

**INFORME SOBRE REVISION A
INGRESOS PROVENIENTES DE
PERMISOS DE EDIFICACION
DIRECCION DE OBRAS**

TALCA, 10 DE DICIEMBRE

DE : AUDITORES

**A : SRA. SONIA MUNIZAGA REYES
DIRECTORA DE CONTROL**

En cumplimiento al plan anual de Auditoria y lo solicitado por la Directora de Control, los infrascritos se permiten informar a Ud., el resultado de la revisión efectuada a los permisos de edificación que otorga la Dirección de Obras.

Objetivos

La revisión tuvo por objeto comprobar y revisar el cálculo de los derechos, así como también la aprobación, seguimiento y cumplimiento de pago de los convenios otorgados.

Lo anterior, dentro de la normativa reglamentaria y legal vigente, D.F.L 458 DE 1975, Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza Municipal.

Metodología

La revisión se desarrolló de conformidad con las normas de auditoria generalmente aceptadas, practicándose en consecuencia todas las pruebas necesarias de acuerdo con dicha evaluación, orientadas esencialmente a determinar si la administración, custodia y cálculo de los permisos de edificación se encuentran de acuerdo la normativa vigente.

Para ello, se tomó una muestra de los ingresos por concepto de permisos de edificación de los meses de enero a octubre 2012.-

El resultado de la labor permitió arribar a lo siguiente:

I.- ANTECEDENTES GENERALES

De acuerdo al artículo 24 de la Ley Orgánica de Municipalidades 18.695, señala que a la unidad encargada de obras municipales le corresponderán las siguientes funciones:

a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la ley general de urbanismo y construcción D.F.L 458 DE 1975, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto gozara de las atribuciones específicas, tales como; otorgar los **permisos de edificación de obras**, entre otros.

b) Cabe hacer presente, que para el año 2012 en el ítem Permiso de Edificación se presupuestó un valor de M\$3.500.000.-, sin embargo a la fecha de la revisión solamente se habían percibido M\$523.514.-, esto es, sólo un 15% del total presupuestado.

II.- EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

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.

Para la evaluación del control interno se aplicaron cuestionarios a los encargados de permisos edificación y urbanización para determinar el grado de confiabilidad de control interno existente con respecto a los diferentes tipos de derechos que enumera el art. 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, además de revisar los convenios que se celebran, sus pagos y cobros.

Así mismo podemos señalar que los controles establecidos por la Dirección de obras para el cálculo de tramitación y resguardo de los permisos de edificación y convenios adolecen de las siguientes operaciones administrativas:

1.- No existe manual de procedimiento formal por escrito para la custodia y control de los permisos de edificación. Falta sancionar mediante decreto alcaldicio manual de funciones.

2.- Falta un catastro respecto a los ingresos que se generan producto de los permisos de edificación y otros.

3.- La Dirección de obras deberá establecer controles más exhaustivos respecto de los convenios que otorga generados por el pago de un derecho, de tal forma de llevar un registro y posterior seguimiento de la morosidad que se pueda generar.

4.- Se detectó en la revisión de las carpetas que el señor Gutiérrez cuando subroga, firma como revisor de proyectos y como director subrogante.

5.- No se observa verificación en terreno de la obra que se presenta en la carpeta, de acuerdo a lo informado se verifica en terreno cuando existe un reclamo de terceros.

III.- RESULTADO DEL EXAMEN

Para efectuar la revisión de los derechos que recauda la Dirección de Obras, nos remitimos a la base de datos del sistema computacional Cas Chile y Filemaker Pro, obteniendo el listado de ingresos correspondiente al periodo de muestra mencionado anteriormente.

