de ese literal, que dispone que dicha unidad dará aprobación a los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgará los permisos correspondientes, previa verificación de que cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo con la referida ley general.



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

A su vez, el artículo 9, letra a), de la LGUC, señala como obligaciones del director de obras municipales, la de velar por la aplicación de las normas que rigen la planificación urbana y los proyectos de urbanización y de construcción.

En relación con lo observado en los numerales 7.1), 7.2) y 7.3), la entidad edilicia reconoce en su respuesta tales objeciones e informa que, en lo sucesivo, para la determinación del cálculo de los derechos municipales, se ceñirá a lo dispuesto en la “Guía Técnica para Determinar la Categoría (1 a 4) de las construcciones”, del MINVU, o a las instrucciones que dicha cartera de Estado dicte a partir de enero de 2023; que instruirá a los revisores de la DOM sobre el procedimiento de visación del cálculo de los derechos municipales, y que solicitará el reintegro de los valores no cobrados en los casos observados.

En consideración a que las medidas anunciadas por la autoridad edilicia corresponden a acciones correctivas que tendrán efecto en el futuro, las observaciones se mantienen, debiendo la entidad, en el plazo de 60 días hábiles y a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, acreditar documentadamente las instrucciones impartidas a los revisores y las gestiones tendientes a recuperar el menor cobro de los permisos de edificación 15, 63, 10, y 19, por las sumas de \$ 64.845, \$ 252.337, \$ 7.004.277 y \$458.325, respectivamente.

En cuanto a lo representado en el numeral 7.4), la autoridad edilicia respondió que para la determinación del cálculo del derecho municipal del permiso de edificación N° 22, no se consideró como unidad repetida el piso 4, ya que este presentaba diferencias con los pisos superiores N° 5 al 18, en aspectos de estructura y tabiquería

En consideración a que no se aportaron los antecedentes que acrediten los argumentos esgrimidos en su respuesta, se procede a mantener lo observado, por lo que dicha entidad deberá remitir la documentación que permita aclarar la situación representada, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.

8. Sobre registros contables del permiso de edificación N° 192.

Se constató que en el permiso de edificación N° 23, de 14 de mayo de 2021, para la construcción del Edificio Ciprés de la empresa Alto Huayquique Tres S.A, RUT [REDACTED] se pagó por concepto de derecho municipal la suma total de \$35.847.570, lo cual se materializó en 3 cuotas mensuales iguales de \$11.949.190, a petición del interesado, cuya solicitud fue presentada a la DOM mediante el oficio de 23 de marzo de 2021, y autorizada en los mismos términos por dicha dirección de obras.

Al respecto, cabe indicar que, si bien, el inciso segundo del artículo 128, de la LGUC, dispone que el Director de Obras puede otorgar facilidades para el pago de derecho por permiso de edificación, precisa dicha norma que puede aprobar cuotas bimestrales o trimestrales, las que se deben reajustar según el índice de precios al consumidor (IPC) de la Dirección Nacional de



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Estadísticas, lo que no aconteció en la especie, toda vez que el lapso difiere al establecido y no se aplicó el IPC correspondiente.

Además, no se registró oportunamente el devengamiento contable por el monto total del citado derecho municipal, toda vez que tales recursos fueron registrados en su instancia de devengado y percibido, en forma simultánea cada vez que el contribuyente pagó la cuota correspondiente, es decir, en cada caso procedió a cargar la cuenta “115030100300100 Derechos Varios Dirección De Obras Municipales”, y abonó la cuenta de resultado de Ingreso, “4320103001 Derechos Varios Dirección De Obras Municipales”, evidenciando con ello que no se generó una cuenta por cobrar por el monto total en forma oportuna.

Lo anterior, no se aviene con lo dispuesto en el numeral 23 de la Resolución CGR N° 3, de 2020, que aprueba normativa del sistema de contabilidad general de la nación para el sector municipal, que dispone que las transacciones y otros hechos económicos deben reconocerse en los registros contables cuando estos ocurren y no en el momento en que se produzca el flujo monetario o financiero derivado de aquellos.

**Tabla N° 12: Pago permiso de edificación N° 192, de 2021, autorizado en 3 cuotas**

Folio de registro				Comprobante contable		
N°	Fecha	Monto	N° de Comprobante Contable Devengado	N° de Comprobante Contable Percibido	Fecha de comprobante	Monto total de Camp Contable
4945795	01-04-2021	11.949.190	41417	41417	14-04-2021	16.787.801
4965051	01-04-2021	11.949.190	52617	52617	26-05-2021	12.031.638
4983273	01-04-2021	11.949.190	63017	63017	30-06-2021	13.517.138
Total		35.847.570				

Fuente: Comprobantes contables aportados por la Unidad de Tesorería Municipal

En consideración a que la autoridad edilicia no abordó esta materia en su respuesta, se procede a mantenerla en los mismos términos, por lo que, dicha entidad, en lo sucesivo, deberá velar porque los ingresos por derechos municipales pactados en cuotas, se registren en la instancia del devengado en forma oportuna, conforme con lo dispuesto en el numeral 23 de la citada Resolución CGR N° 3, de 2020, de este origen, situación que deberá ser monitoreada por la Dirección de Control.

#### **IV. OTRAS MATERIAS**

##### **9. Sobre tramitación de permisos de edificación.**

Se denunció ante esta Contraloría Regional que el señor [REDACTED], actuó como revisor independiente ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Iquique, mientras se desempeñaba como funcionario en el mismo ente comunal, y que intervino en más de 15 veces, en calidad de revisor independiente, aportándose copias de permisos de edificación otorgados entre el 2015 y 2019, actos administrativos que fueron autorizados por don [REDACTED]



Se indica que tales personas habrían incurrido en infracción a sus deberes funcionarios toda vez que no podían desconocer la inhabilidad que afectaba al funcionario en cuestión, por lo que se solicita investigar la situación que afecta al señor [REDACTED], como de quienes participaron en la aprobación de los permisos de edificación informados.

Asimismo, este Organismo Contralor, en esa oportunidad y mediante el oficio N° 2.952, de 1 de octubre de 2018, remitió los antecedentes de dicha denuncia a la Secretaría Regional Ministerial, SEREMI, del MINVU, quien mediante resolución exenta N° 710, de 2018, inició un procedimiento disciplinario en contra del citado revisor independiente. A través de la resolución exenta N° 305, de 4 de junio de 2019, la citada cartera de Estado resolvió el proceso administrativo, sancionando al señor [REDACTED] a con su eliminación del Registro de Revisores Independientes de Obras, por infracción gravísima, en atención a lo dispuesto en el citado artículo 5 letra a) de la ley 20.071.

En cuanto a la eventual responsabilidad administrativa del señor [REDACTED], en su carácter de funcionario municipal, quien ejercía labores en la Secretaría Comunal de Planificación, SECOPLAC, de la Municipalidad de Iquique, cabe indicar que, de los antecedentes tenidos a la vista no se advierten elementos de los cuales pudiera desprenderse que el citado funcionario haya efectuado actividades particulares de revisor independiente durante su jornada laboral, utilizando recursos de la entidad, o validando dentro de su posición funcionaria el proceso de otorgamiento de permisos de edificación.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el artículo 56 de la ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, establece que los funcionarios públicos pueden desempeñar otras funciones, en la medida que estas sean compatibles con su cargo público, y que aquello no perturbe el cumplimiento oportuno e íntegro de sus deberes funcionarios, y que no exista una prohibición o limitación expresa para aquello establecida en la ley.

Respecto de los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales de entonces, don [REDACTED], tampoco se obtuvo evidencia de que hayan tomado conocimiento que el





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

señor [REDACTED], en su cargo de SECOPLAC, haya incumplido sus deberes estatutarios.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe tener presente lo establecido en el artículo 153 de la ley N° 18.883, Estatuto Administrativo para Funcionarios Municipales, que dispone que la responsabilidad administrativa del funcionario se extingue por la prescripción de la acción disciplinaria y que, acorde con el artículo 154 del citado ordenamiento, dicha acción disciplinaria prescribirá en cuatro años contados desde el día en que éste hubiere incurrido en la acción u omisión que le da origen.

Considerando lo anterior, no se advierten situaciones que objetar.

10. Sobre proyecto autorizado mediante permiso de edificación N° 105, de 2020

Se han recibido en esta Contraloría Regional reiteradas denuncias sobre el otorgamiento del permiso de edificación N° 105, de 2020, a la empresa Sociedad de Inversiones CML Ltda., por la construcción del edificio de 6 pisos, 18 departamentos y 9 estacionamiento, ubicado en avenida [REDACTED] de Iquique, y sobre determinados funcionarios que participaron en su tramitación y desempeñaron funciones en la Dirección de Obras Municipales, respecto de lo cual, se determinaron las siguientes situaciones.

a) Que la profesional que participó como revisor independiente en el proyecto en análisis, doña [REDACTED], fue ex Directora de Obras en la Municipalidad de Iquique y actualmente desempeñaría funciones en la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, manifestándose dudas acerca de si las labores que ejecuta dicha funcionaria son compatibles.

Al respecto cabe indicar que, de acuerdo con los registros del Sistema de Información y Control del Personal de la Administración del Estado, SIAPER, de este Organismo Fiscalizador, efectivamente la señora [REDACTED], prestó servicios en la Municipalidad de Iquique entre el 1° de abril de 2003 al 25 de abril de 2013, y posteriormente prestó servicios en la Dirección de Arquitectura a partir del 28 de mayo de 2018 hasta el 1° de junio de 2022.

En cuanto a la inhabilidad para ejercer como revisor independiente, como ya se ha dicho, las causales están establecidas en el artículo 5 de la ley N° 20.071, que Crea y Regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación, del MINVU, norma que dispone que no pueden ejercer dicha función: a) funcionarios que presten servicios en: Municipalidades, Ministerio de Vivienda y Urbanismo o en una Secretaría Regional de este último; b) Estar ya inscrito en alguna categoría del Registro; c) Haber sido condenado por crimen o simple delito que merezca pena aflictiva, y d) Haber sido sancionado con la eliminación o tener la inscripción suspendida en éste u otro Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



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

En este contexto, dado que la Sra. [REDACTED] no era funcionaria de la Municipalidad de Iquique a la data de la emisión y aprobación del permiso de edificación N° 105, de 22 de abril de 2020, no se advierte alguna inhabilidad que le impidiera ejercer como revisor independiente en la tramitación del permiso de edificación en análisis.

b) Se denuncia que la señora [REDACTED] funcionaria de la Dirección de Obras Municipales, es cónyuge del alcalde de la Municipalidad de Iquique, por lo cual consulta si es procedente su contratación dado el grado de parentesco.

Al respecto, se debe señalar que la permanencia de la Sra. [REDACTED] como funcionaria de la Municipalidad de Iquique, fue resuelta por la sentencia del Juzgado de Letras del Trabajo de Iquique, según consta en causa RIT T-161-2016, luego de haberse interpuesto una denuncia por vulneración de derechos fundamentales en contra de la Municipalidad de Iquique, con fecha 4 de noviembre de 2016.

c) Se señala que se desconocen las medidas adoptadas por los inspectores municipales que concurrieron el domingo 5 de junio de 2022, ante la denuncia realizada en contra de la empresa Sociedad de inversiones CML Ltda., cuyos trabajadores se encontrarían ejecutando faenas en el recinto en cuestión, provocando ruidos molestos y sin contar con la presencia del jefe de obra en el lugar. Se agrega que, la citada empresa regularmente incumpliría la normativa legal, específicamente en materia de ruidos molestos y condiciones de sus trabajadores, y que por ende ha sido sancionada por la Superintendencia del Medio Ambiente y la SEREMI de Salud de Tarapacá.

Sobre el particular, el Director de Prevención y Seguridad Pública de la Municipalidad de Iquique, don [REDACTED], confirmó la recepción de la citada denuncia e indicó que tal requerimiento fue atendido por los inspectores don [REDACTED] y don [REDACTED], en el vehículo fiscal placa patente [REDACTED], quienes dejaron constancia en la Hoja de Ruta y en el Sistema del Centro de Alerta Municipal, a través de los cuales se evidencia que se realizaron entrevistas en el lugar y que no constataron ruidos de construcción, subiendo como medio de respaldo en dicho sistema, un video de la visita realizada, concluyendo que no se realizó citación por ese hecho denunciado.

d) Existiría incongruencia entre la fecha del Certificado de Regularización N° 799, emitido por don [REDACTED] el 2 de noviembre del 2000, como Director de Obras Municipales, respecto de la fecha obtenida a través de la respuesta a su solicitud por la Ley de Transparencia, en donde se le informó que el funcionario en cuestión habría ingresado a la Municipalidad de Iquique el 1° de marzo de 2013, a honorarios.

Al respecto, cabe indicar que conforme la información obtenida del sistema SIAPER, la fecha de ingreso del señor [REDACTED] a la Municipalidad de Iquique, es el 2 de junio de 1997, en la calidad jurídica de contrata, grado 7°, según el decreto alcaldicio de N°266, de 1997. Luego, a partir del 27 de julio de 1998, fue nombrado en el cargo directivo grado 5°, mediante el



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

decreto alcaldicio N° 228, de 1998, cargo al cual presentó su renuncia voluntaria a contar del 11 de mayo de 2004, según el decreto alcaldicio N° 52, de ese año.

