CONTRALORÍA REGIONAL DE ARICA Y PARINACOTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

INFORME INVESTIGACIÓN ESPECIAL

Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Arica y Parinacota

Número de Informe: 4/2013
27 de junio de 2013

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ARICA Y PARINACOTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

REF. N° 152.023/12
150.875/13

INFORME DE INVESTIGACIÓN ESPECIAL N° 4, DE 2013, SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "PORTAL EL ALTO", EN EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA.

ARICA, 27 JUN. 2013

Se ha dirigido a esta Contraloría Regional, el Prosecretario de la Cámara de Diputados, a requerimiento del diputado don Orlando Vargas Pizarro, quien solicita una auditoría al proyecto conjunto habitacional "Portal el Alto", situación que dio origen a una investigación especial, cuyos resultados constan en el siguiente documento.

ANTECEDENTES

El trabajo efectuado tuvo como objetivo investigar la presentación realizada, en donde el parlamentario solicita efectuar una auditoría al conjunto habitacional "Portal el Alto", con la finalidad de verificar la fiscalización realizada por el Servicio de Vivienda y Urbanización de Arica y Parinacota, en adelante SERVIU, a la Entidad de Gestión Inmobiliaria y Social, en adelante EGIS, y a la empresa constructora, que intervinieron en el desarrollo y ejecución del citado conjunto habitacional. El equipo que ejecutó la fiscalización fue integrado por doña Carla Peña González, don Víctor Herrera Aranda y don Claudio Vergara Guerra, auditores y supervisor respectivamente.

En este sentido, se procedió a efectuar una revisión a los proyectos "Soñando por una casa" y "Marcela Paz", los cuales forman el conjunto habitacional "Portal el Alto" ejecutados bajo la modalidad del programa de Fondo Solidario de Vivienda, FSV, de conformidad con lo dispuesto en el decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. Asimismo, se practicó una revisión a las labores realizadas por la EGIS a cargo de los citados proyectos, en cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en la resolución N° 533, de 1997, del MINVU, que Fija Procedimiento para Prestación de Servicios de Asistencia Técnica a Programas de Viviendas.

AL SEÑOR
HUGO SEGOVIA SABA
CONTRALOR REGIONAL
DE ARICA Y PARINACOTA
PRESENTE
VHA/CPG

De esta manera, se estableció que los proyectos en análisis, se encuentran conformados por blocks de hormigón armado de 5 pisos de altura, el primer conjunto habitacional posee un total de 130 departamentos, mientras que el segundo 150. Ambos cuentan con una sede social y un sistema de impulsión de agua en forma independiente, que comprende una sala de bombas y un estanque de acumulación de agua de hormigón armado.

Ahora bien, cabe precisar que con carácter reservado el 14 de febrero de 2013, fue puesto en conocimiento del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU, Región de Arica y Parinacota, el preinforme de investigación especial N° 4, de 2013, con la finalidad que formulara los alcances y precisiones que, a su juicio procedieran, lo que se concretó mediante oficio ordinario N° 524, de 8 de marzo de igual anualidad, antecedente que fue considerado para la emisión del presente Informe Final.

METODOLOGÍA

El trabajo se ejecutó de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de la Contraloría General, y conforme a otros procedimientos de auditoría que se consideraron necesarios, tales como la verificación de la suficiencia del respaldo documental, la validación del cumplimiento de la normativa legal y reglamentaria respectiva, desde el punto de vista administrativo y técnico constructivo, efectuando las correspondientes validaciones de obras en terreno.

I. ANÁLISIS

De conformidad con las indagaciones efectuadas, antecedentes recopilados y considerando la normativa pertinente, se logró determinar lo siguiente:

1. De la organización de los proyectos.

Sobre el particular, cabe precisar que el SERVIU de Arica y Parinacota, es la institución encargada de desarrollar los planes y programas derivados de la política urbano habitacional de integración social, aprobados directamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o a través de su Secretaría Regional Ministerial, SEREMI, en su jurisdicción.

Ahora bien, en relación a los proyectos de construcción en análisis, se constató la suscripción de un convenio marco único regional, entre la EGIS "Sociedad de Construcción e Ingeniería Italcord Limitada", en adelante Italcord Ltda., y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Arica y Parinacota. El citado convenio se aprobó mediante resolución exenta N° 192, de 22 de agosto de 2008.

1.1 Del término del convenio marco.

A través de resolución exenta N° 50, de 26 de febrero de 2010, la SEREMI del rubro, puso término administrativo unilateral al citado convenio, de conformidad a lo establecido en la cláusula undécima del mismo, información que fue recibida en la oficina de partes del SERVIU, el 4 de marzo de 2010.

En efecto, las causas del citado término anticipado, se indican en los vistos de dicha resolución exenta, la cual cita el oficio N° 1.471, de 18 de noviembre de 2009, en donde el Director del SERVIU le informa a la constructora PSI Ltda., la preocupación por la calidad del servicio entregado por la EGIS patrocinante Italcord Ltda., dado que no ha cumplido rol alguno como entidad responsable de la construcción en las emergencias ocurridas en el terreno, como también el no contar con un profesional del área de la construcción requerido; y el oficio N° 1.617, de 18 de diciembre de 2009, dirigido a la empresa constructora PSI Ltda., que señala la persistencia del incumplimiento del Manual de Inspección Técnica de Obras, motivo por el cual se instruyó la paralización de la obra, entretanto no fueran subsanados los problemas detectados, remitiendo en dicha oportunidad copia del citado oficio al SERVIU.

Hechas las precisiones anteriores, el SERVIU, estando en conocimiento del término anticipado del convenio marco suscrito entre la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y la EGIS Italcord Ltda., no dispuso las medidas para su cumplimiento, toda vez que se verificó que esta última sociedad continuó ejerciendo las funciones de EGIS en los proyectos en comento, lo que consta en cada una de las actas de asamblea de ampliación de plazo emitidas durante el año 2010 y en la correspondencia existente entre el SERVIU y la EGIS durante el año 2011.

A mayor abundamiento, el SERVIU, no obstante conocer los incumplimientos por parte de la Entidad de Gestión Inmobiliaria y Social, según consta en los oficios N°s 1.471 y 1.617, citados precedentemente, no hizo efectiva la boleta de garantía presentada por la misma para tal efecto, incumpliendo con ello lo consignado en la cláusula decimocuarta del citado convenio marco, la cual señala que, en caso de la adopción de cualquiera de las medidas señaladas en la cláusula undécima, entre las cuales se indica el término administrativo del convenio, el SERVIU podrá hacer efectiva la boleta bancaria de garantía.

En su oficio de respuesta, el servicio señala que efectivamente la SEREMI de Vivienda y Urbanismo puso término unilateral al convenio marco firmado con la EGIS Italcord Ltda., mediante resolución exenta N° 50 del 26 de febrero de 2010, agregando que, para estos efectos, significa únicamente que se encuentra impedida de presentar futuros proyectos al SERVIU, pero no le extingue la responsabilidad respecto de la actuación con el proyecto que se encuentra en ejecución, en este caso "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa", por tanto, agrega que la EGIS Italcord Ltda. debe terminar con las funciones de asistencia técnica de los proyectos en análisis, basando su argumento en lo establecido en la cláusula décima del convenio marco.

Adicionalmente, el servicio señala que mediante instrucción entregada por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo a través de oficio ordinario N° 970, del 6 de noviembre del 2008, se indica expresamente que en el caso de adoptarse cualquiera de las medidas contempladas en la cláusula undécima del Convenio Marco SEREMI-EGIS, ésta alcanza al ingreso de operaciones futuras al Banco de Proyectos, no afectando a los proyectos u operaciones que estén siendo ejecutadas.

Continúa señalando el servicio, que el Comité "Marcela Paz", mediante carta de fecha 18 de febrero del 2013, ha formalizado una solicitud al SERVIU, en orden a requerir que actúe como EGIS en lo que resta por hacer, de lo cual el servicio requirió al Ministerio de Vivienda la autorización para estos efectos, mediante ordinario N° 451 de 27 de febrero del 2013. En cuanto al comité "Soñando por una Casa", señala que también efectuó el requerimiento para que, el SERVIU, actuara como EGIS según carta del 5 de marzo del presente año, motivo por el cual fue solicitado al Ministerio de Vivienda dicha autorización, según consta en ordinario N° 490 del 6 de marzo de 2013.

En atención a que el SERVIU no hizo efectiva la boleta de garantía presentada por la EGIS Italcord Ltda., incumpliendo con ello lo consignado en la cláusula decimocuarta del citado convenio marco, el servicio indica que, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, se hace incompatible ejecutar dichas boletas de garantías, fundando su respuesta en lo establecido en la cláusula décimo cuarta del convenio marco citado, en donde señala que "...el SERVIU podrá, además, hacer efectiva la Boleta Bancaria de Garantía...", vocablo que no significa una obligación para el servicio, y que además como se señaló anteriormente al continuar la EGIS Italcord Ltda. como responsable de ambos proyectos no se justifica hacer efectiva las boletas de garantía y por tanto, dejar indemne lo que resta de ejecución de dichos proyectos.

