

**INFORME SOBRE REVISION A
LOS INGRESOS DIRECCION DE
OBRAS**

TALCA,

DE : AUDITORES

A : SRA. SONIA MUNIZAGA REYES
DIRECTORA DE CONTROL

Los infrascritos se permiten informar a Ud., el resultado de la revisión practicada a los ingresos provenientes de la Dirección de Obras tales como: Convenios por Derechos de Edificación, Vivienda Social, Certificado de Antigüedad, Línea, Número, Trazado Regulador, Copia de Recepción, Copia Permisos etc.

El trabajo se desarrollo de conformidad con las normas de auditoria generalmente aceptadas, practicándose en consecuencia, todas las pruebas de validación consideradas necesarias en las circunstancias.

Para la elaboración del presente informe se aplicaron diferentes técnicas de auditoría tales como: Inspección, Indagación, observación, confirmación y cálculo, además para la evaluación del Control Interno se aplicaron cuestionarios, seleccionando como muestra los meses de Octubre a Diciembre 2007.

El examen realizado permitió arribar a los siguientes resultados:

I.- RESULTADO DEL EXAMEN

Para efectuar la revisión de los distintos conceptos de ingresos de la Dirección de Obras, nos remitimos a la base de datos del sistema computacional, obteniendo el listado de ingresos correspondiente al periodo de muestra mencionado anteriormente.

Los ingresos totales de la muestra, según el listado de la base de datos del sistema CAS refleja 2.355 ordenes de ingreso emitidas que corresponden a \$87.167.232.- Se cancelaron 2.277 ordenes de ingreso, lo que significa \$76.867.923.- por consiguiente quedaron sin cancelar y no se descargaron 78 ordenes de ingreso, que equivale a \$10.299.309.-

Cancelados

a) Certificado de Vivienda Social, Antigüedad, Línea, de Número, Trazado Regulador, Copia de Recepción, Copia de Permisos	\$ 3.865.029.-
b) Permiso de Edificación	\$ 30.590.484.-
c) Publicidad	\$ 877.038.-
d) Ampliaciones	\$ 726.909.-
e) Cambio Destino	\$ 331.995.-
f) Anteproyecto	\$ 2.004.700.-
g) Subdivisión	\$ 1.609.033.-
h) Regularización Vivienda	\$ 74.521.-
i) Derechos, aprobación. loteo, regularización vivienda	\$ 3.274.104.-
j) Obra Menor	\$ 11.362.465.-
k) Vía Pública	\$ 1.456.905.-
l) Inspección	\$ 62.220.-
m) Cuotas Convenios	\$ 20.632.520.-
Total Cancelado (1)	\$ 76.867.923.-

Sin Cancelar

- Certificado de Vivienda Social, Antigüedad, Línea, de Número, Trazado Regulador, Copia de Recepción, Copia de Permisos	\$ 92.779.-
- Permiso de Edificación	\$ 102.950.-
- Obra Menor	\$ 10.097.438.-
Inspección	\$ 6.142.-
Total sin Cancelar (2)	\$ 10.299.309.-

(1) Total Cancelado	\$ 76.867.923.-
(2) Total sin Cancelar	\$ 10.299.309.-

Total de la Muestra \$ 87.167.232.-

El análisis en particular de los derechos establecidos en el Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y la Ordenanza Municipal (sobre Derechos y Permisos), determinó que en general la recaudación cumple con la disposición legal vigente.

a).- Certificado de Número, Línea, Recepción Venta por Piso

El cálculo del derecho se hace de acuerdo a la ley, según tabla entregada por el ministerio de vivienda y urbanismo, "Valores provisionales de la cuota de ahorro".

