



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

I CONTRALORIA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO

UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

INFORME FINAL

MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A

INFORME N° 506 / 2021
15 DE OCTUBRE DE 2021



OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

16 PAZ, JUSTICIA
E INSTITUCIONES
SÓLIDAS



11 CIUDADES Y
COMUNIDADES
SOSTENIBLES



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**REMITE INFORME FINAL DE
AUDITORÍA QUE INDICA.**

SANTIAGO, 15 de Octubre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 506, de 2021, debidamente aprobado, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Ñuñoa.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**A LA SEÑORA
ALCALDESA
MUNICIPALIDAD DE ÑUÑOA**

PRESENTE

DISTRIBUCIÓN:

- Unidad de Apoyo al Cumplimiento de la I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago.
- Unidad de Seguimiento de la Fiscalía de la Contraloría General de la República.

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	15/10/2021	
Código validación	MMJFnT3B7	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**REMITE INFORME FINAL DE
AUDITORÍA QUE INDICA.**

SANTIAGO, 15 de Octubre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 506, de 2021, debidamente aprobado, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Ñuñoa.

Sobre el particular, corresponde que esa autoridad adopte las medidas pertinentes, e implemente las acciones que en cada caso se señalan, tendientes a subsanar las situaciones observadas.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**AL SEÑOR
DIRECTOR DE CONTROL
MUNICIPALIDAD DE ÑUÑOA
PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	15/10/2021	
Código validación	MMJFnT3z4	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**REMITE INFORME FINAL DE
AUDITORÍA QUE INDICA.**

SANTIAGO, 15 de Octubre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 506, de 2021, debidamente aprobado, con el fin de que, en la primera sesión que celebre el concejo municipal, desde la fecha de su recepción, se sirva ponerlo en conocimiento de ese órgano colegiado entregándole copia del mismo.

Al respecto, Ud. deberá acreditar ante esta Contraloría Regional, en su calidad de secretario del concejo y ministro de fe, el cumplimiento de este trámite dentro del plazo de 10 días hábiles de efectuada esa sesión.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

**AL SEÑOR
SECRETARIO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
PRESENTE**

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	15/10/2021	
Código validación	MMJFnT2cH	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**REMITE INFORME FINAL DE
AUDITORÍA QUE INDICA.**

SANTIAGO, 15 de Octubre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 506, de 2021, debidamente aprobado, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Ñuñoa.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

A LA SEÑORA
JEFA DE LA UNIDAD DE SEGUIMIENTO DE FISCALÍA
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	15/10/2021	
Código validación	MMJFnT00s	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**REMITE INFORME FINAL DE
AUDITORÍA QUE INDICA.**

SANTIAGO, 15 de Octubre de 2021

Se remite, para su conocimiento y fines pertinentes, Informe Final N° 506, de 2021, debidamente aprobado, sobre auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación por parte de la Municipalidad de Ñuñoa.

Finalmente, cabe recordar que los datos personales, información personal y datos sensibles contenidos en el Informe Final que se remite, se encuentran protegidos conforme a la ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, y a cuyo respecto se deberán arbitrar las medidas pertinentes a fin de asegurar su protección y uso adecuado, conforme a las disposiciones del referido cuerpo normativo.

Saluda atentamente a Ud.,

A LA SEÑORA
JEFA DE LA UNIDAD DE APOYO AL CUMPLIMIENTO
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
PRESENTE

Firmado electrónicamente por:		
Nombre	RENE MORALES ROJAS	
Cargo	Contralor Regional	
Fecha firma	15/10/2021	
Código validación	MMJFnT2Tr	
URL validación	https://www.contraloria.cl/validardocumentos	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

ÍNDICE

GLOSARIO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
JUSTIFICACIÓN	6
ANTECEDENTES GENERALES	7
OBJETIVO	8
METODOLOGÍA	8
UNIVERSO Y MUESTRA	8
RESULTADO DE LA AUDITORÍA	9
I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO	9
1. Debilidades generales de control interno.....	9
1.1 Sobre cuenta corriente sin registro contable.....	9
1.2 Sobre ausencia de conciliación bancaria.....	10
1.3 Sobre omisión de registro en el libro de cheques.....	11
1.4 Sobre la conciliación bancaria de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Nuñoa - Tesmu", confeccionada al 31 de diciembre de 2020.....	12
1.5 Sobre la aprobación de la conciliación bancaria confeccionada al 31 de diciembre de 2020, respecto de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Nuñoa - Tesmu".....	16
1.6 Sobre la estructura utilizada para conciliar los saldos bancarios al 31 de diciembre de 2020, respecto de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Nuñoa - Tesmu".....	16
1.7 Respecto de la trazabilidad en el cumplimiento de plazos.....	17
II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA	18
2. Sobre el cálculo de constructibilidad en un terreno con dos zonas del PRC.	18
3. Respecto al cálculo de superficie útil y común.....	20
4. Del cumplimiento de los distanciamientos en un mismo edificio colectivo.....	22
5. Sobre el cálculo de derechos municipales.....	23



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

5.1	De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.....	23
5.2	Sobre el descuento por unidades repetidas.....	25
5.3	Sobre las superficies consideradas para el cálculo de derechos municipales. .	25
6.	De los plazos de tramitación en el otorgamiento de permisos de edificación. ..	26
7.	De los antecedentes disponibles en los expedientes de los proyectos.....	30
8.	De la contabilización de los ingresos por derechos municipales asociados al otorgamiento de permisos de edificación.....	32
III.	EXAMEN DE CUENTAS	35
9.	Sobre los ingresos por permisos de edificación.....	35
IV.	OTRAS OBSERVACIONES	36
10.	Respecto de la fijación de las normativas urbanísticas para las zonas del Plan Regulador Comunal.	36
	CONCLUSIONES	37
	ANEXO N° 1: Universo.....	42
	ANEXO N° 2: Muestra y denuncias.....	44
	ANEXO N° 3: Depósitos no conciliados con una antigüedad superior a los 30 días. 45	
	ANEXO N° 4: Cheques girados y no cobrados con una antigüedad superior a 90 días contados desde su emisión.....	46
	ANEXO N° 5: Expedientes con fechas sin acreditar*	50
	ANEXO N° 6: Cálculos de derechos municipales.....	51
	ANEXO N° 7: Estado de Observaciones de Informe Final N° 506 de 2021.	59



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

GLOSARIO

TÉRMINO	CONCEPTO
Instrumento de Planificación Territorial	Vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.
Obra nueva	La que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.
Proyecto	Conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.
Anteproyecto	Presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación, o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobadas mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquel y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señale la ordenanza.
Condiciones Urbanísticas	Todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación, relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los instrumentos de planificación territorial.
Construcción	Obras de edificación o de urbanización.
Modificación de Proyecto	Variantes, alteraciones o cambios que solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de la obra.
Normas Urbanísticas	Todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones, tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.
Uso de suelo	Conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

Fuente: Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

RESUMEN EJECUTIVO

Informe Final N° 506, de 2021,

Municipalidad de Ñuñoa

Objetivo: La fiscalización tuvo por objeto realizar una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación de obra nueva con uso exclusivo de vivienda, por parte de la Municipalidad de Ñuñoa, en el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y al 31 de diciembre de 2020.

La finalidad de la revisión fue verificar que el mencionado proceso realizado por la entidad edilicia se haya desarrollado en conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, y que los ingresos percibidos por este concepto hayan estado debidamente acreditados, comprobando la autorización, valuación, registro contable y existencia de la documentación de respaldo.

Preguntas de la Auditoría:

- ¿Otogó la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa, DOM, los permisos de edificación acorde con las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su ordenanza y con la normativa urbanística aplicable?
- ¿Acreditó la entidad que los ingresos por derechos de permiso de edificación fueron correctamente autorizados, valuados, contabilizados y cuentan con la documentación de respaldo?

Principales Resultados:

- Se advirtieron errores por parte de la Municipalidad de Ñuñoa, asociados al cálculo de derechos municipales, por concepto de la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, descuentos por unidades repetidas no considerados y discrepancias en las superficies asociadas, los cuales suman un total de cobros en exceso de \$93.526.023 e ingresos no percibidos equivalentes a \$34.999, lo cual deberá ser regularizado en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe.
- Se detectaron permisos de edificación que no cumplían a cabalidad con las normas urbanísticas que les resultaban aplicables, en materias como factores de constructibilidad aplicables a un terreno que se encontraba en dos zonas del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa o el cálculo de superficies útiles y comunes, debiendo, por tanto, ese municipio acreditar las acciones realizadas para adecuar los permisos afectados en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento.
- Se constató que el Plan Regulador Comunal de Ñuñoa no se ajusta al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa, por cuanto no se conforma al criterio que dispone que las normas urbanísticas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate y no en función de otros aspectos, como lo sería el tipo de edificación, la calle que enfrenta al terreno o el tamaño del predio, como acontece en



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

la especie, debiendo por lo tanto esa entidad edilicia acreditar las coordinaciones con los organismos pertinentes y la implementación de las acciones que permitan adecuar el Plan Regulador Comunal, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe.

- Se verificó, en algunos de los casos examinados, que la DOM no dio cumplimiento a los plazos de tramitación de los expedientes establecidos en la OGUC y, en un caso, no lo rechazó toda vez que el interesado no dio respuesta a la totalidad de las observaciones emitidas por dicha unidad dentro del período correspondiente, por lo que deberá adoptar, en lo sucesivo, las medidas pertinentes para evitar la reiteración de situaciones como las advertidas.
- Se advirtió la falta de acreditación del ingreso en arcas municipales de un monto total de \$4.319.624, correspondiente a los ingresos de los comprobantes N^{os} 31, 18, 1552 y 7273, asociados a los permisos de edificación 256-2019, 264-2019, 248-2019 y 110-2020, respectivamente, por lo cual ese municipio deberá acreditar, en un plazo de 15 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, su efectivo ingreso por el monto ya mencionado. En caso contrario, este Organismo de Control formulará el respectivo reparo, conforme a lo previsto en los artículos 95 y siguientes de la ya citada ley N° 10.336, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 116 de dicho cuerpo normativo.
- Sin perjuicio de lo anterior, el municipio deberá iniciar un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas de los funcionarios involucrados en los hechos objetados por esta Contraloría Regional, remitiendo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control copia del acto administrativo que así lo disponga, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción de este documento.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

PMET N°: 19.019/2021

INFORME FINAL DE AUDITORÍA N° 506,
DE 2021, SOBRE AUDITORÍA AL
PROCESO DE OTORGAMIENTO DE
PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR PARTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A.

SANTIAGO,

En cumplimiento del plan anual de fiscalización de esta I Contraloría Regional Metropolitana de Santiago, para el año 2021, y en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República, y el artículo 54 del decreto ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado, se efectuó una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación de obra nueva con uso exclusivo de vivienda, por parte de la Municipalidad de Ñuñoa, en el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y al 31 de diciembre de 2020.

JUSTIFICACIÓN

La presente auditoría se planificó considerando los riesgos identificados en la entidad, los cuales dicen relación con un alto volumen de ingresos por concepto de permisos de edificación, que afecta entre otros la existencia de errores en su otorgamiento, ya sea por diferencias en la estimación de derechos municipales y/o incumplimientos de la normativa aplicable.

Asimismo, a través de la presente auditoría, esta Contraloría Regional busca contribuir a la implementación y cumplimiento de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Agenda 2030, para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la prosperidad de toda la humanidad.

En tal sentido, esta revisión se enmarca en los ODS N°s 16, Paz, Justicia e Instituciones Sólidas y, 11, Ciudades y Comunidades Sostenibles.

AL SEÑOR
RENÉ MORALES ROJAS
CONTRALOR REGIONAL
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
PRESENTE



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

ANTECEDENTES GENERALES

La Municipalidad de Ñuñoa es una corporación de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna, según lo dispone el artículo 1° de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Asimismo, el artículo 3°, letra e), de la precitada ley N° 18.695, dispone que dentro de las funciones privativas de tales entidades se encuentra la de aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a las normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo.

Luego, la letra a) del artículo 24 de ese mismo cuerpo legal, establece que a la unidad encargada de obras municipales le corresponderá, entre otras funciones, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes. Dicha disposición agrega en el numeral 2 de ese literal que dicha unidad dará aprobación a los anteproyectos y proyectos de obras de urbanización y edificación y otorgará los permisos correspondientes, previa verificación de que cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la referida ley general.

A su turno, según las normas que rigen la planificación urbana y los proyectos de urbanización y construcción, a las municipalidades les corresponde velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante MINVU, y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto N° 47, de 1992, del mismo ministerio, en adelante e indistintamente OGUC, además de las normas técnicas y reglamentos aplicables.

Finalmente, el artículo 9°, letra a), de la LGUC, señala como obligaciones del Director de Obras Municipales, en adelante DOM, el velar por la aplicación de las normas que rigen la planificación urbana y los proyectos de urbanización y de construcción.

Por medio del oficio N° E133009, de 25 de agosto de 2021, de esta procedencia, con carácter confidencial, fue puesto en conocimiento de la Municipalidad de Ñuñoa el preinforme de auditoría N° 506, de la misma anualidad, con la finalidad de que esa entidad formulara los alcances y precisiones que a su juicio procedieran, lo que se concretó por medio del oficio N° A1400/1758, de 15 de septiembre de igual año.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

OBJETIVO

Efectuar una auditoría al proceso de otorgamiento de permisos de edificación de obra nueva con uso exclusivo de vivienda, por parte de la Municipalidad de Ñuñoa, en el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y al 31 de diciembre de 2020.

La finalidad de la revisión fue verificar que el mencionado proceso se haya desarrollado de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, y que los ingresos percibidos por este concepto hayan estado debidamente acreditados, comprobando la autorización, valuación, registro contable y existencia de la documentación de respaldo.

Asimismo, se realizó un examen de las cuentas relacionadas con la materia en revisión, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, la resolución N° 30, de 2015, de este origen y lo señalado en el decreto ley N° 1.263, de 1975.

METODOLOGÍA

El examen se practicó de acuerdo con la metodología de auditoría de este Organismo Superior de Control, y de las disposiciones contenidas en la resolución N° 20, de 2015, que Fija las Normas que Regulan las Auditorías efectuadas por la Contraloría General de la República, además de los procedimientos de control aprobados mediante resolución exenta N° 1.485, de 1996, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General, considerando los resultados de la evaluación de control interno y determinándose la realización de pruebas de auditoría en la medida que se estimaron necesarias.

Las observaciones que la Contraloría General formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza se clasifican en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad. En efecto, se entiende por Altamente complejas (AC)/Complejas (C), aquellas observaciones que, de acuerdo con su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, graves debilidades de control interno, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente complejas (MC)/Levemente complejas (LC), aquellas que tienen menor impacto en esos criterios.

UNIVERSO Y MUESTRA

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por la entidad fiscalizada, el universo de esta auditoría está compuesto por 67 permisos de edificación de obra nueva con uso exclusivo de vivienda, los que fueron concedidos durante el período comprendido entre el 1 de



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, y que totalizaron ingresos municipales por un monto de \$1.851.272.089, según se detalla en el anexo N° 1, de este informe.

Las partidas sujetas a examen se determinaron mediante un muestreo analítico, considerando el criterio de materialidad, seleccionándose 8 permisos, cuya muestra asciende a un monto de \$631.575.898, lo que equivale a un 34,12% del universo antes identificado, situación que se pormenoriza en la letra a) del anexo N° 2.

Adicionalmente, se analizaron 14 solicitudes de permisos, con el fin de verificar el cumplimiento del plazo de revisión de los respectivos expedientes por parte de la entidad auditada, las cuales se encuentran detalladas en la letra b) del anexo N° 2, de este documento. Lo anterior, producto de la denuncia N° W029177/2020, ingresada a esta Entidad de Control.