Conforme lo expuesto y atendida la revisión documental de la información proporcionada por el servicio, corresponde levantar la observación

1.2 Del cobro de la EGIS a los beneficiarios.

La representante del comité "Marcela Paz", doña Adriana Rivera González, mediante cartas de fechas 20 de marzo y 11 de septiembre de 2012, informó al Director del SERVIU de Arica y Parinacota de ese entonces, don Francisco Meza Hernández, entre otras materias, del cobro efectuado por la EGIS a los beneficiarios por un monto de $400.000, para efectos de la inscripción del reglamento de copropiedad de ese condominio, situación que no fue atendida por el servicio, lo que vulnera lo dispuesto en el acápite 17.4, artículo 2° de la resolución N° 533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual establece que la Entidad de Gestión Inmobiliaria y Social será la responsable de la gestión legal y administrativa del proyecto.

Sobre la materia, el servicio señala que de acuerdo al convenio marco firmado entre la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Arica y Parinacota, y la EGIS Italcord Ltda., de 21 de agosto del 2008, aprobado por resolución N° 192, de 22 de agosto de la misma anualidad, de la referida Secretaría, y la resolución N° 533, de 1997 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ésta se compromete a una serie de obligaciones con respecto al proyecto patrocinado.

A su turno, añade que específicamente respecto de la gestión legal y administrativa del proyecto, la EGIS Italcord Ltda., debe ejercer ciertas funciones establecidas en el numeral 17.4 de la resolución N° 533 antes citada, sin embargo, el Convenio Marco Regional le permite efectuar cobros por rendir según lo señala la cláusula séptima, al indicar "...no obstante lo anterior, la EGIS podrá solicitar a los postulantes o beneficiarios provisiones de fondos a rendir sólo para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto y siempre que correspondan a alguno de los señalados en el Anexo que se acompaña, el que se entenderá formar parte integrante del presente convenio, debiendo rendir cuenta documentada a los beneficiarios de la utilización de estos fondos y acompañar copia de esta rendición, con constancia de su aprobación por los beneficiarios o por el o los representantes legales del Comité, en su caso, al formular el último cobro de sus honorarios al SERVIU". Así, el anexo firmado por el representante legal de la EGIS Italcord Ltda. y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, de fecha 21 de agosto del 2008, señala, entre otros, el concepto de inscripción del reglamento de copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces.

Expresa además, que la EGIS Italcord Ltda. no ha realizado el último cobro, que para el caso de estos proyectos, corresponde al segundo 50% de la gestión legal y administrativa del proyecto, la cual se paga según lo señalado en el numeral 23 de la mencionada resolución N° 533, el que establece que "...el 50% restante de este servicio se pagará una vez recepcionadas y aprobadas las obras por el ITO correspondiente y por la Dirección de Obras Municipales, así como obtenidas las aprobaciones de los servicios competentes y efectuadas las respectivas inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces".

Atendido lo anterior, y verificados los antecedentes proporcionados por ese SERVIU, corresponde levantar la observación.

1.3 Del incumplimiento en la entrega de los títulos de dominio.

Verificados los antecedentes que obran en poder del SERVIU, se constató que la EGIS Italcord Ltda. no procedió al otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, incumpliendo con ello lo estipulado en el acápite 17.4, artículo 2° de la resolución N° 533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Al respecto, el SERVIU es responsable de los incumplimientos detectados en el período post venta, toda vez que según lo estipulado en el acápite 12, artículo 2° de la resolución N° 533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, corresponde al SERVIU supervisar el desarrollo de los

servicios de asistencia técnica y social prestados por la EGIS en el FSV.

A mayor abundamiento, el aumento de plazo de 108 días indicado en el acta de asamblea del 10 de noviembre de 2010, otorgado por los beneficiarios, fue con la finalidad de la obtención, por parte de la empresa constructora, de la escrituración y posterior inscripción en el conservador de bienes raíces de los títulos de dominio de los beneficiarios de ambos proyectos, lo que en la especie no se cumplió.

Sobre este punto, el servicio señala en su oficio de respuesta, que es necesario precisar que de acuerdo a la cláusula décimo tercera del contrato de construcción, "la constructora deberá, en la oportunidad correspondiente, ordenar a su cuenta y cargo el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas, y su inscripción legal", así la obligación de escriturar recae en la constructora y no la EGIS.

El servicio indica además, que la entrega de los títulos de dominio es una etapa a la cual aún no es posible dar cumplimiento, toda vez que existen estados anteriores y de tal magnitud que no permitieron su escrituración, en relación a determinar el valor de las viviendas que debe contener la escritura de compraventa, el cual depende de los montos determinados como consecuencia de los descuentos por aumento y disminuciones de partidas de ambas obras.

A mayor abundamiento, menciona que ha emitido una serie de informes tendientes a determinar el valor definitivo de los proyectos ejecutados, para estos efectos solicitó la validación a la División Técnica del Ministerio de Vivienda, emitiendo mediante ordinario N° 43, del 8 de enero de 2013 la conformidad al respecto, lo cual fue debidamente informado a la constructora PSI Ltda., mediante ordinario N° 202, del 29 de enero de 2013.

Con esto, el servicio señala que se podrá dar término a la etapa de ejecución, determinar el valor definitivo de la propiedad, el cual debe quedar declarado en la escritura de compraventa y con esto su escrituración y posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Agrega además, que si bien el aumento concedido en noviembre del 2010 fue para la escrituración, su no concreción se debe a la única finalidad de resguardar un bien superior, esto es, los intereses de los beneficiarios del proyecto y por cierto los del Estado, en el sentido que como servicio público no puede permitir que, debido a cumplir con un plazo, se escriture existiendo estados anteriores pendientes.

En relación a lo anterior, corresponde mantener la observación hasta que el servicio acredite que la empresa contratista realizó la entrega efectiva de los títulos de dominio a los beneficiarios según lo establecido en el contrato de construcción de obra material a suma alzada.

2. De la inspección técnica de la obra.

En un principio, mediante resolución exenta N° 89, de 11 de febrero de 2009, del SERVIU, se designó en calidad de inspectores técnicos de las obras "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa" a las funcionarias del servicio, Carolina Ledezma Caro y Ximena Soto Beltrán, respectivamente.

Posteriormente, por resolución exenta N° 948, de 5 de octubre de 2009, el SERVIU autorizó el llamado a licitación y aprobó las bases administrativas especiales, bases técnicas y anexos que regulan el proceso de llamado de la propuesta pública N° 35 de 2009, denominada "Inspección técnica de obras, construcción de 842 viviendas, equipamiento comunitario y urbanización programa FSV, comités Soñando por una Casa, Marcela Paz, El Sueño de los Areneros I, Su Casa, Unión y Progreso y Vista al Mar 1", la que fuera adjudicada y contratada a la consultora P&Q Arquitectura y Construcción Limitada por un total de UF 2.071, a través de resolución exenta N° 1.145, de 25 de noviembre de 2009, del SERVIU.

3. De la ejecución de los proyectos.

Con fecha 25 de septiembre de 2008, la EGIS Italcord Ltda., la empresa constructora PSI Ltda. y el comité respectivo, suscribieron los contratos de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda, para la ejecución de los proyectos "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa", cuyos montos ascendieron a 80.250 y 69.549,19 unidades de fomento, respectivamente, fijándose en la cláusula décima un plazo de ejecución para los proyectos en comento de 365 días corridos contados desde la fecha de entrega de terreno, hecho que tuvo lugar en ambos casos el 23 de diciembre de 2008, en la cual se consignó como fecha de término de los mismos, el 22 de diciembre de 2009.

3.1 De las ampliaciones de plazo de entrega de la obra.

Durante la ejecución de los proyectos en análisis, se efectuaron modificaciones que afectaron el plazo de ejecución de éstos, los cuales fueron aprobados por los beneficiarios de ambos comités, mediante actas de asamblea general, según se detalla en la tabla N° 1.

Tabla N° 1.

FECHA DE FIRMA DE ACTA	AUMENTO DE PLAZO CONCEDIDO (DÍAS)	FECHA DE TÉRMINO MODIFICADA
18.12.2009	120	21.04.2010
18.01.2010	0	21.04.2010
29.03.2010	0	21.04.2010
08.04.2010	90	20.07.2010
04.06.2010	0	20.07.2010
19.07.2010	47	05.09.2010
27.08.2010	0	05.09.2010

FECHA DE FIRMA DE ACTA	AUMENTO DE PLAZO CONCEDIDO (DÍAS)	FECHA DE TÉRMINO MODIFICADA
06.09.2010	40	15.10.2010
18.10.2010	23	07.11.2010
10.11.2010	108	23.02.2011

Nota: los motivos de las modificaciones señaladas en las actas se encuentran descritos en el anexo N°1.

Al respecto, se evidencia que los aumentos de plazos efectuados el 6 de septiembre, 18 de octubre y 10 de noviembre, de 2010, se realizaron con fecha posterior al vencimiento del plazo de ejecución de los proyectos en comento.

Sobre el particular, cabe precisar que no consta la aprobación por parte del SERVIU, con respecto de las modificaciones efectuadas, lo que vulnera lo dispuesto en el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del MINVU, que señala que si fuese necesario realizar modificaciones al proyecto, éstas deberán ser aprobadas por las familias y el SERVIU respectivo.

En el mismo orden de ideas, el SERVIU no dio cumplimiento a lo dispuesto en el acápite 49.3, del artículo 5° de la ya citada resolución N° 533, que dispone que ese servicio debe supervisar, revisar y verificar en terreno la información contenida en los distintos informes presentados por la EGIS y por la ITO.

