

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
División de Infraestructura y Regulación
Subdivisión de Auditoría

Informe Final

Servicio de la Vivienda y

Urbanización Metropolitano



Fecha: 02 de Noviembre de 2009
N° Informe: 34



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
SUBDIVISIÓN AUDITORÍA

DIR : 898/09
REFS. : 70.963/09
75.322/09
CUL/LMM

REMITE INFORME FINAL N° 34 SOBRE
AUDITORÍA A LA SUPERVISIÓN QUE
REALIZA EL SERVICIO DE VIVIENDA Y
URBANIZACIÓN A LAS ENTIDADES DE
GESTIÓN INMOBILIARIA SOCIAL DE
CARÁCTER PRIVADO, REGIÓN
METROPOLITANA.

SANTIAGO, 02. NOV 09 *060407

Por oficio N° 40.856, del presente año, esta Contraloría General remitió a ese servicio, un preinforme con observaciones, respecto de la auditoría a la supervisión que realiza el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, a las entidades de gestión inmobiliaria social de carácter privado.

Al respecto, esa entidad emitió el oficio N° 926, del año en curso, mediante el cual da respuesta al citado preinforme.

Como resultado del análisis de lo expresado en el mencionado oficio cumple remitir a usted el informe final que da cuenta de la auditoría señalada.

Saluda atentamente a Ud.,

~~POR ORDEN DEL CONTRALOR~~
GENERAL DE LA REPUBLICA
DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBJEFE DIVISION

 A LA SEÑORA
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO,
PRESENTE.-

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

DIR : 898/09
REFS. : 70.963/09
75.322/09
RVA/PVA/HRB/MAE
AMZ/XRA/ERV

**INFORME FINAL N° 34 DE AUDITORÍA A
LA SUPERVISIÓN QUE REALIZA EL
SERVICIO DE VIVIENDA Y
URBANIZACIÓN A LAS ENTIDADES DE
GESTION INMOBILIARIA SOCIAL DE
CARÁCTER PRIVADO, REGIÓN
METROPOLITANA.**

SANTIAGO, 22 OCT 2009

Con el fin de dar cumplimiento al programa de fiscalización externa de esta Contraloría General correspondiente al presente año, se procedió a efectuar una auditoria técnico – financiera, a la supervisión ejercida por el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano sobre las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, en adelante EGIS, de carácter privado, que operan en esta región, Código N° 15.024.

Los resultados de la revisión originaron el preinforme de observaciones que fuera puesto en conocimiento del servicio mediante oficio N° 40.856, de 29 de julio del presente año, de esta Contraloría General.

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo dio respuesta a través del oficio N° 926, del año en curso, en el cual expone las medidas que adoptará al respecto. Habida consideración de sus planteamientos, este Organismo viene en emitir el informe final con las conclusiones que se derivan de la auditoría practicada.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social son personas jurídicas, de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, que asesoran técnica y socialmente a los postulantes al programa Fondo Solidario de Vivienda, regulado por el decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según señala la resolución N° 533, de 1997, de la misma secretaría de Estado, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica y social a los programas de vivienda que indica.

II. OBJETIVOS

i) Verificar el cumplimiento del marco normativo contenido en la citada resolución N° 533, de 1997.

ii) Fiscalizar la supervisión que corresponde ejercer tanto al Servicio de Vivienda y Urbanización como a la Secretaría Regional

 A LA SEÑORA
SUBJEFA DE DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
PRESENTE

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Ministerial de Vivienda y Urbanismo sobre las mencionadas entidades de gestión.

iii) Constatar que los pagos realizados a las instituciones que interesan estén debidamente acreditados.

iv) Comprobar que el servicio fiscalice la debida ejecución de las obras conforme al reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda sancionado por el decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

v) Examinar que los proyectos aprobados cumplan con las especificaciones mínimas del Itemizado Técnico de Construcción, sancionado por la resolución exenta N° 2.763, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

vi) Analizar los aspectos técnicos relevantes de las obras en construcción, de modo de evaluar y ponderar los riesgos asociados a la aprobación de los proyectos, su ejecución y materiales utilizados.

III. METODOLOGIA

El examen se efectuó de acuerdo con las normas de auditoría aprobadas por esta Contraloría General mediante las resoluciones N°s 1.485 y 1.486, ambas de 1996, aplicándose procedimientos tales como: entrevistas; revisión de documentos de respaldo y registros; e inspección de obras en terreno; entre otros.

IV. MUESTRA SELECCIONADA

El universo comprende los pagos efectuados durante el año 2008, a las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social de carácter privado en la Región Metropolitana, el cual se adjunta en el anexo N° 1.

La muestra consultó 16 proyectos, tanto en ejecución como terminados, que fueron asesorados por 7 entidades privadas, los cuales se mencionan en el anexo N° 2. En el siguiente cuadro se visualizan los porcentajes de representatividad de la muestra en relación al universo.

	UNIVERSO	MUESTRA	FISCALIZADO
N° DE PROYECTOS	98	16	16,3 %
MONTOS PAGADO A EGIS 2008 (unidades de fomento)	53.892,95	16.386,93	30,4 %
NÚMERO EGIS PRIVADAS	19	7	36,8 %
NÚMERO FAMILIAS BENEFICIADAS	7.059	2.392	33,9 %

V. RESULTADO DE LA FISCALIZACIÓN

Como resultado de la fiscalización se observa

lo siguiente:



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

A.- Aspectos Administrativos Financieros.

1. Se constató que las entidades de gestión inmobiliaria social Asesorías Habitacionales Concrecasa Limitada y Corporación Habitacional Cámara Chilena de la Construcción no cuentan con boletas de garantía vigentes, según lo exigido por los convenios marco suscritos con fecha 24 de agosto de 2007 y 26 de diciembre de 2006, respectivamente, los que en su cláusula duodécima señalan "...para caucionar el fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas por el presente convenio, la entidad de gestión inmobiliaria social deberá entregar previamente a la dictación de la resolución que apruebe el presente convenio, boleta de garantía con carácter irrevocable, extendida a favor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por un monto de 300 unidades de fomento, pagadera a la vista en una sola presentación, con vigencia no inferior a dos años, la que deberá ser renovada antes de su expiración y mientras tengan pendientes operaciones a su cargo..."

El servicio informa que ambas boletas fueron solicitadas en junio del presente año, y que actualmente se está realizando una completa revisión de las boletas de garantías de todas las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social que mantienen convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo cuyos proyectos se encuentran en ejecución.

En consecuencia, se mantiene lo observado hasta verificar la situación descrita, conforme a las políticas de seguimiento de este Organismo de Control.

2. Los proyectos Mujer de Esfuerzo, asesorado por la entidad de gestión inmobiliaria social Asesorías Gestión de Vivienda Limitada y Villa Esperanza II, a cargo de la Sociedad Tecnoingeniería Limitada, no registran entre sus antecedentes las boletas de garantía exigidas en la cláusula primera de los convenios marco, suscritos con fecha 13 de junio y 3 de julio de 2008, respectivamente, que señalan "...la entidad de gestión inmobiliaria social debe entregar al Servicio de Vivienda y Urbanización, boleta de garantía extendida a favor de éste, por un monto equivalente al 10% del honorario que le corresponderá recibir por dicho proyecto..."

En su respuesta, el servicio adjunta fotocopia de las boletas de Asesorías Gestión de Viviendas Limitada y de Sociedad Tecnoingeniería Limitada, por lo cual este aspecto está solucionado. No obstante lo anterior, se recomienda incorporar mejoras en el manejo de la información a fin de asegurar su entrega oportuna en caso de ser requerida.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe observar que la boleta de Tecnoingeniería, emitida por 300 UF, no se ajusta al 10 % del valor del contrato exigido en el convenio marco, aprobado por resolución exenta N° 893, de 2008, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia se mantiene la observación en este aspecto.

3. Se comprobó que en las entidades que se individualizan a continuación, los siguientes socios, no han acompañado la totalidad de la documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en la cláusula segunda de los convenios marco aprobado:

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

ENTIDAD	DOCUMENTACIÓN FALTANTE	SOCIO
Corporación Habitacional Cámara Chilena de la Construcción. (Resolución N° 5.026, de 26 de diciembre de 2006, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo)	Certificados de antecedentes del Registro Civil e Identificación Informe emitido por la Tesorería General de la República	Alberto Collado Baines Ricardo Posada Copano Ricardo Posada Copano
Consultora de Vivienda y Urbanismo Chilexpande Ltda. (Resolución N° 5.843, de 31 de octubre de 2007, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo)	Certificados de antecedentes del Registro Civil e Identificación	Marcelo Cosmelli Marambio Francisco Puga Hamilton

El servicio en su respuesta informa que la documentación se encuentra extraviada producto de la magnitud de socios exigidos para la firma del convenio. Por ello, ha solicitado a las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social indicadas, adjuntar los antecedentes faltantes.