Durante el año 2012 el programa Filemaker Pro registra un total 1.469 solicitudes de acuerdo al detalle señalado en el cuadro siguiente:

Ingresadas	321	22%
Anuladas	21	1%
Asignadas	221	15%
Cálculo emitido	128	9%
Rechazada	2	0%
Reingreso	1	0%
Acta emitida	<u>775</u>	<u>53%</u>
TOTAL	1.469	100%

De las 1.469 solicitudes de permisos de edificación tramitadas el año 2012, se revisaron 31 solicitudes, lo que representa aproximadamente un 2% del total, observándose lo siguiente:

a) Revisión cálculo permiso de edificación.-

N°	FOLIO	PROPIETARIO	UBICACIÓN	ROL	TIPO PERMISO	OBSERVACION
1	201216202	Inmob. Indep. S.A	Calle 55 Ote N°1989	10505-22	Obra nueva	Se encuentra pagado el derecho, sin embargo aún no se realiza el permiso de edificación conforme a lo dispuesto por la ordenanza Art. 5.1.16 plazo tres días hábiles.
2	201214832	Inmob. Indep. S.A	Calle Camino a la Viña N°4901	9700-6	Obra nueva	Se encuentra pagado el derecho, sin embargo aún no se realiza el permiso de edificación conforme a lo dispuesto por la ordenanza Art. 5.1.16 plazo tres días hábiles. En la hoja de cálculo de derechos municipales de edificación no señala porcentaje de disminución de derechos aplicados.

3	201216189	Inmob. Indep. S.A	Calle 11 Norte N°5440	10500-10	Obra nueva	Se encuentra pagado el derecho, sin embargo aún no se realiza el permiso de edificación conforme a lo dispuesto por la ordenanza Art. 5.1.16 plazo tres días hábiles.
4	201212498	Juan Herrera Tello	Sector Lircay alto N°	3708-14	Viviendas unifamiliares	En el cálculo, no señala número de ubicación. En la carpeta no se encuentra orden de ingreso donde quede reflejado el pago del derecho.
5	201217681	Cesar Perpetuo Wilson Alvear	Avenida 2 sur N°1264	628-20	Modificación de proyecto de edificación	Explicar el porcentaje de cobro, ya que según auditoria debiese ser 0.75%
6	201215841	Rafael Fuenzalida Moure	Calle loteo San Carlos de la Esmeralda	3847-4	Obra nueva	Se encuentra pagado el derecho, sin embargo aún no se realiza el permiso de edificación conforme a lo dispuesto por la ordenanza Art. 5.1.16 plazo tres días hábiles. Distintas clasificaciones para una misma vivienda.
7	201212641	Oriencoop	Calle 2 sur N°2090	635-11	Obra nueva	Al revisar la carpeta se observa que aún existen observaciones por subsanar sin embargo ya se encuentra realizado el cálculo.-
8	201200163	Invers. Sta. Fidelmira S.A.	Avda. Colín N°0635	3703-5	Obra nueva	Se observa que aún existen observaciones por subsanar sin embargo ya se encuentra realizado el permiso de edificación, sin tener en la carpeta el cálculo y el ingreso del derecho.-
9	201217282	Rosa María González Garrido	Calle 13 OTE N°201	351-22	Obra nueva	No tiene acta de observaciones y ya se encuentra realizado el cálculo.-
10	201213428	Inm. E Inv. Mercedes Hojas Ltda. y Suc. María Hojas Alonso	Calle 1 Sur esquina 2 Oriente N° 901	696-1	Obra nueva	Esta carpeta tiene acta de observaciones subsanadas y cuenta con los cálculos respectivos, pero sin orden de ingreso. Además tiene descuento de revisor independiente. Fuera de plazo para cancelar el permiso, emisión de cálculo 24 de agosto 2012. En el acta de observaciones específicamente se escribió lo siguiente: "permiso de edificación obra nueva", sin embargo cobra 0.75% como ampliación de proyecto.
11	201201243	Luis Martínez Muñoz	Alto Lircay	696-1	Obra nueva	Se observa que el arquitecto independiente en su informe señala como dirección comuna de Maule, así como también propietario en una declaración jurada da como domicilio Comuna de Maule.
12	201200286	Adrián Valdés Poblete	Calle 5 Ote. N°2045	1063-8	Vivienda tipo Catástrofe	Sin observación
13	201239861	Inmobiliaria Los Silos III Ltda.	2 Oriente N° 791	533-06	Obra nueva	Sin observación
14	20122321	Inmobiliaria Los Silos III Ltda.	2 Oriente N° 791	533-06	Obra nueva	No se entiende el cálculo de unidades repetidas en el condominio don Vicente de 89 viviendas, además se deberá explicar porque cambia de nombre de condominio las Heras IV (ante proyecto) a condominio don Vicente (proyecto final), no se individualiza al revisor tanto en el anteproyecto como en el proyecto final.
15	20128411	Inmob. Indep. S.A	Calle 22 Ote. con Avda. Sandoval	9000-5	Obra nueva	En la hoja de cálculo falta especificar o señalar el descuento por unidades repetidas.-
16	11867	Galilea S.A Los Huertos de San Miguel	Avda. Puertas Negras N°550	3727-244	No señala	Error al tipiar clasificación, se transcribe erróneamente C4 en vez de poner E4. No señala el tipo de obra.
17	15015	Alejandro Parot	1 OTE 1 Y 2	738-3	Obra menor	Sin observación

