



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
UNIDAD DE AUDITORÍA E INSPECCIÓN

PREG.: 6.038/11
U.A.I. N° 522/11


REMITE INFORME FINAL QUE INDICA.

12 AGO. 2011
139

RANCAGUA, 05. AGO 11 * 002635

El Contralor Regional que suscribe, cumple con remitir a Ud. copia del Informe Final N° 65 de 2011, de esta Contraloría Regional, debidamente aprobado.

Saluda atentamente a Ud.,



MARIO QUEZADA FONSECA
CONTRALOR REGIONAL
del Libertador General Bernardo O'Higgins
Contraloría General de la República

AL SEÑOR
DIRECTOR DE CONTROL
MUNICIPALIDAD DE
RANCAGUA

PBR/med
AT: 129/11

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Informe Final
Municipalidad de Rancagua



Fecha : 28 de julio de 2011
Nº Informe : 65/11



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS
CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

PREG. N° 6.038/11
REF. N°s. 63.525-63.533/11

INFORME FINAL N° 65, DE 2011, SOBRE
FISCALIZACIÓN EFECTUADA A OBRAS
EJECUTADAS SEGÚN PERMISO DE
EDIFICACIÓN N° 140, DE 2008,
OTORGADO POR LA DIRECCIÓN DE
OBRAS MUNICIPALES DE RANCAGUA.

RANCAGUA, 28 de julio de 2011

En cumplimiento del plan anual de fiscalización y de acuerdo con las facultades contenidas en la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General, personal de esta Contraloría Regional se constituyó en la Dirección de Obras Municipales de Rancagua, con el propósito de realizar una revisión al expediente del Permiso de Edificación indicado en el epígrafe, correspondiente al denominado Edificio de Estacionamientos Parking, ubicado en la calle Campos N° 241, de la ciudad de Rancagua, de propiedad privada.

Objetivo

El objetivo de la fiscalización fue verificar el cumplimiento de las exigencias técnicas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la respectiva Ordenanza General, además de lo señalado en la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, para lo cual se procedió a corroborar en terreno la autorización y el cumplimiento de las citadas disposiciones legales.

Metodología

La revisión se efectuó de acuerdo con los principios, normas y procedimientos de fiscalización aprobados por esta Contraloría General, por lo que incluyó la revisión del Permiso de Edificación otorgado, su recepción y la recepción definitiva de los pisos sexto y séptimo, además de la validación en terreno de lo ejecutado.

AL SEÑOR
MARIO QUEZADA FONSECA
CONTRALOR REGIONAL DEL
LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
P R E S E N T E

CMG
AT N° 129/11



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS
CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Antecedentes generales

La construcción del edificio de estacionamientos Parking, emplazado en calle Tenientes José y Manuel Campos N°241, de la comuna de Rancagua, de propiedad de la empresa Ruta 86 SAC, fue autorizada mediante el Permiso de Edificación N° 140, de 2008, a través del cual se autorizó su ejecución en una superficie de 7.632,92 m², distribuidos en 7 niveles, los primeros cinco, equivalentes a 6.369,67 m², destinados a estacionamientos y los dos restantes, que totalizan una superficie de 1.263,25 m²., destinados a oficinas que, al momento de la fiscalización eran ocupadas por Servicios Públicos.

Durante la ejecución el proyecto sufrió modificaciones por disminución de superficie, las que fueron aprobadas mediante Resolución N° 882, de 2009, del Director de Obras Municipales de Rancagua, lo que finalmente permitió la construcción de 7.582,10 m².

Durante la revisión se verificó que el edificio cuenta con certificado de Recepción Definitiva sólo para los pisos 1, 2, 3, 4 y 5, faltando autorizar los pisos sexto y séptimo.

I. Sobre el Control Interno

Como ya se ha señalado, la falta de recepción de los pisos sexto y séptimo, que se encuentran en uso como oficinas, compete a la Dirección de Obras Municipales, situación que representa una vulneración de los artículos 142 y 145, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 5.2.7, de la Ordenanza General.

La Municipalidad de Rancagua, señala en su respuesta que en consideración a las atribuciones establecidas en el inciso segundo del artículo 5.2.7, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que faculta al Director de Obras Municipales a "autorizar que se habite parte de un edificio o conjunto habitacional, siempre que no existan inconvenientes, habida consideración a la naturaleza de las construcciones, las condiciones climáticas locales, la estación del año y otras circunstancias influyentes desde el punto de vista higiénico", y debido a que las obras de habilitación no afectan la estructura ni comprometen la seguridad de edificio, se adoptó la decisión de no decretar la inhabilitación de los pisos 6 y 7, informando al propietario la necesidad de regularizar a la brevedad el permiso y la recepción faltante de los pisos indicados.