Sobre la materia, este Organismo de Control, por el momento, mantiene la observación y verificará su regularización en una próxima etapa de seguimiento.

4. En los casos que se mencionan no se acompaña la documentación que se exige para acreditar que las respectivas entidades de gestión han cumplido con proporcionar los requisitos de organización de la demanda y plan de habilitación social pre-selección del proyecto, que necesariamente deben ofrecer tratándose de la modalidad "Construcción de Viviendas", de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1°, N° 4, y 2°, N° 17, de la resolución N° 533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, referida precedentemente.

El detalle es el siguiente:

DOCUMENTACION FALTANTE	COMITES
Certificado de Personalidad Jurídica del Comité.	<ul style="list-style-type: none"> - Villa Esperanza II - Conquista de Paine IV - La Voz de Arauco de P.Hurtado - Un Sueño Anhelado - Manuel Bustos - Horizonte - Renacer - Amanecer - El Sendero
Elaboración del Plan de Habilitación Social del Comité.	<ul style="list-style-type: none"> - Villa Esperanza II - Conquista de Paine IV - Comité Allegados La Unión II - Mujer de Esfuerzo

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

En su respuesta el servicio adjunta parte de la documentación faltante, agregando que las personalidades jurídicas de los comités Horizonte, Renacer, Amanecer, El Sendero y Un Sueño Anhelado no fueron encontradas, por lo que se solicitarán a los respectivos comités.

Se mantiene lo observado considerando que no se adjuntan todos los documentos solicitados y que el certificado de personalidad jurídica del comité Manuel Bustos, sólo es un comprobante de recepción de antecedentes, emitido por la Municipalidad de Estación Central que no señala el número de registro de dicho comité ni precisa la totalidad de los antecedentes requeridos.

5. El egreso N° 29.599, de 19 de diciembre de 2008, correspondiente al estado de pago N° 1 del Comité de Allegados La Unión II, no adjunta el certificado de calificación definitiva ni el permiso de edificación de la obra, contraviniendo lo exigido en el numeral 23 de la resolución N° 533, de 1997, ya aludida.

El servicio en su respuesta informa que en aquellos casos en que los beneficiarios se eximen del requisito de presentar la ficha de protección social, el sistema Rukan no emite el certificado de calificación. Agrega que el permiso de edificación, se encuentra en el archivador técnico del proyecto.

Esta Contraloría General estima aceptable la aclaración sobre la emisión del certificado de calificación. Sin embargo, se reitera que para acreditar los pagos realizados por el servicio, los egresos deben adjuntar una copia de los antecedentes exigidos para tal efecto, indistintamente donde se encuentren archivados, lo que se verificará, en conjunto con el permiso de edificación, en una próxima auditoría de seguimiento.

6. No se cumple con lo establecido en la resolución N° 759, de 2003, de esta Contraloría General, sobre rendición de cuentas, al constatarse que en los comprobantes de egreso N° 16.358 al 16.361, todos de 22 de julio de 2008, de pagos efectuados a la entidad de Gestión Inmobiliaria Social Pangal S.A., no se adjuntan las facturas originales. Cabe señalar que como respaldo se encontraba la copia correspondiente al control tributario.

Al respecto el servicio auditado indica que en este caso las facturas fueron extendidas por el contratista a nombre del comité con el que suscribió el contrato de construcción, o directamente a los beneficiarios del subsidio.

Se mantiene lo observado, puesto que las facturas objetadas son aquellas que las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social extiende para obtener el pago de sus servicios, de modo que la objeción no se relaciona con la facturación emitida por los contratistas, como lo menciona el servicio en su respuesta. El Servicio de Vivienda y Urbanización, debe exigir el ejemplar "original cliente" previo a su pago.

7. En los proyectos Las Islitas 1 y 2 se presentaron boletas de garantía emitidas por un monto de 2.169 y 2.082,24 Unidades de Fomento, respectivamente, que equivalen al 2,65% del monto de cada contrato, lo que vulnera lo dispuesto en el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Vivienda y Urbanismo, que establece como garantía un 3% del contrato. Asimismo, se verifica que dichas boletas fueron tomadas por una empresa constructora distinta a la contratada e informada ante el servicio.

El servicio en su respuesta señala que los montos de los subsidios comprometidos en ambos proyectos corresponden a un total de 72.300 unidades de fomento, para la Islita 1 y de 69.408 unidades de fomento, para la Islita 2, por lo que en conformidad a lo establecido en el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las mencionadas boletas son equivalentes al 3% del monto de los subsidios.

De acuerdo a la aclaración aportada por el servicio, se levanta la observación.

Respecto de las garantías, entregadas por una empresa distinta a la contratada, indica que la empresa El Álamo formó un consorcio de gestión con la empresa Salfa Constructora S.A., para que esta última lleve a cabo el proyecto. Agrega, que el dictamen N° 12.937, del año 2000, consulta en la suscripción de boletas de garantía un tomador distinto del adjudicatario, siempre y cuando se indique en el documento el objeto de la garantía, y la individualización del sujeto por quien se rinde.

Sobre este aspecto corresponde señalar que si bien la jurisprudencia de esta Contraloría General considera procedente que sea un tercero quien caucione tanto la seriedad de una oferta como la correcta ejecución de los trabajos o el fiel cumplimiento de lo pactado cuando las bases de la respectiva licitación no excluyen esta posibilidad, es necesario tener presente que, para tales efectos, exige que dichos documentos se ciñan a los requerimientos contemplados en dichas bases y que, además, consignen el objeto de la garantía y la individualización del sujeto por quien se rinde, a fin de evitar que posteriormente el tomador desconozca precisamente esta circunstancia.

Sin embargo, en el caso en estudio, el tomador, Salfa Constructora S.A., no individualiza el sujeto por quien se rinde la mencionada garantía, de modo que corresponde mantener lo observado.

B.- Aspectos Técnicos.

Las obras se visitaron entre los meses de abril y junio de 2009, encontrándose en diversas etapas de su ejecución, incluso terminadas y entregadas a sus propietarios. En general, los proyectos se materializan en conformidad a sus diseños y especificaciones técnicas, aplicándose los correspondientes controles de calidad establecidos en las bases del contrato.

No obstante lo anterior, de la fiscalización efectuada se observa lo siguiente:

Observaciones generales

1. La documentación de carácter técnico que el servicio mantiene en sus oficinas (planos, certificados de calidad, etc), no siempre se encuentra debidamente actualizada por lo que no existe certeza respecto a si se

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

trata o no de la última versión y está acorde con lo que realmente se está ejecutando en terreno.

En su respuesta el servicio señala que, por instrucción del Departamento de Obras de Edificación, se mantienen para la totalidad de los proyectos actualizados todos los antecedentes técnicos, en conformidad a lo establecido en el Manual de Inspección Técnica de Obras.

Agrega, que considerando la posibilidad de modificaciones en beneficio de los proyectos, entre su presentación y su aprobación por el Departamento de Estudios, se dispone de un tiempo para actualizar los antecedentes, actividad que se consulta, como lo señala el Manual de Inspección Técnica de Obras, dentro de las funciones del supervisor, las que cumple periódicamente.

Atendido lo anterior, informa que instruirá a los supervisores a fin de que realicen una revisión exhaustiva de los planos y especificaciones técnicas de cada proyecto.

Sobre la materia, se mantiene la observación hasta su verificación en futuros seguimientos.

2. El control que ejercen los supervisores del servicio auditado, tanto a las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, como a las inspecciones técnicas contratadas para tal efecto es deficiente, por cuanto la periodicidad de las visitas realizadas no es superior a una mensual.

Al respecto, acompaña copia de anotaciones, tanto en el libro de inspección como en el cuadernillo de visitas, que acreditan que la supervisión se realiza cada quince días.

En atención a los nuevos antecedentes proporcionados, se levanta la observación.

3. Los profesionales que desarrollan las labores de inspección técnica de obras, tienen más de 300 viviendas bajo su responsabilidad, lo que transgrede el artículo 3°, N° 31, de la resolución N°533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija procedimientos para la "Prestación de Servicios de Asistencia Técnica y Social", la cual establece precisamente esa cantidad como límite.

En su respuesta la repartición señala que, las inspecciones técnicas que realizan los profesionales no superan las 300 viviendas, adjuntando un cuadro que indica la cantidad de viviendas a cargo de dichos profesionales.

Agrega, que sólo en ciertos casos algunos profesionales han superado dicho límite, situación detectada por la Subdirección de Vivienda y Equipamiento del servicio e informada a las empresas que realizan inspección técnica de obras, a través de los oficios N°s 2200, 2201, 2203 y 2204, de 14 de mayo del año en curso, documentos que adjunta. Indica que sólo en casos calificados por el Departamento de Obras, se ha autorizado que los mencionados profesionales puedan ejercer la inspección de hasta 600 viviendas, de conformidad a

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

lo dispuesto en el artículo 3°, N° 31, de la resolución N° 533 precitada, por los que procederá a dictar los actos administrativos que aprueban dicha autorización.