		Fernández	Norte 1270			
18	14383	Luis Faúndez F.	8 Sur 31 y 32 Ote N°3342	4518-10	Vivienda unifamiliar	Sin observación
19	13949	Juan C. Vaccari Fabri	1 Sur 2163	709-3	Obra nueva	No se subsanaron las observaciones, sin embargo este permiso se encuentra calculado y pagado.
20	04414	Inm. Indep.	Calle 1 Ote N°330	246-1	Obra Nueva	Sin observación

b) Convenios

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.

1.- De acuerdo a la información obtenida del registro de convenios entregado por el programa computacional Cas Chile, se desprende lo siguiente:

A la fecha de la revisión registra por convenios \$63.467.431.-, de los cuales solamente se ha cancelado el 31% esto es, \$19.936.500.-

Por lo tanto, la deuda asciende en ese mismo periodo a \$43.530.931.- valor que a la fecha de la revisión más los intereses y multas correspondería a \$57.995.034.-

Es importante indicar que todos los convenios en la cláusula tercera señala que “ La mora o el simple retardo en el pago de dos cuotas consecutivas, facultara al municipio para cobrar el total de la deuda considerándose vencido el plazo otorgado para el pago de esta, iniciando este municipio las acciones legales pertinentes”.

LISTADO DE CONVENIOS MOROSOS

Todos los años
HASTA :31/10/2012

N° CONVENIO	FECHA	RUT	NOMBRE	MONTO CONVENIO(\$)	N° CUOTAS	VALOR CUOTA	FECHA VCTO O PAGO ULTIMA CUOTA	PAGADO AL 19/11/2012	N° CUOTAS PDTES.	POR PAGAR	DEUDA PENTE. DE PAGO, C/ INTERESES Y MULTAS AL 19/11/2012
7	03/01/2007	005946639-9	SALGADO OYARCE SAMUEL	\$ 134,315	5	\$ 26,863	03/11/2007	\$ 107,542	1	\$ 26,863	\$ 59,666
589	30/08/2007	014290059-9	DIAZ ZURITA MARINO ANTONIO	\$ 28,986	3	\$ 9,662	28/02/2008	\$ 9,662	3	\$ 28,986	\$ 63,772
599	03/09/2007	011320726-4	GONZALEZ PARADA JUAN	\$ 46,518	3	\$ 15,006	03/03/2008	\$ 15,506	3	\$ 46,518	\$ 100,857