Sobre la materia, el servicio auditado señala que, revisados los antecedentes que permanecen en el SERVIU respecto de estos proyectos, se constató la existencia de las actas en las que parte de los beneficiarios autorizan los aumentos de plazos en comento, entendiendo que siendo recepcionado por el servicio en las respectivas fechas, no fueron observados. Asimismo, continúa, en lo que se refiere a la aprobación por el SERVIU, no fue posible verificar la existencia de un documento formal que dé cuenta de ello, manifestando, que no significa que se hubiese desconocido o estado en desacuerdo con dichas modificaciones.

El servicio indica además que, sin perjuicio de lo anterior, con la finalidad de mejorar los procesos internos en dicho sentido, se ha instruido que en el futuro las modificaciones de contrato cuenten con la aprobación expresa del SERVIU.

En tales condiciones, corresponde mantener los alcances advertidos, hasta que la efectiva adopción y aplicación de las medidas que señala la autoridad sean verificadas en futuras fiscalizaciones de seguimiento que realice este Organismo de Control en esa entidad.

3.2 Del plazo de ejecución.

Con fecha 20 de noviembre de 2011 la

inspección técnica de la obra, a cargo de la empresa P&Q Arquitectura y Construcción Limitada, elaboró el informe de recepción de los proyectos "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa", estableciendo que la empresa constructora dio cumplimiento, entre otros puntos, a las especificaciones técnicas y modificaciones respectivas de los proyectos.

A su turno, se verificó la existencia de los certificados de recepción definitiva N°s 10.797 y 10.798, ambos del 9 de noviembre de 2011, emitidos por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Arica, correspondientes a los conjuntos habitacionales "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa", respectivamente.

Ahora, según lo señalado en el acta de entrega de terreno, el término de la ejecución de ambos proyectos correspondía al 22 de diciembre de 2009, plazo que fue afectado por las modificaciones aprobadas mediante actas por los beneficiarios, quedando como fecha de término el día 23 de febrero de 2011, según se detalló en el acápite anterior.

En tales condiciones, se aprecia un atraso por parte de la empresa constructora en la entrega de los proyectos, toda vez que el término de su ejecución, con modificaciones, procedía el 23 de febrero de 2011 y la recepción definitiva municipal fue otorgada el 9 de noviembre del mismo año, existiendo un atraso de 260 días.

No obstante, con respecto al incumplimiento por parte de la empresa constructora, la EGIS no aplicó la sanción estipulada en la cláusula décima del contrato de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda, el cual señala que dicha entidad de gestión inmobiliaria y social, debe cobrar a la constructora una multa equivalente al uno por mil, del monto total del contrato por cada día de atraso.

Al respecto, el SERVIU es responsable del incumplimiento por parte de la EGIS, toda vez que el punto 49.4, indicado en el artículo 5° de la resolución N° 533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dispone que ese servicio debe supervisar, recibir, revisar y verificar en terreno la información contenida en los distintos informes presentados por la EGIS y por la ITO.

Sobre este punto, el SERVIU indica que revisados los antecedentes que mantiene, pudo obtener las actas de asambleas de aprobación de ampliación de plazo de los proyectos "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa", junto con los anexos de contrato respectivos, las que dan como fecha de término el 29 de diciembre de 2011, concluyendo que la ejecución se encontraría dentro de plazo.

En cuanto a lo señalado precedentemente, de la revisión de los antecedentes presentados por la entidad fiscalizada, se advirtió una discrepancia entre el acta de asamblea general realizada el 10 de noviembre de 2010, en donde se señala un aumento de plazo desde el 23 de diciembre de 2009 al 28 de

febrero de 2011 y el anexo de contrato de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda, del 28 de septiembre de 2011, el que establece en su punto N° 1 que el aumento de plazo solicitado el día 11 de noviembre de 2010, se extendía hasta el 30 de septiembre de 2011. Este anexo de contrato es acompañado del acta de asamblea general de 28 de septiembre de 2011 que lo aprueba. Asimismo, no se adjunta el documento que certifique que se otorgó un aumento de plazo entre el 28 de febrero y el 30 de septiembre el 2011.

Considerando lo expresado, corresponde mantener la observación formulada, puesto que del análisis de los antecedentes proporcionados por el servicio no permiten acreditar la extensión del plazo de ejecución hasta el 30 de septiembre del 2011, tal como es afirmado por esa entidad.

3.3 De la recepción de las viviendas.

Verificados los antecedentes que obran en poder del SERVIU, proporcionados para efecto de la presente investigación, mediante oficio N° 2.370, de 2012, se constató en el archivador N° 5 la existencia de formularios de actas de entrega de vivienda, los cuales se encontraban sin información, como tampoco suscritas para el efecto, por lo que no es posible verificar la fecha de entrega de las viviendas a sus beneficiarios, así como la conformidad de éstos y la opción de manifestar la existencia de fallas o anomalías en su interior, vulnerando con ello lo dispuesto en el punto 12 de la cláusula duodécima del contrato de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda.

Sobre la materia, mediante ordinario N° 3.436, del 26 de noviembre de 2012, ese servicio informó a este Órgano Superior de Control que, revisado los antecedentes que se mantienen en su poder, no les fue posible constatar la recepción de los proyectos, agregando, que el período post venta fue iniciado con la entrega de las viviendas y las garantías de buena ejecución, que rigen desde la recepción efectuada por la DOM.

Respecto a este punto, el servicio señala que las actas de entrega de las viviendas permanecen en custodia de su Departamento de Operaciones Habitacionales, en el Banco de Proyecto. Asimismo, informa que mediante memorándum del aludido departamento, se remitió al Departamento Técnico un cuadro resumen de las viviendas entregadas y sus observaciones, las que se detallan a continuación:

1. Respecto al Proyecto "Marcela Paz", se entregaron 142 viviendas, con fecha 17 de noviembre del 2011. De ellas, 28 presentaron observaciones según lo informado en el memorándum N° 357, de 23 de noviembre del 2011, del Departamento de Operaciones Habitacionales. Las viviendas restantes, fueron entregadas en los meses de noviembre y diciembre del 2011, por motivos que se detallan en el memorándum N° 48, de 13 de febrero del 2012, del aludido departamento.

2. En cuanto al Proyecto "Soñando por una Casa", se entregaron 130 viviendas, con fecha 10 de noviembre del 2011. De ellas, 35

presentaron observaciones según lo informado en memorándum N° 363, de 24 de noviembre del 2011, del Departamento de Operaciones Habitacionales. Las viviendas restantes fueron entregadas con fechas noviembre del 2011, de enero y febrero del 2011, por motivos que se detallan en el memorándum N°48, de 13 de febrero del 2012, del mismo departamento.

En virtud de lo expuesto, corresponde señalar que, de acuerdo a los antecedentes entregados por el servicio, en el caso del comité "Soñando por una Casa", se acompañaron las actas de entrega de las 130 viviendas que comprendía el conjunto habitacional, y respecto al proyecto "Marcela Paz", se acompañaron 137 actas de entrega de viviendas firmadas por los beneficiarios, de las 150 viviendas en total, faltando la acreditación de 13 viviendas, según el siguiente detalle:

	BLOCK	DEPARTAMENTO
1	E	108
2	E	201
3	E	202
4	E	203
5	E	204
6	E	205
7	E	206
8	E	207
9	E	208
10	E	301
11	E	302
12	E	303
13	E	304

Considerado lo expresado, procede mantener la observación formulada, por cuanto el servicio no acreditó la entrega de 13 viviendas a los beneficiarios del proyecto "Marcela Paz", situación que será revisada en una futura auditoría de seguimiento que se practique en esa entidad.

3.4 Del período post venta.

Se constató que la EGIS no asesoró a los beneficiarios durante el período de post venta, el cual comprendía, conforme lo estipulado en el punto 12 de la cláusula duodécima del contrato de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda, los 30 días siguientes a la fecha de la entrega oficial de las viviendas, lo que queda evidenciado en las distintas cartas emitidas por los citados beneficiarios al SERVIU.

Atendido lo anterior, la EGIS no otorgó la gestión legal y administrativa del proyecto conforme lo dispuesto en el acápite 17.4, artículo 2° de la resolución N° 533, de 1997, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que señala que dicha gestión comprende el desarrollo y/o ejecución de todas aquellas actividades de índole jurídica y/o administrativa desde la fase de postulación del proyecto al Banco de Proyectos, hasta la ejecución total de las obras, entre los cuales

se considera el servicio post venta estipulado en el referido contrato de construcción. Además, conforme lo establecido el artículo 20 del decreto N° 174, de 2005, del MINVU, la EGIS es responsable de la prestación de los servicios de asistencia técnica.

Al respecto, el SERVIU es responsable de los incumplimientos detectados en el período post venta, toda vez que según lo estipulado en el acápite 12, artículo 2° de la citada resolución N° 533, de 1997, corresponde al SERVIU supervisar el desarrollo de los servicios de asistencia técnica y social prestados por la EGIS en el FSV.

Sobre esta materia, la entidad auditada señaló que el período de post venta de las viviendas correspondió a un mes, contados desde su entrega.