Considerando lo expuesto, en que el propio servicio reconoce que no se ha cumplido a cabalidad con el límite recomendado, que atenta contra la seriedad y acuciosidad de la fiscalización, se mantiene la observación. La aplicación de medidas correctivas se verificará en futuras auditorias.

4. El servicio no exige instalación de faenas por proyecto, en aquellos casos en que sólo una empresa constructora está a cargo de varias obras en forma simultánea. Ello, pese a que en cada contrato, se incluye un ítem para esa faena, tanto en lo que se refiere a la instalación como al personal que la administra.

En otros casos, se ha constatado que las mismas casas ya construidas se utilizan como oficinas y/o bodegas.

Las situaciones descritas se pudieron verificar, a manera ejemplar en los proyectos: Mujer de Esfuerzo en la comuna de Renca; La Unión II en El Monte; El Anheló en Cerrillos; y Las Islitas en Isla de Maipo.

En su respuesta la administración hace presente que en los conjuntos en que se desarrollan proyectos correspondientes a uno o más comités en forma simultánea, la instalación de faenas es proporcional a su número. Respecto del personal en obra por parte de las empresas contratistas, sostiene que también debe ser proporcional al número de viviendas. Agrega, que el Departamento de Obras de la institución verificará en terreno el cumplimiento de lo descrito.

En cuanto al uso de viviendas construidas como instalación de faenas, señala que en virtud del avance de las obras y por razones de disponibilidad de espacio, para ejecutar faenas de urbanización, en casos calificados, la inspección técnica autoriza la ocupación de dichas viviendas, asegurando que ellas sean entregadas en perfectas condiciones a los beneficiarios.

Sobre la materia, la respuesta del servicio confirma la objeción planteada, más aún cuando señala que comprobará en terreno las exigencias contractuales. Por consiguiente, no cabe sino mantener lo observado, verificándose el cumplimiento de las medidas adoptadas en futuras auditorias que realice este Organismo de Control.

5. En la construcción de los lavaderos no se colocó respaldo alguno que proteja al muro contra la humedad, ni tampoco se instaló el atril metálico, exigido en el punto 3.1.8 del Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por la resolución exenta N° 2.763, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, referida en los párrafos anteriores, situación que se comprobó en los siguientes proyectos: Los Álamos de Lo Chacón I, II y III, Villa Esperanza I y La Unión II, todos de la comuna de El Monte; Puerta de Peñaflores 3 y 4, de dicha comuna; Villa Esperanza II de La Pintana; y José Calderón Miranda II de Paine.

En lo que atañe a este aspecto el servicio señala que oficiará a las EGIS patrocinantes de los proyectos, la ejecución e instalación de las partidas indicadas según corresponda.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

Durante las nuevas visitas efectuadas a terreno, se constató que lo informado aún no se cumple, por lo que se mantiene lo observado.

6. En los proyectos que se indican no se ejecutó la barrera de humedad, entre las piezas de madera y hormigón, considerada en el punto 1.12 del Itemizado Técnico aludido. Mujer de Esfuerzo, en la comuna de Renca; Los Álamos de Lo Chacón I, II y III y La Unión II. en El Monte; Villa Anheló y Villa Manuel Bustos, en Cerrillos; y Conquista de Paine IV, en esa comuna.

Al respecto, el servicio reitera la respuesta consignada en el punto anterior. En terreno se verificó que, en general, se han materializado dichas barreras de humedad. Sin embargo, en las Villas Anheló y Manuel Bustos no se ha corregido lo indicado por lo que se mantiene lo observado.

7. Tampoco se ha colocado el botagua en el peinazo de puertas exteriores dispuesto en el punto 2.2 del mencionado Itemizado Técnico: Proyectos Villa Anheló y Villa Manuel Bustos, y Puerta de Peñaflores 3 y 4, de las comunas de Cerrillos y Peñaflores, respectivamente.

Respecto de este punto el servicio reitera la respuesta mencionada en el punto 5 del presente documento en orden a que oficiará a las EGIS patrocinantes de los proyectos. Por ende, se mantiene la observación por cuanto en las visitas a terreno, se constató que a la data de emisión del presente informe no se ha instalado el citado botagua.

8. Por último, no se consideró un sistema de ventilación cruzada con la instalación de rejillas, celosías u otros en los frontones, o aleros con separación máxima de 1 cm, conforme lo dispone el punto 2.8.1 del aludido Itemizado Técnico en los Proyectos: Villa Esperanza II, de La Pintana y José Calderón Miranda II, en Paine.

El Servicio de Vivienda y Urbanización auditado sostiene que en ambos proyectos la ventilación requerida está resuelta mediante aleros que presentan aperturas destinadas a generar ventilación.

En visita a terreno efectuada a ambos conjuntos, se verificó la ventilación mediante la intervención de los aleros. Por lo tanto, se levanta la observación.

Observaciones Específicas.

1. Proyecto: Mujer de Esfuerzo, Comuna de Renca.

El proyecto consulta la construcción de 150 viviendas de dos pisos con una superficie aproximada de 51,3 m² cada una, en albañilería armada, fibrocemento y estructura de techumbre de madera. Actualmente se encuentra en ejecución dentro del plazo programado.

La EGIS encargada es Gestión Vivienda Ltda. y la inspección técnica de obras contratada por el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, corresponde a la empresa ARENA Ltda. Por su parte, la firma constructora a cargo de las obras es ICAFAL Ingeniería y Construcción S.A., la

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

que simultáneamente está construyendo en el mismo predio otras viviendas de igual tipología pertenecientes al proyecto Nuestro Sueño.

De este proyecto no se desprenden observaciones específicas que formular.

2. Proyectos: Los Álamos de Lo Chacón I, II y III, Comuna de El Monte.

Cada uno de estos diseños contempla la construcción de 148 viviendas cuadripareadas, en dos pisos y de 41,60 m² cada una, en hormigón armado. Al momento de la visita, las obras se encontraban terminadas y las casas habitadas.

La EGIS encargada es Concrecasa, y la empresa constructora Concreta S.A. La inspección técnica de obras es responsabilidad de Ingein Ltda.

En la fiscalización se comprobó que no se confeccionó el radier de 5 cm. de espesor, de 60 x 60 cm., en hormigón H-15, definido en el punto 5.1.1., Artefactos Sanitarios de las especificaciones técnicas.

Al respecto el servicio auditado informa que el citado radier no se materializó, por cuanto el atril metálico que sujeta el lavadero se instaló mediante escuadras afianzadas al muro, según recomendación del fabricante. Hace presente que ello, fue informado a la inspección INGEIN, por libro de obras con fecha 12 de junio de 2008, entregando nuevas especificaciones técnicas.

Sobre la materia, cabe consignar que no se adjunta la aprobación a que hace mención el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que señala que toda modificación de proyecto deberá ser aprobada por las familias y por el citado ministerio. Por su parte, cabe hacer presente que el radier como pavimento facilita la funcionalidad del lavadero.

Considerando que además de lo expuesto tampoco se acredita que se haya disminuido la partida, se mantiene la observación.

3. Proyecto: Villa Esperanza I, Comuna de El Monte.

Contempla la construcción de 148 viviendas pareadas de dos pisos de una superficie unitaria de 41,62 m², construidas con muros y losa de hormigón armado y estructura de techumbre de madera, las que se encuentran en etapa de entrega a sus propietarios.

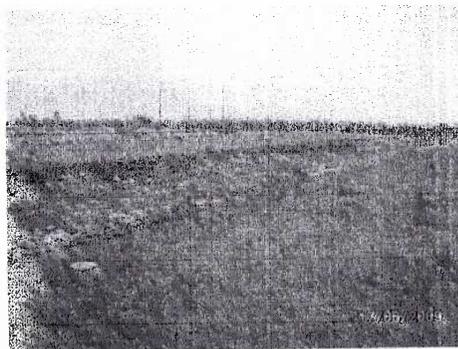
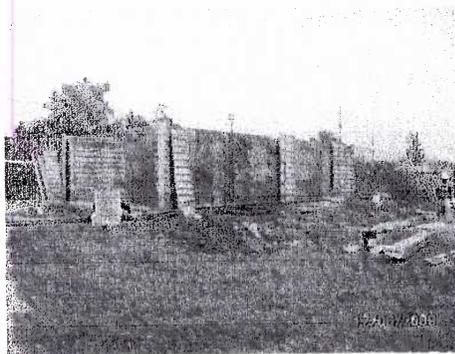
La EGIS encargada es Concrecasa y la inspección técnica de obras corresponde a INGEIN LTDA. La empresa constructora a cargo es Concreta S.A.