RESULTADO DE LA AUDITORÍA

Del examen practicado, y considerando los argumentos y antecedentes aportados por la entidad en su respuesta acerca de las circunstancias observadas en este informe, se determinaron las siguientes situaciones:

I. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Como cuestión previa, es útil indicar que el control interno es un proceso integral y dinámico que se adapta constantemente a los cambios que enfrenta la organización, es efectuado por la alta administración y los funcionarios de la entidad, está diseñado para enfrentar los riesgos y para dar una seguridad razonable del logro de la misión y objetivos de la entidad; cumplir con las leyes y regulaciones vigentes; entregar protección a los recursos de la entidad contra pérdidas por mal uso, abuso, mala administración, errores, fraude e irregularidades, así como también, para la información y documentación, que también corren el riesgo de ser mal utilizados o destruidos.

En este contexto, el estudio de la estructura de control interno de la entidad y de sus factores de riesgo, permitió obtener una comprensión del entorno en que se ejecutan las operaciones relacionadas con la materia auditada, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

1. Debilidades generales de control interno.

1.1 Sobre cuenta corriente sin registro contable.

Durante la presente fiscalización, se verificó que el municipio omitió en su contabilidad el registro de los movimientos realizados en



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

la cuenta corriente N° [REDACTED], denominada "Remuneraciones", y solo contabilizó la transferencia de fondos que mensualmente realiza desde la cuenta municipal por el equivalente al monto líquido de las remuneraciones del período.

La situación descrita vulnera el principio de exposición consignado en el oficio circular N° 60.820, de 2005, de esta Entidad de Control, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, el que establece que los estados contables deben contener toda la información necesaria para una adecuada interpretación de las situaciones presupuestarias y económicas-financieras de la entidad.

Asimismo, constituye una debilidad de control interno, toda vez que impide la debida observancia a lo previsto en los párrafos 46, "La documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho (y de la información concerniente) antes, durante y después de su realización." y 48, "Las transacciones y hechos importantes deben registrarse inmediatamente y debidamente clasificados.", de la citada resolución exenta N° 1.485, de 1996, de este Organismo de Control.

En su respuesta, el municipio confirmó lo observado y señaló que a partir del mes de octubre registrará todo el proceso de remuneraciones desde el sistema de contabilidad, como asimismo todos los pagos asociados realizados directamente desde la Tesorería Municipal, utilizando una única cuenta contable.

Añadió que, para cumplir este objetivo, existe la coordinación entre los 3 departamentos intervinientes -contabilidad, tesorería y remuneraciones- con la empresa de los sistemas computacionales Proexsi y el Banco de Crédito e Inversiones.

A su vez, adjuntó el procedimiento (flujo) establecido con el cambio que implica.

En consideración a que la medida enunciada por la municipalidad tendrá efectos en el futuro y lo objetado obedece a un hecho materializado, corresponde mantener la observación.

1.2 Sobre ausencia de conciliación bancaria.

Se constató la ausencia conciliaciones bancarias respecto de la cuenta corriente N° [REDACTED], denominada "Remuneraciones".

Lo anterior, contraviene el oficio N° 20.101, de 2016, de este origen, que imparte instrucciones al sector municipal sobre presupuesto inicial, modificaciones y ejecución presupuestaria, que dispone en lo que interesa que, "(...) se deberán efectuar periódicamente conciliaciones que permitan asegurar que todas sus operaciones bancarias estén reconocidas correctamente en la contabilidad y en el banco."



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Asimismo, obstaculiza el cumplimiento de lo previsto en la citada resolución exenta N° 1.485, de 1996, de este Organismo de Control, normas generales, letra e), vigilancia de los controles, párrafo N° 38, en cuanto a que los directivos deben vigilar continuamente sus operaciones y adoptar inmediatamente las medidas oportunas ante cualquier evidencia de irregularidad o de actuación contraria a los principios de economía, eficiencia y eficacia.

En su respuesta, el municipio adjuntó las conciliaciones bancarias de enero a diciembre del año 2020 en formato Excel.

Al respecto, cabe señalar que, si bien la entidad edilicia proporcionó en esta instancia las conciliaciones bancarias de la mencionada cuenta, estas no se encuentran sancionadas, por lo que en consecuencia corresponde mantener la observación.

1.3 Sobre omisión de registro en el libro de cheques.

Se detectó que el cheque N° [REDACTED], girado de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones denominada "I. Municipalidad de Ñuñoa - Tesmu", fue anulado físicamente el día 3 de marzo de 2021, sin que conste su registro en el libro de cheques proporcionado por el municipio durante la presente fiscalización.

Lo descrito, infringe lo establecido en la letra i), del acápite Normas de Control, del precitado oficio N° 11.629, de 1982, de este origen, que señala que "Los cheques anulados serán registrados, previa inutilización física, con el objeto de permitir el control de la correlatividad numérica."

Del mismo modo, contraviene lo dispuesto en el numeral 46, de la citada resolución exenta N° 1.485, de 1996, de esta Entidad Fiscalizadora, que señala que, "La documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho (y de la información concerniente) antes, durante y después de su realización."

Si bien en su oficio de respuesta la municipalidad no se refirió a esta materia, en los anexos que acompañan dicho documento incluyó un correo electrónico en donde explica que se solicitó a la empresa de soporte la realización de diversos ajustes, entre los que se incluye el requerimiento que permitiría que sean registrados en el sistema los cheques anulados que no tengan asociados un decreto de pago. En ese mismo contexto, en dicha comunicación electrónica se indica que la empresa ya efectuó esta modificación y se adjunta la captura de pantalla en donde se muestra que el cheque N° [REDACTED], se encuentra anulado por deterioro en el menú "ingreso de cheques nulos sin emitir", creado para estos fines.

Atendido y verificado lo anterior, se subsana lo observado en este punto.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

1.4 Sobre la conciliación bancaria de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Nuñoa - Tesmu", confeccionada al 31 de diciembre de 2020.

a) El municipio informó una "Diferencia contable" por \$799.514.557 y una "Diferencia" por \$ 1.800.823.777, sin identificar las partidas ni conceptos que lo conforman.

b) En cuanto a los denominados "depósitos no conciliados", se confirmó que las transacciones detalladas a continuación no fueron reconocidas por la institución financiera durante el trimestre del año 2021, según consta en las cartolas de movimientos examinadas.

Tabla N° 1

Fecha	Descripción	Monto (\$)
18-11-2020	Ingresos al 18-11-2020 Caja : 13	6.632.975
19-11-2020	Ingresos al 19-11-2020 Caja : 03	2.544.703
20-11-2020	Ingresos al 20-11-2020 Caja : 03	3.736.134
20-11-2020	Ingresos al 20-11-2020 Caja : 13	2.958.096
20-11-2020	Ingresos al 20-11-2020 Caja : 04	2.262.072
24-11-2020	Ingresos al 24-11-2020 Caja : 13	4.303.370
24-11-2020	Ingresos al 24-11-2020 Caja : 03	2.151.323
25-11-2020	Ingresos al 25-11-2020 Caja : 04	1.709.494
26-11-2020	Ingresos al 26-11-2020 Caja : 03	10.794.933
27-11-2020	Ingresos al 27-11-2020 Caja : 13	4.910.022
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja : 08	3.205.863
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja : 04	2.570.171
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja : 13	1.758.490
24-12-2020	Ingresos al 24-12-2020 Caja : 11	1.763.685
29-12-2020	Ingresos al 29-12-2020 Caja : 3	11.822.220
29-12-2020	Ingresos al 29-12-2020 Caja : 4	2.731.327
31-12-2020	Ingresos al 31-12-2020 Caja : 11	70.830.654
31-12-2020	Ingresos al 31-12-2020 Caja : 11	21.253.080
31-12-2020	Ingresos al 31-12-2020 Caja : 11	17.059.049
31-12-2020	Ingresos al 31-12-2020 Caja : 11	15.313.007
	Total	190.310.668

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Nuñoa.

c) De los depósitos no conciliados declarados por el municipio, se identificó 36 transacciones por un monto total de \$65.691.889, detalladas en el anexo N° 3 de este informe, con una antigüedad superior a los 30 días. Cabe señalar que según se informó, correspondería a depósitos de ingresos de Caja del mes de noviembre de 2020, que fueron contabilizados y sin embargo al 31



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

de diciembre de 2020, se mantienen pendiente de reconocimiento por parte de la institución financiera.

Las situaciones expuestas en los literales a), b) y c), vulneran el oficio N° 20.101, de 2016, que Imparte Instrucciones al Sector Municipal Sobre Presupuesto Inicial, Modificaciones y Ejecución Presupuestaria, de este origen, que dispone que "(...) en caso de existir diferencia entre el saldo contable y el saldo de la cuenta corriente, se deberán identificar los errores y regularizar los saldos en forma oportuna."

Sobre los literales a), b) y c) precedentes, el municipio omitió respuesta en su oficio de contestación, por lo que corresponde mantener lo observado.

d) Se constató la existencia de 149 documentos, detallados en el anexo N° 4 de este documento, por un monto total de \$39.028.012, informados como cheques girados y no cobrados por la administración, a pesar de haber perdido su validez legal, atendida su antigüedad mayor a 90 días contados desde su emisión.

Lo expuesto, vulnera lo instruido por este Organismo de Control en el procedimiento K-03, del oficio N° 36.640, de 2007, de la Contraloría General, que Establece los Procedimientos contables para el sector municipal el cual señala que una vez cumplido el plazo legal, los cheques deben ser reconocidos por la entidad como documentos caducados.

En su respuesta, la entidad auditada adjuntó el archivo denominado "Punto 1.4 letra d ANEXO 4 PREFINFORME 506-2021", que informa que del total de los documentos objetado, 139 (\$35.270.786) corresponden a cheques caducados durante el año 2021; 4 (\$2.895.265) fueron caducados en el 2020; 3 de ellos (\$620.882) fueron cobrados entre los años 2018 y 2019 y los 3 documentos restantes por un total de \$241.079, habrían sido anulados.

Complementó su contestación, adjuntando los mayores contables de la cuenta 216.01.01.001.001 de los años 2020 y de enero a septiembre de 2021, con una pestaña agregada en donde se detallan los comprobantes de caducidad de los años indicados.

Analizados los antecedentes remitidos por el municipio, corresponde indicar que respecto de los 139 documentos caducados durante el año 2021, se mantiene lo observado, atendida la confirmación del municipio sobre la situación descrita.

Sobre los documentos que en su respuesta la municipalidad informó como caducos durante el año 2020 -4- y cobrados durante los años 2018 y 2019 -3-, corresponde mantener la objeción formulada, toda vez que esta información no resulta coherente con la conciliación bancaria proporcionada por la entidad auditada para el presente examen, que como se expuso, revela los señalados documentos como partidas en conciliación al 31 de diciembre de 2020.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Finalmente en cuanto a los cheques que habrían sido anulados, se mantiene lo observado, atendido que el municipio no adjuntó a su respuesta antecedentes que acrediten lo informado en esta instancia.

e) En su conciliación, la entidad fiscalizada reveló 402 transacciones como “Abonos no regularizados”, por un monto total de \$1.124.172.437. Estas operaciones, previamente informadas como abono por la institución financiera, se mantienen pendientes de registro en los sistemas contables del servicio.

Agrupados por antigüedad, se clasifican de la siguiente forma:

Tabla N° 2

Antigüedad (días)	Cantidad de transacciones	Monto (\$)
61 a 90 días	22	15.756.824
31 a 60 días	155	355.115.434
0 - 30 días	225	753.300.179
	Total	1.124.172.437

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.

f) Asimismo, se verificaron 12 transacciones por un total de \$137.876.562, las que siendo informadas como cargo por la institución financiera, se mantienen pendiente de registro en los sistemas contables del servicio. Agrupados por antigüedad, estos hechos económicos se clasifican de la siguiente forma:

Tabla N° 3

Antigüedad (días)	Cantidad de transacciones	Monto (\$)
31 a 60 días	6	6.263.646
0 - 30 días	6	131.612.916
	Total	137.876.562

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.

g) Igualmente, la conciliación en examen detalló como “Cheque de cartolas y no conciliados” e individualizados en la tabla adjunta, cargos informados por la institución financiera que se mantienen pendiente de registro en los sistemas contables del servicio.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Tabla N° 4

Fecha	Detalle	Monto (\$)
23-11-2020	Comisión por cheque devuelto	12.440
1-12-2020	Cargo por pago Bci Transfer	37.700
15-12-2020	Cargo por pago Bci Transfer	809.910
	Total	860.050

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.

h) Finalmente, da cuenta de 58 depósitos que totalizan \$39.022.254, revelados por la institución financiera y no contabilizado en los registros del municipio.

Lo mencionado en los literales e), f), g) y h), vulnera el oficio N° 20.101, de 2016, que Imparte Instrucciones al Sector Municipal Sobre Presupuesto Inicial, Modificaciones y Ejecución Presupuestaria, de este origen, que dispone que "(...) en caso de existir diferencia entre el saldo contable y el saldo de la cuenta corriente, se deberán identificar los errores y regularizar los saldos en forma oportuna."

Adicionalmente, transgrede el numeral 48 de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, que Aprueba Normas de Control Interno de la Contraloría General, de esta Entidad de Control, que dispone sobre el particular, que "Las transacciones deben registrarse en el mismo momento en que ocurren a fin de que la información siga siendo relevante y útil para los directivos que controlan las operaciones y adoptan las decisiones pertinentes."

También obstaculiza que la información financiera examinada constituya una representación fiel de los hechos económicos ocurridos, en los términos que indica la resolución CGR N° 16, de 2015, que Aprueba Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, de este Ente Fiscalizador, es decir, que presente la verdadera esencia de las transacciones y no distorsione la naturaleza del hecho económico que expone.

La entidad auditada no emitió respuesta respecto a lo expuesto en los literales e) f) y h), por lo que corresponde mantener lo observado.

En cuanto a lo observado en el literal g) señaló lo siguiente:

- Cheque [REDACTED] por \$37.704, corresponde al decreto de pago N° 6042, de 26 de noviembre de 2020, por devolución PCV a nombre de [REDACTED], cuenta 221.01.01.001.001.001 "Acreedores" (por rebaja ingresos del año). Adjunta mayor contable de la mencionada cuenta del mes de noviembre 2020, en donde aparece el gasto contabilizado.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

-Cheque [REDACTED] por \$809.915, corresponde al decreto de pago N° 6246, de 4 de diciembre de 2020, por el pago líquido de honorarios a nombre de [REDACTED], boleta honorarios N° 53, cuenta 215.21.03.001.001.001 "Honorarios a Suma Alzada". Adjunta mayor contable "Honorarios a Suma Alzada" del mes de diciembre de 2020, en donde aparece el gasto bruto contabilizado.

- Cheque [REDACTED] por \$12.443, corresponde al decreto de pago N° 5837, de 12 de noviembre de 2020, por devolución PCV a nombre de [REDACTED]. Documento entregado el 17 de noviembre de 2020, pero no contabilizado, omisión que se atribuye al cambio de sistemas computacionales ocurrido a mediados del mes de noviembre de 2020. Se regulariza reconociendo el gasto mediante ajuste contable CPT-00001 (07-09-2021), el que adjunta.

Sobre los cheques N°s [REDACTED] y [REDACTED], que la municipalidad afirmó haber contabilizado durante los meses de noviembre y diciembre, cabe señalar que atendido los registros revelados, no debía incorporarse tales documentos como partida en conciliación al cierre del ejercicio 2020, situación que se contrapone a los antecedentes presentados por esa entidad para el presente examen.

En consecuencia y atendida la confirmación de lo objetado por esta Contraloría Regional sobre el documento N° [REDACTED], corresponde mantener íntegramente la observación formulada para el literal g).

1.5 Sobre la aprobación de la conciliación bancaria confeccionada al 31 de diciembre de 2020, respecto de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Ñuñoa - Tesmu".

Durante la presente fiscalización, se verificó que la conciliación bancaria en examen carece de evidencia de supervisión.