Observaciones respecto del cálculo de los derechos

- 1.- Se encuentra mal aplicado el valor a cobrar de los certificados, ya que, se toma la cuota de ahorro del mes anterior, por ejemplo el periodo de muestra es octubre a diciembre y se consideró las cuotas de ahorro de septiembre en adelante.
- 2.- Se encuentran pendientes de pago del periodo de muestra 82 solicitudes, lo que suma un valor de \$ 92.779.-

Observaciones respecto de las solicitudes

- 1.- En los documentos de respaldo no se estampó el timbre donde se señala, Número Orden de Ingreso, fecha y monto, ya que en este momento se coloca el número con lápiz pasta pero no señala a que corresponde.
- 2.- Falta firma del Director de Obra, o bien del funcionario responsable.
- 3.- No se adjuntan copia del comprobante de pago a los documentos de respaldo.

b).- Permisos de Edificación

El Director de Obras de acuerdo a las facultades que le otorga la Ley General de Urbanismo y Construcción en su Art. 128, podrá a petición del interesado otorgar facilidades para el pago de Derechos por permisos de edificación, mediante cuotas bimensuales o trimestrales. Para el periodo en revisión, la Dirección de Obras celebró 12 convenios por un total de \$22.162.493.- de los cuales solo se cancelaron \$8.736.474.-, lo que representa un 38, 99%, quedando un saldo pendiente de pago de \$13.543.223.- lo que equivale a un 61,11% del total de los convenios contraídos.

Podemos observar del análisis efectuado a los convenios por derechos de edificación que en general éstos cuentan con un procedimiento para su aprobación, sin embargo no se ejerce un control eficaz y eficiente en el procedimiento administrativo, esto es, en el pago de las cuotas que pactan los contribuyentes con la dirección de obras.

Observaciones a los convenios por Permisos de Edificación

1. Existen convenios que no se encuentran firmados por el Director de Obras.
2. El convenio se firma en cuadruplicado, la primera copia se archiva en el expediente, segunda copia registro DOM, tercera copia a contribuyente, no siempre se hace entrega de ésta y cuarta copia a rentas o tesorería, la que no es enviada y se archiva junto al expediente.
3. No se lleva un registro de los convenios celebrados.
4. No se lleva un control de las cuotas pendientes de cobro.
5. No se archivan en capeta las copias de las órdenes de ingreso.
6. En la carpeta perteneciente a la Constructora "Los Cipreses", no se encontró la autorización escrita de la solicitud del convenio.

c).- Permisos de Obra Menor por instalación de publicidad

La Ley de Rentas Municipales norma de manera general todo lo referido a los permisos y pago de derechos de publicidad, y en la Ordenanza local municipal de propaganda y publicidad, se entrega su regulación más específica.

Al respecto la Municipalidad de Talca regula el concepto de publicidad mediante dos Ordenanzas:

a).- Ordenanza Local sobre Publicidad en el territorio comunal de Talca. (Decreto Alcaldicio N° 1353 de fecha 29 de mayo del 2006).-

b).- Ordenanza Local de derechos municipales, por concesiones, permisos y servicios. (Decreto Alcaldicio N° 1771 de fecha 03 de Julio de 1992, y sus modificaciones).

En tal sentido la Ordenanza Local de derechos municipales, por concesiones, permisos y servicios, señala en su Título IX, Artículo 11 letra c) que toda publicidad que se encuentre en la propiedad privada y que sean vista y/u oídas desde la vía pública se aplicaran los valores contemplados en esta normativa, previo informe favorable de la Dirección de Obras.

El cálculo de una obra menor por instalación de publicidad es el siguiente:

Para publicidad adosada a la fachada de un local comercial se cobra el del 1% del valor total del presupuesto de la obra. (Se autoriza el 20% de la fachada del recinto). Solo a locales comerciales con giro publicidad.

Para el cálculo de la publicidad, 0.5 UTM por metro cuadrado a todas las empresas que tengan el giro de publicidad .indistintamente sea en la vía pública o privada.

0.15 o 0.25 UTM por mt cuadrado por publicidad proyectado tanto en la vía publica como propiedad privada en forma transitoria en un plazo no superior a 30 días.

NOTA: Esta revisión se ajusta a los valores del periodo 2007 (ley de rentas municipales 3063). Ahora bien, para el actual periodo se produjo una modificación a la Ley, en donde indistintamente una empresa tenga o no giro de publicidad, le será aplicada el cobro (ley 20.280).

