



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

UCE.: N° 1.065/2012
REF.: N° 96.509/2012

REMITE INFORME EN INVESTIGACIÓN ESPECIAL N° 59, DE 2012, SOBRE EVENTUALES IRREGULARIDADES EN LA CONSTRUCCIÓN Y OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS EN EL CONDOMINIO VALLE DE LA ARAUCANÍA, DE TEMUCO.

TEMUCO, 07351 - 27.12.2012

El Contralor Regional infrascrito, cumple con remitir a Ud., para su conocimiento, copia del informe del epígrafe sobre la investigación efectuada, en el Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de La Araucanía.

Asimismo, corresponde señalar que el contenido de la presente investigación especial por aplicación de la ley N° 20.285, se publicará en el sitio web institucional.

Adjunta lo indicado.

Saluda atentamente a Ud.,

Rico
28/12/2012

RICARDO BETANCOURT SOLAR
Contralor Regional de la Araucanía
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

AL SEÑOR
DIRECTOR
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA
TEMUCO.-



CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

INFORME
INVESTIGACIÓN ESPECIAL

Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de La Araucanía.

Número de Informe: 59/2012
27 de diciembre del 2012



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

REF : N° 96.509/2012
AT : N° 259/2012

INFORME EN INVESTIGACIÓN ESPECIAL
N° 59, DE 2012, SOBRE EVENTUALES
IRREGULARIDADES EN LA
CONSTRUCCIÓN Y OTORGAMIENTO DE
SUBSIDIOS EN EL CONDOMINIO VALLE DE
LA ARAUCANÍA, DE TEMUCO.

TEMUCO, 27 DIC. 2012

Se ha dirigido a esta Contraloría Regional de La Araucanía, don Jorge Rodríguez Olivares, como representante de un grupo de copropietarios residentes en el Condominio Valle de la Araucanía, ubicado en calle Lynch N°1040 de Temuco, construido por la empresa Santa Beatriz Ltda., denunciando algunas irregularidades en la construcción y otorgamiento de subsidios, del citado condominio, situaciones que dieron origen a una investigación especial, cuyos resultados constan en el presente documento.

Antecedentes

El trabajo efectuado tuvo como finalidad investigar la denuncia del recurrente, quien señala, en síntesis, que recibieron los departamentos, edificios Tolhuaca y Huerquehue, cuando estos no contaban con electricidad; que se ha emitido un cobro de agua indebido, cargado a los propietarios que posteriormente fue devuelto; y que la empresa no ha atendido sus reclamos y solicitudes. Asimismo consulta sobre las facultades para intervenir de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y cuestiona el pago de 7 subsidios cuyos departamentos no fueron entregados; añade que existe un sumario sanitario y aún la Secretaría Regional Ministerial de Salud no les da respuesta; que la Dirección de Obras Municipales de Temuco no emitió un informe post terremoto del Condominio; agrega que se hayan vendido todos los estacionamientos, incluidos los de minusválidos y por último, señala que por presión de la empresa constructora, tuvieron que designar un comité de administración en el que participaron sólo 45 personas, cantidad que a su entender no es representativa para enfrentar los problemas presentados.

Metodología

El trabajo se ejecutó de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 131 y 132 de la ley N°10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo Contralor, e incluyó la verificación de documentación, la solicitud de antecedentes e informes, entrevistas con diversos funcionarios y demandantes, la obtención de evidencias en terreno, y otros que se estimó necesarios.

AL SEÑOR
RICARDO BETANCOURT SOLAR
CONTRALOR REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
P R E S E N T E
ASL/JVG/MLM



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

Análisis

De conformidad con las indagaciones efectuadas, antecedentes recopilados y considerando la normativa pertinente, así como los datos aportados por las entidades investigadas en respuesta a los requerimientos realizados por este Órgano de Control, se determinaron los hechos que se exponen a continuación:

Antecedentes Generales

El condominio Valle de la Araucanía ubicado en Calle Lynch N°1.040 de la comuna de Temuco, corresponde a un condominio conformado por 5 edificios de departamentos denominados, Huerquehue, Tolhuaca, Villarrica, Nahuelbuta y Conguillío, con un total de 442 departamentos, 72 bodegas y 240 estacionamientos, el que fue construido por la Inmobiliaria Santa Beatriz S.A.