No existen observaciones particulares que formular.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

4. Proyectos: Las Islitas 1 y 2, Comuna de Isla de Maipo.

Estos proyectos contemplan 150 y 144 viviendas, respectivamente, en un piso con una superficie aproximada a los 38,05 m², cada una, con muros de hormigón armado. Estas obras están en faenas preliminares y se encuentra en construcción la vivienda pareada piloto.



La EGIS encargada es Chile Expande y la inspección técnica de obras la ejerce Tecnoingeniería Ltda. La empresa constructora es Novatec S.A., que simultáneamente construye en el mismo predio, otras 848 viviendas de la misma tipología relacionadas con los proyectos Las Islitas 3 a 9.

De la inspección efectuada se comprobó el incumplimiento de lo establecido en el artículo 5.8.3 del decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto no se han implementado las medidas allí contempladas tendientes a mitigar el impacto de las emisiones de polvo y material.

El servicio informa que con fecha 5 de agosto del año en curso, mediante indicación en folio 25 del libro de inspección, cuya copia adjunta, ha instruido a la empresa constructora que implemente las medidas necesarias para dar cumplimiento a las exigencias ambientales señaladas.

En la visita realizada el 26 de agosto del presente año, se verificó que aún no se implementan las medidas de mitigación ordenadas, por lo que por el momento se mantiene la observación, mientras no se verifique la debida implementación.

5. Proyectos: Villa Anheló y Villa Manuel Bustos, Comuna de Cerrillos.

Se trata de la construcción de 144 y 123 viviendas, respectivamente, en dos pisos, con una superficie individual aproximada de 42,2 m², en albañilería reforzada y losa de hormigón en entepiso, fibrocemento y estructura de techumbre de madera. Los proyectos se encuentran en ejecución en los plazos programados. Sin embargo, las faenas se encuentran semiparalizadas por los continuos robos de elementos y artefactos instalados, lo que podría incidir en la fecha de término de la obra.

La EGIS es la Corporación Habitacional Cámara Chilena de la Construcción y la empresa responsable de la inspección técnica de obras es Kronos Ltda. La edificación está a cargo de Constructora 3L Ltda., que también está ejecutando en el mismo predio otras 70 viviendas de la

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

misma tipología correspondientes a la Villa Ilusión.

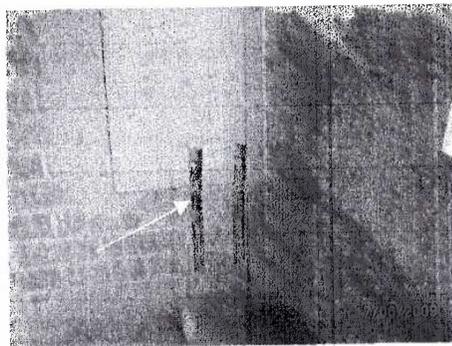
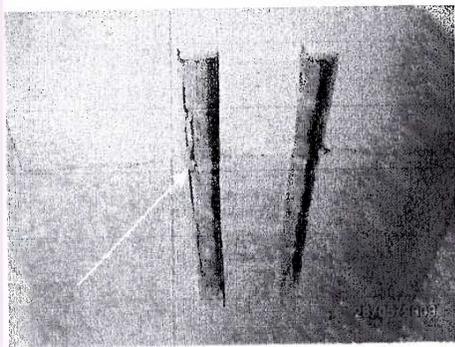
5.1. En pisos de radier no se ha considerado el aditivo impermeabilizante para dosis de cemento menores a 250 kg.cem/m^3 , ni la ejecución de una cama de ripio de 8 cm., conforme lo dispone el punto 1.3 del Itemizado Técnico de Construcción. Asimismo, se comprobó con la guía de despacho N° 3433544, que el hormigón empleado en el radier no cuenta con hidrófugo, ni tampoco garantiza la dosis de cemento utilizada.

Al respecto, el servicio alude que la totalidad de los radieres se ejecutaron de acuerdo a las especificaciones técnicas del proyecto, las que no consideraban la adición de hidrófugos. Adjunta una fotografía que evidencia la instalación de la cama de ripio y de la barrera de polietileno.

Por su parte, señala que no es posible afirmar que la dosificación haya sido menor a 250 kg.cem/m^3 , pero sí cabe verificar la resistencia del hormigón.

La opinión indicada por el servicio, deja en evidencia que se vulneró la letra c del artículo 19 del decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por cuanto el proyecto debió ceñirse al Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por la resolución exenta N° 2.763, de 2005, del mismo ministerio, en particular el punto 1.3, y no a especificaciones técnicas particulares, que no se ajustan a dicho itemizado. Por ende, se mantiene la observación.

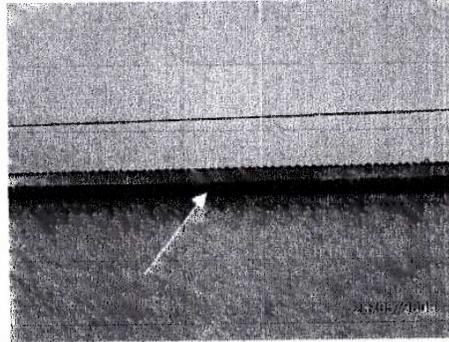
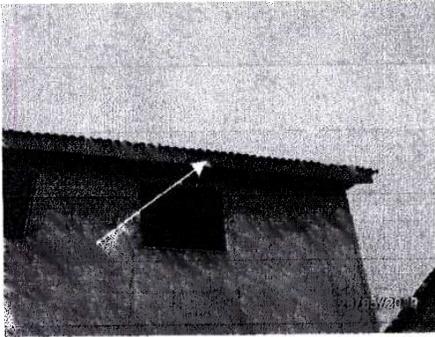
5.2. Las armaduras de fierro del muro de albañilería fueron cortadas, para la instalación de las cañerías de agua potable en el sector de la tina de baño de las viviendas, lo que no resulta procedente acorde a las reglas del arte de la construcción.



En su respuesta, el servicio objeto de la presente auditoría señala que la estructura del muro en cuestión está confinada por dos machones de hormigón armado y una cadena de coronamiento sin rasgo de por medio, por lo que generar un espacio para la colocación de tuberías cortando sólo el borde de a lo más, 2 escalerillas, no transgrede la normativa correspondiente. Acompaña correo electrónico con pronunciamiento del ingeniero calculista de la empresa constructora, que ratifica lo anterior. En atención a lo expuesto y a los nuevos antecedentes aportados, se levanta la observación.

5.3. Los tapacanes de la techumbre presentan irregularidades en su superficie con presencia de hongos a la vista, lo que vulnera lo establecido en el punto 1.12 del Itemizado Técnico aludido precedentemente.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA



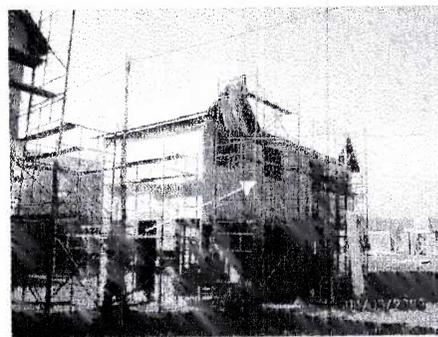
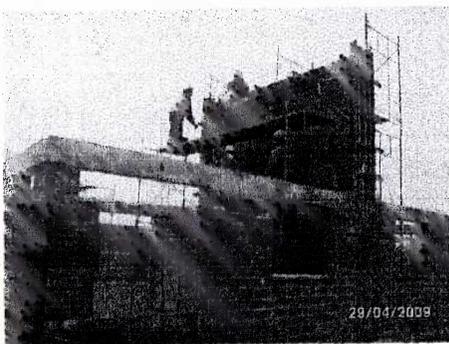
El servicio informa que fueron reemplazados los tapacanes con presencia de hongos. En visita a terreno efectuada el 26 de agosto del presente año, se verificó tal afirmación, por lo que se levanta la observación.

6. Proyectos: Puerta de Peñaflores 3 y 4, Comuna de Peñaflores.

Contemplan la construcción de 148 y 150 viviendas pareadas de dos pisos, respectivamente, de 43,37 m² de superficie, con muros de albañilería armada y estructura de techumbre de madera. Las obras están en ejecución con un avance aproximado al 40% y dentro de los plazos programados.

La EGIS encargada es Pangal S.A. y la inspección técnica de obras corresponde a Ingein Ltda. La empresa constructora a cargo es Urbaniza S.A.

Se verificó que el personal no siempre utiliza los dispositivos de seguridad para trabajos en altura, lo que transgrede el punto 8.2 y 8.3 de la norma NCh 998 Of. 1999, Andamios – Requisitos generales de seguridad.