La revisión a este derecho se determinó que en general cumplen con las disposiciones legales vigentes, no obstante, se encontraron diversas observaciones:

- No siempre se anexa la copia de Orden de Ingreso al expediente de obra menor.
- El documento donde se realiza el cálculo regularmente, no se coloca el timbre en el cual se señala Ingreso, Valor y fecha de pago.

- Existen algunos comprobantes en el cual no se señala el valor de la UTM, sobre la cual se calcula el derecho.
- No se indica la cantidad de días por los que se esta otorgando el permiso (dato necesario para realizar el cálculo).

d).- Anteproyecto, Regularización Vivienda, Ampliación y Derechos Municipales Regularización

Los cálculos por estos conceptos los efectúa el revisor de proyectos y para la determinación del valor a cobrar, se toma como base el 1,5% del presupuesto presentado. Este presupuesto se determina según la cantidad de metros a construir, clasificando el tipo de estructura.

En la muestra analizada no se presentaron observaciones

e).- Cambio Destino

Al igual que en punto anterior, este cálculo lo realiza el revisor de proyectos, esto es, considerando como base de cálculo el 1% del presupuesto de la obra, según lo señalado en el artículo 130 de la ley.

En la muestra analizada no se presentaron observaciones.

f).- Subdivisiones y Loteos:

Corresponde al Asesor Urbanista la revisión de las Subdivisiones y Loteos, efectuando el cálculo del derecho correspondiente, el que equivale al 2% del avalúo fiscal del terreno, según tasación del SII.

En la muestra considerada para el análisis, no se presentaron observaciones.

g).- Solicitud de Obra menor:

El cálculo de obra menor se obtiene de la siguiente forma, Valor UTM del mes respectivo, por el porcentaje de la zona según tabla entregada por la dirección de obras, por los días solicitados.

Del periodo revisado se observó lo siguiente:

- 1.- Solicitudes de Obra Menor que no se encontraban en el talonario: 1152, 1164, 1168 y 1177, y además existen folios que no se encuentran respaldados por comprobantes, estos son: 8966, 9158, 9412, 9596, 9604, 9895, 9981, 10100, 10109, 10231, 10359, 10523, 10524, 10647, 10804 y 10936.-
- 2.- En los talonarios de Solicitud de Obra Menor no existe correlatividad.
- 3.- No existen un control sobre los talonarios de obra menor entregados.

- 4.- Faltan firmas del inspector en la hoja de la solicitud, sin embargo no se produjeron diferencias en los cálculos.
- 5.- No se adjunta a la solicitud copia del comprobante de Pago.
- 6.- No se anota en todos las solicitudes el timbre con el N° de la Orden de Ingreso, fecha y monto, por lo tanto, para saber si se encuentra cancelado se debe revisar en tesorería.
- 7.-Comprobante N° 1151 a nombre de Milsa Rodríguez R. el original y las dos copias se encuentran en el talón.
- 8.- El comprobante N° 1152 a nombre de la misma persona se encuentra exento.
- 9.-Comprobante N° 1164 de Emilio Molina Mejías, sin respaldo la solicitud y folio, pagó derecho por \$ 15.583 el 07 de diciembre de 2007, y en el talón se encuentra el original y las dos copias.
- 10.- Comprobante N° 1168 se encontraba en el talón sin ocupar, y no estaba anulada.

h)- Ocupación Vía Pública

El cálculo de Ocupación Vía Pública es efectuado por los inspectores de la dirección en el reverso de la solicitud, el que se determina de la siguiente manera; Valor UTM, por el porcentaje asignado a la zona, los metros ocupados y por la cantidad de días, entrega el valor a pagar.