A su vez, por medio del oficio N° 2.161 del 28 de noviembre del 2011 del SERVIU, se remitieron las observaciones a la EGIS Italcord Ltda. y a la constructora PSI Ltda. para su subsanación. Indica además, que en general las observaciones dicen relación con descuadres de ventanas, quincallería defectuosa (pestillos, chapas, que no cierran bien), vidrios quebrados, tapas de wc quebradas y filtraciones en cañerías.

Por último, el servicio menciona que ha dado cumplimiento a su obligación de supervigilancia del actuar de la EGIS Italcord Ltda., pues ha oficiado en innumerables oportunidades respecto de las observaciones al proyecto, tal como lo demuestran oficios que dan cuenta que no sólo se han solicitado las correcciones a las observaciones al proyecto, sino que también las indicadas por los beneficiarios en el período post- venta, según oficios N°s 357, 1.947, 2.308, 2.755, 3.188, 3.483, 3.634 y 3.729 del año 2012 y 351 del año 2013.

Atendido lo anterior, corresponde mantener la observación formulada, mientras el SERVIU no acredite que verificó la adopción de las medidas señaladas a la EGIS, así como su efectiva aplicación, situación que se verificará en futuras fiscalizaciones, según la política de seguimiento de esta Entidad de Control.

3.5 De las fallas detectadas por los usuarios.

La representante del comité "Marcela Paz", doña Adriana Rivera González, mediante carta de 20 de marzo de 2012, informó al Director del SERVIU de Arica y Parinacota de ese entonces, don Francisco Meza Hernández, de fallas detectadas en el condominio, entre las que señala, cubiertas de 4 blocks que no están selladas, filtración de la losa de techumbre en el block G, y sistema de hidropack que no funciona correctamente.

Posteriormente, el 11 de septiembre de la misma anualidad, la señora Rivera González manifiesta que las anomalías informadas aún persisten.

Al respecto, mediante oficio N° 2.755, de 24 de septiembre de 2012, la Directora (S) del SERVIU de Arica y Parinacota, doña Erika Díaz Riquelme, informó a la empresa constructora y a la EGIS, que luego de efectuar visita a terreno el día 12 de septiembre del mismo año, se comprobó la existencia de filtraciones en las losas de cubierta del último piso, y que las bombas ubicadas en la sala del hidropack no se encontraban funcionando normalmente, solicitando la reparación de las losas de cubierta de ambos proyectos, y que se mantiene pendiente la corrección del muro de contención emplazado frente a la sala de hidropack que presentaba fisuras por empujes adicionales a los calculados. Agregando, que en caso de no dar cumplimiento a lo requerido en el citado oficio, el SERVIU hará efectiva las boletas de garantía, de conformidad a lo indicado en el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En el mismo orden de ideas, mediante oficio N° 3.188, de 7 de noviembre de 2012, el Director del SERVIU, una vez más, reitera la persistencia de las anomalías y fallas detectadas en las visitas anteriores, indicándole que de no efectuar las reparaciones requeridas hará efectivas las boletas de garantías.

No obstante lo anterior, se comprobó que el SERVIU no hizo efectiva la boleta de garantía, incumpliendo con ello lo dispuesto en el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del MINVU, que señala que si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista, el SERVIU podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía, por la parte que de ella le corresponda a él o los beneficiarios afectados.

Sobre la materia, el SERVIU señala que las cartas de los beneficiarios dicen relación con observaciones tales como filtración en la sobrelosa del 5to. piso y defectos en hidropack, observaciones que se han oficiado tanto a la EGIS Italcord Ltda., como a la constructora PSI Ltda., para su subsanación, según consta de los documentos proporcionados, los que contienen al menos nueve oficios en los cuales se verificó que informan sobre instrucciones de reparaciones, reiteraciones a las mismas instrucciones, información sobre plazos perentorios y sobre la facultad de hacer cobro de las boletas de garantía, según se detalla en el anexo N° 4.

Asimismo, el servicio señala que ha realizado un seguimiento constante a los proyectos "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa" durante su período de garantía, endosando la responsabilidad de la buena ejecución y buen comportamiento de las obras a quién corresponde, en este caso al constructor de dichas obras, solicitando que se haga cargo y repare las observaciones que han aparecido en el transcurso de este período. El servicio indica además, que ha otorgado como plazo máximo para la subsanación de todas las observaciones el 15 de febrero del 2013, según ordinario N° 3.729 de 31 de diciembre del 2012. Adicionalmente y como medida de resguardo se solicitó la única prórroga de las boletas de garantía por buen comportamiento de las obras, cuyo vencimiento inicial era en noviembre del 2012, aplazándolas para el 31 de marzo y 2 de abril del año 2013.

Respecto a lo señalado, en relación a no hacer efectiva la boleta de garantía, el servicio manifiesta que cabe indicar que el cobro de esta boleta es facultativo del servicio y que a la fecha del informe no se había realizado el cobro de dicho documento debido a que se le otorgó un plazo perentorio a la empresa para que dichas observaciones fueran subsanadas en su totalidad. No obstante lo anterior, indica que no habiéndose resuelto a satisfacción de los beneficiarios y de ese servicio las observaciones de sobrelosa, hidropack y muro de contención, procederá a hacer cobro de dicho documento, previa verificación de la totalidad de las observaciones resueltas al interior de cada departamento.

Considerando lo expuesto por el servicio, corresponde mantener los alcances advertidos hasta que la efectiva adopción y aplicación de las medidas que señala la autoridad, sean comprobadas en futuras fiscalizaciones de seguimiento que realice este Organismo de Control.

3.6 Respecto de los ensayos de laboratorio.

Al respecto, con los antecedentes tenidos a la vista, se constató que la empresa constructora no habría ejecutado la totalidad de los ensayos indicados en el plan de ensayos de laboratorio, cartilla P6, suscrito por el profesional residente y el inspector técnico de la obra (anexo N° 2).

Lo anterior, vulneraría lo consignado en el punto 11 de la cláusula decimosegunda del contrato de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda, suscrito por la EGIS y la constructora el día 23 de septiembre de 2008, el que estipula que la constructora está obligada a aplicar la metodología de gestión y control de calidad del sistema de inspección técnica de obras proporcionado por SERVIU.

Además, el servicio carece de respaldos que le permitan acreditar la calidad de los trabajos de obra gruesa ejecutados durante el desarrollo del contrato, toda vez que no es posible determinar si cumplen con los estándares mínimos indicados en las especificaciones técnicas del proyecto.

Sobre el particular, el servicio señala en su respuesta que respecto de los ensayos de laboratorio, efectivamente solicitó que la empresa constructora regularizara la cantidad de los mismos, según el plan de ensayo P6 del decreto N° 85, de 2007, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

De lo expresado, el servicio acompaña en sus antecedentes el cuadro de los ensayos con que cuenta respecto de ambos proyectos, además, de copia de los certificados indicados. También, señala que si bien en algunos casos no se da cumplimiento a la cantidad de ensayos indicada en la P6 del manual, indica que realizó una analogía respecto a la Norma Chilena N° 1.998, sobre Evaluación Estadística para Resistencia Mecánica.

Con respecto a dicha norma, el servicio manifiesta en su respuesta, que se cumple con la cantidad de ensayos solicitados por metro cúbico de hormigón, y que revisados los resultados de cada certificado de ensaye realizado durante el desarrollo de la obra, los datos obtenidos para los

hormigones dan sobre los 200 Kgr/cm^2 y 250 Kgrs/cm^2, asimismo, agrega que de lo anterior, se desprende que dicho material cumple con las especificaciones técnicas indicadas para cada elemento.

Finaliza señalando, que el hormigón utilizado en la obra es del tipo "premezclado" de la empresa Lafarge Hormigones S.A., quienes realizan sus propios controles sobre los hormigones puestos en obra.

Respecto a lo anterior, corresponde señalar que el utilizar hormigones premezclados en obra, no exime a la empresa contratista de efectuar los ensayos de laboratorio exigidos en las especificaciones técnicas, que avalen el cumplimiento de la norma NCh 170 respecto a la calidad del hormigón.

De conformidad con esta materia, si bien la entidad fiscalizada acredita con informes, varias de las partidas observadas, existen otras que no cuentan con el total de ensayos indicados en el plan de ensayos de laboratorio, cartilla P6, suscrito por el profesional residente y el inspector técnico de la obra, así por ejemplo, dentro del conjunto habitacional "Marcela Paz", los hormigones de cimientos, muros, pilares y machones, la densidad de terreno para la base de pavimento y la imprimación, el espesor y la densidad del pavimento asfáltico. En el caso del conjunto habitacional "Soñando por una Casa" se encuentran observados los ensayos de los hormigones de cimientos, muros, pilares y machones, vigas y cadenas y la imprimación, el espesor y la densidad del pavimento asfáltico. Por lo anteriormente expuesto corresponde mantener la observación formulada. (Anexo N° 2).

3.7. Observaciones técnicas detectadas en visita a terreno.

Con fecha 8 de octubre de 2012, funcionarios de esta Contraloría Regional se constituyeron en los proyectos denominados "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa", de la ciudad de Arica, en la cual se advirtieron las siguientes observaciones.

a) Fisuras en muro de contención.

Se detectaron fisuras en muro de contención que se encuentra ubicado a un costado del estanque de acumulación de agua del conjunto habitacional "Marcela Paz" (fotografía N° 1, anexo N° 3).