El servicio adjunta anotaciones del libro de obras, en que instruye al contratista respetar la normativa de seguridad, modificando ésta la estrategia de seguridad en las faenas. Considerando lo expuesto y la verificación en terreno, se da por subsanada la observación.

7. Proyecto: La Unión II. Comuna de El Monte.

Comprende la construcción de 139 viviendas de un piso con una superficie individual aproximada a los 41 m², en albañilería armada y estructura de techumbre de madera, las que se encuentran en ejecución en

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

el plazo programado.

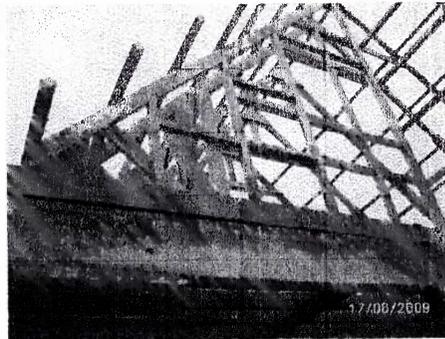
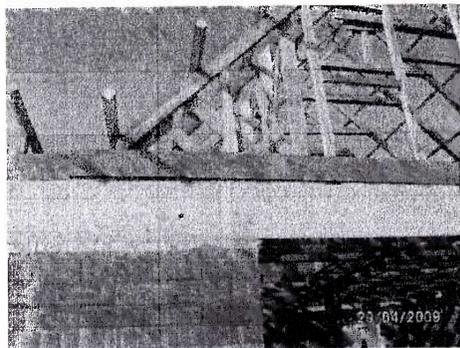
La EGIS encargada es Planificación e Ingeniería PLANING y la inspección técnica de obras la ejecuta la firma Ingein Ltda. La empresa constructora a cargo de las obras es Ingeniería y Construcción Serinco Ltda., la que, simultáneamente, está construyendo en el mismo predio otras 139 viviendas de la misma tipología para el Comité de Allegados La Unión.

7.1. Se comprobó inconsistencia entre las especificaciones técnicas del proyecto y el presupuesto del contratista. En efecto, dichas especificaciones no contemplan red de gas ni nicho para los cilindros, sin embargo, el presupuesto de la empresa constructora consulta ambas partidas, las que no se han ejecutado, conforme a la verificación efectuada en el terreno.

En su respuesta el servicio sostiene que el proyecto consulta red de gas y sus respectivos nichos para cilindros, agregando que la EGIS deberá corregir las especificaciones técnicas.

No obstante lo anterior, en visita efectuada a la obra, el 26 de agosto del presente año, se verificó que no se han ejecutado las mencionadas partidas. Además, la empresa constructora, en su reemplazo, incorporará un arranque de agua fría para lavadora en cañería de cobre, lo cual no armoniza con lo señalado por el servicio en su oficio de respuesta, por lo que se mantiene la observación.

7.2. En algunas viviendas se advirtió que el apoyo de la estructura de techumbre sobre la viga de coronamiento presenta irregularidades.

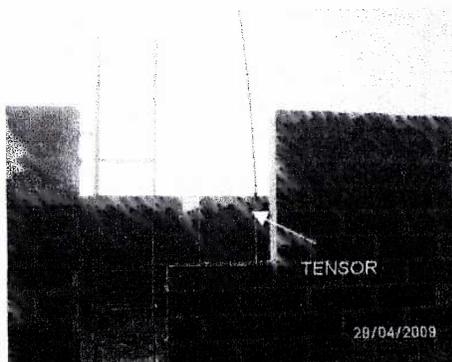


Sobre la materia el servicio indica que dispuso el afianzamiento de los frontones y la protección de la madera en contacto con el hormigón, faenas que se encuentran en ejecución, lo que consta en el Libro de Obras cuya copia adjunta.

De los antecedentes proporcionados y durante la visita efectuada a la obra, se verificó lo informado por el servicio, por lo que, se levanta la observación.

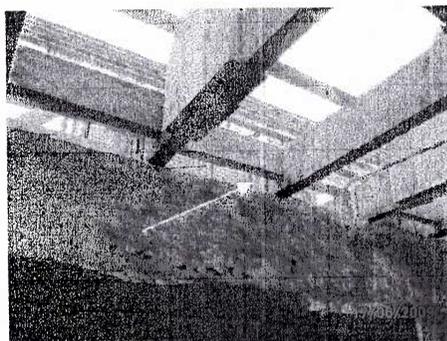
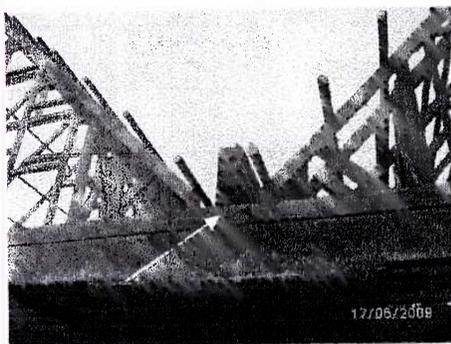
7.3. En las albañilerías, la ubicación de ciertos tensores no se ajusta a lo dispuesto en los planos de estructura del proyecto.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA



Durante visita efectuada a las obras, se constató que la situación fue corregida. Se levanta la observación.

7.4. En el muro cortafuego del pareo, se advierte que los tirantes de las estructuras de madera de la techumbre no siempre quedan separados, lo que atenta contra la finalidad específica de impedir el traspaso del fuego.



En la visita a terreno, efectuada en agosto del presente año, se verificó que en el cortafuego de los pareos, se efectuó la correcta separación de los elementos de madera de la estructura de techumbre, por lo que se levanta la observación.

8. Proyecto: Villa Esperanza II, Comuna de La Pintana.

Este conjunto habitacional contempla la construcción de 146 viviendas pareadas de dos pisos con una superficie de 42,71m² cada una, en albañilería, con proyección de ampliar el primer piso. Se encuentran entregadas a sus propietarios.

Tecnoingeniería Ltda. fue la EGIS encargada del proyecto y la firma TXUS Ingeniería y Construcción la responsable de la inspección técnica de las obras. La empresa constructora a la cual le correspondió la ejecución es la firma Ormuz Ltda.

8.1. El grifo instalado en calle Mayor Saturnino Retamales con Pasaje 3, se encuentra con su boquilla hacia la vereda y no hacia la calzada como lo dispone la norma NCh 1646 Of. 2004, anexo B.3.5.

A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom left corner of the page.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA



Sobre la materia, el servicio informa que oficiará a la EGIS para que represente la situación ante la empresa sanitaria, que recibió los proyectos domiciliarios y públicos. Por consiguiente se levanta la observación

8.2. Los informes de avance mensual emitidos por la Inspección Técnica de Obra, no cuentan con los certificados de ensayos de materiales exigidos, lo que vulnera lo dispuesto en el artículo 3°, N°42, de la resolución N° 533, de 1997, ya aludida.

Se adjunta informe mensual de junio del año en curso, de la inspección técnica Txus que incluye los certificados de ensayos respectivos, lo que permite dar por superada la observación.

8.3. El estuco acústico y térmico, presupuestado en la zona de ampliación de la vivienda, y que ha sido pagado en un 100%, no se ha instalado.



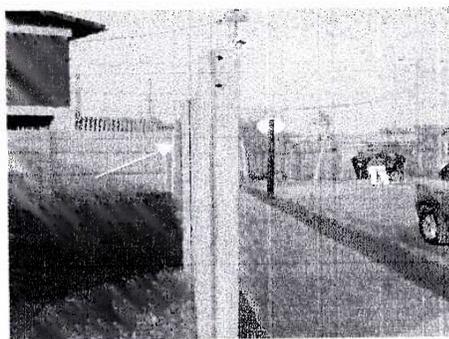
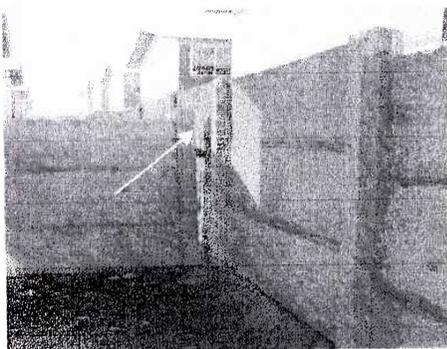
Indica el servicio que dichas partidas efectivamente fueron consignadas en el proyecto, sin embargo, estima que los aislantes no son exigibles, considerando que el permiso de edificación es de fecha anterior a la de la modificación de la respectiva norma.

Agrega que la EGIS propuso una modificación del proyecto, que consiste en la disminución de los estucos y el mejoramiento del sector del lavadero de la vivienda, contemplando un radier de hormigón, techumbre y cubierta de 2,5 m², faenas que se encuentran ejecutadas en conformidad de la inspección técnica y de la entidad de gestión.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

No obstante lo anterior, el servicio no adjunta su aprobación a la citada modificación, con el detalle de las partidas valorizadas, a que hace mención el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dispone que toda modificación del proyecto debe ser aprobada por las familias y por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Considerando lo expuesto se mantiene la observación.