De la revisión se observó lo siguiente:

- 1.- No se encontraron en el talonario, los siguientes Permisos de Vía Pública N°s: 510, 512, 520, 523, 527, 530, 532, 534, 535, 536 y 537. Por lo tanto no se pudo saber a que correspondían.
Además existen Folios N°s 9288, 9975, 10314,10315 y 11152 que no se encuentran respaldados por un permiso de vía pública.
- 2.- Los comprobantes N°s 508, 532 y 537 no se encuentra la copia en el talonario, tampoco se encuentra copia adjunta en la solicitud.
- 3.- El comprobante N° 508 no se sabe a que mes pertenece.
- 4.- Comprobante N° 519 de fecha 30 de octubre 2007, señala exento varios sectores de la comuna, indicados en Permiso N° 483 de 01 de agosto 2007. El comprobante N° 519 no tiene documentos de respaldo y el N° 483 no se encuentra en el archivador, no señala número de folio para identificar.
- 5.- Comprobante N° 526, se encuentra el original, la copia más la solicitud en el talonario, incluye timbre con número de Ingreso, fecha valor pagado, no se entregó la copia al contribuyente, todos los antecedentes están en el talonario.
- 6.- Comprobante N° s 523 y 535 de fechas 12 noviembre 2007, dice EXENTO. El primero de constructora Fernando Díaz Arcaya N° de folio 34554, solicitud que no señala fecha, ni firma o V° B° Jefe Inspección, el segundo de Constructora Fernando Díaz de Arcaya, además que falta citar la norma de exención.

- 7.- Comprobante N° 000527, sin fecha corresponde a Portal Talca Jumbo Easy, por 10 días superficie de 100 mts. Original y copia en el talonario, no se encuentra anulado, sin firmas. No se sabe si se emitió solicitud.
- 8.- Comprobantes N°s 530 y 534 de fecha 19/12/07, sólo se encuentra la copia en el talón, y en el archivador no se encontró el respaldo, esto es, solicitud con número de folio y monto a pagar, según comprobante son \$ 102.666 y \$ 246.398.
- 9.- Comprobante N° 536 dice Varios Propietarios, 10 Oriente, 3 Oriente, 18 Norte etc. sin fecha el original y copia en el talón, no se encuentra anulado.
- 10.- Desde el Comprobante Permiso Ocupación Vía Pública N° 000539 en adelante corresponde al año 2008.
- 11.- Todas las observaciones señaladas anteriormente se solicitó antecedentes al jefe de los inspectores quién a la fecha no ha dado respuesta.

i).- Inspecciones y Facilitación de Expediente:

Todos los meses en la dirección de obras se emite una tabla de valores a cobrar en el mes respectivo, la cual no se archiva respaldo de ésta.

Para el cálculo de Inspección a Particulares establece que son 0,18 UTM, del mes correspondiente.

Respecto a la revisión del período de muestra octubre a diciembre para efectuar el cálculo se hace en base a la UTM. Del mes anterior

Tenemos por ejemplo: la UTM de octubre año 2007, es de \$ 33.749., la que multiplicada por 0,18 que es el factor aplicar según tabla de valores nos da \$ 6.075-, a pagar, sin embargo, se cobra \$ 6.009, calculado según UTM septiembre.

En lo que respecta a facilitación de expediente se cobra de acuerdo a la UTM del mes, esto es, 0,070 UTM, se observó que también se cobra con la UTM del mes anterior, no del mes en que se paga.

j).- Modificación de Proyecto

Este cálculo lo realiza el revisor de proyectos, el derecho a cancelar, la base de cálculo es un 0,75% del presupuesto presentado, según lo señalado en el artículo 130 de la ley. En la muestra analizada no se presenta observación.

I I.- EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Para la evaluación del control interno se aplicaron cuestionarios a cerca de los procedimientos de cómo se celebran los convenios, sus pagos y cobros, además se revisó el calculo que realiza obras por los diferentes tipos de derechos que enumera el art. 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Al respecto podemos señalar que el **CONTROL INTERNO**, son las medidas que se adoptan en una entidad para salvaguardar sus activos, verificar la razonabilidad y confiabilidad de su información financiera, promover la eficiencia y eficacia operacional y la adherencia a las políticas prescritas por la administración.