Por lo tanto, la fecha del documento en cuestión se encuentra dentro del periodo en que el señor [REDACTED] se desempeñaba en el cargo de Director de Obras Municipales, sin evidenciarse lo reclamado en este punto.

e) Se reclama que se visualiza el riesgo de alta congestión vehicular en la avenida [REDACTED], dada la ubicación del edificio en construcción y la cantidad de 9 estacionamientos que éste considera, señalando que ello provocaría caos en ciertas horas del día con motivo del alto tráfico vehicular en el sector, señalando que este aspecto no fue analizado por la Dirección de Obras Municipales.

Sobre el particular, cabe indicar, que el proyecto en cuestión, conforme indica el Plan Regulador Comunal de Iquique, se emplaza en el subsector C1 Pueblo nuevo, y según las normas urbanísticas aplicables al predio, detalladas en el certificado de informaciones previas N° 472, de 2018, que autorizó el permiso de edificación N° 105, de 2020, los 9 estacionamientos se encuentran acorde con lo establecido en dicho plan para ese sector, pues se establece 1 estacionamiento cada 2 viviendas en altura, sin advertirse situaciones anómalas que representar en este aspecto.

Por lo tanto, no se advierten situaciones que observar en esta materia reclamada.

## **CONCLUSIONES**

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, y en atención a que la Municipalidad de Iquique no aportó en su respuesta argumentos y antecedentes que permitieran salvar las situaciones planteadas en el Preinforme de Observaciones N° 813, de 2022, corresponde mantenerlas íntegramente, debiendo esa entidad adoptar las medidas que en cada caso correspondan, con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que las rigen, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

1. Respecto a las observaciones contenidas en los numerales 3.1) Construcciones sin expedientes de la DOM (C), y 3.2) Construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones normativas urbanísticas (C), ambas del acápite II Examen de la Materia Auditada, la entidad 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 Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, al correo electrónico [REDACTED], en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.

2. En relación con lo observado en el numeral: 7.1 "Utilización de tabla de costos unitarios en los permisos de edificación



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

N<sup>os</sup> 15 y 63, de 2021 (C)”; 7.2 “Clasificación y categoría de la construcción aprobada por el permiso de edificación N° 10, de 2021 (C)”; y 7.3 “Error en el cálculo del presupuesto en el permiso de edificación N° 19, de 2021 (C)”, esa entidad, en un plazo de 60 días hábiles a contar de la fecha de entrega de este informe, y a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, deberá acreditar documentadamente las instrucciones impartidas a los revisores y las gestiones tendientes a recuperar el menor cobro de los permisos de edificación 15, 63, 10, y 19, por las sumas de \$64.845, \$ 252.337, \$ 7.004.277 y \$458.325, respectivamente.

3. En relación con lo observado en el numeral 7.4 “Omisión del descuento por unidad repetida en el permiso de edificación N° 22, de 2021 (C)”, la entidad deberá remitir los antecedentes suficientes de forma detallada, para comprobar esas diferencias, lo que tendrá que acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.

4. En lo concerniente al numeral 3.1, sobre construcciones sin expedientes de la DOM (C), la entidad deberá elaborar un programa de levantamiento de información en terreno de aquellas propiedades que no cuentan con expedientes de obra -incluyendo las objetadas en este punto-, y adoptar las acciones necesarias para que esas construcciones cuenten con los permisos requeridos por la DOM, o informar otras acciones en el caso que no sean factibles dichos permisos, acreditando dichas circunstancias a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días, contados desde la entrega de este informe.

5. Respecto del numeral 3.2, sobre construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones normativas urbanísticas (C), esa entidad deberá elaborar un plan de inspección en terreno, que logre identificar construcciones de obras que no se adecúan al proyecto aprobado en los respectivos permisos de edificación, incluyendo los objetados en este punto, además de adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones reglamentarias expresadas en esta observación. Tales situaciones tendrá que acreditar a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contado de la recepción de este informe.

6. En cuanto a lo advertido en el numeral 2.1. Falta de visación de los cálculos de los derechos municipales (MC), y 2.2, Falta de control en la verificación de la clasificación y categoría de las construcciones señaladas en las solicitudes de los permisos de edificación (MC), la autoridad deberá implementar procedimientos de control sobre dichas materias, tendientes a verificar la determinación del cálculo los derechos municipales y corroborar la clasificación y categorización de la construcción informada por el contribuyente, debiendo remitir los antecedentes que acrediten la adopción de las medidas a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.

7. Sobre lo observado en el punto 6, “Falta de antecedentes de respaldo de las clasificaciones y categorías de las construcciones” (C)”, ese municipio deberá instruir a la DOM, que en los expedientes



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

de permisos, se incorpore un documento que dé cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto por parte del interesado. Dicho procedimiento deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días contado desde la recepción de este informe.

8. De la deficiencia detectada en el numeral 1.1 “Inexistencia de un código de conducta (MC)”, la Municipalidad de Iquique deberá elaborar un código de conducta y difundirlo con el personal de la institución, lo que deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.

9. En cuanto a lo advertido en el numeral 1.2, “Falta de canales para efectuar denuncias (MC)”; el municipio deberá establecer formalmente un canal de denuncia institucional, informando de ello a través del aludido Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles.

10. En lo que se refiere a la observación contenida en el numeral 1.3 “Manual y procedimientos de la DOM (MC)”, corresponde a la entidad que finalice el documento que se encuentra en borrador -incluyendo las materias objetadas- y lo implemente en la DOM, situación que deberá acreditarse a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles.

11. En lo referido al numeral 2.3. “Falta de visita en terreno, previa al otorgamiento del permiso de edificación (MC)”, la entidad edilicia deberá incorporar en los procedimientos de la DOM, inspecciones, a fin de mitigar el riesgo de que obras se inicien antes de la autorización correspondiente, debiendo remitir los antecedentes que acrediten la adopción de tal medida a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.

12. Respecto de lo objetado en el numeral 2.4 “Falta de control para verificar información en el Servicio de Impuestos Internos (MC)” esa entidad deberá adoptar medidas de buena administración, como sería verificar direcciones y número de rol de propiedades, en los casos que estime conveniente, para que sus procedimientos sean eficientes y eficaces acorde con lo establecido en el citado numeral 38 de la resolución N° 1485, situación que deberá ser considerada en futuras solicitudes de permiso de construcción, y monitoreada por la Dirección de Control.

13. En lo que atañe a la observación 4.1, “Cumplimiento de plazos de permisos con revisor independiente (MC)”, esa entidad deberá, en lo sucesivo, adoptar las medidas necesarias para que la DOM cumpla con los plazos establecidos en la OGUC, en relación con todo el proceso de aprobación y revisión de las solicitudes de permisos de edificación, situación que deberá ser monitoreada por la Dirección de Control.

14. En lo que atañe a la observación 4.2, “Incumplimiento del plazo de emisión del permiso de edificación (MC)”, la municipalidad deberá, en lo sucesivo, velar por cumplir con el plazo previsto en el



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

artículo 5.1.16. de la OGUC, situación que tendrá que monitorear la Dirección de Control.

15. En relación con la situación planteada en el numeral 5, “Sobre la presentación del formulario único de estadísticas de edificación (LC)”, la entidad, en lo sucesivo, deberá mantener en cada expediente la copia del Formulario Único de Estadísticas de edificación a fin de corroborar el cumplimiento del artículo 5.1.6 de la OGUC, situación que deberá ser monitoreada por la Dirección de Control.

16. Respecto a lo detallado en el numeral 8, “Sobre registros contables del permiso de edificación N° 192 (MC)”, dicha entidad, en lo sucesivo, deberá velar porque los ingresos por derechos municipales pactados en cuotas, se registren en la instancia del devengado en forma oportuna, conforme con lo dispuesto en el numeral 23 de la citada Resolución CGR N° 3, de 2020, de este origen, lo que tendrá que monitorear la Dirección de Control.

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° 6, las medidas que al efecto implemente el servicio deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo dispuesto en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, , contado desde la recepción del presente informe.

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, quien a su vez deberá acreditar y validar en los siguientes 30 días hábiles la información cargada en la ya mencionada plataforma, de conformidad a lo establecido en el aludido oficio N° 14.100, de 2018.

Remítase al Alcalde, Director de Control, y Secretario Municipal, todos de la Municipalidad de Iquique, y a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de este Organismo Contralor.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	RICARDO PROVOSTE ACEVEDO
Cargo:	Jefe de Unidad de Control Externo
Fecha:	28/12/2022



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

ANEXO N° 1: Muestra

N° de Solicitud (SE)	N° de Permiso (PE)	Fecha de Permiso	ROL AVALUO	RUT	NOMBRE	Monto a Pagar por Permiso (PE)	Revisor DOM	NOMBRE ARQ PATROCINADOR
167	10	02-03-2021	000388-00016			30.251.697		
199	11	03-03-2021	002344-00001			21.688.824		
24	14	15-03-2021	000044-00026			22.121.500		
204	15	15-03-2021	000863-00007			42.476.003		
161	19	06-04-2021	000714-00028			33.205.714		
197	22	03-05-2021	003320-00496			26.435.342		
192	23	14-05-2021	004180-00726			35.847.570		
196	51	30-07-2021	003320-00495			22.158.944		
202	50	30-07-2021	003083-00044			21.409.909		
208	59	30-08-2021	000590-00010			25.861.241		
33	63	08-09-2021	003237-00014			21.073.394		
Total						302.530.138		

Fuente: Base de datos de actuaciones DOM 2021, aportada por la Dirección de Obras Municipales mediante correo electrónico de 4 de 2022



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 2: 90 edificaciones fiscalizadas en terreno**

N°	Dirección	Rol Predial	Destino	Ubicación
1		357-8	Habitacional	Dentro polígono
2		357-11	Habitacional	Dentro polígono
3		526-37	Habitacional	Dentro polígono
4		526-26	Habitacional	Dentro polígono
5		205-20	Habitacional	Dentro polígono
6		356-10	Habitacional	Dentro polígono
7		387-24	Habitacional	Dentro polígono
8		456-15	Habitacional	Dentro polígono
9		522-23	Habitacional	Dentro polígono
10		522-28	Habitacional	Dentro polígono
11		621-5	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
12		321-15	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
13		184-16	Habitacional	Dentro polígono
14		183-9	Habitacional	Dentro polígono
15		713-20	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
16		774-16	Habitacional	Dentro polígono
17		804-14	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
18		354-21	Habitacional	Dentro polígono
19		454-6	Habitacional	Dentro polígono
20		454-7	Habitacional	Dentro polígono
21		454-11	Habitacional	Dentro polígono
22		721-28	Habitacional	Fuera del polígono
23		550-59-60-61-62	Comercio - Habitacional	Dentro polígono
24		181-26	Habitacional	Dentro polígono
25		593-9	Comercio	Dentro polígono
26		563-35	Habitacional	Dentro polígono
27		595-3	Habitacional	Dentro polígono
28		565-14	Habitacional	Dentro polígono
29		565-18	Habitacional	Dentro polígono
30		596-34	Habitacional	Dentro polígono
31		596-9	Habitacional	Dentro polígono
32		567-18	Habitacional	Dentro polígono
33		598-6	Habitacional	Dentro polígono
34		598-27	Habitacional	Dentro polígono
35		551-32	Comercio	Dentro polígono
36		712-21	Habitacional	Dentro polígono
37		742-4	Habitacional	Dentro polígono
38		865-15	Habitacional - Comercio	Fuera del polígono
39		629-25	Habitacional	Dentro polígono
40		183-35	Habitacional	Dentro polígono
41		723-20	Habitacional	Fuera del polígono
42		723-25	Habitacional - Comercio	Fuera del polígono
43		599-14	Habitacional	Dentro polígono





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

44		719-19	Habitacional	Dentro polígono
45		393-17	Habitacional	Dentro polígono
46		383-90028	Bienes Comunes	Dentro polígono
47		773-1	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
48		660-3	Habitacional	Fuera del polígono
49		660-5	Habitacional	Fuera del polígono
50		720-1	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
51		523-28	Habitacional	Dentro polígono
52		523-36	Habitacional	Dentro polígono
53		566-3	Habitacional	Dentro polígono
54		526-30	Habitacional	Dentro polígono
55		548-12	Habitacional	Fuera del polígono
56		178-10	Habitacional	Fuera del polígono
57		593-46	Habitacional	Dentro polígono
58		597-36	Habitacional	Dentro polígono
59		628-1	Habitacional	Dentro polígono
60		599-39	Otros no considerados	Dentro polígono
61		617-41	Habitacional	Fuera del polígono
62		591-27	Habitacional	Dentro polígono
63		628-17	Habitacional	Dentro polígono
64		185-17	Habitacional	Dentro polígono
65		204-7	Habitacional	Dentro polígono
66		204-21	Habitacional	Dentro polígono
67		324-10	Habitacional	Dentro polígono
68		261-8	Habitacional	Dentro polígono
69		383-5	Habitacional	Dentro polígono
70		357-24	Habitacional	Dentro polígono
71		357-25	Habitacional	Dentro polígono
72		294-3	Habitacional	Dentro polígono
73		264-23	Comercio	Dentro polígono
74		294-5	Habitacional	Dentro polígono
75		233-5	Habitacional	Dentro polígono
76		204-16	Habitacional	Dentro polígono
77		204-16	Habitacional	Dentro polígono
78		204-17	Habitacional - Comercial	Dentro polígono
79		234-4	Habitacional	Dentro polígono
80		205-13	Habitacional	Dentro polígono
81		205-14	Habitacional	Dentro polígono
82		181-7	Habitacional	Dentro polígono
83		296-21	Habitacional	Dentro polígono
84		323-31	Habitacional	Dentro polígono
85		356-37	Habitacional	Dentro polígono
86		317-15	Habitacional - Comercial	Fuera del polígono
87		835-2	Habitacional	Dentro polígono
88		453-19	Habitacional	Dentro polígono
89		453-20	Habitacional	Dentro polígono
90		522-5	Habitacional	Dentro polígono