Esta situación transgrede lo previsto en los numerales 57 y 58 de la precitada resolución exenta N° 1.485, de 1996, de este origen, que disponen sobre el particular que debe existir una supervisión competente para garantizar el logro de los objetivos del control interno, debiendo las personas que ejerzan tal rol, examinar y aprobar, cuando proceda el trabajo encomendado a sus subordinados.

La entidad auditada no entregó respuesta sobre este punto, por lo que corresponde mantener lo observado.

1.6 Sobre la estructura utilizada para conciliar los saldos bancarios al 31 de diciembre de 2020, respecto de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Ñuñoa - Tesmu".

La estructura utilizada por la administración para conciliar los saldos bancarios y contables de la cuenta corriente en estudio



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

considera agrupaciones, como por ejemplo, “Cheques de cartolas no conciliados”, “Depósitos no conciliados”, “Depósitos cartola no conciliados”, entre otros.

Dicha clasificación, no se ajusta a lo instruido en el mencionado oficio N° 20.101, de 2016, de este origen.

El municipio no emitió contestación sobre la materia, por lo que corresponde mantener lo observado.

1.7 Respecto de la trazabilidad en el cumplimiento de plazos.

Se verificó que si bien la DOM de Ñuñoa hace uso de la denominada ficha de control definida en el artículo 1.4.2 de la OGUC, así como también de una planilla compartida, respecto de las fechas de tramitación correspondientes a cada expediente, el DOM no aportó antecedentes que permitieran acreditar las datas informadas en dichos documentos.

Para tales efectos, sólo fue posible comprobar algunas fechas de notificación de las actas de observaciones, firmadas y fechadas por el interesado y/o enviadas por los revisores de la DOM a los correos electrónicos indicados en las respectivas solicitudes de permiso, datas que no fueron acreditadas para los expedientes que se detallan:

Tabla N° 5

N° permiso	N° expediente	Fecha ingreso expediente	Fecha de notificación sin acreditar
256-2019	119	22-02-2019	02-05-2019
264-2019	303	10-05-2019	17-07-2019
71-2020	790	26-11-2019	29-01-2020
138-2020	878	30-12-2019	20-03-2020
179-2020	682	09-10-2019	23-01-2020
129-2021	885	28-12-2019	15-04-2020
No aplica	235	13-07-2020	25-09-2020

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa.

Asimismo, para la totalidad de los expedientes examinados, no fue posible acreditar las fechas de los reingresos con los cuales los interesados dan respuesta a las observaciones emitidas por la DOM, las que se detallan en el anexo N° 5 del presente documento.

Los hechos consignados no se avienen con lo indicado en los numerales 46, de la letra a), "Documentación", y 50 y 51, de la letra b), "Registro oportuno y adecuado de las transacciones y hechos", de las Normas Específicas, de la resolución exenta N° 1.485, de 1996, de este origen, que disponen, en lo que interesa, que “la documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho (y de la información concerniente) antes, durante y después de su realización”, requiriéndose igualmente “una clasificación pertinente de las transacciones y hechos



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

a fin de garantizar que la dirección disponga continuamente de una información fiable”, señalando además que “el registro inmediato y pertinente de la información es un factor esencial para asegurar la oportunidad y fiabilidad de toda la información que la institución maneja en sus operaciones y en la adopción de decisiones.

En su contestación, el municipio señaló que el formulario 5.10 “Ficha de control de Trámite para Permiso o Aprobación”, elaborado por el MINVU de acuerdo con el artículo 1.4.3 de la OGUC, el cual es utilizado en los procedimientos que se realizan en la DOM, no cuenta con un acápite para dejar constancia del ingreso de antecedentes por parte de los interesados para la subsanación de observaciones, razón por la cual se implementó el documento denominado “Comprobante de Ingreso Respuesta Observaciones”, en el cual se podrá registrar el número de expediente en trámite, la fecha del acta de observaciones, la fecha de ingreso y el detalle de la documentación ingresada, el saldo de días disponibles para subsanar las observaciones, y nombres y firmas del arquitecto revisor y del interesado que efectúa el ingreso, añadiendo que esta información se registrará en duplicado, y se hará entrega de una copia a los interesados.

Si bien los argumentos expuestos por la Municipalidad de Ñuñoa dan cuenta que ha implementado un registro que permite dar seguimiento a las actividades que señala, no consta que este haya sido aprobado por acto administrativo. Además, es dable añadir que dicho procedimiento no fue utilizado en alguno de los expedientes analizados, constituyéndose, en consecuencia, las situaciones advertidas en hechos consumados. Por estas razones, corresponde mantener la observación.

II. EXAMEN DE LA MATERIA AUDITADA

2. Sobre el cálculo de constructibilidad en un terreno con dos zonas del PRC.

Se detectó para el permiso de edificación N° 248, de 2019, se produjeron errores en la determinación de la constructibilidad máxima permitida para el terreno emplazado en las zonas Z-2 y Z-3B del PRC de Ñuñoa, vigentes el año 2018, según consta en los certificados de informaciones previas N°s 1.078, de 2017, y 588, de 2018, asociados a la autorización en cuestión.

De tal manera, se verificó que la ponderación para el cálculo de la constructibilidad máxima se realizó considerando que el sitio emplazado en la zona 3B tenía una superficie superior a 2.000 m² cuando, según consta en los antecedentes del permiso, tiene 1.316,69 m², al cual le corresponde una constructibilidad de 1.5 y no de 1.8 como figura en las fórmulas utilizadas en la lámina N° P.E 01, y en el informe del revisor independiente.

Lo anterior, constituye una vulneración de las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.21 de la OGUC, el cual indica que “en los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuales, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona”.

Cabe agregar que cuando el citado artículo 2.1.21 utiliza la expresión "promediarse" ha de entenderse que se refiere a un promedio ponderado de las superficies parciales para cada área de terreno, por lo cual la superficie total a construir resulta de la suma directa de las superficies calculadas para cada zona o subzona de acuerdo al factor señalado en el instrumento de planificación respectivo (aplica criterio contenido en el dictamen N° 12.387, de 2006, de este origen).

Asimismo, el oficio circular N° 402, de 2015, DDU N° 297, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, establece en el inciso 3° de su numeral 3 que “atendido que el artículo 2.1.21 de la OGUC contempla excepciones a la aplicación general de ciertas disposiciones establecidas en los instrumentos de planificación territorial, tales excepciones deben ser interpretadas y aplicadas en sentido restrictivo”.

Igualmente, sobre la aplicación del artículo 2.1.21, del oficio circular N° 130, de 2017, DDU 348, se refiere en su numeral 2 a la forma en que debe calcularse la densidad máxima -norma urbanística que también puede promediarse en casos como el expuesto- según la porción de superficie de cada terreno y sus condicionantes respectivas.

Al respecto, el municipio señaló que de acuerdo con lo anterior y atendiendo estrictamente la redacción del PRC, la aplicación de estas tres normas urbanísticas -ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad y altura máxima- se encuentra condicionada a la superficie total del terreno -o predio según las definiciones del artículo 1.1.2 de la OGUC-, y no a la porción o superficie parcial de éste que se encuentre en la referida zona del PRC.

Agregó, que las mencionadas normas urbanísticas estarían bien aplicadas ya que la superficie total del terreno del permiso de edificación N° 248, de 2019, es de 4.203,00 m², según consta en la resolución de fusión N° 2.981, de 2019, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el N° 52.724, del mismo año, siendo un terreno preexistente a la fecha de aprobación del precitado permiso, por lo que se aplican las normas del instrumento de planificación territorial a la totalidad del terreno y no a una parte de éste en forma particionada, de lo contrario, el texto de la referida zona debiese señalar “Superficie \geq 2.000 m²”.

Asimismo, añadió que si bien el artículo 2.1.21 de la OGUC regula las normas aplicables a los predios afectos a dos o más



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

zonas o subzonas de uno o más instrumentos de planificación territorial, que es el caso, la observación a estas tres normas urbanísticas en el mencionado permiso radica en la existencia de dos coeficientes o medidas -pisos y metros- según corresponda, aplicables dependiendo de la superficie predial en la que se emplace el proyecto. Es por eso por lo que señala que, de no existir esta dualidad condicionada, no habría cuestionamiento en la aplicación del precitado articulado.

Sobre la materia, es dable señalar que la entidad edilicia no aporta nuevos antecedentes que permitan desvirtuar lo objetado. Asimismo, cabe hacer presente que la situación advertida guarda relación con lo observado en el acápite IV del presente informe, razón por la cual corresponde mantener la observación.

3. Respecto al cálculo de superficie útil y común.

En lo atinente a los permisos que se singularizan en la tabla N° 6 de este documento, se detectó que para efectos de calcular la superficie útil construida y que, conforme a lo indicado en el artículo 5.1.11 de la OGUC, se utiliza para calcular la constructibilidad proyectada, no se consideró las superficies útiles de las terrazas de los departamentos, las cuales fueron incluidas en las superficies comunes.

Tabla N° 6

N° PERMISO DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL INFORMADA (M ²)	SUPERFICIE ÚTIL PARA CALCULAR CONSTRUCTIBILIDAD CONSIDERANDO TERRAZAS*	RESPALDO**
16-2019	11.493,96	No puede calcularse, toda vez que las superficies de terrazas sólo están graficadas como comunes y no están todas valorizadas en m ² .	Lámina PE 19
248-2019	12.391,40	12.697,65	Lámina PE 01 Lámina PE 12
256-2019	33.727,31	34.017,36	Lámina ARQ 30 Lámina ARQ 31
264-2019	19.894,13	No puede calcularse, toda vez que las superficies de terrazas sólo están graficadas como comunes y no están todas valorizadas en m ² .	Lámina 2175-M-SUP-2-00 Lámina 2175-M-SUP-2-00
71-2020	12.736,31	12.649,40	Lámina R00-00 Lámina R00-21 Lámina R00-22

(*) Cálculo realizado en base a la información contenida en el expediente, en los cuadros y esquemas de superficies.

(**) Láminas del expediente donde se grafican y denominan las superficies de las terrazas como comunes.

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Es dable señalar, que el artículo 1.1.2 de la OGUC establece, en primera instancia, que la superficie común es aquella “superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil”. Por su parte, dicho articulado define a la superficie útil como la “suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común”. Asimismo, precisa que la superficie edificada es aquella “superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales”, lo cual no se cumple según los términos indicados precedentemente.

Además, resulta igualmente objetable que se haya considerado las aludidas terrazas como superficie común, toda vez que debió haberse cumplido lo dispuesto en el artículo 5.1.11 de la OGUC, que establece, en lo que importa, que la superficie edificada de una construcción comprende la suma, “En cada piso, del 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales”. Asimismo, consigna que “En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerarse como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad”, lo que no ocurrió en la especie.

Adicionalmente, vale consignar que, en el punto N° 9, del oficio circular N° 347, de 2017, DDU N° 375, se informa, en lo que importa, que para el cálculo de la superficie de un balcón o terraza, será necesario considerar lo establecido en el ya mencionado artículo 5.1.11 de la OGUC, que indica, entre otros aspectos, que la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las superficies parciales de acuerdo al grado de cerramiento, a la altura interior y al tipo de elementos estructurales que soportan la cubierta.

Con todo lo anterior, lo indicado constituye adicionalmente una vulneración de las atribuciones del DOM contenidas en el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC, en el cual se indica que “El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan”, las cuales están definidas al tenor de lo indicado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, indicando que son todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo (...) que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos”, entre otras.

En su respuesta, la entidad edilicia expuso que la referida DDU N° 375 trata sobre la tramitación de los cierres de balcones, definiendo como “bienes de dominio común” a aquellos que permiten a todos y a cada



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo (...) terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan techo a la unidad del piso inferior”. En base a esto, agregó que toda terraza o balcón que genera superficie de acuerdo con el cálculo establecido en el artículo 5.1.11 y la circular oficio N° 300, de 2002, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, DDU N° 110, debe ser considerada como superficie común, la cual puede ser asignada en uso y goce a la unidad con la cual colinda, considerando que estos espacios de los permisos de edificación de la tabla N° 6 del presente documento se encuentran correctamente estimados como comunes.

Añadió, que es determinante mencionar que según el artículo 1.2.4 de la OGUC, los arquitectos proyectistas son los responsables respecto de los cálculos de superficies edificadas, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, porcentajes, superficies de sombras y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales.

Al respecto, cabe hacer presente que la precitada DDU N° 375 versa sobre cómo afectan los cerramientos de las terrazas de cada unidad a las superficies totales de la construcción y como estas influyen a los cálculos de constructibilidad de la edificación, el cual no puede ser considerado como independiente por cada departamento dada la situación de copropiedad en las cuales se encuentran las viviendas.

Siendo así, y dado que los argumentos expuestos por el municipio no hacen más que confirmar las situaciones advertidas por esta Contraloría Regional, corresponde mantener la observación.

4. Del cumplimiento de los distanciamientos en un mismo edificio colectivo.

Respecto del permiso de edificación N° 16, de 2019, se detectó que el proyecto no cumple con los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 4.1.14 de la OGUC, toda vez que la medida entre las terrazas de los departamentos 211 -fachada con vano de recinto habitable- y 212 -fachada sin vano-, y sus homólogos en pisos superiores, alcanza aproximadamente 1.70m, según consta en las láminas N°s 6, 7 y 8 de dicho expediente.

En ese sentido, el referido articulado previene que en su numeral 2 que “entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano”, como es el caso anteriormente expuesto, “deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros”.

A mayor abundamiento, el oficio circular N° 526, de 2007, DDU Específica N° 47, del mismo año, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, establece en su acápite 2 que las terrazas y balcones de edificios colectivos deben considerarse como parte del vano del recinto habitable al que sirven, en atención a la definición de “fachada con vano” contenida en el artículo 1.1.2, de la OGUC, que establece que es el “paramento exterior de una edificación, desde el suelo



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas”, entre otros, concluyendo en su numeral 3 que el distanciamiento a que se refiere la normativa aludida, debe medirse desde el paramento exterior de estos.

En su contestación, la Municipalidad de Ñuñoa manifestó que revisada la planimetría del permiso, confirmó lo observado por esta Entidad de Control. Añadió, que actualmente en los registros del Departamento de Permisos de Edificación de la DOM se encuentra en trámite el expediente N° 204, de 2021, correspondiente a una segunda modificación de proyecto para el aludido permiso, instancia en la cual, según informa, se le solicitará al arquitecto patrocinante proyectar un muro de 1.80m de altura con un ancho aproximado de 35 cm en el frente las terrazas de los departamentos mencionados, generando así un tramo de fachada sin vano -de acuerdo con la definición del artículo 1.1.2 de la OGUC- en la mencionada terraza, con el objeto de dar cumplimiento al inciso final del artículo 4.1.14 de la OGUC.

Dado que el municipio ha confirmado las situaciones advertidas y compromete acciones correctivas futuras que aún no se han concretado, corresponde mantener la observación.

5. Sobre el cálculo de derechos municipales.

En el presente examen, esta Contraloría Regional detectó observaciones relacionadas con diversas variables que influyen en el proceso de cálculo de derechos municipales, los que provocaron, por una parte, cobros en exceso, y por otra, montos no cobrados a los respectivos propietarios y, por consiguiente, no percibidos por el municipio, hechos que se detallan en el anexo N° 6, de este informe. A saber:

5.1 De la aplicación de la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Respecto de los casos que se detallan en la tabla N° 7, de este documento, se detectó que los antecedentes que forman parte de los expedientes singularizados no permiten comprobar las clasificaciones de las edificaciones asignadas y aprobadas por la DOM examinada, según consta en las respectivas autorizaciones, lo que produce errores en el cálculo de derechos municipales.