Cabe precisar, que dicho muro de contención fue construido con placas de hormigón, y aprobado por el Ingeniero calculista contratado por la EGIS, no obstante el proyecto original consideraba la colocación de un muro de hormigón armado en dicho sector. Dicha modificación no cuenta con la aprobación del SERVIU, lo que vulnera lo dispuesto en el artículo 25 del decreto N° 174, de 2005, del MINVU, que señala que si fuese necesario realizar modificaciones al proyecto, éstas deberán ser aprobadas por las familias y el SERVIU respectivo.

b) Fisuras en losa y sobrelosa de cielo.

Se constató la existencia de fisuras en la

sobrelosa de techumbre del conjunto habitacional "Marcela Paz" (fotografías N°s 2 y 3, anexo N° 3).

Asimismo, se detectaron fisuras en losas de cielo en los departamentos ubicados en el 5° piso del conjunto habitacional "Soñando por una Casa" (fotografías N°s 4 y 5, anexo N° 3).

c) Fallas en el funcionamiento de Hidropack.

Se constató que durante algunos períodos del día los departamentos ubicados en el 4° y 5° nivel, correspondientes al conjunto habitacional "Marcela Paz", experimentan una baja de presión en el sistema de agua potable, agregado a un alto consumo de electricidad respecto del conjunto habitacional "Soñando por una casa", lo que evidencia una falla en el sistema de impulsión del agua potable, situación que fue informada por los beneficiarios en reiteradas oportunidades, lo que a la fecha no ha sido corregido por la empresa contratista.

d) Escaleras exteriores.

Verificados los antecedentes proporcionados por el Servicio, se constató que éste no cuenta con los planos de modificación de escaleras, por lo que se desconoce bajo qué instrucción se procedió a ejecutar dicha estructura, tanto en sus uniones, como soportes. Es así como en ambos conjuntos habitacionales, a modo de ejemplo, el flanche usado como soporte de la losa de descanso, se encuentra soldado a un fierro de características desconocidas, inserto en el muro de hormigón colindante (fotografía N° 6, anexo N° 3).

Asimismo, se detectó fisuras en descanso de escaleras (fotografía N° 7, anexo N°3).

Sobre el tema, el SERVIU señala en su respuesta que, las observaciones indicadas por esta Contraloría Regional, ya habían sido advertidas por el servicio y oficiadas para su reparación mediante los ordinarios señalados en el punto 3.5 anterior.

Respecto a lo observado en la letra a) del presente numeral, sobre los muros de contención, el servicio indicó que originalmente el proyecto "Marcela Paz", no contaba con muros de contención de ningún tipo en dicha zona, posteriormente y en virtud de la necesidad constructiva del estanque de agua potable, se hizo necesaria la incorporación de este elemento, el cual fue aprobado por los beneficiarios y el SERVIU, en doble placa prefabricada.

Puntualiza además que, durante el período de garantía presentó fisuras en su estructura, las cuales se advirtieron a la empresa constructora mediante oficio ordinario N° 1.947 de 9 de julio del 2012 del SERVIU. Asimismo, manifiesta que mediante carta N° 526 de 27 de diciembre de 2012, la empresa constructora PSI Ltda., envió un informe del ingeniero estructural, en el que se indica que no es recomendable aplicar ninguna solución de mortero epóxico,

puesto que las fisuras no se han incrementado en el tiempo y su intervención provocaría un daño mayor a la estructura. A su turno, continúa señalando, que por oficio ordinario N° 351 de 12 de febrero de 2013, se le informó a la empresa constructora que se rechazaba el informe del ingeniero estructural, debido a que las fisuras siguieron en aumento.

En cuanto a las fisuras de losa y sobrelosa de cielo descritas en la letra b) anterior, el servicio señala que en virtud de los acuerdos tomados con la empresa constructora PSI Ltda., se envió acta de reunión que establecía que, previo a la intervención de la estructura, se debía enviar un procedimiento de reparación de fisuras, respaldada por ingeniero estructural del proyecto. No obstante lo anterior, la empresa constructora inició el proceso de reparación el cual fue rechazado mediante los informes de visita a terreno N°s 1 y 2, enviados por los ordinarios N°s 3.634 y 3.729, del 18 y 31 de diciembre de 2012, respectivamente.

El servicio agrega además, que en carta N° 3 del 7 de enero de 2013, de la empresa constructora PSI Ltda., se adjuntó el informe estructural del ingeniero civil quien, en virtud de antecedentes entregados por la propia empresa, señaló que no se debe intervenir la losa estructural y acepta la solución de sello de la sobrelosa, la cual correspondió a la aplicación de igol denso. Asimismo, mediante oficio ordinario N° 351 de fecha 12 de febrero de 2013, la entidad fiscalizada, le informó a la empresa constructora que, realizadas las pruebas de agua correspondientes, se constataron filtraciones, por tal motivo, insistirán en la extracción de la sobrelosa y reparación de losas.

Respecto a lo observado en la letra c), sobre fallas en el funcionamiento de los hidropack, el SERVIU informó que solicitó apoyo para su revisión a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, la que proporcionó un informe de la visita realizada en terreno.

Añade además, que en conocimiento de las observaciones, se le otorgó un plazo definitivo a la empresa constructora para la reparación de estas, cuya data fue para el 15 de febrero de 2013, según consta en oficio ordinario N° 3.729 de fecha 31 de diciembre de 2012.

Expresa además, que posteriormente a los ordinarios antes señalados, se realizó una revisión en conjunto con la empresa eléctrica Emelari al medidor eléctrico de la sala de bomba del conjunto habitacional "Marcela Paz", no obstante lo anterior, indicó ser necesaria una revisión en conjunto con un técnico especialista para verificar el funcionamiento del sistema eléctrico que alimenta el hidropack.

Asimismo, agrega que la empresa constructora, habiendo realizado reparaciones a los hidropack, como el cambio de 2 hidroneumáticos que presentaron fallas y del sello de filtraciones en ductos de agua potable, los problemas aún persisten, informando que solicitarán un pronunciamiento a un técnico especialista en la materia.

En relación a las escaleras exteriores señalado en la letra d) precedente, el servicio manifestó en su respuesta, que la ejecución de la escalera se realizó bajo el plano "planta de escalera", enviado mediante oficio ordinario N° 456 de 7 de abril de 2010, del SERVIU a la ITO P&Q Arquitectura y Construcción.

Por último, el servicio indicó que no habiéndose resuelto a satisfacción de los beneficiarios y del SERVIU las observaciones de sobrelosa, hidropack y muro de contención, procederá a hacer cobro de la boleta de garantía, previa verificación de la totalidad de las observaciones resueltas al interior de cada departamento.

De acuerdo a los antecedentes enviados por el servicio, en relación a los muros de contención, se debe precisar que los informes adjuntos no representan autorización por parte del SERVIU, para la modificación de esta partida. Como señala el artículo 8 de la ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de Administración del Estado. A su vez, según señala el principio conclusivo, todo procedimiento administrativo está destinado a que la Administración dicte un acto decisorio que se pronuncie sobre la cuestión de fondo y en el cual exprese su voluntad, este procedimiento debe ser efectuado por el representante legal del servicio en cuestión.

Respecto a las escaleras exteriores, se pudo constatar que las modificaciones al diseño y construcción de las escaleras fueron aprobadas por el SERVIU a través del oficio ordinario N° 456 de 7 de abril de 2010, donde envía al ITO de la obra el proyecto aprobado, acompañado de informe de observaciones del SERVIU, y a través de acta de asamblea de 4 de junio de 2010. En la planimetría adjunta se pudo constatar el diseño de apoyo móvil que actúa como soporte de la losa de descanso, pero en los detalles no se encuentra definido el fierro de características desconocidas, inserto en el muro de hormigón colindante observado en la visita a terreno (fotografía N° 6, anexo N° 3).

En tales circunstancias corresponde mantener las observaciones, debiendo el servicio disponer, a la brevedad, las medidas tendientes a subsanar los incumplimientos normativos señalados, cuya adopción y efectividad, serán validadas en futuros programas de seguimiento que se efectúen.

4. Otros Aspectos.

4.1 De la pintura de los edificios.

Se verificó que a través de acta de asamblea general del 10 de noviembre de 2010, los beneficiarios de ambos comités aprobaron una ampliación de plazo de 108 días para la ejecución de los proyectos en análisis, señalando en la misma, que dicho aumento se otorgaba con la finalidad de obtener la escrituración y posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de sus títulos de dominio, complementando además, el contrato de construcción inicial en el sentido

que la empresa constructora asumiría el costo necesario para la ejecución de trabajos de pintura exterior de todos los blocks que comprenden los proyectos.

Al respecto, mediante carta N° 82, de 21 de enero de 2011, la EGIS informó al Director del SERVIU de la existencia de un anexo de contrato de construcción suscrito el 11 de noviembre de 2010, entre la misma EGIS, la empresa constructora y los beneficiarios de los comités, detallando que el plazo autorizado por los últimos es para escrituración y posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de los títulos de dominio y la añadidura de una cláusula al contrato original que tiene relación con los trabajos de pintura exterior en los blocks de cada condominio social.

Asimismo, se constató la existencia de un mandato especial de la constructora PSI Ltda. a los comités "Soñando por una Casa" y "Marcela Paz", suscrito por las partes el 2 de junio de 2011, ante el Notario Público, Antonio Retamal Concha, lo que fuera informado por la EGIS Italcord Ltda. al Director Regional del SERVIU a través de carta N° 199, de 21 de junio de 2011.