ANEXO N° 3: Polígono considerado para la revisión de las construcciones



Fuente: Google Maps



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 4: Construcciones sin expedientes.**

N°	Dirección	Rol Predial	Destino	Ubicación
1		357-8	Habitacional	Dentro polígono
2		357-11	Habitacional	Dentro polígono
3		526-26	Habitacional	Dentro polígono
4		721-28	Habitacional	Partida Clave
5		205-20	Habitacional	Dentro polígono
6		356-10	Habitacional	Dentro polígono
7		387-24	Habitacional	Dentro polígono
8		522-23	Habitacional	Dentro polígono
9		522-28	Habitacional	Dentro polígono
10		184-16	Habitacional	Dentro polígono
11		183-9	Habitacional	Dentro polígono
12		804-14	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
13		354-21	Habitacional	Dentro polígono
14		454-6	Habitacional	Dentro polígono
15		454-7	Habitacional	Dentro polígono
16		454-11	Habitacional	Dentro polígono
17		181-26	Habitacional	Dentro polígono
18		563-35	Habitacional	Dentro polígono
19		595-3	Habitacional	Dentro polígono
20		565-18	Habitacional	Dentro polígono
21		596-9	Habitacional	Dentro polígono
22		723-25	Habitacional - Comercio	Partida Clave
23		567-18	Habitacional	Dentro polígono
24		598-6	Habitacional	Dentro polígono
25		551-32	Comercio	Dentro polígono
26		629-25	Habitacional	Dentro polígono
27		183-35	Habitacional	Dentro polígono
28		660-3	Habitacional	Partida Clave
29		599-14	Habitacional	Dentro polígono
30		393-17	Habitacional	Dentro polígono
31		383-90028	Bienes Comunes	Dentro polígono
32		523-28	Habitacional	Dentro polígono
33		523-36	Habitacional	Dentro polígono
34		548-12	Habitacional	Partida Clave
35		566-3	Habitacional	Dentro polígono
36		526-30	Habitacional	Dentro polígono
37		593-46	Habitacional	Dentro polígono
38		628-1	Habitacional	Dentro polígono
39		617-41	Habitacional	Partida Clave
40		599-39	Otros no considerados	Dentro polígono
41		185-17	Habitacional	Dentro polígono
42		204-7	Habitacional	Dentro polígono
43		204-21	Habitacional	Dentro polígono
44		261-8	Habitacional	Dentro polígono
45		383-5	Habitacional	Dentro polígono
46		233-5	Habitacional	Dentro polígono
47		234-4	Habitacional	Dentro polígono



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

N°	Dirección	Rol Predial	Destino	Ubicación
48		205-13	Habitacional	Dentro polígono
49		205-14	Habitacional	Dentro polígono
50		181-7	Habitacional	Dentro polígono
51		453-19	Habitacional	Dentro polígono
52		453-20	Habitacional	Dentro polígono
53		522-5	Habitacional	Dentro polígono
54		317-15	Habitacional - Comercio	Partida Clave

Fuente: Datos obtenidos de la Dirección de Obras Municipales



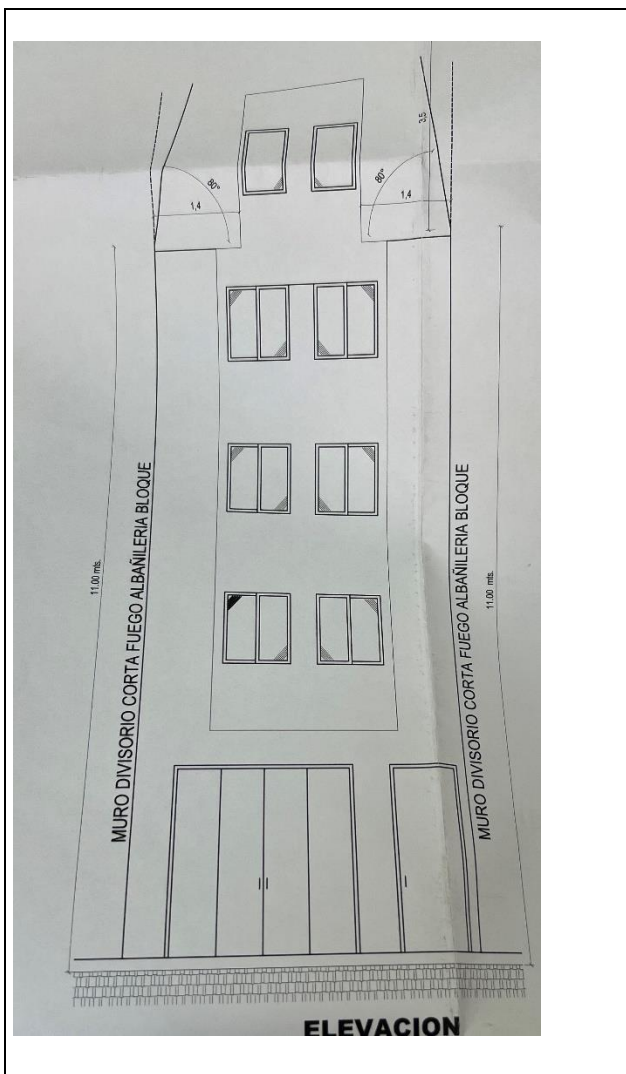

**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 5: Construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones  
normativas urbanísticas**

N°	Dirección	Rol Predial	Destino	Ubicación
1		526-37	Habitacional	Dentro polígono
2		456-15	Habitacional	Dentro polígono
3		321-15	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
4		774-16	Habitacional	Dentro polígono
5		550-59-60-61-62	Comercio - Habitacional	Dentro polígono
6		593-9	Comercio	Dentro polígono
7		565-14	Habitacional	Dentro polígono
8		596-34	Habitacional	Dentro polígono
9		598-27	Habitacional	Dentro polígono
10		719-19	Habitacional	Dentro polígono
11		773-1	Habitacional - Comercio	Dentro polígono
12		597-36	Habitacional	Dentro polígono
13		591-27	Habitacional	Dentro polígono
14		357-24	Habitacional	Dentro polígono
15		357-25	Habitacional	Dentro polígono
16		294-3	Habitacional	Dentro polígono
17		204-16	Habitacional	Dentro polígono
18		835-2	Habitacional	Dentro polígono
19		865-15	Habitacional - Comercio	Fuera del polígono
20		723-20	Habitacional	Fuera del polígono
21		660-5	Habitacional	Fuera del polígono
22		178-10	Habitacional	Fuera del polígono

Fuente: Inspección visual en terreno y datos de la Dirección de Obras Municipales

ANEXO N° 6: Propiedad ubicada en calle [REDACTED]

	
<p>Imagen N° 1: Lámina N° 2 de Cortes, aprobado por resolución N° 35 de 2017</p>	<p>Fotografía N° 1: tomada con fecha 5 de octubre de 2022</p>



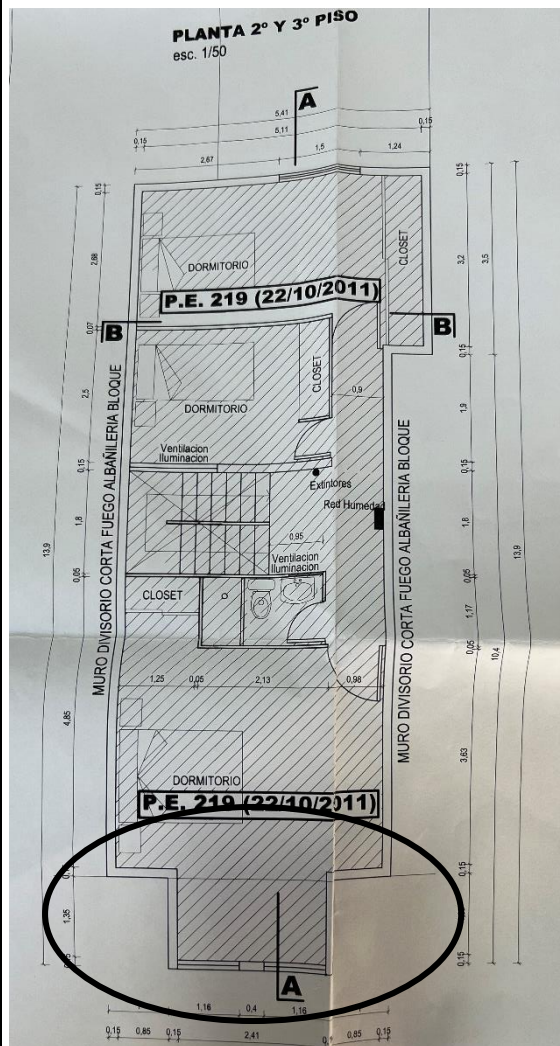


Imagen N° 2: Lámina N° 1, planta 2° y 3° piso

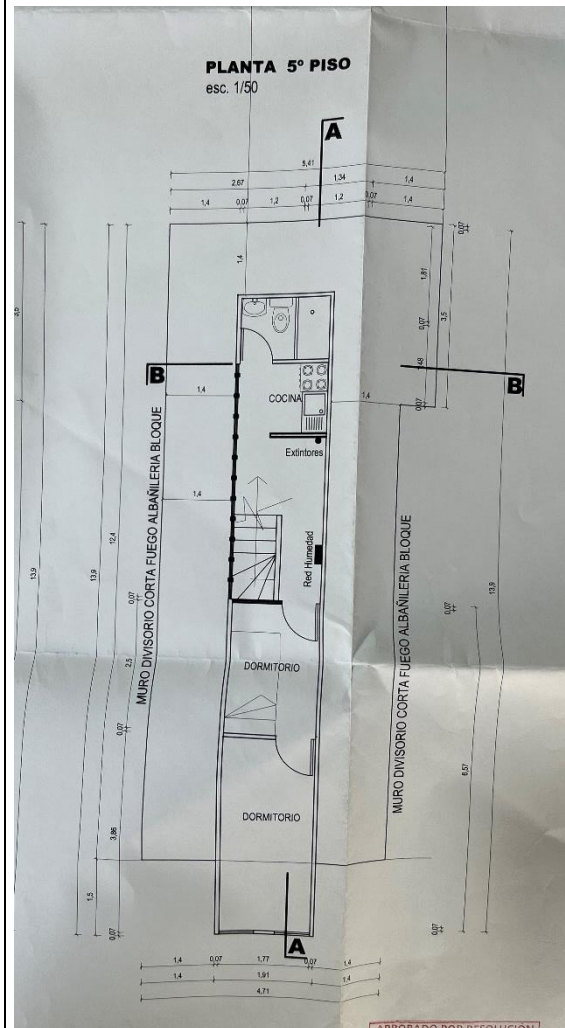


Imagen N° 3: Lámina N° 1, planta 5° piso

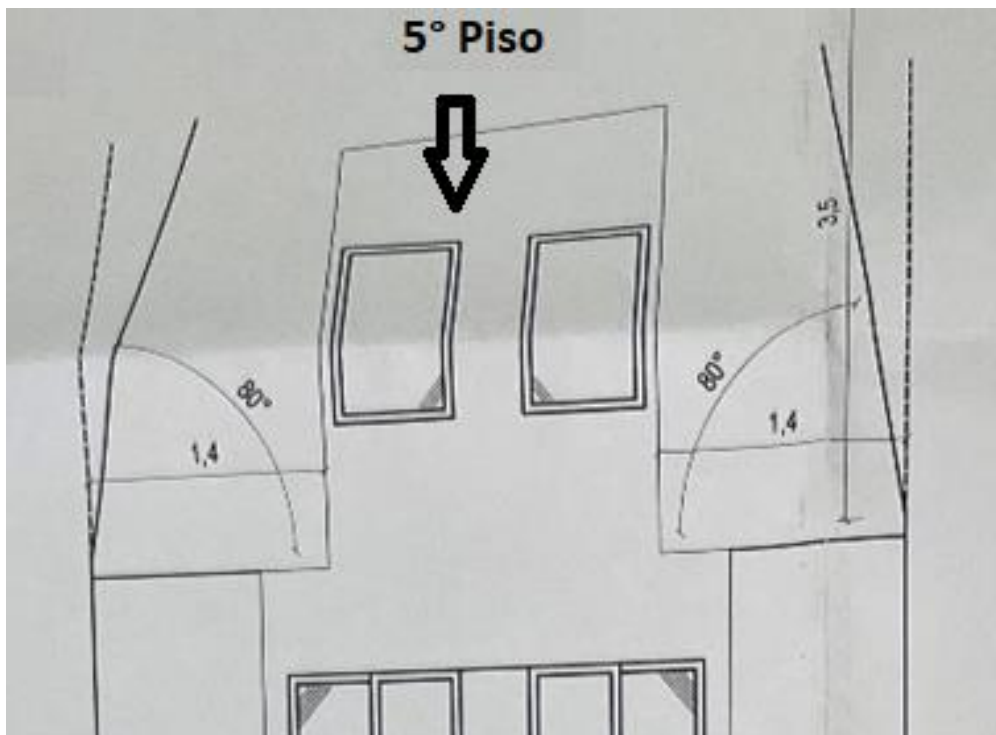


Imagen N° 4: Lámina N° 2, corte B-B

BAJO TERRENO				276,95
SOBRE TERRENO	189,77	87,18		276,95
EDIFICADA TOTAL	189,77	87,18		
TOTAL		86,93		

7.4.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS				PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	N/I	3.18	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,7	0,7
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES			DENSIDAD	ART 2.6.2	ART 2.6.2
ALTURA MAXIMA EN METROS	11	11	ADOSAMIENTO	N/E	N/A
RASANTES	80°	80°	ANTEJARDIN		
DISTANCIAMIENTOS	ART 2.6.3	ART 2.6.3			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS		ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	1 (Existente)
-----------------------------	--	---------------------------	---------------