Tabla N° 7

Permiso de edificación		Parte de la edificación	Resolución exenta MINVU aplicable*	Clasificación DOM	Clasificación ICRM
N°	Fecha				
016	17-01-2019	Edificación sobre el terreno	N° 22, de 2018	B2	B3
256	16-09-2019	Edificación sobre el terreno	N° 168, de 2019	B2	B3
264	25-09-2019	Edificación sobre el terreno	N° 168, de 2019	B2	B3



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Permiso de edificación		Parte de la edificación	Resolución exenta MINVU aplicable*	Clasificación DOM	Clasificación ICRM
Nº	Fecha				
071	27-02-2020	Edificación sobre el terreno	Nº 168, de 2019	B2	B3
138	08-09-2020	Edificación sobre el terreno	Nº 168, de 2019	B2	B3
		Subterráneo		B3	B4
110	05-08-2020	Edificación sobre el terreno	Nº 168, de 2019	B2	B3

(*) La resolución exenta aplicable corresponde a la normativa vigente al momento del ingreso de la solicitud de permiso de edificación.

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa.

En ese sentido, corresponde señalar que el accionar de la DOM vulneró las disposiciones del numeral 1 del artículo 5.1.14 de la OGUC que indica que "Para determinar la clasificación de las construcciones a que se refiere el artículo 127 de la citada Ley General, se considerará la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores en caso que contemple diferentes categorías".

A mayor abundamiento, en los documentos de cada expediente, en particular en las especificaciones técnicas, no hay información que permita confirmar las clasificaciones asignadas por la DOM de Ñuñoa, de acuerdo a las variables a analizar, según lo disponen por su parte, las tablas indicadas en el numeral 2.2, "Guía técnica para determinar la categoría de las construcciones", de las precitadas resoluciones exentas del MINVU que fijan valores unitarios de construcción para aplicar en cálculo de derechos de permisos municipales, las cuales además previenen en el inciso segundo de sus ítem I "Obras de construcción", que "la clasificación estará referida a la materialidad y estructura predominantes de la edificación, (...) en tanto la categoría se referirá a la cantidad de atributos positivos que posee la construcción".

Lo anterior, importa igualmente una vulneración de las responsabilidades de la autoridad de la DOM, las que han sido establecidas inciso tercero del referido ítem, que consignan que "(...) el Director de Obras Municipales para efectos del cálculo de derechos municipales, deberá exigir al momento del ingreso de un expediente, que los antecedentes acompañados contengan la información necesaria, de tal manera que permitan la evaluación conforme a las tablas y criterios abordados".

Cabe hacer presente que el dictamen Nº 19.885, de 2007, de este origen, se ha pronunciado respecto a que la Dirección de Obras Municipales es quien debe llenar las aludidas tablas con las cuales se evalúa la categoría de las edificaciones.

Por último, es dable mencionar que la determinación de una categoría incorrecta afecta la totalidad de las variables asociadas al cálculo de derechos municipales de cada permiso, toda vez que influye en la determinación del presupuesto de la obra, a los descuentos aplicables y, por



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

consiguiente, al total de derechos municipales a pagar, diferencias que se han dejado anotadas en el anexo N° 6.

Sobre la materia, el municipio respondió que revisados nuevamente los seis permisos de edificación de la tabla N° 7, pudo constatar la no concordancia en la clasificación de éstos por lo que se identificó al arquitecto revisor de cada expediente y a la jefatura que autorizó el respectivo pago de derechos municipales, con la finalidad de adoptar las medidas disciplinarias que correspondan, procurando la no reiteración de esta falta.

En atención a la respuesta del municipio, en la cual se confirman las situaciones advertidas, corresponde mantener la observación.

5.2 Sobre el descuento por unidades repetidas.

Se detectó que la DOM no aplicó el descuento por unidades repetidas asociado al permiso N° 264, de 2019, toda vez que las láminas N°s 2175-M-ARQ-6 y 2175-M-ARQ-7 consignan 6 y 5 repeticiones para los pisos 4, 6, 9, 12, 14 y 18, y a los niveles 5, 8, 10, 13 y 16, respectivamente.

Lo indicado precedentemente constituye una vulneración de lo establecido en el artículo 131 de la LGUC, el cual dispone que se considerará como unidad repetida “en los edificios en altura con piso tipo repetido la totalidad de un piso que se repite”, lo cual, para efectos del aludido permiso, genera un descuento de \$4.201.167 que no fue aplicado, conforme se dejó anotado en el anexo N° 6 del presente informe.

Al respecto, la entidad edilicia contestó que no se aplicó el descuento debido al criterio con el cual se consideran las unidades de piso repetidas, de acuerdo con la tabla del oficio circular N° 212, de 2008, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU -DDU Específica N° 6, donde se muestran tramos de pisos consecutivos, para el caso de los edificios.

Agregó que, para el permiso en cuestión, éste presenta pisos tipo de forma intercalada, por lo que al no ser correlativos, no fueron considerados como unidades repetidas, añadiendo que hasta el momento no existe pronunciamiento alguno en relación a la forma de considerar dichos tramos para el descuento aludido.

Sobre la materia, es dable reiterar que el aludido artículo 131, así como las indicaciones del artículo 5.1.14 y los cuadros de la mencionada DDU Específica, se refieren a unidades o piso tipo repetidos, en el marco de la cantidad de reiteraciones a las cuales aplicar cierto porcentaje de descuento y no a la correlatividad de estos. Por lo anterior, corresponde mantener la observación.

5.3 Sobre las superficies consideradas para el cálculo de derechos municipales.

En lo atinente al permiso de edificación N° 43, de 2020, se detectaron errores en la anotación de las superficies edificadas



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

sobre terreno y en el total del presupuesto en base al cual se determinó el cálculo de derechos municipales.

Lo anterior constituye una vulneración del inciso tercero del artículo 126 de la LGUC que establece que “los permisos de construcción pagarán un derecho que se calculará sobre el monto del presupuesto de la obra”, agregando que “dicho presupuesto se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción”.

De tal modo, para la superficie edificada sobre terreno, la DOM consideró 11.102, 27 m², siendo que debía ser 11.102,22 m². Igualmente, en el total del presupuesto, dejó consignado un monto de \$13.168.209.967, siendo que, al considerar las superficies informadas en los documentos del permiso y las categorías determinadas, dicha cantidad asciende a \$13.171.543.195, lo que en la suma genera un cobro no percibido por el municipio de \$34.999, cálculo que se dejó anotado en el anexo N° 6.

Al respecto, el municipio reconoció que hay un error en la sumatoria de la superficie del piso 1 general -de las 4 torres de departamentos- la cual se registró en 1.550,43 m², en circunstancias que debió decir 1.538,43 m². En cuanto a los pisos subterráneos, confirmó las superficies indicadas por esta Entidad de Control.

Asimismo, indicó que las superficies se informaron correctamente en los cuadros detallados de cada torre, siendo la superficie sobre terreno correspondiente a 39.183,02 m² y bajo terreno a 11.102,22 m², las que fueron utilizadas por el arquitecto revisor para generar el cálculo de los derechos municipales del permiso en cuestión.

Debido a lo anterior, informó que se dictó la resolución exenta N° 335, de 2021, de la DOM, según previene el artículo N° 62 de la ley N° 19.880, con el propósito de rectificar los errores numéricos mencionados.

Si bien las explicaciones expuestas por la entidad fiscalizada permiten aclarar la forma en que se realizaron los cálculos de los derechos municipales por parte de la DOM, es dable reiterar que la superficie total del primer piso, al tenor de la información contenida en las láminas G04 y G04.1 del expediente, no considera la superficie de 12,00 m² correspondiente a la portería, razón por la cual se mantiene la observación, atendido además, que la situación expuesta tiene incidencia respecto del cálculo de los derechos municipales detallado en el anexo N° 6 del presente informe.

6. De los plazos de tramitación en el otorgamiento de permisos de edificación.

a) De la revisión realizada, se observó que para los casos que se detallan en la tabla N° 8 de este informe, la DOM de Ñuñoa excedió los plazos establecidos para emitir el acta de observaciones, lo que no se ajustó a lo prescrito en el artículo 1.4.10 de la OGUC, el que establece que “La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados (...)", reduciéndose "(...) a 15 días, si a la solicitud respectiva se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente (...)", los cuales "(...) se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior, en su caso, en que se constate que éstas fueron resueltas (...)".

Tabla N° 8

Permiso N°	Expediente - solicitud	Fecha ingreso	Revisor Indep.	Fecha de notificación acta de observaciones	Días contados en la revisión
Expedientes de la muestra					
248-2019	13-2019	08-01-2019	Si	26-03-2019	72
256-2019	119-2019	22-02-2019	Si	02-05-2019*	69
264-2019	303-2019	10-05-2019	Si	17-07-2019*	68
16-2020	290-2018	24-04-2018	Si	03-08-2018	100
71-2020	790-2019	26-11-2019	Si	29-01-2020*	38
43-2020	302-2019	09-05-2019	Si	28-08-2019	110
110-2020	714-2019	22-10-2019	Si	20-01-2020	87
138-2020	878-2019	30-12-2019	Si	20-03-2020*	81
Expedientes denunciados					
178-2020	335-2019	27-05-2019	Si	30-09-2019	126
191-2020	593-2019	26-08-2019	Si	05-12-2019	101
95-2021	598-2019	28-08-2019	Si	26-11-2019	89
93-2021	630-2019	11-09-2019	Si	07-01-2020	83
94-2019	667-2019	02-10-2019	Si	18-03-2020	168
179-2020	682-2019	09-10-2019	Si	23-01-2020	106
168-2020	780-2019	20-11-2019	Si	09-01-2020	50
116-2021	784-2019	21-11-2019	Si	27-03-2020	127
167-2020**	860-2019	23-12-2019	Si	03-02-2020	42
188-2020	862-2019	23-12-2019	Si	09-04-2020	108
129-2021	885-2019	28-12-2019	Si	15-04-2020	109
24-2020***	21-2020	15-02-2020	Si	20-03-2020	34
115-2021**	155-2020	10-03-2020	Si	18-06-2020	100
No aplica	235-2020	13-07-2020	Si	25-09-2020	74

(*) Dato presente en fichas de control, no obstante, no hay respaldo que acredite que las notificaciones fueron en dichas fechas.

(**) Resolución de modificación de proyecto de edificación.

(***) Certificado de copropiedad inmobiliaria.

Fuente: tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa y por los datos contenidos en los expedientes de cada permiso.

Igualmente, en los permisos que se singularizan en la tabla N° 9 de este documento, se observó que la Dirección de Obras Municipales excedió el plazo de revisión para verificar la subsanación de las observaciones emitidas en las respectivas actas y su posterior visto bueno para autorizar el pago y, por consiguiente, emitir las correspondientes autorizaciones, lo que de igual forma infringió el aludido artículo 1.4.10 de la OGUC.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Tabla N° 9

Permiso	Expediente - solicitud	Revisor Indep.	Fecha de reintegro*	Fecha de V°B° para pago del permiso**	Días contados en la revisión
Expedientes de la muestra					
16-2019	290-2019	Si	19-11-2018	09-01-2019	51
248-2019	13-2019	Si	19-07-2019	06-09-2019	49
256-2019	119-2019	Si	27-06-2019	12-09-2019	77
264-2019	303-2019	Si	22-08-2019	25-09-2019	34
43-2020	302-2019	Si	03-10-2019	30-01-2020	119
71-2020	790-2019	Si	30-01-2020	20-02-2020	21
138-2020	878-2019	Si	01-07-2020	27-08-2020	57
Expedientes denunciados					
94-2019	667-2019	Si	13-05-2020	21-04-2021	343
24-2020	21-2020	Si	17-06-2020	14-09-2020	89
178-2020	335-2019	Si	22-11-2019	22-10-2020	335
191-2020	593-2019	Si	29-04-2020	16-11-2020	201
179-2020	682-2019	Si	17-03-2020	23-10-2020	220
168-2020	780-2019	Si	13-05-2020	13-10-2020	153
167-2020	860-2019	Si	17-03-2020	05-10-2020	202
188-2020	862-2019	Si	15-06-2020	28-10-2020	135
95-2021	598-2019	Si	07-01-2020	20-04-2021	469
93-2021	630-2019	Si	31-01-2020	21-04-2021	446
115-2021	155-2020	Si	09-12-2020	16-04-2021	128
116-2021	784-2019	Si	18-05-2020	26-04-2021	343
129-2021	885-2019	Si	24-06-2020	20-05-2021	330

(*) Se consideró la última fecha de reintegro presente en las fichas de control y-o en la cronología de los expedientes de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa.

(**) Si bien el municipio otorga una fecha anterior de V°B°, se usa la fecha denominada "autorización a pago", momento en que la DOM da por cerrado el ciclo de la solicitud y permite el pago y posterior emisión del permiso.

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa y por los datos contenidos en los expedientes de cada permiso.

Cabe hacer presente que, respecto de las solicitudes presentadas con posterioridad a la publicación del decreto N° 4, de 2020, del Ministerio de Salud, que declaró alerta sanitaria en todo el territorio de la República de Chile, consultados sobre las medidas adoptadas y la emisión de decretos alcaldicios y-o resoluciones por parte de la DOM sobre la materia, el Subdirector de la DOM señaló en su correo de 25 de junio de 2021, que mediante decreto alcaldicio N° 455, de 4 de abril de 2020, el Alcalde suspendió los plazos establecidos en los artículos 1.4.9 y 1.4.11 de la OGUC, referidos a aquellos de respuesta a observaciones y vigencia de los anteproyectos de edificación, respectivamente. No obstante, no informó sobre la emisión de una resolución por parte del jefe de dicha unidad, en virtud de las facultades contenidas en la letra a) del numeral 3 del oficio circular N° 174, de 2020, DDU 429, que consigna que los plazos establecidos en la LGUC o en la OGUC que deban ser cumplidos por las DOM, podrán ser prorrogados mediante resolución fundada del DOM, cuando exista imposibilidad de dar continuidad a la función pública, derivada de la catástrofe que afecta al país, considerando los efectos en el respectivo territorio comunal, lo que no ocurrió en la especie, encontrándose, por lo tanto, vigentes.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

En su contestación, el municipio informó las dificultades que ha debido enfrentar la DOM para dar cumplimiento a los plazos de revisión de las solicitudes de permisos de edificación, las cuales obedecen al fuerte incremento de expedientes en trámite durante los últimos años producto del crecimiento inmobiliario de la comuna, y problemas de orden administrativo y de personal, situaciones que según expone, han sido tratadas en reuniones y en oficios con diferentes autoridades del MINVU, pero respecto de las cuales no han tenido solución.

En ese contexto, expuso que después de instalada la nueva alcaldía el día 28 de mayo de 2021, se han realizado diversas reuniones con las distintas direcciones municipales para conocer sus requerimientos, realidades y, por sobre todo, sus dificultades, siendo la DOM una de las que requiere no solo de refuerzos a nivel de personal, sino de una renovación tecnológica y de infraestructura, de acuerdo a los nuevos tiempos, explicando que la nueva administración, además de dar continuidad al servicio prestado, implementará los programas y proyectos necesarios que permitan modernizar la DOM en el menor plazo posible.

Por último, argumentó que todos los permisos detallados en las tablas N^{os} 8 y 9, tienen actas de observaciones, pese a que cuentan con informes favorables de revisores independientes, lo que evidencia que la participación de estos profesionales no asegura una revisión ágil del expediente dentro de los acotados plazos que define el artículo 1.4.10 de la OGUC.

En atención a que los argumentos expuestos por la municipalidad no hacen más que confirmar las situaciones advertidas por esta Contraloría Regional, corresponde mantener la observación.

b) Por otra parte, es dable objetar que la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa no rechazó el expediente N° 13, de 2019, correspondiente al permiso de edificación N° 248, del mismo año, en circunstancias que no consta que las observaciones hayan sido subsanadas en su totalidad dentro del plazo establecido, acumulando un total de 115 días corridos hasta el último reingreso, conforme quedó anotado en la ficha de control respectiva, situación que no se aviene con lo prescrito en el inciso final del artículo 1.4.9 de la OGUC, que dispone que “En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del DOM, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados”.