610	05/09/2007	076519350-8	LICEO TECNOLOGICO THE MASSACHUSETTS LTD	\$ 2,809,017	9	\$ 312,113	05/03/2009	\$ 312,118	9	\$ 2,809,017	\$ 5,589,494
793	31/10/2007	008648745-4	SANHUEZA NAVARRO MARIANELA	\$ 43,890	3	\$ 14,630	30/04/2008	\$ 14,631	3	\$ 43,890	\$ 94,071
901	15/11/2007	076259890-6	INMOBILIARIA LOS CIPRESES LTDA.	\$ 5,814,276	2	\$ 2,907,138	15/03/2008	\$ 2,907,138	2	\$ 5,814,276	\$ 12,452,057
1042 (*)	05/12/2007	008052998-8	CASTRO AULADELL JOSE MIGUEL	\$ 896,820	2	\$ 448,410	05/04/2008	\$ 448,410	2	\$ 896,820	\$ 0
274	28/02/2008	018911064-2	ERNESTO VALDES HERNANDEZ	\$ 202,831	3	\$ 67,610	28/08/2008	\$ 135,620	1	\$ 67,611	\$ 131,745
315	11/03/2008	013008628-4	TOBAR CEBALLOS IVAN	\$ 612,470	2	\$ 204,157	11/09/2008	\$ 204,157	2	\$ 408,313	\$ 797,513
317	11/03/2008	013008628-4	TOBAR CEBALLOS IVAN	\$ 476,868	3	\$ 158,956	11/09/2008	\$ 158,956	2	\$ 317,912	\$ 620,943
323	12/03/2008	077432940-4	ANDINO CONTRUCCIONES E IN V. LTDA	\$ 1,167,842	2	\$ 583,921	11/05/2008	\$ 583,921	2	\$ 1,167,842	\$ 2,426,121
324	12/03/2008	077432940-4	ANDINO CONTRUCCIONES E IN V. LTDA	\$ 1,465,600	2	\$ 728,300	11/05/2008	\$ 728,300	2	\$ 1,465,600	\$ 3,025,998
348(*)	17/03/2008	016001900-K	MPORALES MORALES MARIA ENGELICA	\$ 5,041,801	2	\$ 2,520,900	17/07/2008	\$ 650,000	2	\$ 5,041,801	\$ 0
1522	14/08/2008	009602921-7	JULIETA ROJAS VALDES	\$ 170,433	3	\$ 56,811	14/02/2009	\$ 56,811	3	\$ 170,433	\$ 311,717
1811	24/09/2008	006216676-2	FLORES MORAN OMAR ANTONIO	\$ 68,852	2	\$ 34,426	24/01/2009	\$ 34,426	2	\$ 68,852	\$ 125,262
2016	15/10/2008	011332497-K	HERNANDEZ GRANDON SUSANA ALEJANDRA	\$ 181,336	3	\$ 60,445	15/04/2009	\$ 60,445	3	\$ 181,336	\$ 326,366
2261	21/11/2008	012591033-5	PATRICIO ANTONIO CONTRERAS RAMOS	\$ 57,644	2	\$ 28,822	21/03/2009	\$ 28,822	2	\$ 57,644	\$ 103,641
2262	24/11/2008	012591033-5	PATRICIO ANTONIO CONTRERAS RAM	\$ 54,140	2	\$ 27,070	24/03/2009	\$ 27,070	2	\$ 54,140	\$ 97,341