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO			
D.F.L.-N°2 de 1959	Proyección Sombras Art. 2.6.11 OGUC	Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC	
Conjunto Armónico Art. 2.6.4. OGUC	Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	Conj. Vív. Econ. Art. 6.1.8 OGUC	

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC					
Art. 121	Art. 122	Art. 123	Art. 124	Art. 55	Otro

Imagen N° 6, extraída del permiso de edificación N° 35 de 2017



ANEXO N°7: Construcción ubicada en [REDACTED]

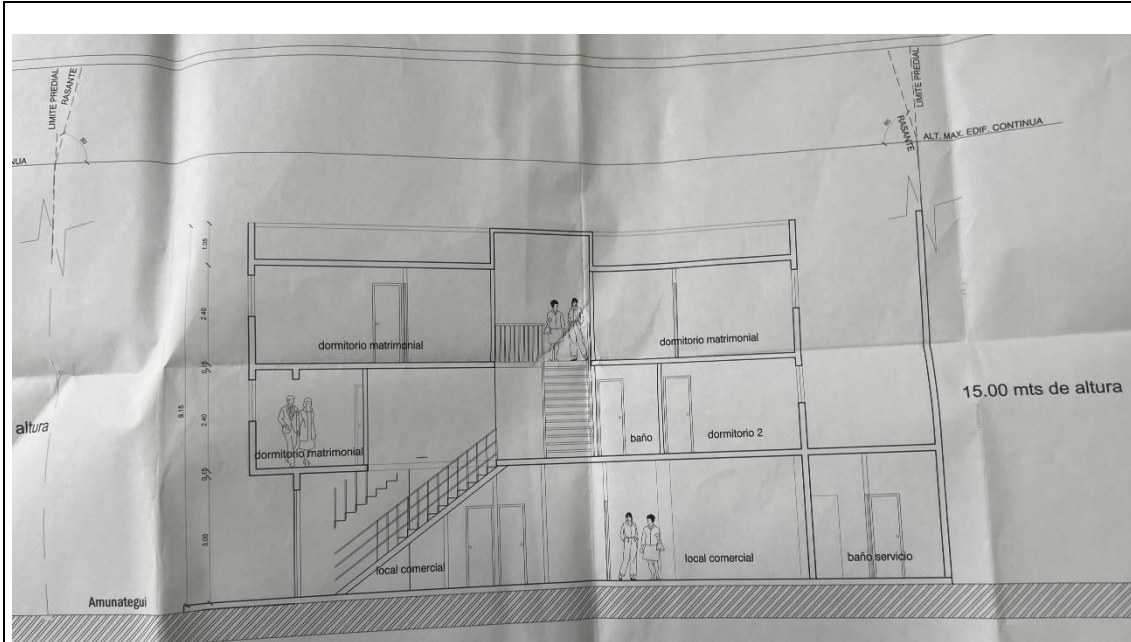


Imagen N° 1, Corte C-C de la lámina N° 3 del proyecto de arquitectura

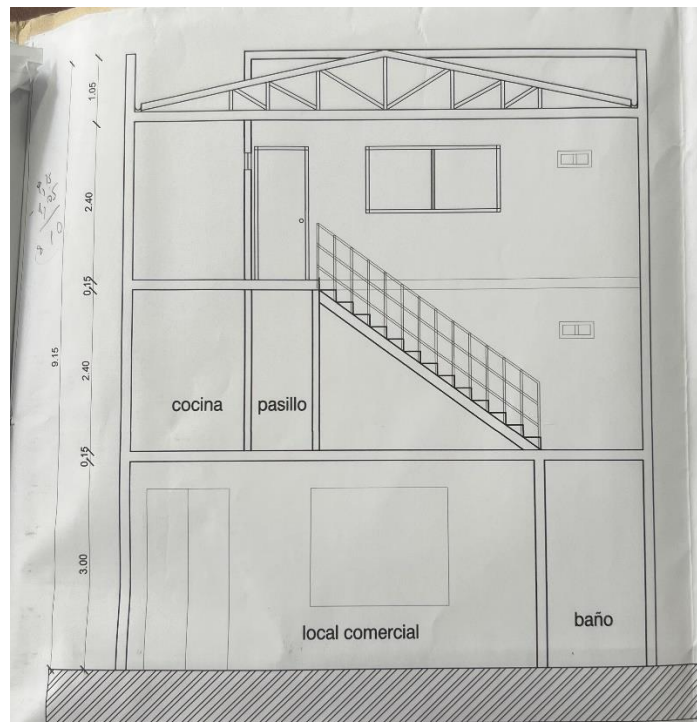


Imagen N° 2: Corte A-A, de la lámina N° 2, del proyecto de arquitectura



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



Fotografía N° 1, del edificio ubicado en [REDACTED]

ANEXO N° 8: Propiedad ubicada en [REDACTED]



Imagen N° 1, elevación principal, plano de elevaciones y cortes del proyecto de arquitectura

Fotografía N° 1, de la fachada del edificio de 4 pisos aprobado por la DOM y con recepción

SECTOR C ORIENTE

SUBSECTOR C-1 PUEBLO NUEVO

CONDICIONES DE USOS DE SUELO							
Usos de Suelo Permitidos			Residencial; Equipamiento de todas las clases; Actividad Productiva inofensiva; Espacio Público; Áreas Verdes.				
Usos de Suelo Prohibidos			Actividad Productiva molesta, peligrosa y contaminante.				
CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACIÓN							
SUP PRED MINIMA m²	COEF. DE OCUPACION DE SUELO	COEF. MAXIMO CONSTRUCT.	SISTEMA AGRUP.	ALTURA MAXIMA EDIFICACIÓN CONTINUA	RASANTE Grados sexagesimales	DISTANCIAMI MINIMO A MEDIANERO (m)	ANTEJARDIN MINIMO (m)
160	0.7 (*)	---	A-P-C (**)	11 m (***)	O.G.U.C.	O.G.U.C.	No exigible

Imagen N° 2, fotografía tomada al Plan Regulador Comunal de las condiciones uso de suelo



ANEXO N° 9: Construcción ubicada en [REDACTED]

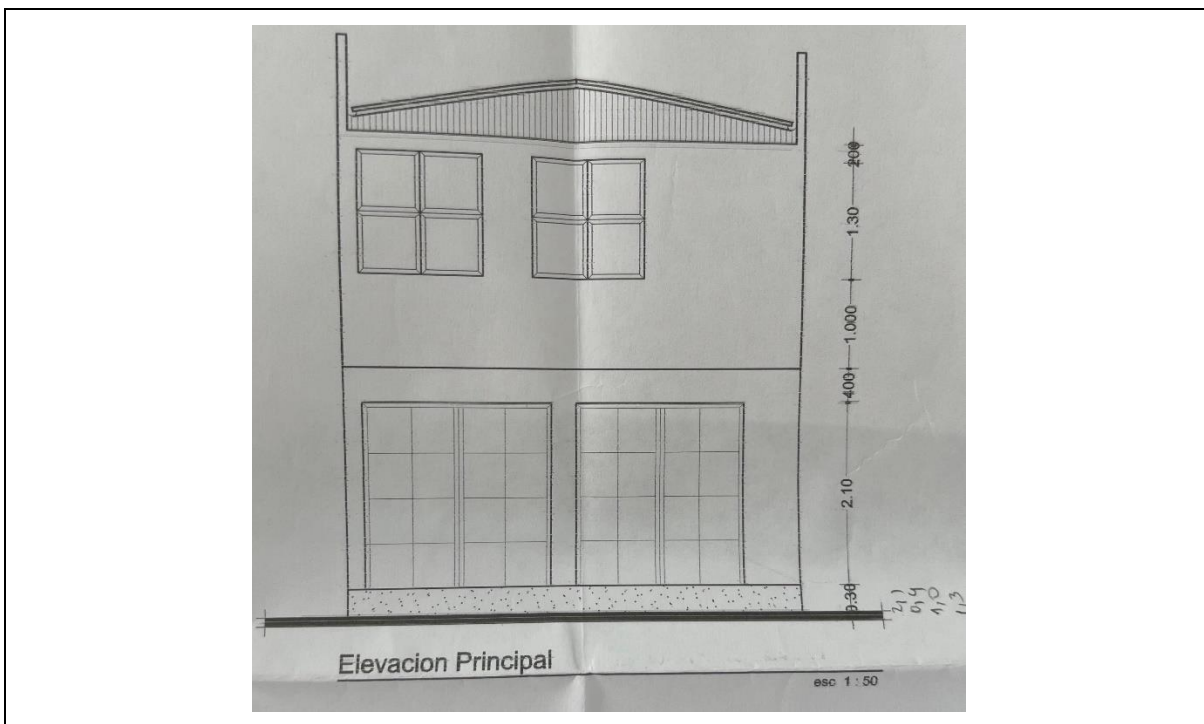


Imagen N° 1, elevación principal del plano de arquitectura

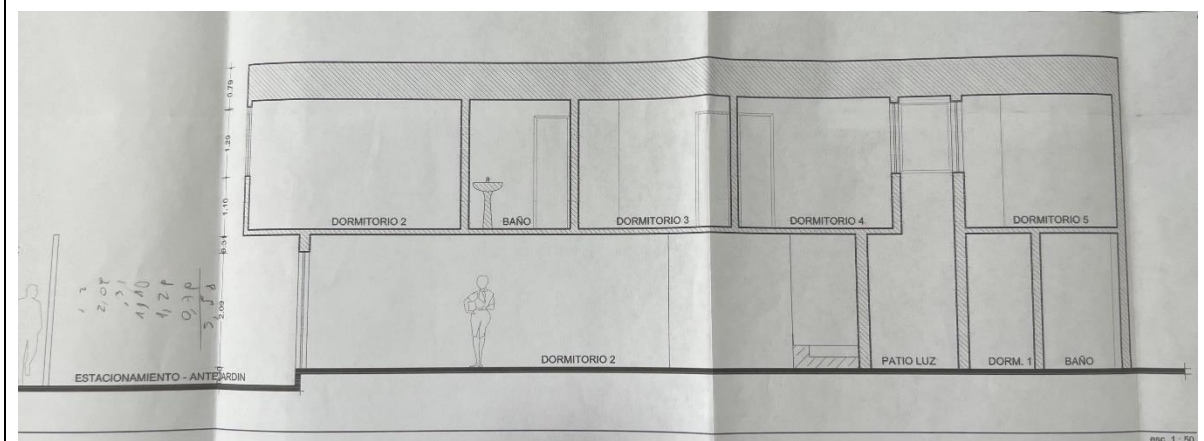


Imagen N° 2, corte B-B del plano de planta de arquitectura



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



Fotografía N° 1, vista lateral de la vivienda



Fotografía N°2, vista de frente vivienda

ANEXO N° 10: Construcción ubicada en [REDACTED]