En primer término, cabe señalar que el proyecto en comento, cuenta con permiso de edificación N°156 de 28 de febrero de 2007 y permisos de modificación de proyecto por ampliación N°1.262 de 14 de julio de 2009 y N°586 de fecha 29 de marzo de 2010, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco. Asimismo fue recepcionado mediante los certificados de recepción definitiva parcial N°413 de 31 de agosto de 2010 para el edificio Huerquehue y Tolhuaca con 212 departamentos y 178 estacionamientos y N°147 de 28 de marzo de 2011 para edificio Nahuelbuta y Villarrica con 144 departamentos, 42 estacionamientos y 72 bodegas. Posteriormente, se emitió el certificado de recepción definitiva N°593 de 29 de diciembre de 2011 que recepciona edificio Conguillio de 86 departamentos y 20 estacionamientos.

Luego, cabe precisar que, la construcción y adquisición de los departamentos por parte del recurrente y los beneficiarios que representa, corresponden al subsidio habitacional extraordinario para la adquisición de viviendas económicas y préstamos de enlace a corto plazo a las empresas constructoras, reglamentado a través del decreto N°04, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Al respecto, y teniendo presente las materias reclamadas, corresponde señalar que para aplicar el subsidio habitacional que regula el mencionado decreto a las viviendas integrantes de un proyecto, las respectivas empresas constructoras, inmobiliarias y cooperativas de vivienda deberán suscribir un convenio con el Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU, para cuyo efecto deberán acompañar un legajo con los antecedentes técnicos, que permitan a dicho Servicio, verificar que el proyecto cumple con los requisitos exigidos, referidos a número de viviendas, ubicación, accesos, programa arquitectónico de la vivienda, entre otros, convenio en el cual se dejará constancia, como mínimo, de los datos del correspondiente permiso de edificación, del nombre de la empresa encargada de la construcción del proyecto, de la obligación que asume de iniciar las obras en la fecha determinada, del plazo de ejecución del proyecto, de la declaración de la empresa de que conoce las obligaciones que le impone el reglamento y las sanciones establecidas, del precio máximo de la vivienda, que no podrá ser superior a 950 unidades de fomento y del compromiso de efectuar su venta a las personas que cumplan con los requisitos para obtener el subsidio habitacional.



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

Luego de suscrito el convenio, el SERVIU efectuará la reserva de cupos de los subsidios correspondientes, y una vez que la empresa constructora comunique el inicio de las obras, el SERVIU podrá otorgar un préstamo de enlace, hasta por un plazo máximo de 2 años, el cual no podrá exceder del equivalente al 25% del monto del subsidio correspondiente a la comuna o localidad en que se emplazará el proyecto, con un tope máximo de 100 unidades de fomento por cada vivienda que lo integre. Por su parte, la empresa prestataria deberá caucionar la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo mediante una boleta de garantía, por un monto igual al del préstamo que garantiza, con plazo indefinido o uno que exceda en 60 días el plazo de ejecución de las obras.

El señalado préstamo deberá restituirse una vez practicada la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del dominio de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio que la adquiere y de la prohibición de enajenar del SERVIU.

En este contexto, mediante la resolución exenta N°846 de 6 de marzo de 2009, se aprobó el convenio suscrito el 5 de marzo de 2009, entre el Servicio de Vivienda y Urbanización y la Inmobiliaria Santa Beatriz S.A., conforme al cual dicha empresa manifiesta su voluntad de desarrollar un proyecto habitacional en los términos exigidos por el citado decreto N°4 de 2009, integrado por 300 viviendas, las que se compromete a vender a las personas que cumplan con los requisitos para obtener el subsidio habitacional en cuestión, en el precio máximo de 950 unidades de fomento, el que se enterará con el ahorro del interesado, con el subsidio habitacional otorgado y si lo requiere el interesado, con un crédito hipotecario complementario.