2284	24/11/2008	012591033-5	PATRICIO ANTONIO CONTRERAS RAM	\$ 57,779	2	\$ 28,889	24/01/2009	\$ 28,889	2	\$ 57,779	\$ 103,885
2285	24/11/2008	012591033-5	PATRICIO ANTONIO CONTRERAS RAM	\$ 51,926	2	\$ 25,963	24/03/2009	\$ 25,962	2	\$ 51,926	\$ 93,361
2287	24/11/2008	012591033-5	PATRICIO ANTONIO CONTRERAS RAM	\$ 53,116	2	\$ 26,558	24/03/2009	\$ 26,558	2	\$ 53,116	\$ 95,500
2295	25/11/2008	011674998-K	ANDRADES ROJAS DORI LUISA	\$ 55,089	2	\$ 27,545	25/03/2009	\$ 27,544	2	\$ 55,089	\$ 99,047
2296	25/11/2008	014397566-5	ANDRADE ROJAS ARTEMISA	\$ 55,089	2	\$ 27,545	25/03/2009	\$ 27,544	2	\$ 55,089	\$ 99,047
2298	25/11/2008	011542466-1	DANIEL HUMBERTO PEREZ RAMIREZ	\$ 55,089	2	\$ 27,545	25/03/2009	\$ 27,544	2	\$ 55,089	\$ 99,047
2381	03/12/2008	012591033-5	CONTRERAS RAMOS PATRICIO	\$ 53,117	2	\$ 26,559	03/04/2009	\$ 26,558	2	\$ 53,117	\$ 95,355
2428	16/12/2008	003306148-K	ROJAS MENDOZA JUAN JOSE	\$ 40,679	3	\$ 20,339	16/03/2009	\$ 40,678	2	\$ 40,679	\$ 73,223
2430	16/12/2008	014527899-6	MARTA INES ACEVEDO TAPIA	\$ 67,312	3	\$ 22,437	16/03/2009	\$ 22,437	3	\$ 67,312	\$ 121,085
2452	18/12/2008	005776916-5	GONZALEZ SILVA ANA DEL CARMEN	\$ 169,161	3	\$ 56,387	18/06/2009	\$ 56,386	3	\$ 169,161	\$ 301,257
2453	18/12/2008	076048290-0	CONSTRUCTORA E INMOB. SAN JOSE LTDA.	\$ 1,607,316	3	\$ 535,772	18/06/2009	\$ 535,772	3	\$ 1,607,316	\$ 2,862,448
2	05/01/2009	076048290-0	CONSTRUCTORA E INMOB. SAN JOSE LTDA.	\$ 133,618	2	\$ 66,809	05/05/2009	\$ 65,030	2	\$ 133,618	\$ 238,265
2410	26/10/2009	006173026-5	PODESTA ABACA ERNESTO	\$ 4,379,760	3	\$ 2,189,880	23/02/2010	\$ 4,379,760	2	\$ 4,379,760	\$ 7,185,204
414	30/06/2011	007028499-5	ARAVENA FUENZALIDA ALEJANDRIN	\$ 411,751	2	\$ 205,876	30/10/2011	\$ 205,875	2	\$ 411,751	\$ 515,664
433	05/07/2011	008889110-4	EMILIO SIRONVALLE ALVAREZ	\$ 10,755,114	2	\$ 5,377,557	05/11/2011	\$ 10,755,114	1	\$ 5,377,557	\$ 6,523,192
792	15/12/2011	099531980-2	INMOB E INVERS LOS LLEUQUES	\$ 2,659,070	2	\$ 1,329,535	15/04/2012	\$ 1,329,535	2	\$ 2,659,070	\$ 3,012,507
793	15/12/2011	099531980-2	INMOB E INVERS LOS LLEUQUES	\$ 2,659,070	1	\$ 1,329,535	15/02/2012	\$ 1,329,535	2	\$ 2,659,070	\$ 3,012,507
511	01/08/2012	076847290-4	INMOBILIARIA ARMAS ROSAS LTDA	\$ 7,217,512	3	\$ 2,405,837	01/10/2012	\$ 2,405,839	3	\$ 2,405,837	\$ 2,461,460
524	03/08/2012	096903910-9	INMOB Y CONSTR DIGUA S A	\$ 8,498,697	3	\$ 2,832,899	03/10/2012	\$ 2,832,899	3	\$ 2,832,899	\$ 2,898,395
580	28/08/2012	076847290-4	INMOBILIARIA ARMAS ROSAS LTDA	\$ 5,213,527	3	\$ 1,737,842	28/10/2012	\$ 1,737,843	3	\$ 1,737,842	\$ 1,778,021
TOTAL CONVENIOS				\$ 63,467,431						\$ 43,530,931	\$ 57,995,034

2.- Para la presente revisión se analizaron 38 convenios morosos generados del año 2007 a 2012, morosidad que alcanza el valor de \$43.521.931.- sin multas e intereses, desglosado como se señala a continuación.

AÑO DEL CONVENIO	CANTIDAD DE CONVENIOS	TOTAL POR AÑO EN \$
2007	7	9,666,370
2008	22	11,258,157
2009	2	4,513,378
2011	4	11,107,448
2012	3	6,976,578
TOTAL	38	43,521,931

De los \$43.521.931.-, se seleccionaron 9 convenios morosos que suman \$12.294.718.-, lo representa un 28%, de Acuerdo al siguiente detalle.-