8.4. Los cierros tipo bulldog están desaplomados.



Sobre la materia, se manifiesta que al momento de la recepción por parte de la inspección, los cierros tipo bulldog se encontraban en buenas condiciones, no obstante, se dispondrán las acciones necesarias para su corrección.

En visita efectuada a terreno, en agosto del presente año, se verificó que aún no se ha subsanado la situación. Se mantiene la observación mientras no se acredite su efectivo cumplimiento en futuras fiscalizaciones.

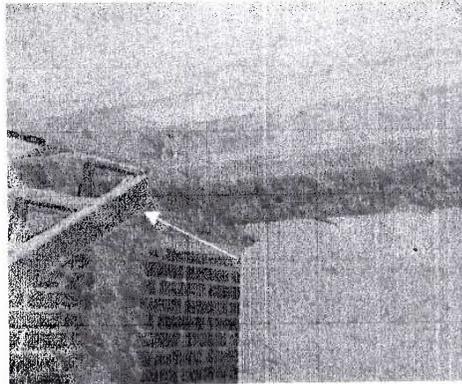
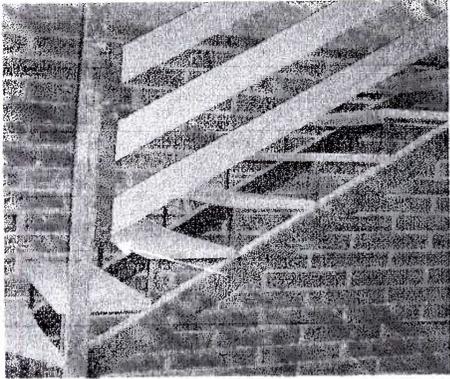
9. Proyecto: Conquista de Paine IV, Comuna de Paine.

Este diseño dispone la construcción de 145 viviendas de 2 pisos con una superficie aproximada a los 44,42 m², en albañilería y fibrocemento, la que se encuentra en ejecución, dentro del plazo programado.

La EGIS encargada es Tecnoingeniería Ltda., la inspección técnica de obras corresponde a la firma Kronos Ltda, y su ejecución a la empresa GPR S.A.

9.1. No se colocó pintura antióxido en los elementos metálicos de la escalera, vulnerando lo indicado en el punto 2.10.2 del tantas veces mencionado Itemizado Técnico.

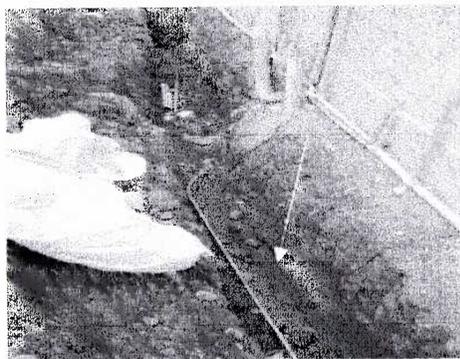
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA



El servicio auditado menciona que no se ha vulnerado el precitado punto 2.10.2, por cuanto la obra se encuentra en ejecución.

En terreno, se constató que dichos elementos fueron pintados, por lo que se levanta la observación.

9.2. La base de las zanjas en que se instala la tubería de gas no cuenta con una cama de arena de apoyo y su profundidad es insuficiente, transgrediendo con ello lo exigido en el artículo 46.2.2 del decreto N° 66, de 2007, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, Reglamento de Instalaciones Interiores y Medidores de Gas.

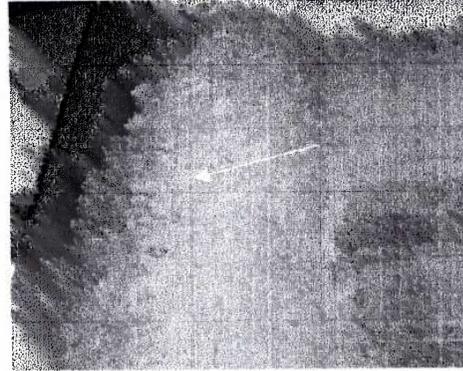
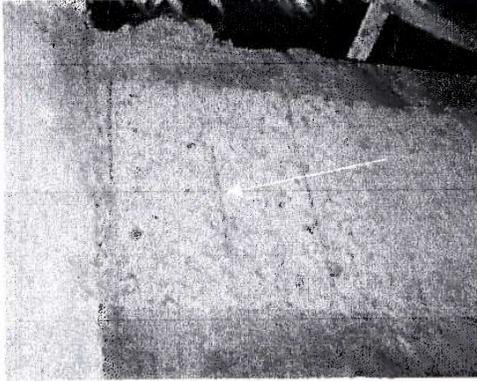


Al respecto, el servicio indica que instruirá a la Inspección Técnica de Obra con el fin de verificar las deficiencias y corregir lo que sea pertinente.

En atención a lo constatado en la visita a terreno, se levanta la observación. Sin perjuicio de los controles de seguimiento que se efectúen posteriormente.

9.3. En sala multiuso se detectó enfierradura de cadena a la vista por reparación de hormigón y además, nidos de piedras en la junta de hormigonado.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA



Al respecto, se adjunta copia del libro de obra, folios 16 y 17, de 17 de junio del año en curso, en que la inspección fiscal informa al respecto al contratista, para su reparación.

Los antecedentes proporcionados y la visita a terreno permiten levantar la observación.

10. Proyecto: José Calderón Miranda II, Comuna de Paine.

Se refiere a la construcción de 110 casas de un piso, de una superficie aproximada de 56 m² cada una, en albañilería reforzada, con ampliación. Este proyecto se encuentra en el proceso de obtención de la recepción municipal.

La EGIS encargada es Tecnoingeniería Ltda., la inspección técnica de obras corresponde a la firma Kronos Ltda., y la empresa constructora es la sociedad GPR S.A.

10.1. El proyecto no contempló la salida a los cuatros vientos de la ventilación de alcantarillado, según lo exigido en el artículo 97 letra k), del decreto N° 50, de 2002, del Ministerio de Obras Públicas, Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y de Alcantarillado. Cabe señalar que dicha deficiencia fue registrada por la inspección técnica en el libro de obra N° 2, folio 28, el 10 de febrero del presente año, sin embargo, no se ha materializado en el terreno modificación alguna que solucione lo observado.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

El servicio indica que oficiará a la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social para que verifique dicha situación ante la empresa sanitaria, en virtud de que los trabajos observados se encuentran recibidos por la entidad competente. Se adjunta la recepción aludida.

Se mantiene la observación, por cuanto no se da respuesta a la observación planteada, y el certificado de instalaciones de alcantarillado de aguas servidas N° 7.930, de 5 de mayo del año en curso, emitido por Aguas Andinas, que se acompaña, expresamente señala que no se incluye la instalación interior de alcantarillado, ya que es de exclusiva responsabilidad del proyectista y del contratista.

10.2. Los certificados de calidad de materiales no individualizan el nombre de la obra, transgrediendo lo establecido al respecto en el decreto N° 85, de 2007, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el nuevo Manual de Inspección Técnica de las obras de que se trata.

Si bien el servicio remite copia de los certificados de calidad de materiales, en los que consta la individualización del proyecto, éstos sólo se refieren a hormigón y morteros. Sin embargo, no se adjuntan los relacionados con materiales eléctricos, sanitarios, maderas, entre otros, también requeridos en el citado manual. En consecuencia, se mantiene la observación.

10.3. La rejilla o celosía de ventilación en las puertas del baño no se ejecutó infringiendo lo señalado en el punto 2.3.1 del Itemizado Técnico de Construcción.

Al respecto, se informa que se solicitará a la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social incorporar la rejilla en la puerta de baño. Sin embargo, conforme a la visita efectuada a terreno, en agosto del presente año, ello aún no se ejecuta. En consecuencia se mantiene la observación mientras no se compruebe en terreno la solución adoptada.

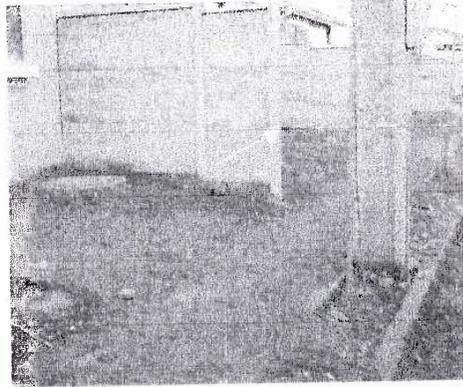
10.4. La vivienda piloto sólo se materializó en el proyecto José Calderón Miranda I, vulnerando lo indicado en el convenio marco, que establece la construcción de dicha vivienda en cada proyecto.