A su turno, con fecha 8 de octubre de 2012, funcionarios de esta Contraloría Regional se constituyeron en los condominios denominados "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa", de la ciudad de Arica, advirtiendo que los edificios no poseían aplicación de pintura exterior, tal como se pactó en el citado anexo de contrato.

Siendo ello así, se observa que la EGIS no dio cumplimiento a lo dispuesto en el acápite 17.4, artículo 2° de la resolución N° 533, de 1997, del MINVU, el cual establece que la Entidad de Gestión Inmobiliaria y Social al ser la responsable de la gestión legal y administrativa del proyecto, debió haber verificado, en virtud del cumplimiento de la modificación del contrato, la aplicación de la pintura en las viviendas.

En el mismo orden de ideas, el SERVIU es también responsable de la situación en comento, toda vez que conforme lo descrito enel acápite 49.3 del artículo 5° de la citada resolución N° 533, de 1997, dispone que ese servicio debe supervisar, revisar y verificar en terreno la información contenida en los distintos informes presentados por la EGIS, por lo que no se exime de responsabilidad por el incorrecto actuar de la Entidad de Gestión Inmobiliaria y Social.

En su respuesta, el servicio señala que nunca los proyectos tuvieron incorporada la partida de pintura exterior, en consecuencia no es competencia del servicio corroborar la ejecución de dichos trabajos.

En relación a mandato especial celebrado con fecha 2 de junio de 2011 entre la constructora PSI Ltda. y los comités "Soñando por una Casa" y "Marcela Paz", el servicio indicó que tomó conocimiento de dicho mandato en el año 2011, presentando las siguientes observaciones que lo hacen inoponible a éste, y también a las partes contratantes, por las siguientes razones:

a) En la cláusula segunda de dicho

instrumento, la constructora PSI Ltda. confiere mandato especial al comité "Soñando por una Casa", debidamente representado por su presidenta doña Patricia Soto Moya, y al comité "Marcela Paz", debidamente representado por su presidenta doña Adriana del Carmen Rivera González, a fin de que en su nombre y representación cobren y perciban del SERVIU, con cargo a las sumas o créditos que por contratos de los proyectos "Soñando por una Casa" y "Marcela Paz", o por cualquier otro concepto de cualquier naturaleza que sea, le adeude o llegaré a adeudar ese servicio, sin excepción alguna, en especial por las sumas que como constructora le corresponde provenientes de la ejecución de los proyectos individualizados anteriormente. Por otro lado, la cláusula cuarta de dicho documento obliga a las mandatarias, a través de su directorio a la obligación de rendir cuenta de su mandato, el que deberá ser cumplido dentro del plazo de seis meses a contar de esta fecha, por lo tanto, dicho contrato se encuentra vencido.

b) Según el artículo 2.124 del Código Civil, "El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita", agregando que ese servicio no ha suscrito dicho contrato, por lo tanto, como tal es inoponible al SERVIU.

c) Por último, señala que dentro del principio de la legalidad, que rige la administración del Estado, no existe causa legal alguna que obligue al SERVIU a retener cantidades de dineros que adeude el contratista a los comités antes señalados, producto del acuerdo entre particulares.

En relación a la materia, debemos señalar que, revisados los antecedentes aportados por el servicio y del análisis de éstos, en primer término, se debe expresar que el mandato celebrado entre la sociedad y los antedichos comités, constituye un acuerdo de voluntades celebrado entre privados, por lo que no corresponde a esta Entidad Fiscalizadora pronunciarse sobre este contrato.

Por otra parte, se debe precisar que, de la escritura pública de mandato especial celebrada entre la sociedad P.S.I. Limitada y las representantes de los comités Soñando por Una Casa y Marcela Paz, respectivamente, se ha podido establecer que en la parte final de su cláusula segunda, se le confiere mandato al SERVIU Región de Arica y Parinacota, con la finalidad de que en nombre y representación de la referida sociedad, pague a esos comités para la vivienda o a quien sus derechos representare, a su requerimiento y con la sola exhibición y entrega de esa escritura pública, la suma total de $ 30.000.000, con cargo a las montos que se le adeuden o se le adeudaren por la ejecución de esos proyectos, debiendo señalarse que, respecto de ese acto, al no concurrir el SERVIU a su celebración, ni haber sido éste ni expresa, ni tácitamente aceptado por el servicio, le es inoponible.

En consecuencia, corresponde levantar la observación.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, el SERVIU, Región de Arica y Parinacota, ha aportado antecedentes e iniciado acciones que han permitido salvar las observaciones 1.1, 1.2 y 4.1 que forman parte de las situaciones planteadas en el preinforme de investigación especial N° 4, de 2013.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen, se deberán adoptar medidas con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que las rigen, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

1. Sobre el punto 1.2 referido al cobro por parte de la EGIS a los beneficiarios, de acuerdo a lo señalado en la cláusula séptima del convenio marco firmado entre la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Arica y Parinacota, y la EGIS Italcord Ltda., el SERVIU deberá acreditar ante este Organismo de Control la correcta rendición del monto solicitado, en un plazo no superior a 30 días hábiles a partir del día hábil siguiente de la recepción del presente informe.

2. En relación a las observaciones detectadas en el numeral 1.3, sobre el incumplimiento en la entrega en los títulos de dominio, el servicio deberá aclarar y supervisar que dichos títulos sean entregados a los beneficiarios por parte de la empresa constructora en los plazos estipulados. Tal acción deberá ser informada a esta Contraloría Regional en un plazo no superior a 30 días hábiles a partir del día hábil siguiente de la recepción del presente informe.

3. Sobre las observaciones detectadas en las ampliaciones de plazo de entrega de la obra, numeral 3.1, corresponde que la autoridad del SERVIU exija el cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del decreto N° 174 de 2005 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, disponiendo las medidas correctivas pertinentes, con el objeto que en futuras obras se cumplan con las exigencias establecidas en ese texto legal.

4. Con respecto a lo señalado en el numeral 3.2, referido al plazo de ejecución, el servicio deberá disponer las siguientes acciones:

a) Requerir a la EGIS el cabal cumplimento de lo estipulado en el contrato de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda, en especial, lo señalado en la cláusula décima del mencionado contrato, relativo a la completa terminación de las obras contratadas dentro del plazo estipulado en el contrato.

b) Dar cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula undécima del contrato de construcción de obra material a suma alzada y mandato programa fondo solidario de vivienda, el que contempla que en caso de incumplimiento en los plazos pactados, se deberá proceder al cobro de multas por cada día de atraso, debiendo informar a esta Contraloría Regional de las acciones que

al respecto emprendió ese SERVIU en la materia, en un plazo no superior a 30 días hábiles a contar del día hábil siguiente de la recepción del presente informe.

5. En lo referente al numeral 3.3, sobre las debilidades detectadas en la recepción de las viviendas, el SERVIU, deberá acreditar que procedió a regularizar las 13 actas de recepción de viviendas del comité "Marcela Paz" que no fueron adjuntadas a los antecedentes, debiendo informar a esta Contraloría Regional en un plazo no superior a 30 días hábiles, a partir del día hábil siguiente de la recepción del presente oficio.

6. Respecto a lo observado en los numerales 3.4, sobre el período postventa; 3.5 acerca de las fallas detectadas por los usuarios y 3.7 de las observaciones técnicas detectadas en visita a terreno, el servicio deberá supervisar que las obras de reparación realizadas por la empresa contratista se ajusten a las normas técnicas que regulan el contrato, informando de ello a esta Contraloría Regional en un plazo no superior a 30 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción del presente informe.

7. Acerca de las irregularidades detectadas en los ensayos de laboratorio, punto 3.6, corresponde que ese SERVIU acredite que dispuso las medidas conducentes para ajustarse a las normas técnicas establecidas que regulan el respectivo contrato, e impartir instrucciones a fin de dar cabal cumplimiento a los procedimientos técnicos establecidos en la metodología de gestión y control de calidad del sistema de inspección técnica de obras proporcionado por el SERVIU.

Para tal efecto, el servicio deberá remitir a esta Entidad de Control el (los) oficio (s) remitido (s) a los ITOs, donde conste la ratificación del cumplimento de los procedimientos y la metodología señalada en el presente numeral, en un plazo no superior a 30 días hábiles, a contar del día hábil siguiente de la recepción del presente oficio.

Finalmente para aquellas observaciones que se mantienen, se deberá remitir el "Informe de Estado de Observaciones" de acuerdo al formato adjunto en Anexo N° 5, en un plazo máximo de 30 días hábiles, a partir del día hábil siguiente de la recepción del presente documento, informando las medidas adoptadas y acompañando los antecedentes de respaldo respectivos.

Transcríbase copia del presente informe al diputado Orlando Vargas Pizarro, al Director del SERVIU de Arica y Parinacota, a la Unidad de Auditoría Interna de ese servicio y a la Unidad de Seguimiento de esta Contraloría Regional.

Saluda atentamente a Ud.