ROL	PROPIETARIO	Nº CONVENIO	MONTO CONVENIO	Nº CUOTAS	MOROSIDAD	OBSERVACION
2534-71	Constructora Digua	524	\$ 11,331,596	3	\$ 2,832,899	Los planos señalan 7.666,94 mts2 y el cálculo del derecho dice 7.638,62 mts 2. Una cuota vencida el 03/10/2012.
771-3	Inmobiliaria Armas Rosa Ltda.	511	\$ 7,217,512	3	\$ 2,405,837	Vcto. 01/10/2012, se encuentra vencida.
771-3	Inmobiliaria Armas Rosa Ltda.	580	\$ 5,213,527	3	\$ 1,737,842	No ha cancelado cuota morosa que vencía el 28/10/2012 por \$1.737.842.-De este convenio, no se ubicó el anteproyecto en la carpeta.
	Angélica Morales M.	348	\$ 5,041,801	2	0	Vcto. de las cuotas 17/05/2008 y 17/07/2008. No fueron canceladas y se traspasaron a otro convenio el N° 1345. Que se firmó el 24/06/2009. No registra Rol.-
	Angélica Morales M.	1345	\$ 993,853	3	0	Este convenio se encuentra pagado, sin embargo el abono corresponde al convenio atrasado N°348. Estas fueron pagadas el 24/06/2009, o sea 11 meses después. No registra Rol.
3710-45	Inmob. E Los Lleuques	793	\$ 2,659,070	2	\$ 2,659,070	Vcto. 15/02/2012 y 15/04/2012 se encuentran vencidas.
3710-46	Inmob. E Los Lleuques	792	\$ 2,659,070	2	\$ 2,659,070	Vcto. 15/02/2012 y 15/04/2012 se encuentran vencidas.

3715-310	José Castro Auladell	1042	\$ 896,820	2	0	Vcto. de las cuotas 05/02/2008 y 05/04/2008. No fueron cancelas y se traspasaron a otro convenio el N° 2288, Que se firmó el 02/10/2009.
3715-310	José Castro Auladell	2288	\$ 727,420	8	0	Este convenio se encuentra pagado, sin embargo el abono y la 1ª. Cuota correspondía al convenio atrasado N°1042. Estas fueron pagadas en octubre 2009, 1 año 6 meses después.
			\$36,740,669	\$ 12,294,718		

c) Revisión al registro del sistema Filemaker Pro:

La información que entrega el sistema Filemaker Pro indica en qué etapa de tramitación se encuentran las solicitudes que se tramitan en la Dirección de Obras, esto es, Ingresadas, Anuladas, Asignadas, Cálculo Emitido, Rechazada, Reingreso y Acta emitida, al respecto cabe señalar lo siguiente:

Se efectuó seguimiento a las solicitudes que se encontraban en la etapa de:

Ingresadas, cálculo emitido y acta emitida

- De las Solicitudes Ingresadas: De un total de 321 solicitudes ingresadas durante el año 2012 que aparecen en el sistema, 72 de ellas se encuentra Asignadas de acuerdo a la información obtenida, es decir, un 22,4%. A la fecha de revisión estas todavía figuraban como solicitudes Ingresadas.

-. Con respecto a las solicitudes con Cálculo Emitido se tomó una muestra de un 10%, de las 128 tramitadas durante el periodo de revisión 2012, esto es, 13 solicitudes. Según los cálculos establecidos se debería haber recaudado \$3.901.441, sin embargo en la muestra se observa que han ingresado solamente un 74,58% de este valor, es decir \$2.909.793.- quedando sin cancelar \$991.648.-, que corresponden a los ingresos N°s 201213428 por \$466.239.-, 201216969 por \$ 367,885.-, y 201212598 por \$157,524,. Este último exento por ley de catástrofe.

-. Actas emitidas: Se refiere a las actas de observación que realizan los revisores de proyectos.- Al efectuar la revisión no se tenía claridad respecto a que se referían con las actas emitidas, ya que el documento que emiten los revisores de proyectos se llama acta de observación.

De un total de 775 actas emitidas durante el año 2012, 72 de ellas se encuentran fuera de plazo de acuerdo a la información obtenida, es decir un 9,29% del total. A la fecha de revisión esta, todavía figuraban como fuera plazo,

así como también se observó que en varias de ellas se encuentra cancelada, y con su derecho otorgado, por lo tanto no serían actas emitidas.

d) Visita a terreno

- Se tomó una muestra de solicitudes de permisos de edificación, para lo cual se verificó en terreno las obras, con el objetivo de corroborar si el tipo de permisos solicitado era lo que realmente se ejecutaba, desprendiéndose las siguientes observaciones.-

- No quedan claramente establecidas en las hojas de cálculo las direcciones de los permisos solicitados.