Sobre la materia, la entidad auditada señaló que efectuada la revisión de los plazos del referido expediente, constató que el tiempo utilizado por el interesado para subsanar las observaciones sumó un total de 58 días corridos, dando así cumplimiento con los 60 días estipulados en el artículo 1.4.9 de la OGUC, lo que se puede corroborar en correos electrónicos y una planilla, antecedentes que adjunto a su respuesta.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Al respecto, cabe precisar que tanto el acta de observaciones, como la ficha de control del referido expediente indican que el interesado fue notificado el día 21 de marzo de 2019, fecha en que el plazo de 60 días corridos para responder comenzó a contabilizarse en virtud de lo señalado en el artículo 1.4.9 de la OGUC, siendo por lo tanto el 25 de mayo del mismo año la fecha máxima para reingresar la respuesta a las objeciones emitidas por la DOM. En ese sentido, al tenor de los correos electrónicos adjuntados por el municipio, consta que en fechas posteriores, se siguieron reiterando observaciones al interesado, siendo el 18 de julio la última comunicación de la arquitecta revisora, lo que evidencia que las observaciones no fueron subsanadas dentro del plazo legal establecido.

En virtud de lo señalado previamente, corresponde mantener la observación.

7. De los antecedentes disponibles en los expedientes de los proyectos.

En los expedientes que se detallan en la tabla N° 10, no se encontraron antecedentes y/o información que debía estar disponible para ser presentada para obtener el permiso de edificación, según lo anotado en el artículo 5.1.6 de la OGUC. Cabe hacer presente que el DOM certificó las situaciones advertidas en su correo electrónico de 3 de agosto de 2021, y que a continuación se singularizan:

Tabla N° 10

N° permiso	N° expediente	Documentación faltante	Exigencia	Comentario en correo electrónico de 03-08-2021
16-2019	290-2018	Formulario único de estadísticas de edificación.	Numeral 3	DOM señala que el documento no se encuentra en el expediente.
		Plano de cierre, cuando el proyecto lo consulte.	Numeral 7, letra f)	DOM señala que el proyecto no contempla cierre, no obstante, el revisor independiente en su informe indica que tiene 2,4m de altura y 87% de transparencia.
248-2019	13-2019	Formulario único de estadísticas de edificación.	Numeral 3	DOM señala que el documento no se encuentra en el expediente.
		Levantamiento topográfico.	Numeral 12	DOM declaró que no existe levantamiento topográfico y adjuntó copia del plano de fusión que no tiene la información necesaria.
256-2019	119-2019	Solicitud de permiso de edificación.	Numeral 1	DOM señala que el documento no se encuentra en el expediente.
		Listado de documentos y planos.	Numeral 1, letra a)	
		Formulario único de estadísticas de edificación.	Numeral 3	
43-2020	302-2019	Formulario único de estadísticas de edificación.	Numeral 3	DOM señala que el documento no se encuentra en el expediente.
		Plano de cierre.	Numeral 7, letra f)	
		Levantamiento topográfico.	Numeral 12	



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

N° permiso	N° expediente	Documentación faltante	Exigencia	Comentario en correo electrónico de 03-08-2021
71-2020	790-2019	Formulario único de estadísticas de edificación.	Numeral 3	DOM señala que el documento no se encuentra en el expediente.
		Levantamiento topográfico.	Numeral 12	DOM declaró que no existe levantamiento topográfico y adjuntó copia del plano de fusión que no tiene la información necesaria.
110-2020	714-2019	Formulario único de estadísticas de edificación.	Numeral 3	DOM señala que el documento no se encuentra en el expediente.

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa y por los datos contenidos en los expedientes de cada permiso.

Cabe hacer presente que, respecto de los formularios únicos de estadísticas de edificación, ante la solicitud de estos documentos o, en su defecto, registro que diera cuenta del envío de los mismos al Instituto Nacional de Estadísticas, el DOM informó que estos, una vez estudiados por el arquitecto revisor, son remitidos a dicha entidad junto a un oficio conductor tipo, sin dejar copia en el expediente, quedando sólo el testimonio del ingreso en el listado de documentos o el registro que informa el Revisor Independiente. No obstante, tampoco fue entregada copia de los antecedentes que dieran cuenta del envío.

En su respuesta, el municipio señaló que el informe de mecánica de suelos del permiso de edificación N° 248, de 2019, indica en su numeral 1.2 “Características del proyecto”, que el lote es un “terreno urbanizado, plano y sin pendiente considerable, con una superficie aproximada de 4.000 m²”, razón por la cual considera que la ausencia del plano topográfico no genera técnicamente ninguna incidencia o efecto sobre la correcta aprobación del permiso de edificación en comento, convirtiéndose en un documento que carece de la información técnica a la que se refiere el numeral 12 del referido artículo 5.1.6.

En lo atinente al permiso N° 43, de 2020, el manifestó que cuenta con la lámina de arquitectura denominada “Planta Emplazamiento Niveles Ubicación”, la cual grafica los niveles naturales de terreno y cotas, tal como lo plantea la excepción a la presentación del plano topográfico dispuesta en la referida normativa. Agregó, que adjunta igualmente el extracto del informe de mecánica de suelos, el cual indica en su numeral 2.3 “Antecedentes del terreno”, que el lote corresponde a un terreno de aproximadamente 10.000 m², utilizado por construcciones destinadas a bodegas y de topografía regular, sin observancia de accidentes geográficos.

Sobre el permiso N° 71, de 2020, expresó que el proyecto incluye la lámina de arquitectura denominada “Planta de Primer Piso, Lámina 02”, la cual contiene en su gráfica información respecto a los niveles naturales de terreno y cotas.

En este mismo ámbito, complementó lo informado, haciendo referencia al numeral 1 del artículo 2.6.13 de la OGUC, sobre el procedimiento para determinar tanto las sombras teóricas como las proyectadas, las



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

cuales se trazan sobre un plano horizontal mientras la pendiente del terreno no supere el 10% de inclinación, lo que acontece respecto de las pendientes de los tres terrenos consultados, las cuales, a su juicio, son despreciables para efectos del proyecto.

Por otro lado, en lo correspondiente a los formularios únicos de estadísticas de edificación, adjuntó oficios tipo para el envío mensual al INE, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2019 y enero a marzo de 2020, con los respectivos registros de recibo por parte de esa institución - fecha, firma abreviada y timbre en algunos casos-, períodos en que el despacho se realizaba en formato papel y de manera presencial, lo que a partir de abril de 2020, se vio afectado debido al estado de excepción producto del COVID-19, produciéndose a contar de esa data el envío de las encuestas de edificación en formato digital mediante correo electrónico, para lo cual adjuntó los despachos realizados desde abril a diciembre de 2020.

Respecto de los descargos formulados por la entidad edilicia sobre los levantamientos topográficos, es dable confirmar que la única excepción establecida en la norma para omitir la existencia de dicho documento es cuando la información esté contenida en los planos.

En ese sentido, cabe hacer presente que las consideraciones expuestas sobre los permisos de edificación N^{os} 248, de 2019, y 43 de 2020, referidas a las anotaciones en los informes de mecánica de suelos no resultan atendibles, por lo que se mantiene la objeción. Sin embargo, vale precisar que para el referido permiso N^o 43, si bien sus láminas de arquitectura no cuentan con curvas de nivel que permitan entender la morfología del terreno en su interior, existen anotaciones principalmente en los puntos de aplicación de rasante en los deslindes y, también hay datos de niveles en las bases de cada edificio, razón por la cual corresponde levantar la observación para este caso.

En lo atinente al permiso de edificación N^o 71, de 2020, es dable señalar que si bien hay anotaciones en la planimetría analizada, éstos son sólo 2 puntos contiguos al deslinde poniente, mediante los cuales no es posible entender la morfología del terreno, razón por la cual no es posible desvirtuar lo objetado.

Respecto de los formularios INE, si bien consta que la DOM hace envío de estos documentos para su registro a través de un oficio tipo, este no contiene el detalle de los permisos enviados lo que no permite acreditar que las autorizaciones examinadas fueron efectivamente despachadas al referido servicio. También vale mencionar que en su respuesta, el municipio no hizo referencia a las materias de los planos de cierre de los permisos de edificación N^{os} 16, de 2019, y 43, de 2020, al igual que sobre la solicitud de permiso y listado de documentos de la autorización N^o 256, de 2019. En consecuencia y de acuerdo con lo anteriormente expuesto, corresponde mantener la observación.

8. De la contabilización de los ingresos por derechos municipales asociados al otorgamiento de permisos de edificación.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

a) La entidad auditada no acreditó la contabilización de los ingresos por el cobro de derechos municipales asociados a los permisos de edificación detallados a continuación:

Tabla N° 11

N° permiso de edificación	N° comprobante de ingreso municipal	Fecha comprobante de ingreso municipal	Monto ingreso (\$)
16-2019	6237	24-04-2018	7.599.458
	406	10-01-2019	40.524.029
248-2019	1552	07-02-2018	715.803
	6140	12-06-2018	7.750.286
	324	08-01-2019	8.854.238
	14315	12-09-2019	45.057.327
256-2019	10230	13-09-2018	18.889.958
	14234	12-09-2019	90.950.934
264-2019	601	27-07-2018	11.241.744
	15197	27-09-2019	66.845.281
43-2020	3950	05-04-2018	1.780.745
	1668	31-01-2020	106.517.482
71-2020	7089	11-05-2018	635.114
	18393	26-11-2019	7.228.206
	2875	27-02-2020	36.034.746
110-2020	7273	16-05-2018	951.389
	1399	12-02-2019	7.201.420
	16799	22-10-2019	9.446.558
	668	28-07-2020	44.513.243
138-2020	6231	13-06-2018	708.830
	20108	30-12-2019	7.138.885
Total			520.585.676

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.

Cabe hacer presente que la administración centraliza contablemente sus ingresos, no obstante, durante la presente fiscalización no proporcionó antecedentes que permitan la trazabilidad de sus operaciones, y por ende, su verificación.

La situación descrita se aparta de lo previsto en la citada resolución exenta N° 1.485, de 1996, de este Organismo de Control, particularmente el párrafo 46 que indica que “La documentación sobre transacciones y hechos significativos debe ser completa y exacta y facilitar el seguimiento de la transacción o hecho (y de la información concerniente) antes, durante y después de su realización.”



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Asimismo, vulnera el principio de exposición consignado en el oficio circular N° 60.820, de 2005, de esta Entidad de Control, sobre Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación, el que establece que los estados contables deben contener toda la información necesaria para una adecuada interpretación de las situaciones presupuestarias y económicas-financieras de la entidad.

Sobre la materia, la municipalidad indicó, en lo que importa, que con el fin de completar la información enviada el 11 de agosto de 2021 a esta Entidad de Control, el Departamento de Tesorería reunió el conjunto de comprobantes de ingresos diarios enviados a contabilidad, de modo que la suma de éstos y del comprobante consultado, coincide con el ingreso contable de la cuenta en que se imputan dichos ingresos.

Asimismo, adjuntó en su respuesta cada uno los ingresos, en donde figura el comprobante contable diario, e IP de Tesorería, el que contiene los documentos que conforman la diferencia del registro contable de la cuenta.

En consideración a los nuevos antecedentes presentados en esta oportunidad, corresponde subsanar lo observado.

b) De los antecedentes tenidos a la vista, se constató que los ingresos asociados a los anteproyectos de los permisos de edificación detallados en la siguiente tabla, fueron contabilizados en la cuenta de activo N° 115-07-02-001-001-009, en circunstancias que corresponde su categorización como pasivo contable -atendida su naturaleza de anticipos- a la espera de ser saldados al momento del pago de los derechos municipales en caso de que el permiso de edificación es otorgado o revertido en la instancia en que se hiciera efectiva la correspondiente devolución, esto de acuerdo al criterio sostenido en la Circular ordinaria N° 211 de 2006, DDU 169, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en donde se establece el tratamiento de anticipos que se le otorga a los conceptos de ingresos antes referidos.

Tabla N° 12

N° permiso de edificación	N° comprobante de ingreso municipal	Fecha comprobante de ingreso municipal	Monto (\$)	Cuenta contable
256-2019	31	01-03-2018	1.631.925	115-07-02-001-001-009
264-2019	18	02-01-2018	1.020.507	115-07-02-001-001-009
43-2020	7172	03-07-2018	16.150.426	115-07-02-001-001-009
71-2020	14146	12-12-2018	6.594.525	115-07-02-001-001-009
138-2020	2445	08-03-2019	7.260.596	115-07-02-001-001-009
Total			32.657.979	

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Lo descrito, constituye una vulneración a lo dispuesto en el Manual de Procedimiento Contable para el Sector Municipal, aprobado mediante el oficio N° 36.640, de 2007, de esta Entidad Fiscalizadora.

En su respuesta, la entidad edilicia manifestó que, conforme a lo observado, se generó un asiento contable de pasivo para reconocer futuros pagos anticipados de los anteproyectos de edificación de la Dirección de Obras.

Complemento su contestación, señalando que en adelante la Dirección de Obras Municipal deberá usar el tipo de derechos OBR029 "Ingresos anticipados de Anteproyectos" y posteriormente cuando se efectúe el pago definitivo, solicitará un ajuste contable para regularizar los movimientos.

De lo anterior, atendido que la situación constituye un hecho consumado, corresponde mantener la objeción formulada.

III. EXAMEN DE CUENTAS

9. Sobre los ingresos por permisos de edificación.

La entidad no acreditó el ingreso en arcas municipales de \$12.229.874, correspondiente al cobro de derechos municipales por concepto de permisos de edificación, cuyo desglose se muestra a continuación:

Tabla N° 13

N° permiso de edificación	N° comprobante de ingreso municipal	Fecha comprobante de ingreso municipal	Monto ingreso (\$)
256-2019	31	01-03-2018	1.631.925
264-2019	18	02-01-2018	1.020.507
138-2020	6231	13-06-2018	708.830
248-2019	1552	07-02-2018	715.803
110-2020	7273	16-05-2018	951.389
	1399	12-02-2019	7.201.420
Total			12.229.874

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.

Lo anterior, vulnera el artículo 2°, de la resolución N° 30, de 2015, de esta Entidad de Control, que fija normas de procedimiento sobre rendición de cuentas, y que dispone, en lo que interesa que, "(...) cuando proceda, el funcionario, persona o entidad responsable de la rendición, deberá agregar toda la documentación o información que permita acreditar los ingresos, egresos o traspasos de los fondos respectivos".



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Asimismo, contraviene los principios de control y eficiencia, contemplados en los artículos 3° y 5°, de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, así como el deber de resguardo del patrimonio público que pesa sobre autoridades y funcionarios de la Administración del Estado.

En su contestación, la Municipalidad de Ñuñoa adjuntó los comprobantes de ingreso señalados en la tabla N° 13 y agregó que los folios N°s 31, 18, 1552 y 7273 fueron enviados por correo electrónico el 9 de agosto de 2021.

Sobre lo argumentado por la entidad, cabe indicar que efectivamente ese municipio remitió a esta Entidad de Control los comprobantes mencionados, sin embargo, estos por si solos no son suficientes para acreditar el ingreso de dichos montos en arcas municipales.

Ahora bien, examinados los nuevos antecedentes aportados en esta oportunidad, tales como las “boletas de depósitos, y cartolas bancarias, fue posible verificar el efectivo ingreso de los montos asociados a los comprobantes de ingreso N°s 6231 y 1399, por \$708.830 y \$7.201.420, respectivamente, por lo que se subsana parcialmente lo objetado, quedando pendientes de acreditación un monto total de \$4.319.624, correspondiente a los ingresos de los comprobantes N°s 31, 18, 1552 y 7273, suma esta última que se observa de acuerdo con los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336.