Al respecto, cabe señalar que el artículo 5.2.7, de la norma citada precedentemente, termina precisando que la autorización que conceda el Director de Obras Municipales, no podrá otorgarse si se toma conocimiento de que la construcción adolece de alguna contravención a las normas pertinentes, como ocurrió en la especie.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS
CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

En efecto, para el sexto piso, consta que se exigió, de conformidad a los artículos 4.2.22, 4.2.23 y 4.2.24, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la colocación de una puerta de escape con barra antipánico, el ensanche de la puerta de acceso, aumentar la altura de piso a cielo en 5 cms. y cambiar el sentido de apertura de la puerta del salón auditorium hacia el exterior.

Por otra parte, conforme a la visita efectuada en terreno, se pudo constatar que se exigió, conforme lo establece el artículo 4.3.1, de la citada ordenanza, el cumplimiento de las normas mínimas de seguridad contra incendio, toda vez que se requirió la instalación de dos sistemas de redes húmedas, doce sensores detectores de incendio distribuidos en todo el piso sexto y una puerta de escape antifuego F-60 hacia la escalera de acceso.

A mayor abundamiento, cabe consignar que el mismo piso sexto, fue autorizado para su uso en obra gruesa, sin terminar, faltando incluso las instalaciones eléctricas y sanitarias, con sus respectivos proyectos aprobados y recepcionados.

Lo anterior, debido a que, según los antecedentes revisados, era un piso más de estacionamientos, sin que a esa fecha se diera cumplimiento a la planimetría aprobada mediante el Permiso de Edificación N° 140, de 2008 y la Resolución N° 882, de 2009, por lo que, sin perjuicio de que la municipalidad hubiese estado en conocimiento de modificaciones de distribución, el piso sexto no estaba habilitado para su ocupación.

Cabe precisar, además, que el procedimiento señalado por el Director de Obras Municipales sobre el uso de las facultades establecidas en el citado artículo 5.2.7, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debió haber quedado consignado en el expediente de edificación respectivo, porque conforme a los artículos 5, 8 y 14, de la Ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Órganos de la Administración del Estado, entre los cuales se encuentran las Municipalidades, los procedimientos administrativos están sometidos a los principios de escrituración, conclusividad e inexcusabilidad.

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y de las inspecciones realizadas, se ha podido determinar que el procedimiento adoptado por el Director de Obras Municipales de Rancagua contraviene las disposiciones legales analizadas en los párrafos precedentes, por lo que corresponde mantener la observación formulada.

II. Sobre la Obra fiscalizada

Efectuada la visita a terreno, se verificó que los pisos que estaban siendo ocupados sin la debida autorización y sin que lo construido se haya ejecutado conforme al proyecto original.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS
CONTROL EXTERNO
UNIDAD DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

Luego, se constató que las modificaciones introducidas al proyecto durante su ejecución, no implican un cambio en la estructura del edificio, no obstante, si se modificó la distribución interna del espacio habitable, lo que varía el cálculo de la carga de ocupación para cada recinto, materia regulada en el artículo 4.2.4, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, lo que implica evaluar el cumplimiento de las vías de escapes en cuanto a cantidad y dimensiones.

Ahora bien, según consta en los registros de la Dirección de Obras Municipales, al momento de la fiscalización, se encontraba en proceso de tramitación la resolución que autoriza las modificaciones realizadas y su posterior recepción y el expediente no se tuvo a la vista, debido a que, según lo explicado, había sido retirado por los propietarios el día 6 de mayo de 2011.

El municipio reconoce en su respuesta que efectivamente, a la fecha de la fiscalización, el expediente de modificación del proyecto se encontraba en trámite, el cual fue reingresado y habiéndose subsanado las observaciones y adjuntado el informe del revisor independiente, se le otorgó la respectiva autorización con fecha 28 de junio de 2011, a través del Permiso de Edificación N°357/2011. Se agrega que el Departamento de Inspección de Obras verificó en terreno las condiciones de seguridad del edificio, informando al propietario lo observado y la necesidad de regularizar a la brevedad el permiso y la recepción faltante de los pisos 6 y 7.

En atención a lo expuesto y teniendo en consideración que la modificación de los pisos 6 y 7, se encuentra parcialmente regularizada mediante el permiso de edificación citado, pero faltando aún la recepción final correspondiente, procede mantener la observación formulada.

III. Conclusiones.

Se verificó que aunque, en general, se cumplió con las exigencias establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la respectiva Ordenanza General, además de lo señalado en la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, el uso de los pisos 6 y 7, del Edificio Parking, fue autorizado incumpliendo dichas normas. No obstante, considerando que su regularización se encuentra autorizada mediante Permiso de Edificación N°357/2011, su Recepción Final deberá ser informada a la brevedad a este Organismo Fiscalizador, lo que de no ocurrir, dará origen a la determinación de las responsabilidades administrativas correspondientes.

Saluda atentamente a Ud.

PIETRO BERNASCONI ROMERO
Jefe de Control Externo
Contraloría Regional
del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins



www.contraloria.cl