1. Recepción de obras municipales

El denunciante reclama que la Dirección de Obras Municipales de Temuco recepcionó los edificios Tolhuaca y Huerquehue aún cuando estos no tenían electricidad.

Al respecto, cabe informar que revisados los antecedentes de la carpeta de edificación, perteneciente al proyecto Condominio Valle de La Araucanía, N°395/2006, presentados para la recepción, estos cumplen con el artículo 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, específicamente, en lo relativo a la instalación eléctrica, los dos bloques de departamentos, Tolhuaca y Huerquehue, recepcionados a través del certificado de recepción parcial N°413 de 31 de agosto de 2010, poseen el certificado de inscripción de instalación eléctrica interior, -TE1-, N°000000435579 de fecha 17 de agosto de 2010, cumpliendo con lo establecido en el artículo 5.9.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Consumo de agua potable

El recurrente señala que por consumo de agua potable durante la construcción, se cargó erróneamente 8,24m³ a los propietarios, lo que posteriormente asumió la empresa constructora devolviendo los valores proporcionalmente a cada departamento.

Al respecto, corresponde señalar que el asunto que se expone no incide en una actuación emanada de una entidad sujeta a la fiscalización de esta Entidad de Control, sino que se refiere a conflictos entre



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

particulares, los que tienen, por ende, una naturaleza litigiosa, materia respecto de la cual esta Sede Fiscalizadora no puede intervenir, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6°, inciso tercero, de la ley N° 10.336 (aplica dictamen N° 4.130, de 2012).

Sin perjuicio de ello, fluye de la propia presentación del recurrente y sus antecedentes adjuntos que la situación se encuentra resuelta, pues consta que la constructora pagó \$1.558.461, equivalente al prorrateo de los remarcadores, situación indicada en factura de pago.

3. Respuesta de la empresa a las solicitudes de los propietarios

Se denuncia que la Inmobiliaria Santa Beatriz S.A., no ha dado respuesta a las solicitudes y reclamos efectuados con fecha 19 de abril de 2011, por el recurrente y los propietarios que representa.

Al respecto, corresponde señalar que el asunto que se expone no incide en una actuación emanada de una entidad sujeta a la fiscalización de esta Entidad de Control, sino que se refiere a conflictos entre particulares, los que tienen, por ende, una naturaleza litigiosa, materia respecto de la cual esta Sede Fiscalizadora no puede intervenir, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6°, inciso tercero, de la ley N° 10.336 (aplica dictamen N° 4.130, de 2012).

4. Facultades de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y actuar del Servicio de Vivienda y Urbanización.

Por una parte, el denunciante señala que efectuó un reclamo ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la que mediante oficio N°712 de 6 de junio de 2011, le respondió que no tiene la facultad de intervenir ni eventualmente sancionar a la empresa constructora, lo cual cuestiona.

Por otra parte, consulta por la situación de siete departamentos que no se entregaron con subsidio, ya que a su entender el Servicio de Vivienda y Urbanización pagó por 300 subsidios y la empresa sólo declaró 293 de éstos.

En cuanto al primer punto en cuestión, cabe precisar que conforme al artículo 2°, letra f) del decreto supremo N° 397, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, una de las funciones primordiales que corresponden a dichas Secretarías, es velar por el estricto cumplimiento por parte del SERVIU de los planes, programas, normas e instrucciones impartidas por el Ministro y por el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo y, especialmente, porque sus inversiones se ajusten a los presupuestos aprobados para ellos.

Asimismo conforme a lo establecido en el artículo 2° del decreto N° 355, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, el SERVIU será en su jurisdicción, el organismo ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda.