- No se encontró el permiso correspondiente al rol 3710-46.-

- En el loteo parcela viña Esmeralda en la numeración de las calles se encontró que en la 55 oriente los números estaban en forma creciente de norte a sur y se repetían en toda las cuadras de la calle.

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 que los ingresos generados en esta unidad se ajusten a la normativa legal vigente, para la cual se sugiere adoptar las siguientes medidas correctivas.

Control interno:

1.- Se sugiere la elaboración de un manual de procedimientos, de manera tal que facilite y detalle todas las actividades que se ejecutan en esta dirección, con respecto a los permisos de edificación, además de sancionar mediante decreto alcaldicio el manual de funciones.

2.- Se deberá habilitar un sistema de control de manera que los ingresos que genera la Dirección de Obras, permita al municipio tener una visión general de los recursos que administran en el periodo.

3.- Se deberá implementar un sistema de Control y registro de los convenios celebrados por los permisos de Edificación, con el objeto de garantizar su seguimiento y cobro.

4.- El Director de obras deberá planificar su subrogancia, ya que cuando tiene permiso lo subroga Don Luis Gutiérrez Pardo, lo que genera una oposición de funciones, ya que el Señor Gutiérrez calcula los permisos, los observa, realiza los cálculos y luego los firma como revisor y en su eventualidad como director (s).

5.- La dirección deberá planificar y coordinar con su personal visitas al azar en terreno, para garantizar que los permisos que se están solicitando por una obra determinada sea propiamente tal.-

Permisos de edificación:

En conclusión para el proceso de entrega de los permisos de edificación que solicitan los contribuyentes se deberán subsanar todas las observaciones realizadas en punto III Resultado del Examen letra a).-

-. La Dirección deberá velar por que el encargado de confeccionar los permisos de edificación, cumpla con el dispuesto por la ordenanza en su Artículo 5.1.16.-

-. Se deberán adjuntar a las carpetas los comprobantes de ingreso cuando corresponda.

Convenios:

De acuerdo a lo señalado en el informe en la letra b) se deberá informar respecto del atraso que existe en el pago de cuotas que datan del año 2007 a la fecha, por lo tanto se deberá tener en cuenta lo señalado en la cláusula tercera de los convenios.

Además, de 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.

La unidad de obra deberá mantener al día un registro o catastro respecto a la deuda que se origina por los convenios que se celebran.

Establecer las responsabilidades administrativas de las deudas que se puedan determinar cómo prescritas.

Se deberán subsanar todas las observaciones señaladas en la letra b) punto 2.-

Sistema Filemaker Pro

La Dirección de Obras Municipales, se ha dotado de un sistema computacional dependiente de una base de datos que permite mantener, calcular he indicar en forma clara y oportuna el estado en el que se encuentra una solicitud de Permiso de edificación y otros, permitiendo con esto un control adecuado y

eficiente del estado de tramitación de las diferentes solicitudes, sin embargo es necesario que este sistema se mantenga alimentado constantemente con la información actualizada de cada proceso, sin embargo para la presente revisión se ha detectado que la información con que se alimenta el sistema y sus bases de datos, no son oportunas o se ingresan a destiempo, no permitiendo el funcionamiento eficiente y eficaz del sistema.

Visitas a terreno

La unidad de obras deberá mantener en las carpetas de los contribuyentes la información necesaria y de forma clara (dirección) para realizar las respectivas inspecciones o revisiones en terreno.

Se deberá informar del estado del permiso correspondiente al rol 3710-46.

La dirección deberá informar del procedimiento que indica la normativa respecto la numeración que deben llevar las calles.-

Se sugiere que realice más inspección en terreno con el objeto de fiscalizar las obras que se encuentran en ejecución.

Saluda atte. a UD.

ILEANA BRAVO PARRA
CONTADOR AUDITOR

CHRISTIAN COFRE ADASME
CONTADOR AUDITOR

RAMIRO GARCIA LETELIER
CONTADOR AUDITOR

ROBERTO AGURTO GALVEZ
CONTADOR AUDITOR