Por consiguiente podemos señalar que la Dirección de Obras no cuenta con un control interno eficiente, que garantice la correcta ejecución en el cobro por los convenios celebrados por los permisos de edificación, que dan origen a la morosidad existente a favor del municipio y que le significa importantes ingresos de recursos a las arcas Municipales.

No cuentan con un manual de procedimiento establecido que permita realizar y asegurar un seguimiento a las cuotas que de acuerdo al convenio se celebraron.

Por lo tanto es necesario mencionar que al no tener un control sobre el vencimiento de la deuda, esta podría prescribir.

Respecto de este tema se debe considerar que el Código Civil en su Art. 2521.- establece que las acciones a favor o en contra del Fisco y de las Municipalidades, provenientes de toda clase de impuestos, prescriben a los tres años.

Otra debilidad de control interno, es el procedimiento de cómo se genera los ingresos por los conceptos señalados en el informe, ya que estos derechos no siempre son cancelados durante el mismo día que se emite el folio, originando en el sistema computacional que pasen a la calidad de morosos, esto es, porque no se realiza el descargo diario de los ingresos emitidos y no pagados.

III.- CONCLUSIONES

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores, cabe concluir, que la Dirección de Obras deberá regularizar a la brevedad posible todas las observaciones señaladas, con el objetivo de asegurar un óptimo uso de los recursos del Municipio, para ello deberán adoptarse las siguientes medidas correctivas.

1.- Aclarar porque se encuentran sin cancelar 78 ordenes de ingresos que según la muestra de esta revisión corresponden a un monto de \$10.299.309

2.- La dirección de obras en lo que respecta al derecho a cobrar por los certificados de número, línea y recepción, de acuerdo al valor de la cuota de ahorro del mes en curso.

3.- Respecto de las 82 solicitudes que se encuentran pendiente de pago por un monto \$92.779, que corresponden a diferentes solicitudes deberán ser regularizadas. Además deberán establecer un control que regule su proceso administrativo, ya sea, que los documentos de respaldo deben contener la firma y timbre correspondiente con sus respectivas copias.

4.- Con respecto a los permisos de edificación, la morosidad existente de \$13.543.223 deberá efectuarse la cobranza, respectiva antes que la deuda prescriba.

5.- Se deberá implementar un sistema de Control y registro de los convenios celebrados por los permisos de Edificación, además de seguir todas las formalidades administrativa, como por ejemplo convenios firmados por el director de obras, todas las copias deben ser distribuidas a los departamentos respectivo (finanzas y contribuyente).

6.- En los expedientes de obra menor deberán tener adjunto su respectiva orden de ingreso, señalar cantidad de días que se otorga el permiso, como también a través de un timbre deberá que dar consignado el ingreso, valor y fecha de pago.

7.- Respecto a los talonarios de comprobantes de Obra menor y vía pública, se debe adjuntar una copia a la solicitud del permiso, dejar una copia en el talonario, en el caso de quedar nulo el original y la copias archivadas en el talonario, así como también debe registrar el valor a cancelar, y demás antecedentes que tiene la solicitud.

8.- Al término de la revisión no se obtuvo respuesta de la observación realizada.

9.- El calculo que realiza obras por los derechos de inspección y facilitación de expediente, se encuentra mal aplicado debido a que se toma la UTM del mes anterior y no la del mes en curso.

10.- Se sugiere la elaboración de un manual de procedimientos, de manera tal que facilite y detalle todas las actividades que se ejecutan en la dirección.

11.- Coordinar con el departamento de Inspección, la notificación de los contribuyentes morosos, a fin de evitar la prescripción, según lo señalado en el Código Civil Art. 2521.

12.- Se deberá efectuar el descargo diario de los folios emitidos y que no han sido cancelado durante el día.

13.- Establecer las responsabilidades administrativas de las deudas que se puedan determinar como prescritas.

Saluda atte. a UD.

ILEANA BRAVO PARRA
CONTADOR AUDITOR

CHRISTIAN COFRE ADASME
CONTADOR AUDITOR

ROBERTO AGURTO GALVEZ
CONTADOR AUDITOR