



**CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**INFORME  
INVESTIGACIÓN ESPECIAL**

**Intendencia Regional, Seremi Vivienda y  
Urbanismo, Servicio de Vivienda y Urbanización**

**Número de Informe: IE-72/2011  
06 marzo del 2012**





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RNG/vvu.

REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04643 19.03.12

La Contraloría Regional del Bío-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en la Intendencia Regional.

Saluda atentamente a Ud.,

GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

*Carlos González López*



AL SEÑOR  
INTENDENTE  
INTENDENCIA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
CONCEPCIÓN.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RNG/vvu.

REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04644 19.03.12

La Contraloría Regional del Bío-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en la Intendencia Regional del Bío-Bío.

Saluda atentamente a Ud.,

GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BIOBÍO



AL SEÑOR  
JEFE DE AUDITORÍA INTERNA DE LA  
INTENDENCIA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
CONCEPCIÓN.

EJO. Z. R.  
20/3/12



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RNG/vvu.

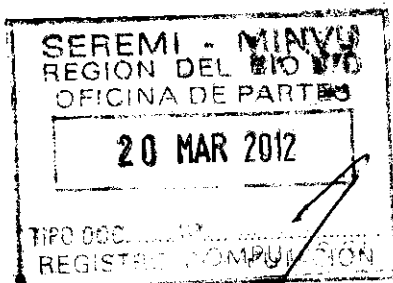
REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN,

04641 19.03.12

La Contraloría Regional del Bío-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío-Bío.

Saluda atentamente a Ud.,



GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

Alberto Rodríguez C.

5407413-1

AL SEÑOR  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL BÍO-BÍO  
CONCEPCIÓN.

ED. Z.C.  
20/3/12



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

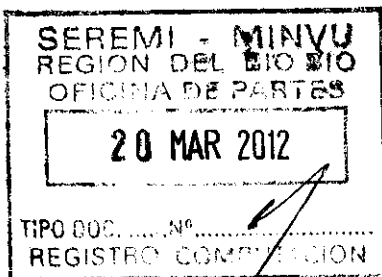
RNG/vvu.

REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04642 19.03.12

La Contraloría Regional del Bío-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío-Bío.

Saluda atentamente a Ud.,



GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO BÍO

Alberto Rodríguez

5407413-1

AL SEÑOR  
JEFE DE AUDITORÍA INTERNA DE LA  
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL BÍO-BÍO  
CONCEPCIÓN.

Edo. Z.E.  
20/3/12



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RNG/SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN  
REGION DEL BÍO-BÍO  
OFICINA DE PARTES

20 MAR. 2012

HORA:.....

TIPO DOC:.....N°.....  
REGISTRO COMPITACIÓN

REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04639 19.03.12

La Contraloría Regional del Bío-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en el Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Bío-Bío.

Saluda atentamente a Ud.,

*Rodrigo Alarcón*

*12-701-0562*

GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

AL SEÑOR  
DIRECTOR DEL  
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN  
REGIÓN DEL BÍO-BÍO  
CONCEPCIÓN.

*00.20*  
*20/3/12*



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

**SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN**  
REGION DEL BÍO-BÍO  
OFICINA DE PARTES

20 MAR. 2012

HORA:.....

TIPO DOC.:.....N°.....  
REGISTRO COMPUTACION

La Contraloría Regional del Bio-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en el Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Bío-Bío.

REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04640 19.03.12

Saluda atentamente a Ud.,

*Rodrigo Alarcón*

12.701.056-0

GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

AL SEÑOR  
JEFE DE AUDITORÍA INTERNA DEL  
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN  
REGIÓN DEL BÍO-BÍO  
CONCEPCIÓN.

*EDO. Z.R.*  
20/3/12



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RNG/vvu.

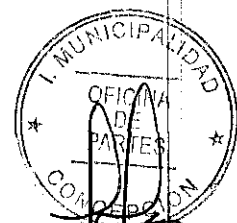
REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04637 19.03.12

La Contraloría Regional del Bío-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en la Intendencia, Municipalidad de Concepción y otros Servicios.

Saluda atentamente a Ud.,

GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO



Nelson Torres S.  
8835704-3

AL SEÑOR  
ALCALDE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN  
C O N C E P C I Ó N.

20,22  
20/3/12





**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

RNG/vvu.

REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04636 19.03.12

La Contraloría Regional del Bío-Bío cumple con remitir a Ud., copia del informe final N° IE-72/11, que contiene los resultados de una investigación efectuada en la Intendencia, Municipalidad de Concepción y otros Servicios.

Saluda atentamente a Ud.,

GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

Sandra Jandía  
20/3/2012

AL SEÑOR  
JEFE DE CONTROL DE LA  
MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN  
CONCEPCIÓN.