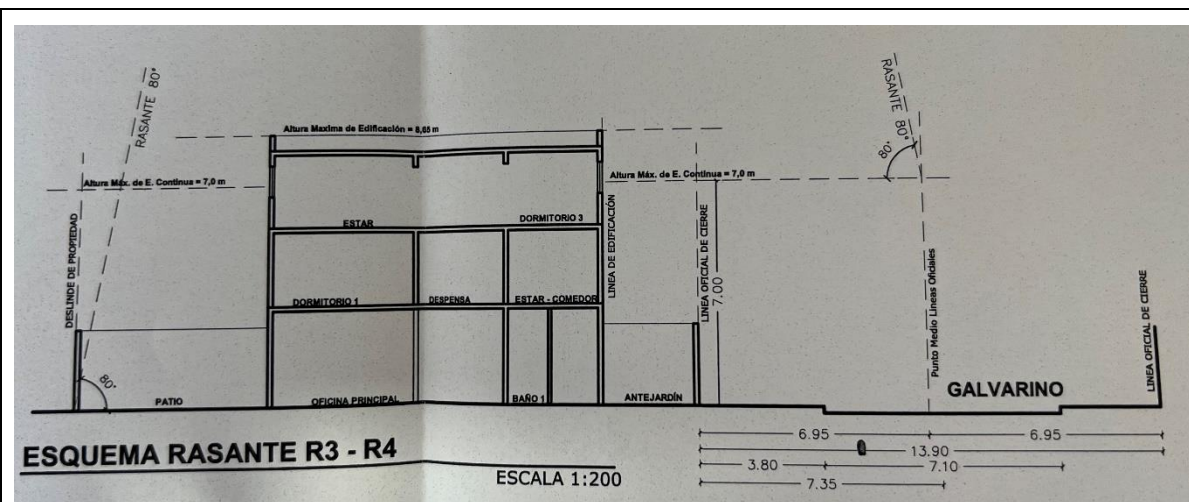


Imagen N° 1, esquemas de rasante en plano N° 1 de arquitectura

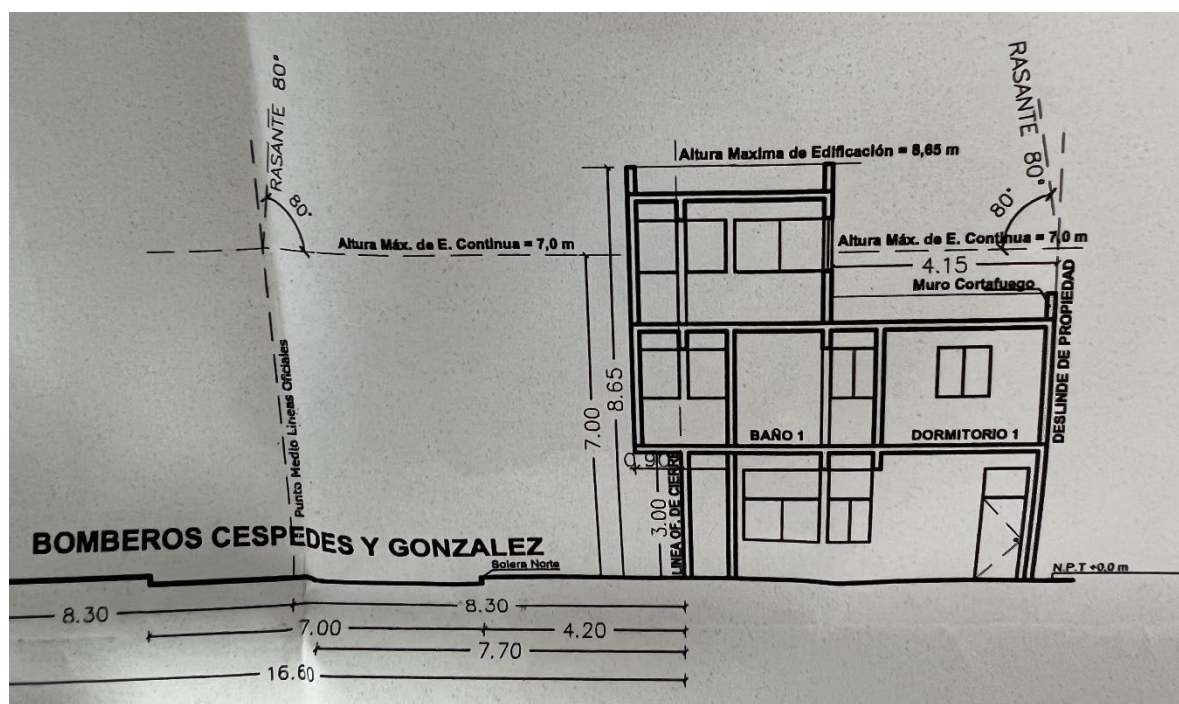
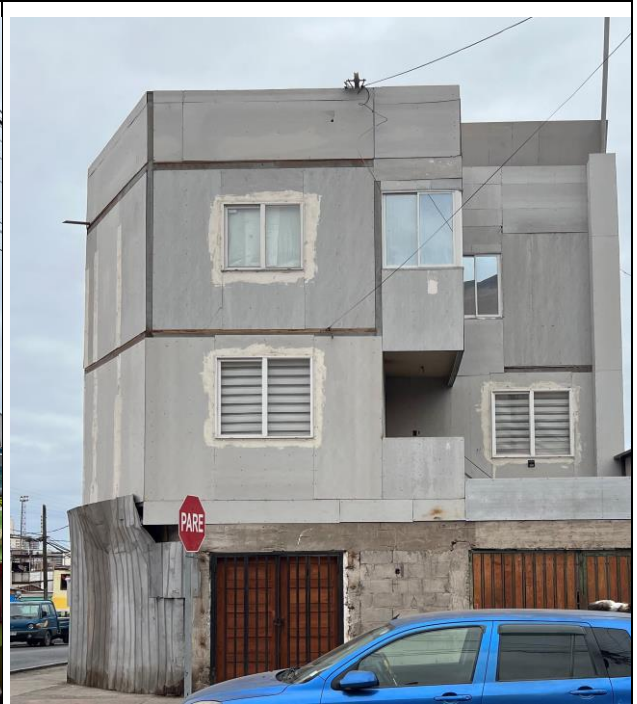


Imagen N° 2, esquemas de rasante en plano N° 1 de arquitectura





Fotografía N° 1, vista lateral desde la calle



Fotografía N° 2, vista frontal desde la calle



Fotografía N° 3, vista frontal desde la calle



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



Fotografía N° 4. Vista de un cuarto nivel, construcción menor y en ejecución.1



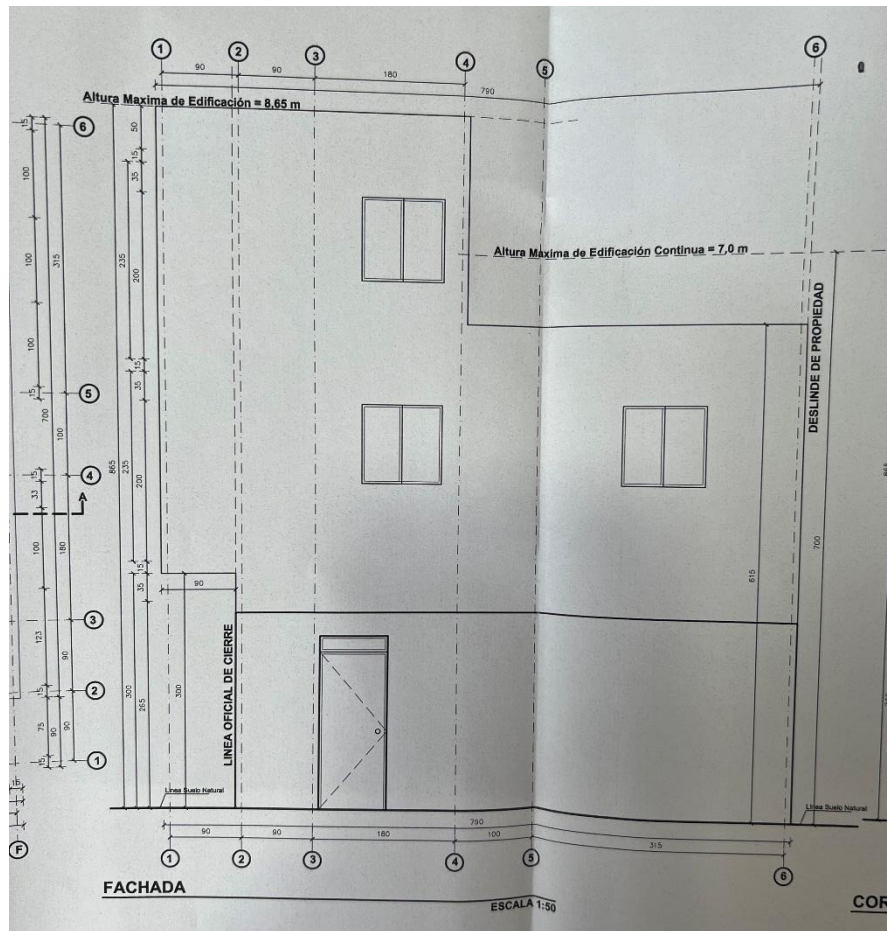


Imagen N° 3, Corte B-B, donde se detalla la altura máxima de 7 metros



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

ANEXO N° 11: Análisis de cobro de derechos municipales P.E. N° 15, de 2021  
Cálculo descuento por unidades repetidas, según Contraloría Regional de Tarapacá

Piso	Superficie piso tipo	Clasificación construcción	Valor m2	Presupuesto oficial	1,5 % derechos	Pisos repetidos	% descuento	Total descuento
1	1133,380	B3	\$214.628	\$ 243.255.083	\$ 3.648.826	1	0,00%	\$ 0
2	600,580	B3	\$214.628	\$ 128.901.284	\$ 1.933.519	1	0,00%	\$ 0
3	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	1	0,00%	\$ 0
4	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	2	0,00%	\$ 0
5	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	3	10,00%	\$ 225.939
6	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	4	10,00%	\$ 225.939
7	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	5	10,00%	\$ 225.939
8	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	6	20,00%	\$ 451.878
9	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	7	20,00%	\$ 451.878
10	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	8	20,00%	\$ 451.878
11	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	9	20,00%	\$ 451.878
12	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	10	20,00%	\$ 451.878
13	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	11	30,00%	\$ 677.817
14	701,800	B3	\$214.628	\$ 150.625.930	\$ 2.259.389	12	30,00%	\$ 677.817
15	626,740	B3	\$214.628	\$ 134.515.953	\$ 2.017.739	1	0,00%	\$ 0
16	626,740	B3	\$214.628	\$ 134.515.953	\$ 2.017.739	2	0,00%	\$ 0
17	626,740	B3	\$214.628	\$ 134.515.953	\$ 2.017.739	3	10,00%	\$ 201.774
18	626,740	B3	\$214.628	\$ 134.515.953	\$ 2.017.739	4	10,00%	\$ 201.774
19	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	1	0,00%	\$ 0
20	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	2	0,00%	\$ 0
21	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	3	10,00%	\$ 153.270
22	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	4	10,00%	\$ 153.270



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Piso	Superficie piso tipo	Clasificación construcción	Valor m2	Presupuesto oficial	1,5 % derechos	Pisos repetidos	% descuento	Total descuento
23	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	5	10,00%	\$ 153.270
24	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	6	20,00%	\$ 306.540
25	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	7	20,00%	\$ 306.540
26	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	8	20,00%	\$ 306.540
27	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	9	20,00%	\$ 306.540
28	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	10	20,00%	\$ 306.540
29	476,080	B3	\$214.628	\$ 102.180.098	\$ 1.532.701	11	30,00%	\$ 459.810
Sub -1	2268,940	B4	\$152.882	\$ 346.880.085	\$ 5.203.201	1	0,00%	\$ 0
Sub -2	2220,650	B4	\$152.882	\$ 339.497.413	\$ 5.092.461	1	0,00%	\$ 0
<b>TOTAL</b>	<b>22388,990</b>			<b>\$ 4.528.089.922</b>	<b>\$ 67.921.349</b>			<b>\$ 7.148.709</b>

Fuente: Permiso de edificación (P.E). N° 15, de 2021 aportado por la DOM, y Tabla de costos unitarios del MINVU,



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

ANEXO N°12: Análisis de cobro de derechos municipales P.E. N° 63, de 2021.

Cálculo descuento por unidades repetidas, según Contraloría Regional de Tarapacá

Piso	Superficie piso tipo	Clasificación construcción	Valor m2	Presupuesto oficial	1,5 % derechos	Pisos repetidos	% descuento	Total descuento
1	969,770	B3	\$217.165	\$ 210.600.102	\$ 3.159.002	1	0,00%	\$ 0
2	1036,220	B3	\$217.165	\$ 225.030.716	\$ 3.375.461	1	0,00%	\$ 0
3	340,570	B3	\$217.165	\$ 73.959.884	\$ 1.109.398	1	0,00%	\$ 0
4	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	1	0,00%	\$ 0
5	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	2	0,00%	\$ 0
6	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	3	10,00%	\$ 129.638
7	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	4	10,00%	\$ 129.638
8	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	5	10,00%	\$ 129.638
9	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	6	20,00%	\$ 259.275
10	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	7	20,00%	\$ 259.275
11	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	8	20,00%	\$ 259.275
12	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	9	20,00%	\$ 259.275
13	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	10	20,00%	\$ 259.275
14	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	11	30,00%	\$ 388.913
15	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	12	30,00%	\$ 388.913
16	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	13	30,00%	\$ 388.913
17	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	14	30,00%	\$ 388.913
18	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	15	30,00%	\$ 388.913
19	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	16	30,00%	\$ 388.913
20	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	17	30,00%	\$ 388.913
21	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	18	30,00%	\$ 388.913
22	397,970	B3	\$217.165	\$ 86.425.155	\$ 1.296.377	19	30,00%	\$ 388.913
23	19,960	B4	\$154.689	\$ 3.087.592	\$ 46.314	1	0,00%	\$ 0



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

Piso	Superficie piso tipo	Clasificación construcción	Valor m2	Presupuesto oficial	1,5 % derechos	Pisos repetidos	% descuento	Total descuento
Sub -1	1434,920	B4	\$154.689	\$ 221.966.340	\$ 3.329.495	1	0,00%	\$ 0
<b>TOTAL</b>	<b>11362,870</b>			<b>\$ 2.376.722.581</b>	<b>\$ 35.650.839</b>			<b>\$ 5.185.509</b>

Fuente: Permiso de edificación (P.E). N° 63, de 2021 aportado por la DOM, y Tabla de costos unitarios del MINVU,



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**ANEXO N° 13 Estado de Observaciones de Informe Final N° 813 de 2022**