IVANHOE YAÑEZ ZAMORA
Jefe de Unidad de Control Externo
Contraloría Regional Arica y Parinacota

ÍNDICE DE ANEXOS

MATERIA	Nº
• Justificación de las Modificaciones	1
• Ensayos de Laboratorio	2
• Fotografías, deficiencias constructivas	3
• Oficios del SERVIU de Arica y Parinacota enviados a la EGIS y a la empresa constructora de los proyectos	4
• Informe de Estado de Observaciones	5

ANEXO Nº 1

Anexo N° 1

Modificaciones de los proyectos

FECHA DE FIRMA DE ACTA	MODIFICACIONES	AUMENTO DE PLAZO CONCEDIDO
18 de diciembre de 2009	Por inicio tardío de la obra, problemas en la diferencia de deslindes lo que produjo modificación en el trazado, cambio de materialidad en el tercer dormitorio, tronaduras por la aparición de terreno rocoso y la no respuesta del proyecto de pavimentación presentado por el EGIS el 15 de octubre de 2009 a SERVIU.	120
18 de enero de 2010	Cambios en el proyecto de ingeniería, por parte del ingeniero estructural del proyecto (Juan Pablo González Vidak).	no hay
29 de marzo de 2010	Modificación muros de contención, de hormigón armado a placas de hormigón.	no hay
08 de abril de 2010	- Cambios en la red de agua potable y alcantarillado: cambio de pvc a hdp, cámaras in situ, aumento en las excavaciones de 1,50 a 1,80). - Paralización de obra gruesa por parte del SERVIU por 60 días.	90
04 de junio de 2010	Modificaciones al proyecto de escaleras, ingeniería e instalaciones, tanto en aspecto técnico, económico y legal.	no hay
19 de julio de 2010	Debido a que en edificios de 5 pisos o mas deben instalar red seca (art. 53, punto b), RIDAA).	47
27 agosto 2010	Modificación solicitada por PSI, en relación con la toma de agua potable y la descarga al sistema de la lavadora, en cuya instalación se produjo un cambio, pues previamente estaba en tabique y se ha modificado al muro de H.A.	no hay
06 de septiembre de 2010	Nuevas exigencias por parte de aguas del altiplano red seca (art. 53, punto b RIDAA). El suelo es considerado como salino por Aguas del altiplano se debió cambiar la materialidad de pvc a hdpe.	40
18 octubre de 2010	Mejora al proyecto original de gas, consistente en aumento de redes de baja presión para obtener funcionamiento de los calefont.	23
10 de noviembre de 2010	Plazo para escrituración y posterior inscripción en el conservador de bienes raíces de los títulos de dominio de los beneficiarios de los proyectos. Además, se complementa el contrato de construcción inicial en el sentido que la empresa constructora asumirá el costo necesario para la ejecución de los trabajos de pintura exterior de todos los blocks que comprenden el comité.	108

ANEXO Nº 2

Anexo N° 2

Ensayos de laboratorio

Ensayos de laboratorio – Marcela Paz

ELEMENTO	TIPO DE ENSAYO	MUESTRAS	CANTIDAD SOLICITADA	CANTIDAD REALIZADA
Terreno	Proctor	1 por material de relleno	3	3
	Densidad de terreno	1 c/ 150m^2	11	2
hormigones	Cimientos	1 c/ 20 viviendas	8	4
	Muros, pilares y machones	1 c/ 10 viviendas	15	3
	Vigas y cadenas	1 c/ 16 viviendas	9	0
	Radieres y losas	1 c/ 16 viviendas	9	5
Base pavimento	CBR	1 x material de base	3	3
	Densidad de terreno	1 c/ 250m^2	2	0
Pavimento Asfáltico	Imprimación	1 por pasaje o calle	1	0
	Granulometría	1 por obra o planta de áridos	1	0
	Extracción de asfalto	1 muestra	1	0
	Espesor	6 muestras	6	0
	Densidad	6 muestras	6	0

*Nota: la cantidad solicitada se calculó según lo requerido en el plan de ensayos de laboratorio, correspondiente a la ficha P6 aprobada por la ITO SERVIU y la empresa contratista.

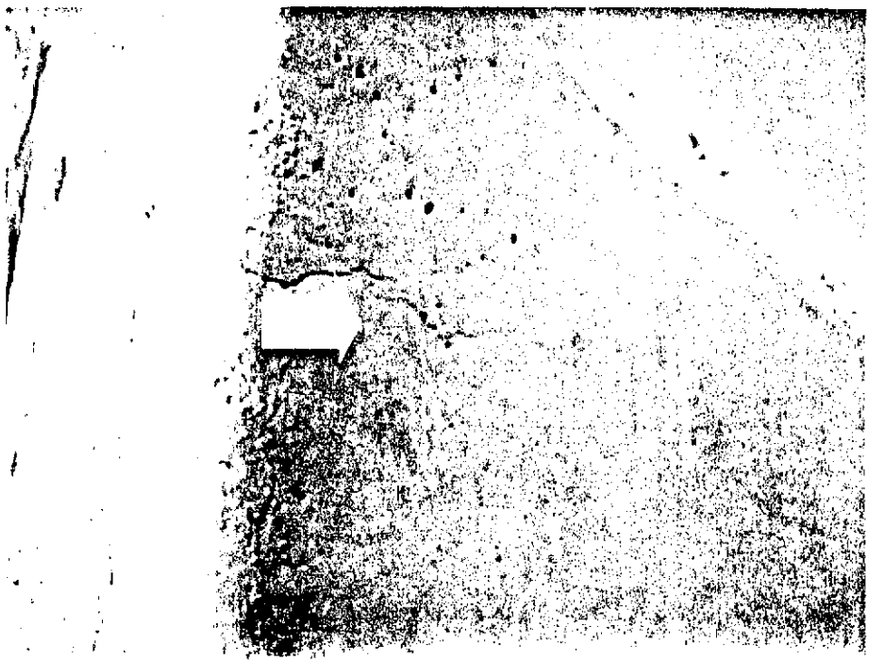
Ensayos de laboratorio – Soñando por una casa

ELEMENTO	TIPO DE ENSAYO	MUESTRAS	CANTIDAD SOLICITADA	CANTIDAD REALIZADA
Terreno	Proctor	1 por material de relleno	3	4
	Densidad de terreno	1 c/ 150m^2	11	1
Hormigones (compresión)	Cimientos	8	8	1
	Muros, pilares y machones	15	15	3
	Vigas y cadenas	8	8	0
	Radieres y losas	8	8	4
Base pavimento	CBR	1 x material de base	3	3
	Densidad de terreno	1 c/ 1500m^2	1	0
Pavimento Asfáltico	Imprimación	1 c/ 1500m^2	1	0
	Granulometría	1 c/ 1500m^2	1	0
	Extracción de asfalto	1 c/ 1500m^2	1	0
	Espesor	2 c/ 1500m^2	2	0
	Densidad	3 c/ 1500m^2	3	0
Morteros (compresión)	Mampostería	11	11	0

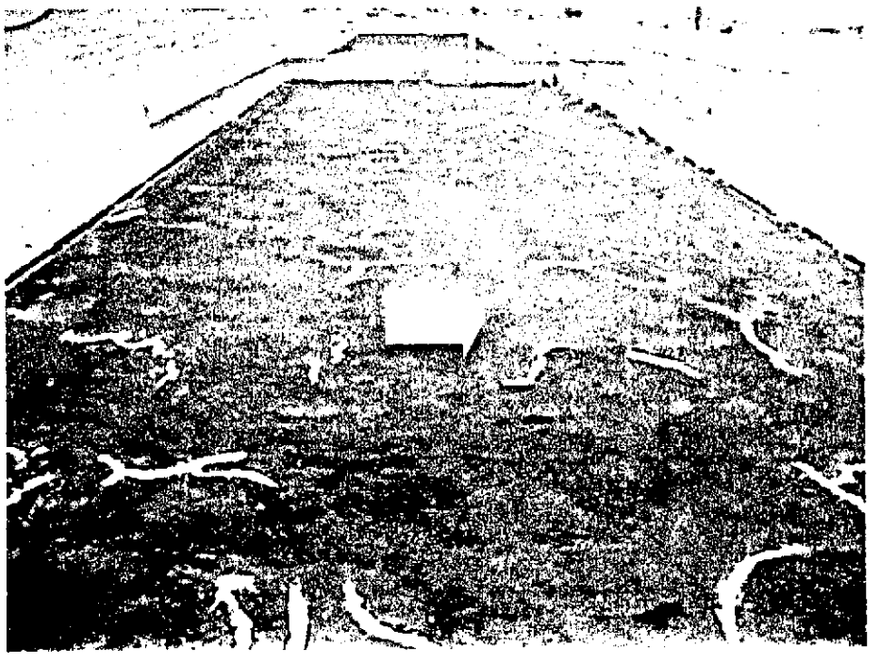
*Nota: la cantidad solicitada se calculó según lo requerido en el plan de ensayos de laboratorio, correspondiente a la ficha P6 aprobada por la ITO SERVIU y la empresa contratista.