En este contexto, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a través del oficio N°712 de 6 de junio de 2011 atendió un reclamo interpuesto por el recurrente, señalando que en atención a que el tipo de construcción, así como el valor de venta se enmarca en el decreto N°4, de



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

2009 de ese Ministerio, y cumpliendo los requisitos legales, se subsidió a través del mencionado decreto la adquisición de las viviendas en cuestión, y que en razón de haberse construido y enajenado a través de la modalidad señalada, esa repartición pública carece de las facultades legales para fiscalizar y eventualmente sancionar a la empresa constructora, haciendo presente además que dicha fiscalización corresponde hacerla efectiva a través de los medios consagrados por la ley para la resolución de conflictos entre privados.

Sobre el particular, es del caso precisar que, como se indicara, el decreto N° 4, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamenta el subsidio habitacional extraordinario para la adquisición de viviendas económicas y préstamos de enlace a corto plazo a las empresas constructoras, circunscribiendo la función fiscalizadora y de control por parte de los Servicios de Vivienda y Urbanización a los aspectos que se detallarán.

En primer término, el artículo 6° del decreto N° 4, de 2009, precitado, establece, en lo que interesa, que el SERVIU verificará que el proyecto propuesto cumple con los requisitos exigidos por ese reglamento, para luego suscribir con la respectiva empresa constructora, o con la inmobiliaria o con la cooperativa de vivienda, un convenio en los términos allí dispuestos.

Seguidamente, su artículo 10 prescribe que el SERVIU podrá verificar tanto la efectividad del inicio de obras, como si el avance de éstas corresponde a lo programado.

Por último, su artículo 17 dispone que el SERVIU pagará el subsidio en comento dentro del plazo que allí señala, contra la presentación de los documentos ahí aludidos, y una vez que verifique que éstos se encuentran conformes, procediendo a dictar las resoluciones que dispongan dicho pago a la correspondiente empresa constructora, inmobiliaria o cooperativa de vivienda.

En este contexto normativo, se puede establecer que las prerrogativas que posee el Servicio de Vivienda y Urbanización en relación al subsidio de la especie están supeditadas exclusivamente a las verificaciones ya reseñadas, en las oportunidades referidas, por lo que lo indicado en el oficio N°712, de 2011, por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, se ajustó a derecho.

Ahora bien, en cuanto al segundo punto en cuestión, de acuerdo a los antecedentes proporcionados por el Servicio de Vivienda y Urbanización, es posible informar que se han entregado 292 subsidios, más 1 subsidio que se encuentra en trámite en el Conservador de Bienes Raíces.

Además, se mantiene efectiva una boleta de garantía N°254058 con fecha de emisión 28 de septiembre de 2012 y vencimiento el 30 de diciembre de 2012, por 950 UF correspondientes a 10 viviendas.

Sin perjuicio de lo anterior, es necesario precisar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 4°, del decreto N° 9, de 2004, ya precitado, uno de los requisitos que deben cumplir los proyectos habitacionales para optar al subsidio y préstamo de enlace allí regulado, es que dicho proyecto no exceda de un tamaño máximo de 300 viviendas, cuestión que de acuerdo a su artículo 6°, como ya se manifestara, debe ser verificado por el SERVIU, antes de suscribir el convenio con la empresa constructora, inmobiliaria o cooperativa de vivienda.



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

Pues bien, de los antecedentes tenidos a la vista y los recabados por esta Oficina de Control, se puede determinar que el proyecto relativo al Condominio Valle de La Araucanía, contempló desde su inicio la construcción de 442 departamentos, por lo que incumplía con la normativa referida para ser un proyecto elegible en los términos del decreto N° 9, de 2004, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En consecuencia, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de La Araucanía deberá incoar un procedimiento disciplinario a fin de establecer las responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados, por una parte, en la suscripción del convenio de fecha 5 de marzo de 2009, entre esa repartición y la Inmobiliaria Santa Beatriz S.A., al amparo del decreto N°4, de 2009, precitado, en donde se indica expresamente que ese servicio verificó que el proyecto habitacional de que se trata, cumplía con el requisito ya expuesto, como asimismo, en la entrega de los subsidios relativos a la misma materia.