**A: Observaciones que van a seguimiento por parte de la Contraloría General**

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Acápito II, numeral 3.1	Construcciones sin expedientes de la DOM	Compleja	<p>La entidad deberá efectuar un levantamiento de información en terreno de aquellas propiedades que no cuentan con expedientes de obra -incluyendo las objetadas en este punto-, y adoptar las acciones necesarias para que esas construcciones cuenten con los permisos requeridos por la DOM, o informar otras acciones en el caso que no sean factibles dichos permisos, acreditando el avance de estas gestiones a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días contados desde la entrega del presente informe.</p> <p>La Municipalidad de Iquique deberá iniciar un proceso sumarial tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivarse de la situación representada, remitiendo una copia del acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de la Fiscalía de esta Contraloría General, correo electrónico [REDACTED] en un plazo de 15 días hábiles, contados desde su emisión.</p>			
Acápito II, numeral 3.2	Construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones normativas urbanísticas	Compleja	<p>La municipalidad deberá elaborar un plan de inspección en terreno, que logre identificar construcciones de obras que no se adecúan al proyecto aprobado en los respectivos permisos de edificación, incluyendo los objetados en este punto, adoptando las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones reglamentarias expresadas en esta observación. Así también, deberá informar el avance de las acciones en terreno. Tales situaciones tendrá que acreditarlas a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en el plazo de 60 días hábiles contado de la recepción de este informe</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
			La Municipalidad de Iquique deberá iniciar un proceso sumarial tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivarse de la situación representada, remitiendo una copia del acto administrativo que así lo disponga a la Unidad de Seguimiento de la Fiscalía de esta Contraloría General, correo electrónico [REDACTED] en un plazo de 15 días hábiles, contados desde su emisión.			
Acápito II, numeral 6	Falta de antecedentes de respaldo de las clasificaciones y categorías de las construcciones	Compleja	Ese municipio deberá instruir a la DOM, que en los expedientes de permisos se incorpore un documento que dé cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto por parte del interesado. Dicho procedimiento deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días contado desde la recepción de este informe.			
Acápito III, numeral 7.1	Utilización de tabla de costos unitarios en los permisos de edificación Nos 15 y 63, de 2021	Compleja	La entidad edilicia, en un plazo de 60 días hábiles a contar de la recepción del presente informe y a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, deberá acreditar documentadamente las instrucciones impartidas a los revisores y las gestiones tendientes a recuperar el menor cobro de los permisos de edificación 15, 63, 10, y 19, por las sumas de \$ 64.845; \$ 252.337; \$ 7.004.277; y \$458.325, respectivamente.			
Acápito III, numeral 7.2	Clasificación y categoría de la construcción aprobada por el permiso de edificación N° 10, de 2021	Compleja				
Acápito III, numeral 7.3	Error en el cálculo del presupuesto en el permiso de edificación N° 19, de 2021	Compleja				
Acápito III, numeral 7.4	Omisión del descuento por unidad repetida en el permiso de	Compleja	El municipio deberá remitir los antecedentes suficientes de forma detallada, para comprobar las diferencias advertidas, lo que deberá ser acreditado a través del			



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

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO
	edificación N° 22, de 2021		Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.			





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**B : Observaciones que serán validadas por la Dirección de Control de la Municipalidad de Iquique**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
Acápites I, numeral 1.1	Inexistencia de un código de conducta	Medianamente Compleja	La Municipalidad de Iquique deberá elaborar un código de conducta y difundirlo entre su personal, lo que deberá ser acreditado a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.
Acápites I, numeral 1.2	Falta de canales para efectuar denuncias	Medianamente Compleja	Ese municipio deberá establecer formalmente un canal de denuncia institucional, e informar de ello y de su implementación a través del aludido Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.
Acápites I, numeral 1.3	Manual y procedimientos de la DOM	Medianamente Compleja	Corresponde a la entidad que finalice el documento que se encuentra en borrador -incluyendo las materias objetadas- y lo implemente en la DOM, situación que deberá acreditarse a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, ello en el plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.
Acápites I, numeral 2.1	Falta de visación en los cálculos de los derechos municipales	Medianamente Compleja	La autoridad deberá implementar procedimientos de control sobre dichas materias, tendientes a verificar la determinación del cálculo los derechos municipales, y a corroborar la clasificación y categorización de la construcción informada por el contribuyente, debiendo remitir los antecedentes que acrediten la adopción de las medidas a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.
Acápites I, numeral 2.2	Falta de control en la verificación de la clasificación y categoría de las construcciones señaladas en las solicitudes de los permisos de edificación	Medianamente Compleja	
Acápites I, numeral 2.3	Falta de visita en terreno, previa al otorgamiento del permiso de edificación	Medianamente Compleja	La entidad edilicia deberá incorporar en los procedimientos de la DOM inspecciones, en los casos que estime pertinentes, a fin de mitigar el riesgo de que obras se inicien antes de la autorización correspondiente, debiendo remitir los antecedentes que acrediten la adopción de tal medida a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles contados desde la recepción del presente Informe.



## Base de Informes de Auditoría

INFORME DE SEGUIMIENTO AL INFORME FINAL N° 813, DE 2022, SOBRE AUDITORÍA AL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE.

**NÚMERO**

813/2022

**NIVEL:**

REGIONAL

**TIPO:**

INFORME/OFICIO DE SEGUIMIENTO

**NOMBRE:**

INFORME DE SEGUIMIENTO AL INFORME FINAL N° 813, DE 2022, SOBRE AUDITORÍA AL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE.

**FECHA DOCUMENTO**

13-07-2023

**UNIDAD CGR:**

REGIONAL TARAPACÁ

**REGIÓN:**

TARAPACÁ

Documento Asociado

[Descargar documento](#)

## INFORMES VINCULADOS

Número	Tipo	Nombre
813/2022	Informe Final de Auditoría de Cumplimiento	<a href="#">INFORME FINAL N°813-2022 EN LA MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE SOBRE AUDITORÍA AL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN-ENERO 2023</a>

## OBJETIVO

EFFECTUAR SEGUIMIENTO AL INFORME FINAL N° 813, DE 2022, SOBRE AUDITORÍA AL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE

PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE, EN EL PERIODO 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

## CONCLUSIONES

---

Se expone el resultado de aquellas observaciones clasificadas como Altamente Complejas (AC) o Complejas (C) de acuerdo con lo establecido en el oficio N° 14.100, de 2018, de este Órgano Contralor.

I. Observaciones que se subsanan.

En dicho informe final se determinaron las siguientes observaciones y acciones correctivas, las cuales fueron implementadas por la entidad auditada.

1. Capítulo II Examen de la Materia Auditada numeral 3.1 “Construcciones sin expedientes de la DOM” (C): Se constató que 54 de las 90 construcciones revisadas de la comuna de Iquique, equivalentes al 60%, cuyo detalle se presentó en el Anexo N° 4 del Informe Final N°813 de 2022, no contaban con expediente en la Dirección de Obras Municipales, conforme al catastro que tiene esa dirección en su sistema informático Proexsi y en las planillas de registros de expedientes.

En consecuencia, en atención a que el municipio se encuentra realizando acciones sobre la materia, tales como notificar a

los propietarios que mantenían su permiso de edificación en trámite, y las denuncias presentadas ante el Juzgado de Policía Local, además de la destinación de 3 personas a la Dirección de Obras Municipales, para realizar mayores fiscalizaciones, esta

Contraloría Regional resuelve subsanar esta observación.

2. Capítulo II Examen de la Materia Auditada numeral 3.2 “Construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones normativas urbanísticas” (C): Se advirtió que 22 propiedades edificadas, detalladas en el Anexo N° 5, del informe final antes citado, tenían construcciones adicionales a las que se encontraban aprobadas en sus respectivos permisos de edificación o de

regularización. Además, en algunos casos no se cumplía con las exigencias de edificación establecidas en el Plan Regulador Comunal, como alturas máximas, rasantes o coeficientes de constructibilidad.

En mérito de lo expuesto y debido a que el municipio se encuentra realizando acciones ante los Juzgados de Policía Local,

respecto de las propiedades que no contaban con permiso de edificación, así como la creación de manuales para una mejor fiscalización por parte de la DOM, se resuelve dar por subsanada la observación.

3. Capítulo II Examen de la Materia Auditada numeral 6 “Falta de antecedentes de respaldo de las clasificaciones y categorías de las construcciones” (C): De la revisión de los expedientes de los permisos muestreados por este Organismo de Control, no se advirtieron antecedentes de respaldo que den cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del

proyecto en construcción informado por la parte interesada en su solicitud de

proyecto en construcción informado por la parte interesada en su solicitud de permiso de edificación, tales como el formulario denominado "Guía técnica para determinar la categoría (1-4) de las construcciones", cuyo formato e instrucciones se encuentra contenido en la resolución exenta N° 80, de 2020, y en la N° 30, de 14 de 2021, ambas del MINVU, mediante las cuales se fijaron los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción para aplicar en el cálculo de los derechos de permisos municipales, de cada año, respectivamente.

Del análisis de los antecedentes y argumentos expuestos, considerando que a partir del 1 de febrero de 2023 la

DOM incorporó en su ficha de Revisión de Antecedentes para el ingreso de solicitudes de permisos de edificación, la "Guía técnica para determinar la categoría de las construcciones", ajustándose a lo señalado en el artículo 1.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y al requerimiento efectuado por esta Contraloría Regional, se resuelve subsanar la observación.

4. Capítulo III Examen de Cuenta numeral 7.2 "Clasificación y categoría de la construcción aprobada por el permiso de edificación N° 10, de 2021" (C): El permiso de edificación N°10 de 2021, fue aprobado para la construcción de un edificio de 23 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y su superficie total autorizada fue de 13.753 m<sup>2</sup>, según consta en dicho documento, la superficie se desglosó en una cantidad de 12.240,33 m<sup>2</sup> que fue clasificada y categorizada bajo el concepto B2; y 1.513, 64 m<sup>2</sup> en la clasificación y categoría B3.

5. Capítulo III Examen de Cuenta numeral 7.3

"Error en el cálculo del presupuesto en el permiso de edificación N° 19, de 2021" (C): Este permiso se aprobó para la ejecución de un edificio de 26 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y que, con una superficie total autorizada de 13.997,49 m<sup>2</sup>, tuvo una clasificación y categoría de construcción B2 para la superficie de 12.559,04 m<sup>2</sup> y B3 para 1.438, 45 m<sup>2</sup>.

En consideración a que la entidad edilicia acreditó lo requerido por esta Entidad de Control, se procede a subsanar las

observaciones referidas a los precedentes numerales 7.2 y 7.3.

II. Observación que se mantiene

Se determino la siguiente acción correctiva que debía implementar el servicio para subsanar la observación formulada, sin embargo, ésta se mantiene:

7. Capítulo III Examen de Cuentas, numeral 7.1 "Utilización de tabla de costos unitarios en los permisos de edificación Nos 15 y 63 de 2021" (C): Ahora bien, en los permisos citados a continuación se advirtió que la DOM no consultó las tablas vigentes de costos unitarios por metro cuadrado de construcción para confeccionar los presupuestos de obras sobre los cuales

corresponde aplicar los derechos municipales, sino que utilizó tablas anteriores a las correspondientes.

Atendido lo expuesto, corresponde mantener la observación respecto del permiso

Atendido lo expuesto, corresponde mantener la observación respecto del permiso educación N°63, por un monto de \$252.337, debiendo esa entidad edilicia, a través de su Dirección de Control, acreditar el ingreso contable del pago de dicho permiso que se encuentra pendiente, remitiendo los antecedentes que así lo demuestren, en un plazo de 60 días hábiles, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, apartado “Registro de Antecedentes Adicionales”.

### III. Sobre acciones derivadas indicadas en el informe final:

Se deja constancia que el procedimiento disciplinario ordenado instruir a la Municipalidad de Iquique, en el Informe Final objeto de este seguimiento, para las observaciones de los numerales 3.1 y 3.2, que dice relación con obras que no cuentan con permiso de edificación, fue iniciado por la entidad edilicia mediante el decreto N° 183, de 4 de abril de 2023. Sin embargo, atendido su estado actual y el tiempo transcurrido, se solicita a esa entidad adoptar las medidas necesarias al objeto de agilizarlo, ajustándose a los plazos de instrucción dispuestos en el artículo 141 de la ley N° 18.883, sobre Estatuto Administrativo para Funcionarios Municipales.

### IV. Registro de acciones correctivas de observaciones LC y MC, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

Respecto de las observaciones que fueron categorizadas como Medianamente Complejas (MC) o Levemente Complejas (LC) en el Informe Final objeto de este seguimiento, se recuerda que la responsabilidad asociada a la validación de la acción correctiva requerida, es del área encargada de la Dirección de Control, lo que debe ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad Fiscalizadora puso a disposición de las entidades públicas, por lo que se reitera el aludido requerimiento, a fin de que se sirva cargar a la brevedad los antecedentes en el mencionado sistema.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ

UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

# INFORME DE SEGUIMIENTO

## MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

INFORME FINAL N°813/2022

13 DE JULIO DE 2023



# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



POR EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



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

SEGUIMIENTO AL INFORME FINAL N° 813,  
DE 2022, SOBRE AUDITORÍA AL  
PROCESO DE OTORGAMIENTO DE  
PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR PARTE  
DE LA MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE, EN  
EL PERIODO 1° DE ENERO AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2021.