El servicio informa que por motivos logísticos, de seguridad y accesibilidad a los beneficiarios, se procedió de tal manera, por cuanto los comités José Calderón Miranda I y II, pertenecen a una misma EGIS, y se ubican en dos terrenos contiguos.

No obstante lo expuesto por el servicio, no se acompaña documentación alguna que apruebe la instalación de una sola casa piloto para los dos proyectos. Por lo demás, se infringe el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dispone que toda modificación deberá ser aprobada por las familias y por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se mantiene la observación.

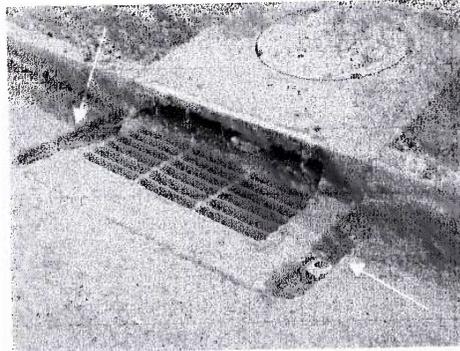
10.5. El antejardín de las viviendas del Pasaje 7 no se confinó en la zona de los muros divisorios.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA



En lo que concierne a lo observado el servicio manifiesta que el confinamiento se ejecutó con posterioridad a la fiscalización, y fue advertido por la inspección en las observaciones finales de la obra. En visita a terreno, se verificó lo aseverado por lo cual se levanta la falta.

10.6. Los bordes del sumidero en la calle N° 2 del proyecto en análisis presentan una terminación deficiente.



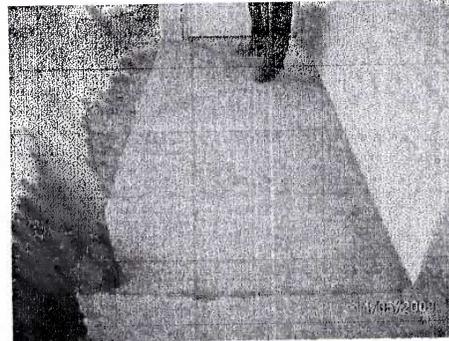
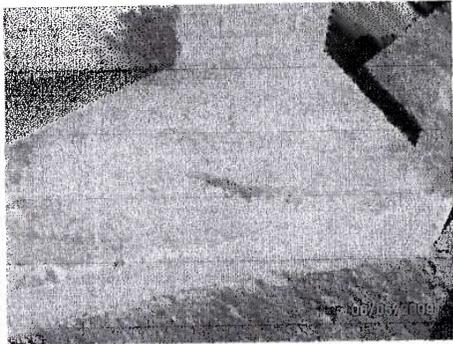
El servicio informa que se ejecutaron las reparaciones correspondientes, adjuntando copia de la recepción de pavimentación. Comprobado en terreno lo aseverado, se levanta la observación.

10.7. Las puertas al exterior de la vivienda como la interior del baño, no se encuentran pintadas en los cantos superiores e inferiores, lo que vulnera el numeral 4.2.9 Puertas y Marcos de las especificaciones técnicas.

Se señala que se oficiará a la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social solicitando la correcta terminación de dicha partida. De acuerdo a la inspección realizada en terreno, se da por subsanada la objeción realizada.

10.8. La mayoría de las viviendas presenta en el radier del acceso principal numerosas fisuras.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA



Se indica que se ejecutaron las reparaciones, lo que se verificó en visita a terreno. Se levanta la objeción.

11. Proyecto: La Voz de Arauco, Comuna de Padre Hurtado.

Contempla la construcción de 251 viviendas de dos pisos con ampliación, con una superficie aproximada de 51m² cada una, en albañilería armada y estructura de techumbre de madera. Actualmente se encuentra totalmente terminada y entregada a sus propietarios.

La EGIS encargada es Tecnoingeniería Ltda., firma que también es responsable de la inspección técnica de obras, y la construcción estuvo a cargo de la constructora Luis Fernando Cazor Benítez.

De la fiscalización efectuada no se desprenden observaciones particulares que formular.

VI. CONCLUSIONES.

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo ha aportado antecedentes y ejecutado acciones que han permitido salvar parcialmente las objeciones formuladas en el oficio N°40.856, del año en curso, de esta Entidad de Control.

Respecto de las observaciones que se mantienen en el presente informe, ese servicio deberá disponer a la brevedad las medidas correspondientes para subsanarlas, las que serán validadas en una próxima visita a esa entidad, en el marco de las políticas sobre seguimiento de los programas de fiscalización de esta Contraloría General.

Sin perjuicio de lo anterior y conforme a los resultados de esta auditoría, se concluye que el programa de supervisión que efectúa el Servicio de Vivienda y Urbanización a las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social privadas presenta un conjunto de deficiencias e incumplimientos del ordenamiento jurídico, las cuales deben solucionarse para asegurar el cumplimiento estricto de la normativa que le resulte aplicable.

En lo específico se concluye que:

El Departamento de Estudios del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano no es acucioso en la aprobación de los



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
SUBDIVISIÓN DE AUDITORÍA

proyectos presentados por las entidades de gestión inmobiliaria social, toda vez que éstos no siempre se ajustan al Itemizado Técnico de Construcción, sancionado por resolución exenta N° 2.763, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que define los estándares mínimos a que deben atenerse dichas especificaciones.

Asimismo, la supervisión que realiza el servicio no es permanente respecto del comportamiento de las inspecciones técnicas de obras, con la finalidad de exigir que éstas cumplan estrictamente su función, según lo dispone la normativa que regula este tipo de contratos, situación que ya ha sido advertida a ese organismo en el contexto de auditorías anteriormente efectuadas por esta Entidad Fiscalizadora.

Saluda atentamente a Ud.,

DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
JEFE SUBDIVISION DE AUDITORIA
SUBROGANTE

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANEXO 1

UNIVERSO: PROYECTOS QUE PRESENTAN PAGOS DURANTE EL AÑO 2008, EGIS PRIVADAS

N°	LLAMADO	PROYECTO	N° DE FAMILIAS	COMUNA	NOMBRE DE LA EGIS	MONTO PAGADO UF
1	5/2006	Comité de Viviendas Nueva Ilusión	33	COLINA	PLANING	17,10
2	5/2006	Comité Las Termitas Contraatacan Sur	34	CERRILLOS	TECNOINGENIERIA	96,00
3	5/2006	Comité Peñalolén CSR*	36	PEÑALOLEN	TECNOINGENIERIA	126,00
4	5/2006	Comité Nueva Casa	18	COLINA	PLANING	9,90
5	5/2006	Agrupación Propietarios Casa Nueva	21	SAN RAMON	PLANING	93,60
6	5/2006	Por un Futuro Mejor	16	CERRILLOS	CENOHABIT	81,60
7	1/2007	Esperanza Mi Casa	19	CONCHALI	JUNDEP	96,90
8	4/2007	Comité Los Presidentes de Chile	24	CERRILLOS	CENOHABIT	131,00
9	4/2007	Solidaridad y Esfuerzo	119	MELIPILLA	C.CH.C.	455,18
10	4/2007	Solidaridad y Esfuerzo II	231	MELIPILLA	C.CH.C.	883,58
11	5/2007	Comité Nueva Esperanza San Ramón	23	SAN RAMON	CANOSER	245,00
12	5/2007	Milagro de la Vivienda	13	EL MONTE	HOGAR DE CRISTO	169,50
13	5/2007	La Pataguilla	12	CURACAVI	HOGAR DE CRISTO	158,00
14	5/2007	Progreso Cerro Navia	22	CERRO NAVIA	CENOHABIT	207,00
15	7/2007	Un Futuro Mejor	41	SAN RAMON	JUNDEP	215,00
16	8/2007	Esperanza y Solidaridad I	134	MELIPILLA	FESOL	1.123,00
17	8/2007	Esperanza y Solidaridad II	82	MELIPILLA	FESOL	853,00
18	9/2007	Comité Padre Hurtado	17	RECOLETA	HOGAR DE CRISTO	232,50
19	9/2007	Renacimiento V	20	RECOLETA	HOGAR DE CRISTO	250,00
20	9/2007	Las Estrellas RM	41	P. HURTADO	JUNDEP	491,50
21	9/2007	Conquista de Paine I	130	PAINE	TECNOINGENIERIA	1.105,00
22	9/2007	Mi Gran Sueño RM	40	S.BERNARDO	JUNDEP	480,00
23	9/2007	Todos por Nuestras Casas	71	E.CENTRAL	JUNDEP	302,00
24	9/2007	Confraternidad III RM	31	S.BERNARDO	JUNDEP	376,50
25	9/2007	Comité Esperanza Lo Hermida 3	23	PEÑALOLEN	PLANING	307,50
26	9/2007	Comité Aprendiendo a Vivir Mejor	11	P.AGUIRRE C.	HOGAR DE CRISTO	157,50
27	9/2007	Nuestro Anhelo	17	LO ESPEJO	HOGAR DE CRISTO	232,50
28	9/2007	Conquista de Paine II	130	PAINE	TECNOINGENIERIA	1.105,00
29	9/2007	La Islita 1	150	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	485,00
30	9/2007	La Islita 2	144	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	476,00
31	9/2007	La Islita 3	144	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	476,00
32	9/2007	La Islita 4	104	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	416,00
33	9/2007	La Islita 5	116	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	434,00
34	9/2007	La Islita 6	92	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	390,00
35	9/2007	La Islita 7	128	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	452,00
36	9/2007	La Islita 8	144	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	476,00
37	9/2007	La Islita 9	120	I.DE MAIPO	CHILEXPANDE	440,00
38	9/2007	Ilusiones Compartidas	112	MELIPILLA	C.CH.C.	685,00
39	9/2007	Ilusiones Compartidas II	98	MELIPILLA	C.CH.C.	828,50
40	9/2007	Estrella de Betén II	145	PAINE	TECNOINGENIERIA	1.172,50
41	10/2007	Don Bosco I	150	LA FLORIDA	C.CH.C.	1.027,50
42	10/2007	Los Presidentes de Chile II	30	CERRILLOS	CENOHABIT	395,00
43	10/2007	Sueño Realizado	76	RENCA	UTPCH	814,00
44	10/2007	Marcelo Astoreca Correa	11	PEÑALOLEN	PLANING	157,50
45	10/2007	Centro de Acción Social Villa Hermosa	26	LA PINTANA	PLANING	345,00
46	10/2007	Salomón Corvalán II	43	CERRO NAVIA	PLANING	557,50
47	10/2007	Comité de Adelanto Nibaldo Ahumada	20	LO ESPEJO	PLANING	270,00
48	10/2007	Comité de Vivienda Santa Rita	23	COLINA	PLANING	307,50
49	10/2007	Los Álamos de Lo Chacón I	148	EL MONTE	CONCRECASA	1.186,00
50	10/2007	Los Álamos de Lo Chacón II	148	EL MONTE	CONCRECASA	1.186,00
51	10/2007	Villa Esperanza I	148	EL MONTE	CONCRECASA	1.186,00
52	10/2007	Comité Mi Sueño Mi Esperanza	17	RENCA	PLANING	281,91
53	10/2007	Comité Habitacional Condominio San Francisco	132	PUDAHUEL	EPS	1.114,00
54	10/2007	Sitio Residente - La Portada I	33	S.BERNARDO	GEPROS	432,50