5. Cámaras de Aguas Servidas.

El reclamante, señala que las cámaras receptoras de aguas servidas se encuentran colapsadas en los edificios del 5° piso hacia abajo, y que existe actualmente un sumario por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Salud por el tema, de lo que aún no conocen los resultados.

De acuerdo a lo informado por Francisca Silva Larraín, Abogado del Departamento Jurídico de la Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de la Araucanía, el 3 de diciembre de 2012, el sumario sanitario se encuentra en etapa de finalización de informe técnico y por enviarse al departamento jurídico, por lo que la denuncia de la especie ya está siendo atendida por el Servicio, resultando inoficioso emitir pronunciamiento en esta oportunidad.

6. Actuar de la Dirección de Obras Municipales.

El recurrente denuncia que la Dirección de Obras Municipales no realizó informe post terremoto del 27 de febrero de 2010, ya que después del terremoto quedaron anomalías tales como filtraciones de agua en el interior y oxidación prematura de todo el cerco que colinda con el condominio, barandas y balcones.

Sobre el particular, cumple esta Contraloría Regional con consignar que, a fin de dilucidar la consulta de que se trata, resulta menester considerar que el artículo 24 de la ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, dispone, en lo que interesa, que a la unidad encargada de obras municipales le corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones de la ley General de Urbanismo y Construcciones -aprobada por el decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- y de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto cuenta, entre otras atribuciones específicas, con la de fiscalizar las obras en uso a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.

Asimismo, que el artículo 5° del recién mencionado cuerpo legal previene, también en lo que importa, que a las municipalidades corresponderá "aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas



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

Técnicas y demás Reglamentos”, en sus acciones administrativas relacionadas con la urbanización y construcción, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones.

Por último, ha de tenerse en cuenta que los artículos 148 y 156 de la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones prescriben, respectivamente, que el alcalde, a petición del director de obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, de aquellas obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina, y que cuando el peligro de derrumbe de una obra o de parte de ella fuere inminente, la alcaldía podrá adoptar de inmediato todas las medidas necesarias para eliminar el peligro, incluso la de demoler sin más trámite, total o parcialmente la obra.

En este contexto, la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control, a través de su dictamen N° 25.882, de 2011, -y en el contexto normativo precitado-, ha establecido que las municipalidades pueden efectuar una calificación acerca de los daños sufridos por las edificaciones a consecuencia de un sismo, facultad que se encuentra dentro de la esfera de sus atribuciones, lo que implica que puede ejercerla o no, como sucede en la especie, asunto de mérito que esta Entidad de Control se encuentra impedida de evaluar, según lo prescrito en el artículo N° 21 B de la ley N° 10.336, sin perjuicio de lo cual conviene anotar que de los antecedentes tenidos a la vista, no consta que los peticionarios hayan efectuado un requerimiento a la Municipalidad de Temuco en tal sentido.

7. Cantidad de estacionamientos del condominio

En relación a la cantidad de estacionamientos del condominio, se denuncia que se vendieron todos los estacionamientos incluyendo los de minusválidos y de visita, aún cuando es un condominio social, transgrediendo lo establecido en la ley 19.537, que en su artículo 8° dice que los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación, sin embargo, la inmobiliaria Santa Beatriz vendió todos los estacionamientos, apegándose a su reglamento de copropiedad.

Sobre el particular, es del caso precisar que la enajenación de los estacionamientos denunciados, es un asunto que no incide en una actuación emanada de una entidad sujeta a la fiscalización de esta Entidad de Control, sino que se refiere a conflictos entre particulares, los que tienen, por ende una naturaleza litigiosa, materia respecto de la cual esta Sede Fiscalizadora no puede intervenir, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6°, inciso tercero, de la ley N° 10.336 (aplica dictamen N° 4.130, de 2012).