---

IQUIQUE, 13 de julio de 2023

Mediante el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, la Municipalidad de Iquique informó las medidas adoptadas tendientes a subsanar las observaciones contenidas en el Informe Final N° 813, de 2022, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Iquique, en el periodo 1° de enero al 31 de diciembre de 2021, el que fue remitido a ese municipio por el oficio N° E292527, de 28 diciembre de 2022.

A través del presente seguimiento se pretende contribuir a la implementación y cumplimiento de los 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 N°s 9 “Industria, Innovación e Infraestructura”, en lo que respecta a la meta 9.7 “Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, haciendo especial hincapié en el acceso asequible y equitativo para todos”; y 16, “Paz, Justicia e Instituciones Sólidas”, específicamente en su meta 16.6, “Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas”.

A continuación, se expone el resultado de aquellas observaciones clasificadas como Altamente Complejas (AC) o Complejas (C) de acuerdo con lo establecido en el oficio N° 14.100, de 2018, de este Órgano Contralor.

I. Observaciones que se subsanan.

En dicho informe final se determinaron las siguientes observaciones y acciones correctivas, las cuales fueron implementadas por la entidad auditada.

AL SEÑOR  
ALCALDE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE  
PRESENTE

DISTRIBUCIÓN:  
- Director de Control de la Municipalidad de Iquique





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

1. Capítulo II Examen de la Materia Auditada  
numeral 3.1 “Construcciones sin expedientes de la DOM” (C): Se constató que 54 de las 90 construcciones revisadas de la comuna de Iquique, equivalentes al 60%, cuyo detalle se presentó en el Anexo N° 4 del Informe Final N°813 de 2022, no contaban con expediente en la Dirección de Obras Municipales, conforme al catastro que tiene esa dirección en su sistema informático Proexsi y en las planillas de registros de expedientes.

Tal situación fue confirmada por el Director de Obras del Municipio, a través de correo electrónico de fecha 8 de noviembre de 2022, señalando que no tienen antecedentes de permisos de dichos inmuebles, por lo que entiende que no cuentan con autorizaciones.

Se requirió a ese municipio efectuar un levantamiento de información en terreno de aquellas propiedades que no cuentan con expedientes de obra-incluyendo las objetadas en este punto-, y adoptar las acciones necesarias para que esas construcciones regularicen los permisos requeridos por la DOM, o informar otras acciones en el caso que no sean factibles dichos permisos.

En su respuesta la Municipalidad de Iquique indicó que se efectuó una fiscalización de los inmuebles catastrados por esta Contraloría Regional y que no contaban con el respectivo permiso de edificación, comprobándose el incumpliendo a las normativas vigentes de los propietarios, por lo que se, procedió a infraccionar los casos que lo ameritan.

Añade también que se destinaron dos funcionarios en comisión de servicio a la Dirección de Obras, y una persona contratada a plazo fijo, con el objetivo de ir en directo apoyo a las funciones de fiscalización de esa dependencia, lo que fue formalizado mediante el decreto alcaldicio N° 60, de 20 de enero de 2023, respecto de don [REDACTED], decreto alcaldicio N° 62, de 20 de enero de 2023, referido a don [REDACTED], y contrato de trabajo a plazo fijo, del 01 de enero al 30 de junio de 2023, del señor Osvaldo Jeria Vegazo, Ingeniero en Administración.

De análisis de los antecedentes remitidos por la Municipalidad de Iquique sobre las 54 construcciones que no contaban con su permiso de edificación, se comprobó que la DOM realizó un análisis sobre la materia observada, procediendo a notificar y denunciar ante el Juzgado de Policía Local a los propietarios que no contaban con su respectivo permiso, cuyo detalle se presenta en el Anexo N° 1 y un resumen a continuación:

N° Casos	Acciones Adoptadas
34	Citados al juzgado de Policía Local,
10	Notificados para Regularizar su Permiso Edificación.
6	Permiso regularizado
4	Evaluación social

Fuente: Datos proporcionados por la Municipalidad de Iquique.

Por otra parte, se verificó que esa entidad edilicia destinó tres nuevos funcionarios a la Dirección de Obras Municipales, con la



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

finalidad de realizar mayores fiscalizaciones en terreno y realizar un levantamiento de las edificaciones que no han declarado sus construcciones ante la autoridad competente, conforme con el artículo 116, del DFL N° 458, de 1975, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En consecuencia, en atención a que el municipio se encuentra realizando acciones sobre la materia, tales como notificar a los propietarios que mantenían su permiso de edificación en trámite, y las denuncias presentadas ante el Juzgado de Policía Local, además de la destinación de 3 personas a la Dirección de Obras Municipales, para realizar mayores fiscalizaciones, esta Contraloría Regional resuelve subsanar esta observación.

2. Capítulo II Examen de la Materia Auditada  
numeral 3.2 "Construcciones en uso que no cumplen con las disposiciones normativas urbanísticas" (C): Se advirtió que 22 propiedades edificadas, detalladas en el Anexo N° 5, del informe final antes citado, tenían construcciones adicionales a las que se encontraban aprobadas en sus respectivos permisos de edificación o de regularización. Además, en algunos casos no se cumplía con las exigencias de edificación establecidas en el Plan Regulador Comunal, como alturas máximas, rasantes o coeficientes de constructibilidad.

Se requirió a la Municipalidad de Iquique elaborar un plan de inspección en terreno que logre identificar construcciones de obras que no se adecúan al proyecto aprobado en los respectivos permisos de edificación, incluyendo los objetados en este punto, adoptando las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones reglamentarias expresadas en esta observación.

En su respuesta esa entidad edilicia adjuntó un manual de procedimientos de fiscalización e Inspección de edificaciones, el que fue aprobado a través del decreto N° 612, de 16 de marzo de 2023, con el objeto de establecer un instrumento que permita actuar en forma conjunta al interior del equipo de inspectores, en función de las directrices que establezca el Director de Obras en dicha materia.

Así también, se acompañó un plan de fiscalización propuesto para el presente año, el que tiene su sustento en consideración a que los permisos de edificación otorgados tienen una vigencia de 3 años, y debido a la pandemia reciente, se aplicaron una serie de medidas, teniendo en cuenta que los permisos de edificación del año 2017 terminaron su plazo el año 2020, por lo que se estima verificar la situación actual de cada uno de ellos a través de la respectiva fiscalización.

Por otra parte, agregó que se efectuó una fiscalización de los inmuebles catastrados por esta Contraloría Regional y que no contaban con el respectivo permiso de edificación, comprobándose el incumpliendo a las normativas vigentes de los propietarios, procediéndose a infraccionar los casos que lo ameritan.

Analizados los antecedentes aportados y argumentos expuestos, se constató que la Municipalidad de Iquique efectuó un manual y plan de fiscalización, con la finalidad que los distintos funcionarios que realizan la inspección de edificaciones puedan ejercer su función correctamente.



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

Por otra parte, se comprobó también que de las 22 propiedades que contenían construcciones adicionales a las que se encontraban aprobadas, esa entidad edilicia realizó las denuncias correspondientes ante el Juzgado de Policía Local, con la finalidad de proceder a la regularización de sus correspondientes permisos de edificación, cuyo detalle se presenta en el Anexo N° 2.

En mérito de lo expuesto y debido a que el municipio se encuentra realizando acciones ante los Juzgados de Policía Local, respecto de las propiedades que no contaban con permiso de edificación, así como la creación de manuales para una mejor fiscalización por parte de la DOM, se resuelve dar por subsanada la observación.

3. Capítulo II Examen de la Materia Auditada  
numeral 6 "Falta de antecedentes de respaldo de las clasificaciones y categorías de las construcciones" (C): De la revisión de los expedientes de los permisos muestreados por este Organismo de Control, no se advirtieron antecedentes de respaldo que den cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto en construcción informado por la parte interesada en su solicitud de permiso de edificación, tales como el formulario denominado "Guía técnica para determinar la categoría (1-4) de las construcciones", cuyo formato e instrucciones se encuentra contenido en la resolución exenta N° 80, de 2020, y en la N° 30, de 14 de 2021, ambas del MINVU, mediante las cuales se fijaron los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción para aplicar en el cálculo de los derechos de permisos municipales, de cada año, respectivamente.

Se solicitó a ese municipio instruir a la DOM, que en los expedientes de permisos se incorpore un documento que dé cuenta de la determinación de la clasificación y categorización del proyecto por parte del interesado.

A través del memorándum N° 309, de 17 de marzo de 2023, la Municipalidad de Iquique informó que se realizó el envío de un correo electrónico masivo denominado "Informativo N°002/2023 "Exigencias para solicitudes de edificación a partir del 01.02.2023" al total de profesionales y arquitectos que se encuentran en la base de datos de esta DOM, entre los cuales figuran la directiva del Colegio de Arquitectos y la Delegación Zonal Tarapacá, informando que todas las solicitudes de Permisos de Edificación de Obras, a partir del 1 de febrero de 2023, deben acompañar el formulario denominado "Guía técnica para determinar la categoría (1-4) de las construcciones", cuyo formato e instrucciones se encuentra contenido en la resolución exenta N° 80, de 2020, y en la N° 30, de 14 de 2021, ambas del MINVU, mediante las cuales se fijaron los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción para aplicar en el cálculo de los derechos de permisos municipales, de cada año, respectivamente.

Del análisis de los antecedentes y argumentos expuestos, considerando que a partir del 1 de febrero de 2023 la DOM incorporó en su ficha de Revisión de Antecedentes para el ingreso de solicitudes de permisos de edificación, la "Guía técnica para determinar la categoría de las construcciones", ajustándose a lo señalado en el artículo 1.4.2 de la Ordenanza



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

General de Urbanismo y Construcciones, y al requerimiento efectuado por esta Contraloría Regional, se resuelve subsanar la observación.

**4. Capítulo III Examen de Cuenta numeral 7.2**

**"Clasificación y categoría de la construcción aprobada por el permiso de edificación N° 10, de 2021" (C):** El permiso de edificación N°10 de 2021, fue aprobado para la construcción de un edificio de 23 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y su superficie total autorizada fue de 13.753 m<sup>2</sup>, según consta en dicho documento, la superficie se desglosó en una cantidad de 12.240,33 m<sup>2</sup> que fue clasificada y categorizada bajo el concepto B2; y 1.513, 64 m<sup>2</sup> en la clasificación y categoría B3.

Respecto del cálculo del derecho municipal, se constató que la DOM no utilizó la clasificación y categoría B3 -que corresponde a un monto de \$214.262- para la superficie 1.513,64, establecida en el citado permiso, sino que se calculó con la clasificación y categoría menor, que es la C3, y que corresponde a un monto menor de \$187.493.

Así también, en la determinación del descuento por unidades repetidas, se advirtió que 19 pisos fueron considerados como de la misma superficie de 521,32 m<sup>2</sup>, no obstante, según el permiso de edificación aprobado, se presentaban leves diferencias de superficie según el piso, es decir, solo 4 tenían la superficie de 521,32 m<sup>2</sup>; los 5 pisos siguientes median 521,19 m<sup>2</sup>; y 11 pisos restantes eran de 521,45.

Tales situaciones ocasionaron una indebida determinación del presupuesto total de la obra, y por ende, de los montos de los derechos municipales que se aplican sobre dicha cifra, situación que finalmente representó en un menor cobro de derechos por la suma de \$7.004.277.

**Diferencia del pago de los derechos municipales**

Permiso de edificación		Cálculos		
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
10	02-03-2021	26.783.902	33.788.179	7.004.277

Fuente: Permisos de edificación proporcionados por la DOM de la Municipalidad de Iquique.

**5. Capítulo III Examen de Cuenta numeral 7.3**

**"Error en el cálculo del presupuesto en el permiso de edificación N° 19, de 2021" (C):** Este permiso se aprobó para la ejecución de un edificio de 26 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y que, con una superficie total autorizada de 13.997,49 m<sup>2</sup>, tuvo una clasificación y categoría de construcción B2 para la superficie de 12.559,04 m<sup>2</sup> y B3 para 1.438, 45 m<sup>2</sup>.

Lo anterior, ocasionó una diferencia en la determinación del derecho municipal del permiso de edificación N° 19, de 2021, por \$458.325, como se detalla en la siguiente tabla:



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

Resumen de cálculo de derecho municipal

Permiso de edificación		Cálculos		
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
19	06-04-2021	33.205.714	33.664.038	458.325

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la DOM de la Municipalidad de Iquique.

Se requirió a la entidad edilicia, para los numerales 7.2 y 7.3 precedentes, acreditar documentadamente las instrucciones impartidas a los revisores y las gestiones tendientes a recuperar el menor cobro de los permisos de edificación 10 y 19, por las sumas de \$7.004.277 y \$458.325, respectivamente.

En su respuesta, la Municipalidad de Iquique señaló para los dos numerales, que la Dirección de Obras con fecha 15 de diciembre de 2022, envió un correo electrónico a los interesados, explicando el percance respecto del cálculo de los derechos municipales para los permisos de edificación N°s 10 y 19, lo que derivó finalmente en el pago de las diferencias por parte de los contribuyentes.

Del análisis de los antecedentes aportados por esa entidad edilicia se comprobó sobre la observación N° 7.2, que a través del ingreso N° 258429 y folio N° 5354937, la empresa inmobiliaria Palma de Sur SPA, realizó el desembolso a esa entidad edilicia por la diferencia del permiso de edificación N° 10, por un valor de \$7.004.277.