EDD. Z.C.  
29/3/12



# CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA REGIONAL DEL BÍO-BÍO  
UNIDAD AUDITORÍA E INSPECCIÓN

RNG/vvu.

REMITE INFORME FINAL N° IE-72/11.

CONCEPCIÓN, 04638 19.03.12

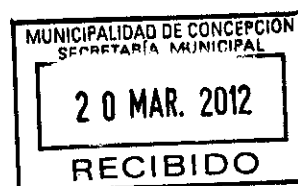
La Contralora Regional que suscribe cumple con remitir a Ud., copia del Informe Final N° IE-72/11, relacionado con una visita efectuada a la Municipalidad de Concepción, con el propósito que en su condición de Secretario Municipal de la citada comuna, se sirva entregarlo a ese cuerpo colegiado en la primera sesión que lleve a cabo tal órgano, luego de la recepción del presente informe, ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 55°, de la ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Al respecto, cabe hacer presente que deberá informar a este Organismo Contralor sobre el cumplimiento de tales diligencias en el mismo día en que éstas se materialicen.

Saluda atentamente a Ud.,

GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BÍO-BÍO

AL SEÑOR  
SECRETARIO MUNICIPAL DE LA  
MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN  
CONCEPCIÓN.



EDD. Z.C.  
20/3/12



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

REF. N° 88.242/11

INFORME FINAL N°IE 72/11, EN  
INVESTIGACIÓN ESPECIAL SOBRE  
ACTUACIONES DE AUTORIDADES  
REGIONALES CON RELACIÓN A  
PROTOCOLOS DE ACUERDO SUSCRITOS  
CON LA JUNTA DE VECINOS PEDRO DE  
VALDIVIA BAJO, DE CONCEPCIÓN.

---

CONCEPCIÓN, 06 MAR. 2012

Se han dirigido a esta Contraloría General el Senador señor Alejandro Navarro Brain, y las señoras Alejandra Smith Becerra, Concejala de la Municipalidad de Concepción, y Liliana Montecinos Alarcón, Presidenta de la Unidad Vecinal N° 32, del sector Pedro de Valdivia Bajo, denunciando diversos aspectos acerca de los protocolos de acuerdo y proyectos habitacionales que a continuación se indican, las que dieron origen a una investigación especial cuyos resultados constan en el presente documento.

**Antecedentes.**

El trabajo efectuado tuvo por finalidad investigar los eventuales incumplimientos del Protocolo de Acuerdo Programa de Desarrollo Social y Ordenamiento Urbano para Pedro de Valdivia Bajo, Concepción, suscrito en el año 2001, por la Intendencia Regional del Bío-Bío, la Municipalidad de Concepción, el Servicio de Vivienda y Urbanización, y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, de Obras Públicas y de Bienes Nacionales, todos de la mencionada región, y del Protocolo Formalización de Compromisos para el Diseño y Ejecución de un Plan de Reordenamiento Urbano y Social Sector Pedro de Valdivia Bajo, comuna de Concepción, suscrito en el año 2004, por los Ministerios de Vivienda y Urbanismo y de Bienes Nacionales, la aludida Intendencia Regional y la Junta de Vecinos N° 32, del sector Pedro de Valdivia Bajo, de la antedicha comuna.

Asimismo, tuvo por objeto analizar la actuación de la Municipalidad de Concepción en relación con la licitación pública, adjudicación y contrato de la obra denominada "Construcción del proyecto Arrau Méndez I y II", de la ciudad de Concepción; requerir información al Ministerio de Vivienda y Urbanismo en relación con los beneficiarios y los criterios de selección de éstos en el mencionado proyecto Arrau Méndez y en el conjunto habitacional Vicuña Mackenna, de la misma ciudad y, por último, recabar antecedentes acerca de la titularidad de los terrenos ubicados en el sector La Mochita, de la aludida comuna, y de los proyectos de construcción de viviendas sociales previstos para tales inmuebles.

A LA SEÑORA  
GLORIA BRIONES NEIRA  
CONTRALORA REGIONAL DEL BIOBÍO  
P R E S E N T E.  
VAPIOCA/NPP/vwu



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

**Metodología.**

El trabajo se ejecutó en conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 131° y 132° de la Ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo Contralor, e incluyó entrevistas con diversos funcionarios, así como también la solicitud de datos, informes, documentos y otros antecedentes que se estimó necesarios.

**Análisis.**

Del estudio y análisis de los antecedentes recopilados, las indagaciones efectuadas y, considerando la normativa aplicable, se estableció lo siguiente:

En el Protocolo de Acuerdo Programa de Desarrollo Social y Ordenamiento Urbano para Pedro de Valdivia Bajo, Concepción, antes mencionado, las partes se comprometieron a efectuar coordinadamente las acciones conducentes al desarrollo del proyecto denominado "Programa de Desarrollo Urbano y Social para Pedro de Valdivia Bajo", las que consisten principalmente en la formulación de un plan de desarrollo urbano e infraestructura en el área, un plan de participación social y vecinal y, la habilitación de una oficina en terreno en el área de intervención del Programa Ribera Norte, dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad de Concepción, que permitiría una presencia directa en el sector.