IV. OTRAS OBSERVACIONES

10. Respecto de la fijación de las normativas urbanísticas para las zonas del Plan Regulador Comunal.

De la verificación de las normas urbanísticas aplicables al permiso N° 248, de 2019, se detectó que para la zona Z-3B, vigente para el predio al momento de la aprobación de la resolución de anteproyecto N° 25, de 2018, asociado a la autorización antes mencionada, existía un coeficiente de constructibilidad de 1.5, no obstante, este valor aumentaba a 1.8, en terrenos con superficies mayores o iguales a 2.000 m², situación que generó discrepancias en los cálculos de dichos factores.

Lo anterior, constituye una vulneración de lo establecido en el artículo 2.1.10., de la OGUC, toda vez que en su numeral tercero se indica que la Ordenanza Local del PRC fijará las normas urbanísticas propias de dicho nivel de planificación territorial, agregando, en su N° 4, que los planos de dicho instrumento de planificación territorial expresarán gráficamente los contenidos de la Ordenanza.

En ese sentido, al tenor de la jurisprudencia que versa sobre la materia, la situación descrita contraviene el marco normativo



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

aplicable, toda vez que las normas urbanísticas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate y no en función de otros aspectos, como lo sería el tipo de edificación, la calle que enfrenta al terreno o el tamaño del predio, como acontece en la especie (aplica criterios contenidos en los dictámenes N^{os} 24.592, de 2012, 85.598, de 2013, y 91.838, de 2016, todos de este origen).

Con todo lo anterior, cabe hacer presente que si bien la zona Z-3B no es parte del actual PRC de Ñuñoa, modificado en última instancia por el decreto alcaldicio N° 1.167, de 2019, el cual promulgó la modificación N° 18 del referido instrumento de planificación territorial, la situación se detectó en la ordenanza del PRC vigente para las siguientes zonas:

Tabla N° 14

Zona o subzona del PRC	Normativa afectada
Z-1C	Coeficiente máximo de ocupación de suelo Coeficiente máximo de constructibilidad
Z-3A	Coeficiente máximo de ocupación de suelo Coeficiente máximo de constructibilidad Altura de edificación
Z-4	Coeficiente máximo de ocupación de suelo Antejardín
Z-4m	Coeficiente máximo de ocupación de suelo Antejardín
Z-4B	Altura de edificación Antejardín
Z-5A	Coeficiente máximo de ocupación de suelo
Z-6	Antejardín

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información contenida en la ordenanza del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

Sobre la materia, el municipio indicó que ha tomado conocimiento y se coordinará con la SEREMI MINVU para realizar las modificaciones al PRC con el fin de dar cumplimiento con toda la normativa legal vigente.

Atendido que las medidas informadas por el municipio corresponden a acciones futuras que no se han concretado, se mantiene la observación.

CONCLUSIONES

Atendidas las consideraciones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, la Municipalidad de Ñuñoa ha aportado antecedentes que han permitido levantar parcialmente la observación señalada en el numeral 7, del acápite II "Examen de la Materia Auditada", referida al levantamiento topográfico del permiso de edificación N° 43, de 2020 y subsanar las objeciones indicadas en el acápite I "Aspectos de Control Interno", en su numeral 1.3, sobre la omisión de registro en el libro de cheques y en el acápite II, "Examen de la Materia



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Auditada”, en el literal a) del numeral 8, en lo concerniente a la contabilización de los ingresos por derechos municipales, de este informe.

No obstante lo anterior, y en virtud de los resultados obtenidos en la presente auditoría, algunas observaciones dieron lugar a las siguientes acciones:

Respecto a las observaciones contenidas en el acápite I “Aspectos de Control Interno”, en específico en su numeral 1.4, literales a), b), c), d), e), f), g) y h), numerales 1.5 y 1.6, del mismo acápite, sobre la conciliación de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada “I. Municipalidad de Ñuñoa – Tesmu”, confeccionada al 31 de diciembre de 2020, así como aquellas indicadas en los numerales 2, 3, 5.1, 5.2, 5.3 y en el literal b) del numeral 6, todas del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, respecto del cumplimiento de normas urbanísticas, cálculos de superficies, derechos municipales y rechazo de expedientes, la entidad auditada deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas que pudieran derivar de las situaciones objetadas, remitiendo el acto administrativo que disponga su inicio a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de esta Entidad de Control, en el plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe (C).

Asimismo, esa entidad edilicia deberá adoptar las medidas pertinentes con el objeto de dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que la rigen, entre las cuales se estima necesario considerar, a lo menos, las siguientes:

1. En relación con la observación contenida en el numeral 1.1, del acápite I “Aspectos de Control Interno”, el municipio deberá, en lo sucesivo, registrar en su contabilidad los movimientos realizados en la cuenta corriente N° [REDACTED], denominada “Remuneraciones” (MC).

2. Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, las conciliaciones bancarias indicadas en el numeral 1.2, del acápite I “Aspectos de Control Interno”, con las aprobaciones correspondientes (MC).

3. Al tenor de lo expuesto en los literales a), b), c), d), e), f), g), y h), del numeral 1.4 y lo objetado en los numerales 1.5, y 1.6, todos del acápite I “Aspectos de Control Interno”, el municipio deberá efectuar las correcciones de las conciliaciones bancarias, conforme lo expresado en la norma, con las aprobaciones correspondientes, además de entregar los antecedentes de respaldo que acrediten las regularizaciones ya efectuadas en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, lo que será cotejado en una próxima acción de seguimiento (C).

4. Emitir el acto administrativo que permita aplicar formalmente por parte de la Dirección de Obras Municipales el procedimiento



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

comprometido, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe, con tal de velar por la trazabilidad de la información respecto de las fechas de control de los permisos de edificación y así evitar situaciones como la advertida en el numeral 1.7, del acápite I “Aspectos de Control Interno” (MC).

5. Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, las acciones efectuadas para que el permiso de edificación N° 248, de 2019, se ajuste a las normas urbanísticas del predio ubicado en dos zonas del IPT, conforme quedó consignado en el numeral 2, del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, lo cual formara parte de una futura acción de seguimiento (C).

6. Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, las medidas adoptadas para que las superficies útiles y comunes de los permisos de edificación objetados, cumplan con lo establecido en la OGUC, de acuerdo a lo mencionado en el numeral 3 del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, lo que será verificado en un próximo seguimiento (C).

7. Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe, los procedimientos utilizados con el fin de que el permiso de edificación N° 16, de 2019, de cumplimiento a las disposiciones de distanciamientos en un mismo edificio colectivo, según quedó anotado en el numeral 4 del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, lo que formara parte de un futuro seguimiento (C).

8. Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, las gestiones que permitan ajustar los cálculos de derechos municipales de los permisos de edificación objetados en los numerales 5.1, 5.2 y 5.3, del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, de modo de tramitar la devolución de montos cobrados en exceso, así como de obtener los ingresos no percibidos por ese concepto, todo lo cual será parte de un futuro seguimiento (C).

9. Adoptar las medidas necesarias para evitar la reiteración de situaciones como las advertidas en el literal a), del numeral 6, del acápite II “Examen de la Materia Auditada”, respecto del cumplimiento de plazos que le corresponden a la Dirección de Obras Municipales (MC).

10. Ajustarse a la normativa vigente respecto de rechazar los expedientes que no subsanen las observaciones dentro del plazo establecido en la OGUC, conforme quedó indicado en el literal b), del numeral 6 del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (C).

11. Velar por el cumplimiento de las disposiciones del artículo 5.1.6 de la OGUC, respecto de la documentación que debe estar contenida en los expedientes de los permisos de edificación, según lo advertido en el numeral 7, del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (MC).



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

12. Velar por el estricto cumplimiento del “Manual de Procedimiento Contable para el Sector Municipal”, aprobado mediante el oficio N° 36.640, de 2007, de esta Entidad Fiscalizadora, tal como se señaló en el literal b), del numeral 8, del acápite II “Examen de la Materia Auditada” (MC).

13. Sobre la observación descrita en el acápite III “Examen de Cuentas”, el municipio deberá acreditar en un plazo de 15 días hábiles, contado desde la fecha de recepción del presente informe, el ingreso en arcas municipales de los montos asociados a los comprobantes N°s 31, 18, 1552 y 7273, cuyos montos totalizan \$4.319.624.

En caso contrario, este Organismo de Control realizará el respectivo reparo conforme lo establecen los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Contraloría General. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 del mismo texto legal (C)

14. Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, las coordinaciones con los organismos pertinentes y la implementación de las acciones que permitan adecuar el Plan Regulador Comunal de Ñuñoa conforme al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa, según lo observado en el numeral 10 del acápite IV “Otras observaciones” del presente informe. lo que formara parte de una futura acción de seguimiento (C).

Finalmente, para aquellas observaciones que se mantienen, que fueron catalogadas como AC y/o C, identificadas en el “Informe de Estado de Observaciones”, de acuerdo al formato adjunto en el Anexo N° 7, las medidas que al efecto implemente el municipio, deberán acreditarse y documentarse en el Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, que esta Entidad de Control puso a disposición de las entidades públicas, según lo dispuesto en el oficio N° 14.100, de 6 de junio de 2018, de este origen en un plazo de 60 días hábiles, o aquel menor que se haya indicado, contado desde la recepción del presente informe.

Respecto de aquellas observaciones que se mantienen y que fueron categorizadas como MC y/o LC en el citado “Informe de Estado de Observaciones”, el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas deberá ser informado por las unidades responsables al Encargado de Control-Auditor Interno, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en el plazo de 60 días hábiles, quien a su vez deberá acreditar y validar en los siguientes 30 días hábiles la información cargada en la ya mencionada plataforma, de conformidad a lo establecido en el aludido oficio N° 14.100, de 2018.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Remítase a la Alcaldesa, al Director de Control y al Secretario Municipal, todos de la Municipalidad de Ñuñoa.

Saluda atentamente a Ud.,

Firmado electrónicamente por:	
Nombre:	CRISTIAN MARAMBIO LIZAMA
Cargo:	Jefe de Unidad de Control Externo
Fecha:	15/10/2021



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

ANEXO N° 1: Universo

Permiso de edificación		Tipo de permiso de edificación	Anteproyecto asociado		Total de derechos municipales (\$) *
N°	Fecha		N°	Fecha	
003	03-01-2019	Obra nueva	No aplica		29.210.764
016	17-01-2019	Obra nueva	No aplica		48.123.487
020	21-01-2019	Obra nueva	6	16-02-2018	9.501.013
024	28-01-2019	Ampliación mayor a 100m ²	No aplica		338.581
035	13-02-2019	Ampliación mayor a 100m ²	No aplica		128.955
045	21-02-2019	Obra nueva	12	12-04-2018	29.708.000
062	06-03-2019	Ampliación mayor a 100m ²	No aplica		307.500
063	07-03-2019	Ampliación mayor a 100m ²	No aplica		203.589
073	22-03-2019	Obra nueva	1	22-01-2018	35.998.095
099	22-04-2019	Obra nueva	No aplica		403.675
103	02-05-2019	Obra nueva	10	28-03-2018	31.128.951
117	13-05-2019	Obra nueva	No aplica		40.151.512
118	13-05-2019	Obra nueva	90	30-10-2017	30.831.386
116	13-05-2019	Obra nueva	No aplica		6.607.330
120	20-05-2019	Obra nueva	38	20-08-2018	17.961.147
132	30-05-2019	Obra nueva	No aplica		1.071.522
133	03-06-2019	Obra nueva	No aplica		28.522.473
175	04-07-2019	Obra nueva	23	07-06-2018	34.038.146
181	05-07-2019	Obra nueva	31	10-07-2018	25.498.322
191	11-07-2019	Obra nueva	No aplica		264.906
211	22-07-2019	Obra nueva	46	27-09-2018	17.051.150
219	26-07-2019	Obra nueva	30	05-07-2018	40.604.725
233	19-08-2019	Obra nueva	75	04-12-2018	49.037.680
248	12-09-2019	Obra nueva	25	25-06-2018	62.377.654
256	16-09-2019	Obra nueva	53	12-10-2018	132.676.546
255	16-09-2019	Obra nueva	59	12-10-2018	16.511.093
259	24-09-2019	Obra nueva	11	12-04-2018	13.450.397
264	25-09-2019	Obra nueva	43	07-09-2018	90.941.463
274	03-10-2019	Obra nueva	No aplica		365.000
297	06-11-2019	Obra nueva	No aplica		18.661.078
306	19-11-2019	Obra nueva	19	12-02-2019	15.831.393
307	21-11-2019	Ampliación mayor a 100m ²	No aplica		271.910
310	26-11-2019	Obra nueva	85	19-12-2018	44.204.347
309	26-11-2019	Obra nueva	2	22-01-2018	27.150.434
314	02-12-2019	Obra nueva	26	01-03-2019	38.553.250
321	12-12-2019	Obra nueva	88	20-12-2018	25.668.988
328	16-12-2019	Obra nueva	94	26-12-2018	18.267.197
327	16-12-2019	Obra nueva	45	21-09-2018	12.799.362
342	31-12-2019	Obra nueva	15	06-02-2019	19.451.274
009	09-01-2020	Obra nueva	72	22-10-2018	30.228.965



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Permiso de edificación		Tipo de permiso de edificación	Anteproyecto asociado		Total de derechos municipales (\$) *
Nº	Fecha		Nº	Fecha	
010	10-01-2020	Ampliación mayor a 100m ²	No aplica		510.560
026	16-01-2020	Obra nueva	30	01-03-2019	28.612.545
031	22-01-2020	Obra nueva	63	20-08-2019	12.732.900
038	03-02-2020	Obra nueva	28	01-03-2019	20.801.133
043	06-02-2020	Obra nueva	29	05-07-2018	124.448.653
045	10-02-2020	Obra nueva	70	12-10-2018	26.115.548
055	17-02-2020	Obra nueva	No aplica		612.094
056	18-02-2020	Obra nueva	37	03-04-2019	47.976.143
071	27-02-2020	Obra nueva	87	19-12-2018	50.492.591
070	27-02-2020	Obra nueva	91	26-12-2018	47.565.113
073	02-03-2020	Obra nueva	64	12-10-2018	49.319.654
078	09-03-2020	Obra nueva	48	02-10-2018	30.966.650
089	13-05-2020	Obra nueva	2	10-01-2019	29.390.764
099	30-06-2020	Obra nueva	38	12-04-2019	19.893.703
110	05-08-2020	Obra nueva	21	14-02-2019	62.112.610
128	24-08-2020	Obra nueva	81	13-12-2018	21.568.588
133	07-09-2020	Obra nueva	91	02-11-2017	26.469.936
138	08-09-2020	Obra nueva	32	14-03-2019	60.402.894
141	14-09-2020	Obra nueva	68	12-09-2019	16.384.654
146	21-09-2020	Obra nueva	36	20-08-2018	25.727.116
150	28-09-2020	Obra nueva	53	02-07-2019	24.693.753
168	26-10-2020	Obra nueva	49	06-06-2019	15.615.257
171	26-10-2020	Obra nueva	No aplica		1.853.833
178	13-11-2020	Obra nueva	42	30-04-2019	19.635.483
188	23-11-2020	Ampliación mayor a 100m ²	11	29-01-2019	42.577.010
204	04-12-2020	Obra nueva	No aplica		368.424
212	21-12-2020	Ampliación mayor a 100m ²	No aplica		321.220
Total					1.851.272.089

(*) Los montos obtenidos por la DOM consideran los derechos municipales pagados en el marco de la aprobación del permiso de edificación -al ingreso y al momento de la aprobación-, así como los pagados durante la tramitación de anteproyectos de edificación asociados a los mismos.

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

ANEXO N° 2: Muestra y denuncias

a.) Muestra de permisos de edificación.