No obstante lo anterior, resulta preciso señalar que, de los antecedentes tenidos a la vista, se ha podido constatar que el director de obras municipales de la Municipalidad de Temuco, por medio del certificado especial N° 756, de 2010, le dio el carácter de condominio social al proyecto en cuestión, lo que no se ajustó a derecho.

En efecto, el decreto ley N° 2.552, de 1979, dispone en su artículo 3° que para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento, agregando su inciso tercero que estas



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

viviendas deberán cumplir, además, las características técnicas, de urbanización y de equipamiento que señalen los reglamentos que dicte el Presidente de la República por intermedio del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Por su parte, el Título 6° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define en su artículo 6.1.2 la vivienda social como la vivienda económica de carácter definitivo, cuyas características técnicas se señalan en este título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%.

En el mismo sentido, la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, dispone en su artículo 39, inciso final, que el condominio social es aquél constituido mayoritariamente por viviendas sociales, no pudiendo contar con más de 150 unidades. A su vez, el artículo 40, inciso primero, del mismo ordenamiento legal define a las viviendas sociales como las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley 2.552, de 1979.

En este orden de ideas, la jurisprudencia de esta Entidad de Control, mediante el dictamen N°50.488, de 2008, ha manifestado que los directores de obras municipales, para certificar la circunstancia de que un determinado inmueble tiene el carácter de vivienda social, sea respecto de una unidad aislada, o para llegar a constituir un condominio de viviendas sociales deben constatar el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos al efecto.

Al respecto, de los antecedentes tenidos a la vista y los recabados por esta Oficina de Control, se constata que el Condominio Valle de La Araucanía, no reúne todos los requisitos para ser considerado como un condominio social, por lo que la Municipalidad de Temuco deberá incoar un proceso disciplinario que determine las eventuales responsabilidades administrativas, de los funcionarios que resulten responsables de la situación en comento.

8. Cantidad de participantes del comité de administración.

El recurrente denuncia que por presión de la empresa constructora, tuvieron que designar un comité de administración en el que participaron sólo 45 personas, cantidad que a su entender no es representativa para enfrentar los problemas del condominio.

Sobre el particular, cabe señalar que en conformidad con lo dispuesto en los artículos 33, 34 y 35 de la ley N° 19.537 -sobre Copropiedad Inmobiliaria-, en relación con el artículo 6°, inciso tercero, de la ley N°10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General, las contiendas que se produzcan entre los copropietarios de un edificio afecto a ese ordenamiento o entre éstos y la administración del edificio, se encuentran, precisamente, en el ámbito de competencia de los juzgados de policía local respectivos, sin que corresponda a esta Entidad de Fiscalización intervenir en las mismas (aplica dictamen N° 22.732, de 2010).



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

CONCLUSIONES

1. En cuanto a la recepción de los edificios Tolhuaca y Huerquehue efectuada por la Dirección de Obras Municipales de Temuco, y específicamente sus instalaciones eléctricas, se constató que se ajusta a los requerimientos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. En relación al cobro indebido por consumo de agua potable, cumple esta Contraloría con señalar que la materia planteada se refiere a conflictos entre particulares, los que tienen, por ende, una naturaleza litigiosa, materia respecto de la cual esta Sede Fiscalizadora no puede intervenir.

Sin perjuicio de ello, la Inmobiliaria Santa Beatriz S.A. pagó a los propietarios lo correspondiente a dichos cobros, estimándose resuelta la situación.

3. En relación a la falta de solución y respuesta por parte de la Inmobiliaria Santa Beatriz S.A., a los reclamos efectuados por el recurrente y los propietarios que representa, cumple esta Contraloría con señalar que la materia planteada se refiere a conflictos entre particulares, los que tienen, por ende, una naturaleza litigiosa, materia respecto de la cual esta Sede Fiscalizadora no puede intervenir.