Por otra parte, en el Protocolo Formalización de Compromisos para el Diseño de Reordenamiento Urbano y Social Sector Pedro de Valdivia Bajo, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo asumió el compromiso de elaborar los estudios y proyectos y, efectuar las inversiones que fueran necesarias, por un monto de M\$ 8.000.000, aproximadamente, para materializar el plan de reordenamiento urbano y social del sector Pedro de Valdivia Bajo, a desarrollar en dos etapas, con el cual se financiarían obras de macro ingeniería, rellenos, vialidad, urbanización, equipamiento comunitario, y la construcción de 500 viviendas dentro del Programa de Vivienda Social Dinámica Sin Deuda.

Requeridos los informes a la Intendencia Regional, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Servicio de Vivienda y Urbanización, todos de la Región del Bío-bío, y a la Municipalidad de Concepción, éstos los emitieron mediante los oficios N°s 1.089, 2.018, 9.963 y 915, todos de 2011, respectivamente, por medio de los cuales, en síntesis, dan cuenta de las iniciativas desarrolladas por esas reparticiones a fin de dar cumplimiento a los compromisos adquiridos con las juntas de vecinos del sector en comento, mencionándose en particular la adquisición de terrenos para fines habitacionales y la ejecución de la cartera de proyectos de viviendas, de obras civiles y de equipamiento, entre otras.

Sobre el particular, corresponde hacer presente, acorde con el criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 31.312, de 2011, que los compromisos que se establezcan en protocolos como los de la especie



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

no tienen la virtud de constituir convenios con efectos jurídicos, suscritos al amparo del artículo 1545 del Código Civil, sino que son manifestaciones de propósitos que no resultan vinculantes para la autoridad administrativa, cuyas atribuciones provienen directamente del artículo 7° de la Constitución Política de la República -que establece el principio de juridicidad de los órganos del Estado-, y de su regulación orgánica y funcional específica.

En consecuencia, y sin desmedro del grado de avance informado por los mencionados servicios en el cumplimiento de los aludidos protocolos, cabe anotar que tales acuerdos, no configuran derecho alguno que permita exigir su cumplimiento.

En lo que respecta al proceso de licitación, adjudicación y contrato de la ejecución de los conjuntos habitacionales Arrau Méndez, etapas I y II, corresponde consignar que dichos proyectos están regulados por el decreto supremo N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Vivienda.

Dicho programa opera a través de entidades de gestión inmobiliaria social, EGIS, las cuales prestan los servicios de asistencia técnica a que se refiere la resolución N° 533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, esto es, la gestión administrativa y legal de los proyectos, la contratación de las obras, el desarrollo de todas las gestiones y acciones necesarias para su correcta ejecución y recepción como también la escrituración, registro de prohibiciones y demás antecedentes notariales requeridos para el cobro del subsidio.

Para ello, dichas entidades deben suscribir previamente un convenio marco con la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que permite su inscripción como tales, y por medio del cual se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirá la EGIS para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos.

En el caso en análisis, la EGIS es la propia Municipalidad de Concepción, la cual suscribió el 8 de julio de 2008, el convenio marco que fue aprobado mediante la resolución exenta N° 639, de 9 de julio de 2008, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío-bío y por el decreto alcaldicio N° 783, de 15 de julio del mismo año, de dicho municipio.

Ahora bien, según lo manifestado por esta Entidad de Control en el dictamen N° 79.873, de 2010, la contratación de obras que realicen las municipalidades en calidad de entidades de gestión inmobiliaria social, debe regirse por el procedimiento dispuesto en el artículo 8° de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y, supletoriamente, por la ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios.

Acorde a lo precedente, la celebración de contratos de obras debe hacerse a través de una licitación pública si el monto



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

estimado para ellos excede de doscientos unidades tributarias mensuales, o bien, a través de una propuesta privada si dicho monto es inferior a doscientas unidades tributarias mensuales o si concurren en dicha contratación imprevistos urgentes u otras circunstancias debidamente calificadas por el concejo en sesión especialmente convocada al efecto y con el voto favorable de la mayoría absoluta de los concejales en ejercicio. También dichas obras pueden contratarse en forma directa, si a las licitaciones antes señaladas no se presentasen interesados o bien, si el monto de los contratos no excede de cien unidades tributarias mensuales.