Permiso de edificación		Tipo de permiso de edificación	Anteproyecto asociado		M² aprobados	Total de derechos municipales (\$)*
N°	Fecha		N°	Fecha		
016	17-01-2019	Obra nueva	No aplica		20.405,98	48.123.487
248	12-09-2019	Obra nueva	25	25-06-2018	23.694,14	62.377.654
256	16-09-2019	Obra nueva	53	12-10-2018	54.629,23	132.676.546
264	25-09-2019	Obra nueva	43	07-09-2018	33.825,59	90.941.463
043	06-02-2020	Obra nueva	29	05-07-2018	50.297,29	124.448.653
071	27-02-2020	Obra nueva	87	19-12-2018	19.052,28	50.492.591
138	08-09-2020	Obra nueva	32	14-03-2019	22.748,67	60.402.894
110	05-08-2020	Obra nueva	21	14-02-2019	24.387,12	62.112.610
Total					249.040,30	631.575.898

(*) Los montos obtenidos por la DOM consideran los derechos municipales pagados en el marco de la aprobación del permiso de edificación -al ingreso y al momento de la aprobación-, así como los pagados durante la tramitación de anteproyectos de edificación asociados a los mismos.

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa.

b.) Expedientes presentes en denuncia N° W029177-2020.

N°	Dirección	Ingreso		
		Tipo de solicitud	N°	Fecha
1	[REDACTED]	Permiso de edificación	335	27-05-2019
2	[REDACTED]	Permiso de edificación	593	26-08-2019
3	[REDACTED]	Permiso de edificación	598	28-08-2019
4	[REDACTED]	Permiso de edificación	630	11-09-2019
5	[REDACTED]	Permiso de edificación	667	02-10-2019
6	[REDACTED]	Permiso de edificación	682	09-10-2019
7	[REDACTED]	Permiso de edificación	780	20-11-2019
8	[REDACTED]	Permiso de edificación	784	21-11-2019
9	[REDACTED]	Modificación de proyecto	860	23-12-2019
10	[REDACTED]	Permiso de edificación	862	23-12-2019
11	[REDACTED]	Permiso de edificación	885	28-12-2019
12	[REDACTED]	Solicitud de copropiedad inmobiliaria	21	15-02-2020
13	[REDACTED]	Modificación de proyecto	155	10-03-2020
14	[REDACTED]	Permiso de edificación	Sin número informado	15-07-2020

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información contenida en la denuncia N°W029177-2020, presentada ante esta Entidad de Control.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

ANEXO N° 3: Depósitos no conciliados con una antigüedad superior a los 30 días.

Fecha	Detalle	Monto (\$)
16-11-2020	Ingresos al 16-11-2020 Caja :02	177.359
18-11-2020	Ingresos al 18-11-2020 Caja :13	6.632.975
19-11-2020	Ingresos al 19-11-2020 Caja :03	2.544.703
19-11-2020	Ingresos al 19-11-2020 Caja :13	1.118.477
20-11-2020	Ingresos al 20-11-2020 Caja :03	3.736.134
20-11-2020	Ingresos al 20-11-2020 Caja :13	2.958.096
20-11-2020	Ingresos al 20-11-2020 Caja :04	2.262.072
23-11-2020	Ingresos al 23-11-2020 Caja :13	1.556.736
23-11-2020	Ingresos al 23-11-2020 Caja :04	1.528.582
23-11-2020	Ingresos al 23-11-2020 Caja :03	1.016.790
24-11-2020	Ingresos al 24-11-2020 Caja :13	4.303.370
24-11-2020	Ingresos al 24-11-2020 Caja :03	2.151.323
24-11-2020	Ingresos al 24-11-2020 Caja :04	876.720
25-11-2020	Ingresos al 25-11-2020 Caja :04	1.709.494
25-11-2020	Ingresos al 25-11-2020 Caja :13	1.200.301
25-11-2020	Ingresos al 25-11-2020 Caja :03	787.743
25-11-2020	Ingresos al 25-11-2020 Caja :14	468.735
26-11-2020	Ingresos al 26-11-2020 Caja :03	10.794.933
26-11-2020	Ingresos al 26-11-2020 Caja :13	1.455.523
26-11-2020	Ingresos al 26-11-2020 Caja :14	278.707
26-11-2020	Ingresos al 26-11-2020 Caja :01	164.691
26-11-2020	Ingresos al 26-11-2020 Caja :02	93.322
27-11-2020	Ingresos al 27-11-2020 Caja :13	4.910.022
27-11-2020	Ingresos al 27-11-2020 Caja :04	1.559.119
27-11-2020	Ingresos al 27-11-2020 Caja :03	1.200.704
27-11-2020	Ingresos al 27-11-2020 Caja :14	329.381
27-11-2020	Ingresos al 27-11-2020 Caja :01	254.363
27-11-2020	Ingresos al 27-11-2020 Caja :08	34.766
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :08	3.205.863
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :04	2.570.171
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :13	1.758.490
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :12	886.029
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :03	786.139
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :01	228.033
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :14	126.686
30-11-2020	Ingresos al 30-11-2020 Caja :02	25.337
Total		65.691.889

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

ANEXO N° 4: Cheques girados y no cobrados con una antigüedad superior a 90 días contados desde su emisión.

Fecha	N° documento	Monto (\$)
09-04-2018		517.683
30-11-2018		50.000
04-12-2018		100.000
20-12-2018		30.210
21-12-2018		150.000
28-01-2019		13.500
22-03-2019		238.000
25-03-2019		13.487
29-03-2019		222.530
29-04-2019		36.000
06-06-2019		67.199
10-06-2019		28.360
06-09-2019		459.344
06-09-2019		146.658
24-09-2019		57.171
24-09-2019		34.470
24-09-2019		21.187
24-09-2019		62.039
24-09-2019		168.452
24-09-2019		141.677
24-09-2019		643.881
24-09-2019		2.166.008
24-09-2019		205.534
24-09-2019		613.310
24-09-2019		69.339
24-09-2019		373.058
27-09-2019		122.702
27-09-2019		112.643
27-09-2019		66.965
01-10-2019		831.317
01-10-2019		136.755
02-10-2019		121.364
02-10-2019		72.891
02-10-2019		121.850
30-10-2019		478.839
27-11-2019		86.783
27-11-2019		31.010
27-11-2019		106.323
02-12-2019		73.550
02-12-2019		31.022
02-12-2019		112.042
09-12-2019		34.632
10-12-2019		37.898
27-12-2019		278.961
31-12-2019		5.159.723
31-12-2019		3.313.625



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Fecha	N° documento	Monto (\$)
08-01-2020		106.710
10-01-2020		326.900
10-01-2020		58.650
13-01-2020		35.900
13-01-2020		43.900
17-01-2020		59.990
17-01-2020		89.000
23-01-2020		59.990
23-01-2020		63.450
29-01-2020		93.980
31-01-2020		2.261.600
31-01-2020		114.150
07-02-2020		140.000
07-02-2020		79.980
07-02-2020		627.980
10-02-2020		59.990
10-02-2020		159.929
12-02-2020		376.500
14-02-2020		40.000
17-02-2020		63.850
28-02-2020		69.150
03-03-2020		19.360
03-03-2020		157.219
04-03-2020		40.370
04-03-2020		272.600
09-03-2020		210.000
09-03-2020		180.000
09-03-2020		143.000
12-03-2020		131.669
12-03-2020		28.582
12-03-2020		41.363
12-03-2020		216.986
12-03-2020		112.977
17-03-2020		39.900
17-03-2020		66.150
26-03-2020		15.000
07-04-2020		40.000
07-04-2020		100.608
22-04-2020		311.670
28-05-2020		24.861
29-05-2020		4.901
01-06-2020		47.106
01-06-2020		28.582
01-06-2020		50.111
01-06-2020		28.983
01-06-2020		139.497
01-06-2020		387.867
01-06-2020		28.983
01-06-2020		54.650



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Fecha	N° documento	Monto (\$)
01-06-2020		58.726
01-06-2020		26.990
10-06-2020		310.000
12-06-2020		85.580
15-06-2020		22.250
16-06-2020		19.990
30-07-2020		329.991
17-08-2020		16.590
17-08-2020		16.471
24-08-2020		271.320
24-08-2020		60.918
24-08-2020		72.829
24-08-2020		137.307
25-08-2020		115.602
25-08-2020		39.245
25-08-2020		2.000.000
25-08-2020		929.390
26-08-2020		40.000
26-08-2020		85.580
26-08-2020		1.636.250
26-08-2020		119.625
26-08-2020		108.008
26-08-2020		187.455
26-08-2020		130.848
26-08-2020		51.447
26-08-2020		27.425
26-08-2020		386.417
27-08-2020		500.000
27-08-2020		500.000
01-09-2020		1.114.944
01-09-2020		48.996
07-09-2020		31.238
07-09-2020		30.860
08-09-2020		474.000
08-09-2020		144.000
08-09-2020		163.000
15-09-2020		59.458
15-09-2020		510.213
16-09-2020		147.976
16-09-2020		563.275
16-09-2020		16.450
21-09-2020		281.913
24-09-2020		78.540
25-09-2020		25.542
29-09-2020		80.000
30-09-2020		144.964
30-09-2020		433.328
30-09-2020		67.483
30-09-2020		153.510



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Fecha	N° documento	Monto (\$)
30-09-2020		33.837
30-09-2020		44.404
30-09-2020		50.372
30-09-2020		50.220
30-09-2020		178.649
	Total	39.028.012

Fuente: Tabla confeccionada por el equipo de auditoría sobre la base de la información proporcionada por la Municipalidad de Ñuñoa.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

ANEXO N° 5: Expedientes con fechas sin acreditar*.

N° permiso	N° expediente	Fecha ingreso expediente	Primera fecha de reingreso sin acreditar	Última fecha de reingreso sin acreditar
Expedientes de la muestra				
043	302	09-05-2019	Fecha acreditada con timbre DOM**	03-10-2019
256	119	22-02-2019	27-06-2019	No hay otra fecha de reingreso registrada
264	303	10-05-2019	22-08-2019	No hay otra fecha de reingreso registrada
138	878	30-12-2019	08-05-2020	01-07-2020
248	13	08-01-2019	26-04-2019	19-07-2019
110	714	22-10-2019	31-01-2020	17-07-2020
071	790	26-11-2019	30-01-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
016	290	24-04-2018	13-09-2018	19-11-2018
Expedientes denunciados				
178	335	27-05-2019	22-11-2019	No hay otra fecha de reingreso registrada
191	593	26-08-2019	29-04-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
95	598	28-08-2019	07-01-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
93	630	11-09-2019	31-01-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
94	667	02-10-2019	13-05-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
179	682	09-10-2019	17-03-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
168	780	20-11-2019	04-02-2020	13-05-2020
116	784	21-11-2019	12-05-2020	18-05-2020
167	860	23-12-2019	13-02-2020	17-03-2020
188	862	23-12-2019	15-06-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
129	885	28-12-2019	24-06-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada
24	21	15-02-2020	29-04-2020	17-06-2020
115	155	10-03-2020	10-08-2020	09-12-2020
No aplica	235	13-07-2020	25-11-2020	No hay otra fecha de reingreso registrada

(*) Para efectos de verificar el cumplimiento de plazos, se consideró la última fecha de reingreso registrada para contabilizar los 60 días para dar respuesta a las observaciones. En ese sentido, existe la posibilidad de que haya otros reingresos, no obstante, es esta última fecha la cual es necesario acreditar para verificar que no se hayan excedido los plazos establecidos en la norma.

(**) La fecha correspondiente al primer reingreso, se encuentra acreditada para el día 17-07-2019.

Fuente: Tabla elaborada por el equipo de fiscalización en base a la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

ANEXO N° 6: Cálculos de derechos municipales.

Permiso de edificación N° 16-2019

Cálculo presupuesto según DOM				Cálculo presupuesto según I CRM		
Clasificación	M²	Valor M² 2° Trimestre de 2018 (\$)	Subtotal (\$)	Clasificación	Valor M² 2° Trimestre de 2018 (\$)	Subtotal (\$)
B2	13.733,28	271.771	3.732.307.239	B3	201.316	2.764.728.996
B3	6.672,70	201.316	1.343.321.273	B3	201.316	1.343.321.273
Total Presupuesto DOM			5.075.628.512	Total Presupuesto I CRM		4.108.050.270

Cálculo derechos municipales según DOM (\$)				Cálculo derechos municipales según I CRM (\$)	Observación
Subtotal derechos municipales		1,50% del presupuesto	76.134.428	61.620.754	Teniendo en consideración el recálculo y el efecto que se produce en términos porcentuales en otros factores, se detectó que la DOM de Ñuñoa realizó un cobro en exceso de \$ 8.819.121.
Descuento unidades repetidas*		Se descuenta del total	7.386.589	5.471.660	
Total derechos municipales			68.747.839	56.149.094	
Descuento revisor independiente		30% de descuento adicional	20.624.352	16.844.728	
Consignado al ingreso anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	No aplica	No aplica	
Monto consignado con anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	No aplica	No aplica	
Monto consignado al ingreso		Se descuenta del total de derechos a pagar	7.599.458	7.599.458	
Total a pagar al momento para obtener permiso de edificación			40.524.029	31.704.908	
Total derechos municipales pagados			48.123.487	39.304.366	

(*) No hubo observaciones respecto del criterio utilizado para calcular el descuento por unidades repetidas, no obstante, el cambio en la clasificación y, por consiguiente, en el valor del m², influyó para que el monto a descontar variara.

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Permiso de edificación N° 256-2019

Cálculo presupuesto según DOM				Cálculo presupuesto según I CRM		
Clasificación	M²	Valor M² 1er Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)	Clasificación	Valor M² 1er Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)
B2	40.291,36	277.630	11.186.090.277	B3	205.656	8.286.159.932
B3	14.337,87	205.656	2.948.668.993	B3	205.656	2.948.668.993
Total Presupuesto DOM			14.134.759.270	Total Presupuesto I CRM		11.234.828.925

Cálculo derechos municipales según DOM (\$)				Cálculo derechos municipales según I CRM (\$)	Observación
Subtotal derechos municipales		1,50% del presupuesto	212.021.389	168.522.434	Teniendo en consideración el recálculo y el efecto que se produce en términos porcentuales en otros factores, se detectó que la DOM de Ñuñoa realizó un cobro en exceso de \$ 26.369.171.
Descuento unidades repetidas*		Se descuenta del total	22.483.466	16.654.755	
Total derechos municipales			189.537.923	151.867.679	
Descuento revisor independiente		30% de descuento adicional	56.861.377	45.560.304	
Consignado al ingreso anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	1.631.925	1.631.925	
Monto consignado con anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	18.889.958	18.889.958	
Monto consignado al ingreso		Se descuenta del total de derechos a pagar	21.203.729	21.203.729	
Total a pagar al momento para obtener permiso de edificación			90.950.934	64.581.763	
Total derechos municipales pagados			132.676.546	106.307.375	

(*) No hubo observaciones respecto del criterio utilizado para calcular el descuento por unidades repetidas, no obstante, el cambio en la clasificación y, por consiguiente, en el valor del m², influyó para que el monto a descontar variara.

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Permiso de edificación N° 264-2019

Cálculo presupuesto según DOM				Cálculo presupuesto según I CRM		
Clasificación	M²	Valor M² 2° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)	Clasificación	Valor M² 2° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)
B2	23.624,11	277.769	6.562.045.411	B3	205.759	4.860.873.249
B3	10.201,48	205.759	2.099.046.323	B3	205.759	2.099.046.323
Total Presupuesto DOM			8.661.091.734	Total Presupuesto I CRM		6.959.919.573

Cálculo derechos municipales según DOM (\$)				Cálculo derechos municipales según I CRM (\$)	Observación
Subtotal derechos municipales		1,50% del presupuesto	129.916.376	104.398.794	Teniendo en consideración el recálculo y el efecto que se produce en términos porcentuales en otros factores, se detectó que la DOM de Nuñoa realizó un cobro en exceso de \$ 20.040.735.
Descuento unidades repetidas		Se descuenta del total	-	3.112.039	
Total derechos municipales			129.916.376	101.286.755	
Descuento revisor independiente		30% de descuento adicional	38.974.913	30.386.026	
Consignado al ingreso anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	1.020.507	1.020.507	
Monto consignado con anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	11.241.744	11.241.744	
Monto consignado al ingreso		Se descuenta del total de derechos a pagar	11.833.931	11.833.931	
Total a pagar al momento para obtener permiso de edificación			66.845.281	46.804.546	
Total derechos municipales pagados			90.941.463	70.900.728	

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.