4. En relación al oficio N°712 de 2012, mediante el cual la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo responde al reclamo interpuesto por el recurrente sobre irregularidades en el Condominio en comento, en el cual señala que la construcción y enajenación se enmarcó en el decreto N°4, de 2009 de ese Ministerio, por lo cual esa repartición carece de facultades legales para fiscalizar y eventualmente sancionar a la empresa constructora en cuestión, este Organismo Contralor, estima que la respuesta de dicha Secretaría se ajustó a derecho.

5. En cuanto a los siete departamentos cuestionados por el recurrente, corresponde informar que se mantiene efectiva la boleta de garantía N°254058 con fecha de emisión 28 de septiembre de 2012 y vencimiento el 30 de diciembre de 2012, por 950 UF correspondientes a 10 viviendas, por lo que en el evento de no ser entregadas el total de las viviendas reservadas a los beneficiarios del subsidio, el SERVIU deberá hacer efectiva la boleta de garantía antes mencionada.

6. El proyecto relativo al Condominio Valle de La Araucanía, contempló desde su inicio la construcción de 442 departamentos, incumpliendo con el artículo 4°, del decreto N° 9, de 2004, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por cuanto para ser un proyecto elegible no debe exceder de un tamaño máximo de 300 viviendas, cuestión que de acuerdo a su artículo 6°, como ya se manifestara, debe ser verificado por el SERVIU, antes de suscribir el convenio con la empresa constructora, inmobiliaria o cooperativa de vivienda.

En consecuencia, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de La Araucanía deberá incoar un procedimiento disciplinario a fin de establecer las responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados, por una parte, en la suscripción del convenio de fecha 5 de marzo de 2009, entre esa repartición y la Inmobiliaria Santa Beatriz S.A., al amparo del decreto N°4, de 2009, precitado, en donde se indica expresamente que ese servicio verificó que el proyecto habitacional de que se trata, cumplía con el requisito ya expuesto, como asimismo, en la entrega de los subsidios relativos a la misma materia.



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

7. En relación a la falta de informe post terremoto, por parte de la Dirección de Obras Municipales, las municipalidades pueden efectuar una calificación acerca de los daños sufridos por las edificaciones a consecuencia de un sismo, facultad que se encuentra dentro de la esfera de sus atribuciones, y que esta Entidad de Control se encuentra impedida de evaluar, según lo prescrito en el artículo N°21 B de la ley N°10.336, sin perjuicio de lo cual debe indicarse que de los antecedentes tenidos a la vista, no consta que los peticionarios hayan efectuado un requerimiento a la Municipalidad de Temuco en tal sentido.

8. En relación a la cantidad de estacionamientos del condominio, es del caso precisar que la enajenación de los estacionamientos denunciados, es un asunto que no incide en una actuación emanada de una entidad sujeta a la fiscalización de esta Entidad de Control, sino que se refiere a conflictos entre particulares, los que tienen una naturaleza litigiosa, materia respecto de la cual esta Sede Fiscalizadora no puede intervenir.

No obstante lo anterior, resulta preciso señalar que se constató que el director de obras municipales de la Municipalidad de Temuco, por medio del certificado especial N°756, de 2010, le dio el carácter de condominio social al proyecto en cuestión, lo que no se ajustó a derecho, por lo que la Municipalidad de Temuco deberá incoar un proceso disciplinario que determine las eventuales responsabilidades administrativas, de los funcionarios que resulten responsables de la situación en comento.

9. Sobre la cantidad de participantes en la designación del comité de administración del condominio, cabe señalar que, la materia en cuestión, se encuentra en el ámbito de competencia de los juzgados de policía local respectivos, sin que corresponda a esta Entidad de Fiscalización intervenir en ello.

Transcribese a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, al Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de La Araucanía, al Alcalde, Concejo Municipal, Director de Control de la Municipalidad de Temuco y al señor Jorge Rodríguez Olivares.

Saluda atentamente a Ud.,

VICTOR RIVERA OLGÚN
Jefe Unidad de Auditoría e Inspección
Contraloría Regional de La Araucanía
Contraloría General de La República