Asimismo, en atención a la observación N° 7.3, se verificó que mediante orden de ingreso N° 258428 y folio 5354935, la empresa inmobiliaria Palmas del Sur SPA, procedió a reintegrar la diferencia pendiente del permiso de edificación N°19, por un monto \$458.325.

En consideración a que la entidad edilicia acreditó lo requerido por esta Entidad de Control, se procede a subsanar las observaciones referidas a los precedentes numerales 7.2 y 7.3.

6. Capítulo III Examen de Cuenta numeral 7.4 "Omisión del descuento por unidad repetida en el permiso de edificación N° 22, de 2021, (C): Este permiso autoriza la construcción de un edificio de 24 pisos de altura, más 1 piso de subterráneo, y cuenta con una superficie total de 13.860,31 m2.

De la revisión efectuada, se advirtió que, para la determinación del derecho municipal, la DOM no consideró en los respectivos descuentos, una unidad repetida, situación que produjo una diferencia de \$558.066, a favor del municipio.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**Diferencias en el cálculo del derecho municipal**

Permiso de edificación		Cálculos		
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
22	03-05-2021	26.435.342	25.877.276	- 558.066

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la DOM de la Municipalidad de Iquique

En lo particular, los pisos 4 al 18 mantienen superficies repetidas de 493,18 m<sup>2</sup> cada una, por lo tanto, los pisos 4 y 5 no tienen derecho a descuento, pero del piso 6 en adelante sí, no obstante, la DOM determinó considerar el descuento a partir del piso 7.

Se solicitó a esa entidad edilicia remitir los antecedentes suficientes de forma detallada, para comprobar las diferencias advertidas.

En su respuesta, la Municipalidad de Iquique señaló que con la finalidad de aclarar los cuestionamientos de la exclusión del piso N°4 como parte de los pisos tipos para el cálculo de derechos municipales, se adjuntó copia de las láminas N°s 5 y 6 del Permiso de Edificación 22/2021, en la cuales se incorpora gráfica en colores para resaltar las diferencias entre un piso y otro, indicados en tonos azules para la lámina N°5 y en tonos verdes para la lámina N°6, además a ambas láminas en el extremo inferior izquierdo se les incorporó una leyenda descriptiva para cada tipo de diferencia, que en general apuntan a diferencias estructurales entre los pisos y diferencias en tabiquerías de los departamentos tipo “B” y tipo “D”.

Agrega que, si bien el proyecto desde el piso N°4 al piso N°18, cuenta exactamente con la misma superficie edificada (493,18m<sup>2</sup> por piso), estos no son idénticos, ya que de acuerdo a lo consignado por la DDU-Específica N°6/2008, lo observado en el piso N°4, el cual para el cálculo de derechos municipales, no fue incluido como pisos tipos, debido a que en la revisión de la solicitud, se evidenciaron diferencias en su estructura, cabe mencionar la diferencia de los elementos que conforman la estructura del proyecto, como muros estructurales, los cuales en el piso N°4 (eje 1, entre ejes I y D, intersección eje I, entre ejes 1 y 6; eje 13, intersección eje I; segmento del eje 14; y eje 20, entre ejes I y E) presentan un espesor de 25cms, lo cual se encuentra consignado con el acotado aportado por el interesado, a diferencia de lo graficado en los pisos tipos desde el piso N°5 al 18 (eje 1, entre ejes I y D, intersección eje I, entre ejes 1 y 6; eje 13, intersección eje I; segmento del eje 14; y eje 20, entre ejes I y E) presentan un espesor de 20cms, lo cual se encuentra consignado con el acotado aportado por el interesado

Por otra parte, cabe mencionar las diferencias en tabiquerías interiores de los departamentos tipo B y D, específicamente en el dormitorio principal, los cuales en el piso N°4 no contemplan tabiquería que contiene el guardarropa, a diferencia de los pisos del N°5 al N°18 en el cual se presenta tabiquería que contiene el guardarropa, sin más detalles, por lo que se concluye que el piso N°4 no es idéntico a los pisos N°5 al N°18.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE TARAPACÁ  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Del análisis de los antecedentes aportados se realizó una comparación entre las láminas 5 y 6, observándose una diferencia de 5cms en el espesor de los muros estructurales, así como también diferencias de tabiquerías en los dormitorios principales de los departamentos tipos B y D, por lo que no serían idénticos, y no se ajustarían a una unidad repetida, comprobándose que el cálculo de derechos municipales se ajusta a lo establecido en el numeral N° 2 del artículo 5.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En mérito de lo expuesto, y considerando la documentación aportada sobre la materia, se procede a subsanar la observación.

**II. Observación que se mantiene**

Se determino la siguiente acción correctiva que debía implementar el servicio para subsanar la observación formulada, sin embargo, ésta se mantiene:

7. Capítulo III Examen de Cuentas, numeral 7.1 "Utilización de tabla de costos unitarios en los permisos de edificación N°s 15 y 63 de 2021" (C): Ahora bien, en los permisos citados a continuación se advirtió que la DOM no consultó las tablas vigentes de costos unitarios por metro cuadrado de construcción para confeccionar los presupuestos de obras sobre los cuales corresponde aplicar los derechos municipales, sino que utilizó tablas anteriores a las correspondientes.

Tal situación provocó un incorrecto valor del presupuesto de obra, y por consiguiente una variación en los montos de los derechos municipales, que finalmente representó diferencias por un menor cobro por la suma de \$ 64.845 y \$ 252.337, respectivamente, como se describe en la siguiente tabla.

**Diferencia de precios del derecho municipal**

Permiso de edificación			Cálculos	
N°	Fecha	Derechos Municipales según la DOM (\$)	Derechos Municipales según CGR (\$)	Diferencia por cobrar (\$)
15	15-03-2021	36.204.853	36.269.698	64.845
63	08-09-2021	21.073.393	21.325.731	252.337

Fuente: Datos extraídos de los permisos de edificación proporcionados por la Municipalidad de Iquique

Se requirió a ese municipio, acreditar documentadamente las instrucciones impartidas a los revisores y las gestiones tendientes a recuperar el menor cobro de los permisos de edificación 15 y 63, por las sumas de \$64.845 y \$252.337, respectivamente.

En su respuesta, la Municipalidad de Iquique señaló que la Dirección de Obras con fecha 15 de diciembre de 2022, envió un correo electrónico a los interesados, explicando el percance respecto del cálculo de los derechos municipales para los permisos de edificación N°s 15 y 63.



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

De la revisión de los antecedentes aportados por esa entidad se comprobó el pago de la diferencia del permiso de edificación N°15, a través del ingreso N° 267416 y folio N° 5344309, por un monto de \$ 64.845, de la empresa Import y Export San Francisco, por lo que corresponde subsanar esta situación.

Sin embargo, para el caso del Permiso de Edificación N°63, ese municipio manifestó que el pago por un monto \$252.337, aún se encuentra en proceso por parte de la empresa Inmobiliaria E Inversiones la Caja SPA, por lo que se mantiene la observación.

Atendido lo expuesto, corresponde mantener la observación respecto del permiso educación N°63, por un monto de \$252.337, debiendo esa entidad edilicia, a través de su Dirección de Control, acreditar el ingreso contable del pago de dicho permiso que se encuentra pendiente, remitiendo los antecedentes que así lo demuestren, en un plazo de 60 días hábiles, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, apartado "Registro de Antecedentes Adicionales".

III. Sobre acciones derivadas indicadas en el informe final:

Se deja constancia que el procedimiento disciplinario ordenado instruir a la Municipalidad de Iquique, en el Informe Final objeto de este seguimiento, para las observaciones de los numerales 3.1 y 3.2, que dice relación con obras que no cuentan con permiso de edificación, fue iniciado por la entidad edilicia mediante el decreto N° 183, de 4 de abril de 2023. Sin embargo, atendido su estado actual y el tiempo transcurrido, se solicita a esa entidad adoptar las medidas necesarias al objeto de agilizarlo, ajustándose a los plazos de instrucción dispuestos en el artículo 141 de la ley N° 18.883, sobre Estatuto Administrativo para Funcionarios Municipales.

IV. Registro de acciones correctivas de observaciones LC y MC, en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR.

Respecto de las observaciones que fueron categorizadas como Medianamente Complejas (MC) o Levemente Complejas (LC) en el Informe Final objeto de este seguimiento, se recuerda que la responsabilidad asociada a la validación de la acción correctiva requerida, es del área encargada de la Dirección de Control, lo que debe ser acreditado en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad Fiscalizadora puso a disposición de las entidades públicas, por lo que se reitera el aludido requerimiento, a fin de que se sirva cargar a la brevedad los antecedentes en el mencionado sistema.






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

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán adoptar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	SANDRA ESTAY CONTRERAS	
Cargo	CONTRALOR REGIONAL	
Fecha firma	13/07/2023	
Código validación	GRklmNel5	
URL validación	<a href="https://www.contraloria.cl/validardocumentos">https://www.contraloria.cl/validardocumentos</a>	



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

ANEXO N° 1: Construcciones sin expedientes

N°	Dirección	Rol Predial	Notificación	Fecha	Juzgado
1			Notificación N° 14679	07-03-2023	-
2			Parte N° 10	20-02-2023	Tercero
3			Notificación N° 14702	20-02-2023	-
4			Notificación N° 14703	20-02-2023	-
5			Parte N° 15	01-03-2023	Primero
6			Parte N° 23	07-03-2023	Segundo
7			Notificación N° 14704	20-02-2023	-
8			Parte N° 19	01-03-2023	Primero
9			Parte N° 18	01-03-2023	Primero
10			Parte N° 17	01-03-2023	Primero
11			Parte N° 16	01-03-2023	Primero
12			Parte N° 30	01-03-2023	Primero
13			Notificación N° 14676	03-03-2023	-
14			Evaluación Social	-	-
15			Parte N° 32	03-03-2023	Primero
16			Parte N° 34	03-03-2023	Primero
17			Certificado N° 75	22-08-2022	-
18			Parte N° 34	31-03-2023	Primero
19			Parte N° 35	11-03-2023	Segundo
20			Notificación N° 14677	03-03-2023	-
21			Parte N° 35	03-03-2023	Primero
22			Permiso SE-2022-00126	30-12-2022	-
23			Notificación N° 14718	03-03-2023	-
24			Parte N° 11	06-03-2023	Segundo
25			Permiso N° 151	26-11-2014	-
26			Parte N° 38	11-03-2023	Segundo
27			Parte N° 15	06-03-2023	Segundo
28			Notificación N° 14717	03-03-2023	-
29			Parte N° 12	06-03-2023	Segundo
30			Permiso N° 12	21-06-2011	-
31			Parte N° 13	06-03-2023	Segundo
32			Parte N° 14	06-03-2023	Segundo
33			Parte N° 30	09-03-2023	Segundo
34			Parte N° 37	11-03-2023	Segundo
35			Evaluación Social		-
36			Parte N° 21	07-03-2023	Segundo
37			Parte N° 22	07-03-2023	Segundo
38			Parte N° 29	09-03-2023	Segundo
39			Notificación N° 14667	28-02-2023	-
40			Parte N° 20	07-03-2023	Segundo



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

N°	Dirección	Rol Predial	Notificación	Fecha	Juzgado
41			Parte N° 14	01-03-2023	Primero
42			Parte N° 13	01-03-2023	Primero
43			Evaluación Social	-	-
44			Notificación N° 14716	01-03-2023	-
45			Permiso N° 66	03-07-2019	-
46			Parte N° 20	01-03-2023	Primero
47			Permiso N° 74	07-04-2012	-
48			Parte N° 26	08-03-2023	Segundo
49			Evaluación Social	-	-
50			Parte N° 21	01-03-2023	Primero
51			Parte N° 31	09-03-2023	Segundo
52			Parte N° 32	09-03-2023	Segundo
53			Parte N° 33	09-03-2023	Segundo
54			Parte N° 34	09-03-2023	Segundo



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

ANEXO N° 2: Construcciones en uso que no cumple con las disposiciones  
normativas urbanísticas

N°	Dirección	Rol Predial	Notificación	Fecha	Juzgado
1			En proceso de fiscalización	-	-
2			Parte N° 03	14-04-2023	Tercero
3			Parte N° 78	19-01-2023	Segundo
4			Parte N° 04	14-04-2023	Tercero
5			Parte N° 02	14-04-2023	Tercero
6			Parte N° 05	17-04-2023	Tercero
7			Parte N° 06	17-04-2023	Tercero
8			Parte N° 07	17-04-2023	Tercero
9			Parte N° 08	17-04-2023	Tercero
10			Parte N° 43	20-04-2023	Primero
11			Parte N° 44	20-04-2023	Primero
12			Parte N° 74	19-01-2023	Segundo
13			Parte N° 47	20-04-2023	Primero
14			Parte N° 45	20-04-2023	Primero
15			Parte N° 46	20-04-2023	Primero
16			Parte N° 72	19-01-2023	Segundo
17			Parte N° 79	19-01-2023	Segundo
18			Parte N° 57	21-04-2023	Primero
19			Parte N° 50	20-04-2023	Primero
20			Parte N° 80	19-01-2023	Segundo
21			Parte N° 49	20-04-2023	Primero
22			Parte N° 48	20-04-2023	Primero