Detalle descuento unidades repetidas según ICRM									
Pisos repetidos		4-6-9-12-14-18 5-8-10-13-16		Cantidad de pisos repetidos			6 5		
N°	Piso	Descuento	Clasificación	Monto (\$)	Superficie (m²)	Presupuesto (\$)	%DM	Subtotal (\$)	Descuento (\$)
1	4	0%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	-
2	6	0%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	-
3	9	10%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	389.005
4	12	10%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	389.005
5	14	10%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	389.005
6	18	20%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	778.010
1	5	0%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	-
2	8	0%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	-
3	10	10%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	389.005
4	13	10%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	389.005
5	15	10%	B3	205.759	1.260,39	259.336.586	1,5%	3.890.049	389.005
Total superficie unidades repetidas					13.864,29	Descuento			\$3.112.039

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Permiso de edificación N° 43-2020

Cálculo presupuesto según DOM				Cálculo presupuesto según I CRM		
Clasificación	M²	Valor M² 2° Trimestre de 2019 (\$)*	Subtotal (\$)*	Clasificación	Valor M² 2° Trimestre de 2019 (\$)*	Subtotal (\$)
B2	39.195,02	Desconocido	Desconocido	B2	277.769	10.887.161.510
B3	11.102,27	Desconocido	Desconocido	B3	205.759	2.284.381.685
Total Presupuesto DOM			13.168.209.967	Total Presupuesto I CRM		13.171.543.195

Cálculo derechos municipales según DOM (\$)			Cálculo derechos municipales según I CRM (\$)	Observación
Subtotal derechos municipales	1,50% del presupuesto	197.523.150	197.573.148	Teniendo en consideración el recálculo y el efecto que se produce en términos porcentuales en otros factores, se detectó que la DOM de Ñuñoa dejó de percibir un monto de \$ 34.999.
Descuento unidades repetidas**	Se descuenta del total	19.739.360	19.739.360	
Total derechos municipales		177.783.790	177.833.788	
Descuento revisor independiente	30% de descuento adicional	53.335.137	53.350.137	
Consignado al ingreso anteproyecto	Se descuenta del total de derechos a pagar	1.780.745	1.780.745	
Monto consignado con anteproyecto	Se descuenta del total de derechos a pagar	16.150.426	16.150.426	
Monto consignado al ingreso	Se descuenta del total de derechos a pagar	-	-	
Total a pagar al momento para obtener permiso de edificación		106.517.482	106.552.481	
Total derechos municipales pagados		124.448.653	124.483.652	

(*) Dado que no existen planillas referidas al cálculo de derechos municipales y sólo se indica el valor del presupuesto en el permiso de edificación, el cual no se pudo recalcular, se dejó los datos como desconocidos.

(**) No hubo observaciones respecto del criterio utilizado para calcular el descuento por unidades repetidas, no obstante, el cambio en la clasificación y, por consiguiente, en el valor del m², influyó para que el monto a descontar variara.

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Permiso de edificación N° 71-2020

Cálculo presupuesto según DOM				Cálculo presupuesto según I CRM		
Clasificación	M²	Valor M² 4° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)	Clasificación	Valor M² 4° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)
B2	15.161,24	282.822	4.287.932.219	B3	209.502	3.176.310.102
B3	3.891,04	209.502	815.180.662	B3	209.502	815.180.662
Total Presupuesto DOM			5.103.112.881	Total Presupuesto I CRM		3.991.490.765

Cálculo derechos municipales según DOM (\$)				Cálculo derechos municipales según I CRM (\$)	Observación
Subtotal derechos municipales		1,50% del presupuesto	76.546.693	59.872.361	Teniendo en consideración el recálculo y el efecto que se produce en términos porcentuales en otros factores, se detectó que la DOM de Nuñoa realizó un cobro en exceso de \$ 10.870.943.
Descuento unidades repetidas*		Se descuenta del total	4.414.420	3.270.007	
Total derechos municipales			72.132.273	56.602.355	
Descuento revisor independiente		30% de descuento adicional	21.639.682	16.980.706	
Consignado al ingreso anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	635.114	635.114	
Monto consignado con anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	6.594.525	6.594.525	
Monto consignado al ingreso		Se descuenta del total de derechos a pagar	7.228.206	7.228.206	
Total a pagar al momento para obtener permiso de edificación			36.034.746	25.163.803	
Total derechos municipales pagados			50.492.591	39.621.648	

(*) No hubo observaciones respecto del criterio utilizado para calcular el descuento por unidades repetidas, no obstante, el cambio en la clasificación y, por consiguiente, en el valor del m², influyó para que el monto a descontar variara.

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Permiso de edificación N°110-2020

Cálculo presupuesto según DOM				Cálculo presupuesto según I CRM		
Clasificación	M²	Valor M² 4° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)	Clasificación	Valor M² 4° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)
B2	15.885,15	282.822	4.492.669.893	B3	209.502	3.327.970.695
B3	8.501,97	209.502	1.781.179.719	B3	209.502	1.781.179.719
Total Presupuesto DOM			6.273.849.612	Total Presupuesto I CRM		5.109.150.414

Cálculo derechos municipales según DOM (\$)			Cálculo derechos municipales según I CRM (\$)	Observación
Subtotal derechos municipales	1,50% del presupuesto	94.107.744	76.637.256	Teniendo en consideración el recálculo y el efecto que se produce en términos porcentuales en otros factores, se detectó que la DOM de Nuñoa realizó un cobro en exceso de \$ 11.253.854.
Descuento unidades repetidas*	Se descuenta del total	5.375.444	3.981.890	
Total derechos municipales		88.732.300	72.655.366	
Descuento revisor independiente	30% de descuento adicional	26.619.690	21.796.610	
Consignado al ingreso anteproyecto	Se descuenta del total de derechos a pagar	951.389	951.389	
Monto consignado con anteproyecto	Se descuenta del total de derechos a pagar	7.201.420	7.201.420	
Monto consignado al ingreso	Se descuenta del total de derechos a pagar	9.446.558	9.446.558	
Total a pagar al momento para obtener permiso de edificación		44.513.243	33.259.389	
Total derechos municipales pagados		62.112.610	50.858.756	

(*) No hubo observaciones respecto del criterio utilizado para calcular el descuento por unidades repetidas, no obstante, el cambio en la clasificación y, por consiguiente, en el valor del m², influyó para que el monto a descontar variara.

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Permiso de edificación N°138-2020

Cálculo presupuesto según DOM				Cálculo presupuesto según I CRM		
Clasificación	M²	Valor M² 4° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)	Clasificación	Valor M² 4° Trimestre de 2019 (\$)	Subtotal (\$)
B2	14.581,68	282.822	4.124.019.901	B3	209.502	3.054.891.123
B3	8.166,99	209.502	1.711.000.739	B4	149.230	1.218.759.918
Total Presupuesto DOM			5.835.020.640	Total Presupuesto I CRM		4.273.651.041

Cálculo derechos municipales según DOM (\$)				Cálculo derechos municipales según I CRM (\$)	Observación
Subtotal derechos municipales		1,50% del presupuesto	87.525.310	64.104.766	Teniendo en consideración el recálculo y el efecto que se produce en términos porcentuales en otros factores, se detectó que la DOM de Nuñoa realizó un cobro en exceso de \$ 16.172.199.
Descuento unidades repetidas		Se descuenta del total	1.235.461*	918.059	
Total derechos municipales			86.289.849	63.186.707	
Descuento revisor independiente		30% de descuento adicional	25.886.955	18.956.012	
Consignado al ingreso anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	708.830	708.830	
Monto consignado con anteproyecto		Se descuenta del total de derechos a pagar	7.260.596	7.260.596	
Monto consignado al ingreso		Se descuenta del total de derechos a pagar	7.138.885	7.138.885	
Total a pagar al momento para obtener permiso de edificación			45.294.583	29.122.384	
Total derechos municipales pagados			60.402.894	44.230.695	

(*) No se consiguió recalcular al valor con los datos entregados por el municipio. No obstante, al cambiar la categoría, se debe rehacer el cálculo y varía el monto a descontar.

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.

Detalle descuento unidades repetidas según ICRM									
Pisos repetidos		3-5-7 4-6-8		Cantidad de pisos repetidos			3 3		
N°	Piso	Descuento	Clasificación	Monto (\$)	Superficie (m²)	Presupuesto (\$)	%DM	Subtotal (\$)	Descuento (\$)
1	3	0%	B3	209.502	1.460,70	306.019.571	1,5%	4.590.294	-
2	5	0%	B3	209.502	1.460,70	306.019.571	1,5%	4.590.294	-
3	7	10%	B3	209.502	1.460,70	306.019.571	1,5%	4.590.294	459.029
1	4	0%	B3	209.502	1.460,70	306.019.571	1,5%	4.590.294	-
2	6	0%	B3	209.502	1.460,70	306.019.571	1,5%	4.590.294	-
3	8	10%	B3	209.502	1.460,70	306.019.571	1,5%	4.590.294	459.029
Total superficie unidades repetidas					8.764,20	Descuento			918.059

Fuente: Tabla confeccionada por la comisión fiscalizadora sobre la base de la información proporcionada por el municipio auditado y cálculos matemáticos realizados en base a estos.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS

Resumen de las diferencias detectadas entre el cálculo DOM y cálculo de la ICRM

N°	Permiso de Edificación N°	Monto cobrado en exceso	Monto no cobrado
		(\$)	(\$)
1	16-2019	8.819.121	-
2	248-2019	-	-
3	256-2019	26.369.171	-
4	264-2019	20.040.735	-
5	43-2020	-	34.999
6	71-2020	10.870.943	-
7	110-2020	11.253.854	-
8	138-2020	16.172.199	-
Totales		93.526.023	34.999



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

ANEXO N° 7: Estado de Observaciones de Informe Final N° 506, de 2021.

A) OBSERVACIONES QUE VAN A SEGUIMIENTO POR PARTE DE LA CONTRALORÍA GENERAL

N° DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y-O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Literales a), b), c), d), e), f), g) y h), del numeral 1.4, y numerales 1.5 y 1.6, del acápite I "Aspectos de Control Interno".	Sobre la conciliación bancaria de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Ñuñoa - Tesmu", confeccionada al 31 de diciembre de 2020, sobre la aprobación de la conciliación bancaria confeccionada al 31 de diciembre de 2020, respecto de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Ñuñoa - Tesmu".	Compleja (C)	Efectuar las correcciones de las conciliaciones bancarias, conforme lo expresado en la norma, con las aprobaciones correspondientes, además de entregar los antecedentes de respaldo que acrediten las regularizaciones ya efectuadas e informadas en su respuesta y las requeridas por esta entidad, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe			
	Sobre la estructura utilizada para conciliar los saldos bancarios al 31 de diciembre de 2020, respecto de la cuenta corriente N° [REDACTED] del Banco de Crédito e Inversiones, denominada "I. Municipalidad de Ñuñoa - Tesmu".		Remitir copia del acto administrativo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General que disponga la instrucción del procedimiento disciplinario que deberá efectuar esa entidad, en un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de este informe.			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y-O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 2 del acápite II "Examen de la materia auditada".	Sobre el cálculo de constructibilidad en un terreno con dos zonas del PRC.	Compleja (C)	Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, las acciones efectuadas para que el permiso de edificación N° 248, de 2019, se ajuste a las normas urbanísticas del predio ubicado en dos zonas del IPT.			
			Incorporar estos antecedentes en el procedimiento disciplinario a incoar, remitiendo el ya señalado acto administrativo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General, dentro del plazo indicado precedentemente, a partir de la fecha de recepción de este informe.			
Numeral 3, del acápite II "Examen de la materia auditada"	Respecto al cálculo de superficie útil y común.	Compleja (C)	Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, las medidas adoptadas para que las superficies útiles y comunes de los permisos de edificación objetados, cumplan con lo establecido en la OGUC.			
			Incorporar estos antecedentes en el procedimiento disciplinario a incoar, remitiendo el ya señalado acto administrativo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General, dentro del plazo indicado precedentemente, a partir de la fecha de recepción de este informe.			
Numeral 4, del acápite II "Examen de la Materia Auditada".	Del cumplimiento de los distanciamientos en un mismo edificio colectivo.	Compleja (C)	Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción de este informe, los procedimientos utilizados con el fin de que el permiso de edificación N° 16, de 2019, de cumplimiento a las disposiciones de distanciamientos en un mismo edificio colectivo.			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y-O COMENTARIOS DEL SERVICIO
<p>Numerales 5.1, 5.2, 5.3, del acápite II "Examen de la Materia Auditada".</p>	<p>Sobre el cálculo de derechos municipales.</p>	<p>Compleja (C)</p>	<p>Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, las gestiones que permitan ajustar los cálculos de derechos municipales de los permisos de edificación objetados, de modo de tramitar la devolución de montos cobrados en exceso, así como de obtener los ingresos no percibidos por ese concepto.</p>			
			<p>Incorporar estos antecedentes en el procedimiento disciplinario a incoar, remitiendo el ya señalado acto administrativo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General, dentro del plazo indicado precedentemente, a partir de la fecha de recepción de este informe.</p>			
<p>Literal b), del numeral 6, del acápite II "Examen de la Materia Auditada".</p>	<p>De los plazos de tramitación en el otorgamiento de permisos de edificación.</p>	<p>Compleja (C)</p>	<p>Incorporar estos antecedentes en el procedimiento disciplinario a incoar, remitiendo el ya señalado acto administrativo a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía de la Contraloría General, dentro del plazo indicado precedentemente, a partir de la fecha de recepción de este informe.</p>			
<p>Acápite III "Examen de Cuentas".</p>	<p>Sobre los ingresos por permisos de edificación.</p>	<p>Compleja (C)</p>	<p>Acreditar en un plazo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, el ingreso en arcas municipales de los montos asociados a los comprobantes N^{os} 31, 18, 1552 y 7273, cuyos montos totalizan \$4.319.624, en caso contrario, este Organismo de Control efectuará respectivo reparo, conforme a lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, sin perjuicio de lo dispuesto en su artículo 116.</p>			



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
I CONTRALORÍA REGIONAL METROPOLITANA DE SANTIAGO
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN O VERIFICAR MEDIDAS ADOPTADAS	MEDIDA IMPLEMENTADA Y SU DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	FOLIO O NUMERACIÓN DOCUMENTO DE RESPALDO	OBSERVACIONES Y-O COMENTARIOS DEL SERVICIO
Numeral 10, Acápites IV "Otras Observaciones".	Respecto de la fijación de las normativas urbanísticas para las zonas del PRC.	Compleja (C)	Acreditar en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente documento, las coordinaciones con los organismos pertinentes y la implementación de las acciones que permitan adecuar el Plan Regulador Comunal de Ñuñoa conforme al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa.			

B) OBSERVACIONES QUE SERÁN VALIDADAS POR EL ENCARGADO DE CONTROL INTERNO DE LA ENTIDAD

Nº DE OBSERVACIÓN Y EL ACÁPITE	MATERIA DE LA OBSERVACIÓN	NIVEL DE COMPLEJIDAD	REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR LA OBSERVACIÓN
Numeral 1.2, del acápite I "Aspectos de Control Interno".	Sobre ausencia de conciliación bancaria.	Medianamente Compleja (MC)	Remitir, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, las conciliaciones bancarias mencionadas, con las aprobaciones correspondientes.
Numeral 1.7, del acápite I "Aspectos de Control Interno".	Respecto de la trazabilidad en el cumplimiento de plazos.	Medianamente Compleja (MC)	Remitir, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe, el acto administrativo que aprueba el uso del denominado "Comprobante de Ingreso Respuesta Observaciones".