ANEXO Nº 3

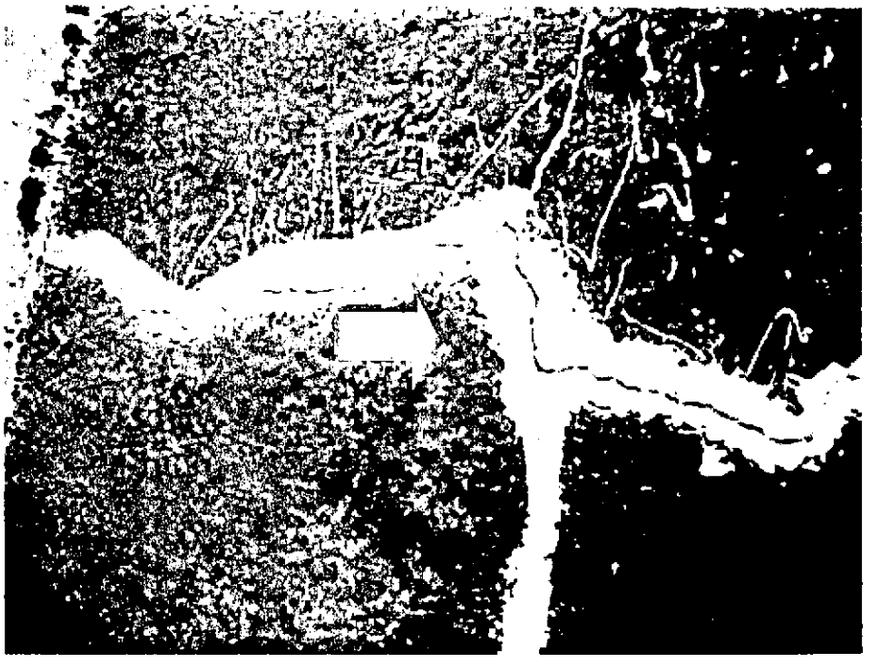
Anexo N° 3



Fotografía N° 1, fisuras en muro de contención.

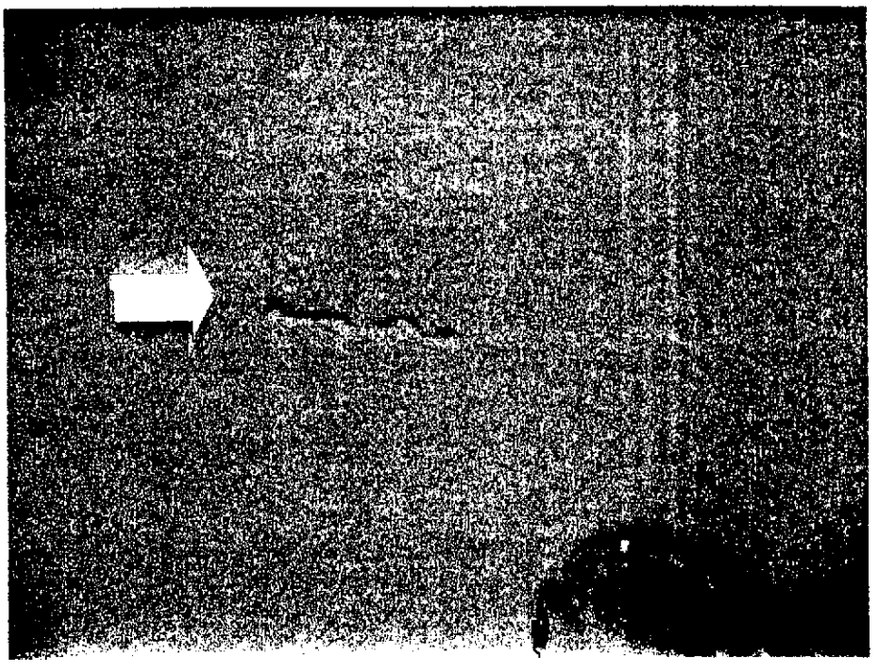


Fotografía N° 2, fisuras en sobrelosa de techumbre

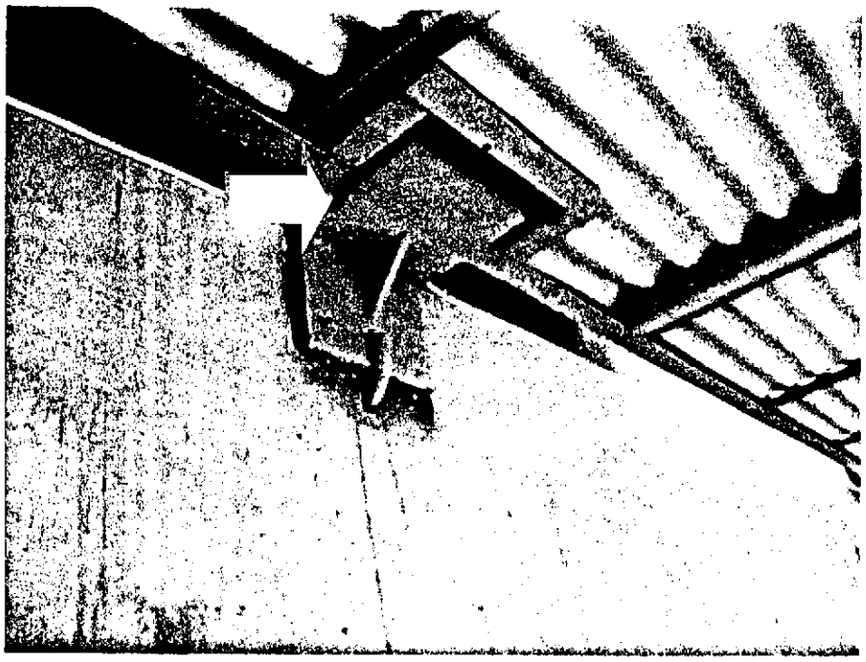


Fotografía N° 3, fisuras en sobrelosa de techumbre

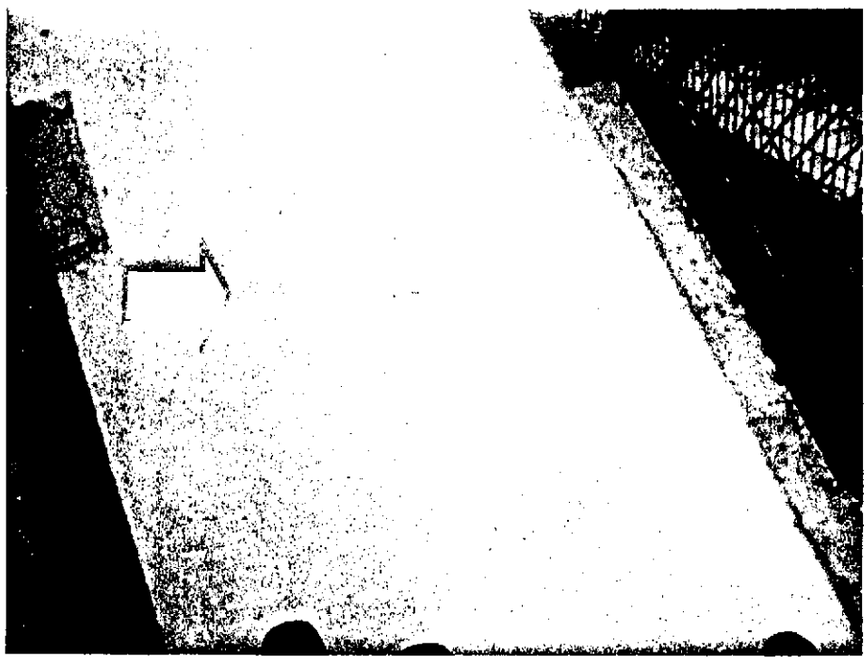
Fotografía N° 4, fisuras en losa de departamento 5° piso.



Fotografía N° 5, fisuras en losa de departamento 5° piso.



Fotografía N° 6, soporte de descanso de escalera.



Fotografía N° 7, soporte de descanso de escalera.

ANEXO Nº 4

Anexo N° 4

Oficio N°	Fecha	Enviado por	Dirigido a	Motivo
0357	07.02.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Solicita ejecutar a la brevedad obras de reparación en losas de cubierta y sobrelosas en los proyectos "Marcela Paz" y "Soñando por una Casa"
1947	09.07.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Reitera solicitud de reparación en viviendas por observaciones encontradas durante el periodo de recepción de las viviendas
2308	13.08.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Reitera solicitud de reparación en viviendas por observaciones encontradas durante el periodo de recepción de las viviendas
2755	24.09.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Reitera solicitud de reparación en viviendas por observaciones encontradas durante el periodo de recepción de las viviendas
3188	07.11.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Se reitera instrucciones señaladas en el ordinario N° 2.755, ya que empresa señala que las subsanó, constatándose en terreno que persisten varias observaciones.
3483	04.12.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Se señala plazo perentorio para subsanar todas las observaciones señaladas en ordinarios anteriores- plazo 15 de diciembre de 2012
3634	18.12.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Formaliza acuerdos efectuados en visita a terreno a ambos conjuntos habitacionales. Se entrega como fecha tope para subsanar las observaciones el dia 15 de febrero de 2013 y se señala además que se prorrogara la boleta de garantia de correcta ejecución.
3729	31.12.2012	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Se formaliza la entrega de informe por segunda visita a terreno para verificar el avance de las obras de reparación. Se reitera la fecha de término del 15 de febrero de 2013
0351	12.02.2013	SERVIU	EGIS y Empresa Constructora	Se informa seguimiento a las observaciones, reiterando la fecha de término del 15 de febrero de 2013. Se indica además que de no cumplir con el plazo se procederá a hacer cobro de la boleta de garantia.

ANEXO N° 5

Anexo N° 5

Informe de Estado de Observaciones

N° OBSERVACIÓN SEGÚN INFORME FINAL	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	RESUMEN DE LA OBSERVACIÓN	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA ADOPTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS DEL SERVICIO