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

55	AS.DIRECTA	Comité de Allegados La Unión	139	EL MONTE	PLANING	1.284,50
56	10/2007	Comité de Vivienda Por Un Futuro Mejor	19	COLINA	PLANING	257,50
57	10/2007	La Casa Nueva de Nuestro Futuro	32	CONCHALI	JUNDEP	420,00
58	10/2007	Nueva Ilusión	23	CONCHALI	CENOHABIT	307,50
59	10/2007	La Casa de mi Sueño	53	RENCA	JUNDEP	292,50
60	10/2007	Conquista de Paine IV	145	PAINE	TECNOINGENIERIA	1.172,50
61	10/2007	José Calderón I	112	PAINE	TECNOINGENIERIA	1.024,00
62	10/2007	Don Bosco II	10	LA FLORIDA	C.CH.C.	122,50
63	11/2007	Puerta de Peñaflo 1	76	PEÑAFLO	PANGAL	814,00
64	11/2007	Puerta de Peñaflo 2	130	PEÑAFLO	PANGAL	1.105,00
65	11/2007	Puerta de Peñaflo 3	148	PEÑAFLO	PANGAL	1.186,00
66	11/2007	Puerta de Peñaflo 4	150	PEÑAFLO	PANGAL	1.195,00
67	11/2007	Castelar	96	SAN JOAQUIN	C.NVA.S.JOAQUIN	817,00
68	11/2007	Los Alamos de Lo Chacón III	148	EL MONTE	CONCRECASA	1.186,00
69	11/2007	Nueva Esperanza Conchalí	92	CONCHALI	JUNDEP	918,00
70	1/2008	Casa Nueva (Asignación Directa)	42	MELIPILLA	ARENA	466,50
71	2/2008	El Gran Sueño que Haremos Realidad	23	PEÑALOEN	PLANING	262,25
72	2/2008	La Odisea	17	CERRILLOS	CENOHABIT	232,50
73	2/2008	Flor del Loto	29	CERRILLOS	NAHUEL	382,50
74	2/2008	Nuestro Futuro en Cerrillos	10	CERRILLOS	NAHUEL	145,00
75	2/2008	José Calderón II	110	PAINE	TECNOINGENIERIA	1.015,00
76	2008	Villa Ilusión	70	E.CENTRAL	C.CH.C.	667,50
77	2008	Villa Anhelo	144	CERRILLOS	C.CH.C.	1.005,00
78	2008	Villa Manuel Bustos	123	CERRILLOS	C.CH.C.	926,25
79	3/2008	Comité de Propietarios de Sitio Manuel Plaza	20	PUENTE ALTO	PLANING	270,00
80	4/2008	Un Techo Digno	24	CERRILLOS	CENOHABIT	320,00
81	4/2008	Raúl Mazzone	17	CERRILLOS	HOGAR DE CRISTO	232,50
82	4/2008	Hogar Feliz	29	CERRILLOS	HOGAR DE CRISTO	382,50
83	4/2008	La Ilusión 1	17	CERRO NAVIA	CANOSER	232,50
84	4/2008	Comité Las Rosas	68	LA PINTANA	FUND.DE VIV. HPH	762,00
85	4/2008	El Universo	12	RENCA	CENOHABIT	170,00
86	4/2008	Las Cañitas de Raúl	20	SAN RAMON	CANOSER	270,00
87	4/2008	Los Copihues	40	S.BERNARDO	JUNDEP	445,00
88	5/2008	Nuevo Renacer I	12	HUECHURABA	CANOSER	170,00
89	5/2008	Comité Nueva Unión	21	LA CISTERNA	FUND.DE VIV. HPH	282,50
90	5/2008	Complementando Nuestra Casa 2° Etapa	41	LA FLORIDA	PLANING	532,50
91	5/2008	Lo Valledor Norte	72	P.AGUIRRE C.	VIVIR MEJOR	788,00
92	5/2008	Camino Nuestra Casa	84	P.AGUIRRE C.	VIVIR MEJOR	866,00
93	5/2008	Robinson Rojas	19	RENCA	CENOHABIT	257,50
94	6/2008	Un Nuevo Futuro	25	CONCHALI	CENOHABIT	332,50
95	7/2008	Mujer de Esfuerzo	150	RENCA	GESTION VIVIENDA	1.195,00
96	AS.DIRECTA	La voz de Arauco	251	P.HURTADO	TECNOINGENIERIA	1.006,55
97	AS.DIRECTA	Comité de Allegados La Unión II	139	EL MONTE	PLANING	1.090,50
98	AS.DIRECTA	Villa Esperanza II	146	LA PINTANA	TECNOINGENIERIA	890,13

NUMERO DE FAMILIAS 7.059 MONTO TOTAL PAGADO 2008 53.892,95

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANEXO 2

MUESTRA FISCALIZADA, PROYECTOS REGION METROPOLITANA, EGIS PRIVADAS

ENTIDAD	PROYECTOS	MONTO PAGADO EN UF
Asesoría Gestión de Vivienda Ltda.		
	Mujer de Esfuerzo	1.195,00
Asesorías Habitacionales Concrecasa Ltda.		
	Los Álamos de Chacón I	1.186,00
	Los Álamos de Chacón II	1.186,00
	Los Álamos de Chacón III	1.186,00
	Villa Esperanza I	1.186,00
Consultora de Vivienda y Urbanismo Chilexpande Ltda.		
	La Isleta 1	485,00
	La Isleta 2	476,00
Corporación Habitacional Cámara Chilena de la Construcción		
	Villa Anhele	1.005,00
	Villa Manuel Bustos	926,25
Pangal S.A.		
	Puerta de Peñaflo 3	1.195,00
	Puerta de Peñaflo 4	1.186,00
Planificación e Ingeniería S.A.		
	Comité de Allegados la Unión II	1.090,50
Sociedad Tecnoingeniería Ltda.		
	Villa Esperanza II	890,13
	Conquista de Paine IV	1.172,50
	José Calderón II	1.015,00
	La Voz de Arauco de Padre Hurtado	1.006,55
	TOTAL MUESTRA	16.386,93

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

División de Infraestructura y Regulación