Así, conforme a los antecedentes, la construcción de los conjuntos habitacionales Arrau Méndez, etapas I y II, compuestos por ochenta y veinte soluciones habitacionales, respectivamente, fue licitada públicamente bajo la ID N° 4988-40- LP09, y adjudicada mediante el decreto alcaldicio N° 1.406, de 1 de diciembre de 2009, de la Municipalidad de Concepción, a la empresa constructora García Gross y Cía. Ltda., por el precio de UF 77.869,98. El contrato correspondiente fue suscrito el 2 de diciembre de 2009, concurriendo en él dicha empresa, el representante legal del comité habitacional y la Municipalidad de Concepción en calidad de entidad de gestión inmobiliaria social y fue ratificado mediante el decreto alcaldicio N° 2.629, de 4 de mayo del mismo año, en todo lo cual no se advierten irregularidades.

En lo que respecta a las resoluciones que aprobaron los proyectos correspondientes a los conjuntos habitacionales Arrau Méndez y Vicuña Mackenna, de la ciudad de Concepción, los beneficiarios de éstos y los criterios de selección de los mismos, corresponde señalar que, por medio de la resolución exenta N° 7.230, de 9 de octubre de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobaron los proyectos de construcción que fueron seleccionados como resultado del concurso realizado durante el mes de agosto de 2009, entre los cuales figuran los conjuntos Vicuña Mackenna etapas II y III, de la comuna de Concepción, integrados por ciento veinte y veinte beneficiarios, respectivamente. Dicha resolución también aprobó los recursos comprometidos para subsidios, que ascienden a UF 59.160 y UF 7.640, respectivamente.

Luego, a través de la resolución exenta N° 7.831, de 3 de noviembre de 2009, del mismo ministerio, se aprobaron los proyectos de construcción correspondientes al concurso del mes de septiembre de 2009, entre los cuales se encuentran la primera etapa del conjunto habitacional Vicuña Mackenna, integrada por ciento veinte beneficiarios y que compromete UF 59.160 en subsidios y, la primera etapa del conjunto Arrau Méndez, que corresponde a ochenta beneficiarios y UF 39.440.

Seguidamente, mediante la resolución exenta N° 8.445, de 23 de noviembre de 2009, se aprobó la selección de los proyectos postulados en el mes de octubre del año 2009, entre los cuales se encuentra la segunda etapa del conjunto Arrau Méndez, integrada por veinte beneficiarios y que compromete UF 9.860 en subsidios.

En seguida, con relación a los beneficiarios de los proyectos mencionados, cuyas nóminas se obtuvieron del sistema RUKAN -las que se adjuntan en el anexo N° 1, del presente informe-, cabe consignar que



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
**CONTRALORÍA REGIONAL DEL BIOBÍO**  
**UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

para su selección se procedió conforme a las disposiciones establecidas en los artículos 4°, 5° y 6° del decreto supremo N° 174, ya referido.

Finalmente, en cuanto a la situación legal de una parte del predio denominado "Fundo La Mochita", de la comuna de Concepción, cabe señalar que la Excelentísima Corte Suprema, mediante fallo de 18 de mayo de 2011, confirmó las sentencias de primera y segunda instancia, de 28 de diciembre de 2005 y 23 de marzo de 2009, respectivamente, por medio de las cuales se rechazó la acción innominada de dominio y reivindicatoria interpuesta por don Enrique Faúndez Sanhueza ante el Segundo Juzgado Civil de Concepción, en contra del Servicio de la Vivienda y Urbanización de la Región del Biobío, causa que rola con el N° 772-2003, caratulada "Faúndez Sanhueza Enrique con Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Biobío".

Al respecto, en el informe expedido por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Biobío, el 15 de julio de 2011, se señala que, dada la situación actual del predio de que se trata, se ejecutarán en él los proyectos y los programas que se definan, en la medida que se encuentre disponible el financiamiento para ello.

**Conclusiones.**

1°. Conforme a lo expresado, los protocolos de acuerdo a que hacen mención los recurrentes no configuran derecho alguno que permita exigir su cumplimiento.

2°. En relación con la contratación de la construcción del mencionado conjunto habitacional Arrau Méndez, cabe consignar que la Municipalidad de Concepción se ajustó al procedimiento previsto en el artículo 8° de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, siendo del caso apuntar que no se advierten irregularidades a su respecto ni en relación con la selección de beneficiarios de dicho proyecto y del conjunto habitacional Vicuña Mackenna, habiéndose efectuado esta última con arreglo a las disposiciones establecidas en los artículos 4°, 5° y 6° del citado decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3°. En mérito de lo expuesto precedentemente, no se observan conductas funcionarias que pudieran importar infracciones administrativas.

Transcríbase a la Intendencia Regional, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y al Servicio de Vivienda y Urbanización, todos de la Región del Biobío, y a la Municipalidad de Concepción.

Saluda atentamente a Ud.,

-5-



[www.contraloria.cl](http://www.contraloria.cl)