9 de enero del 2023
AIM-EST.ESPEC.-004-2023

Estimados
Alcalde Municipal y Gestora de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Montes de Oro
Presente

Asunto: Informe de Estudio Especial sobre la existencia de construcciones nuevas sin el debido permiso de construcción

Reciba un cordial saludo de la Auditoría Interna Municipal.

Les estoy haciendo llegar el informe del estudio especial realizado sobre el seguimiento que hace la Municipalidad de permisos de nuevas construcciones.

A continuación, procedo a presentar los antecedentes, el período en que se realizó el estudio, el objeto del estudio, el alcance del estudio, las consideraciones sobre el caso, los hechos determinados y las recomendaciones de la Auditoría Interna con el plazo para atenderlas.

ANTECEDENTES

Atendiendo la denuncia recibida por la Auditoría Interna sobre que existían construcciones para los cuales no se había gestionado el respectivo permiso de construcción, esta Auditoría Interna procedió a realizar un recorrido en los distritos del Cantón para identificar en sitio las construcciones que fueran observables y solicitar el respectivo permiso de construcción extendido por la Municipalidad.

PERIODO EN QUE SE REALIZO EL ESTUDIO

El estudio se realizó del 22 al 30 de noviembre del 2022.

OBJETO DEL ESTUDIO

Validar si de acuerdo con la denuncia recibida, existen construcciones nuevas sin el debido permiso de construcción.

ALCANCE DEL ESTUDIO

Para realizar el estudio, se hizo un recorrido principalmente en los distritos de San Isidro y Miramar y la zona de Tajo Alto y Velásquez del distrito de La Unión.

CONSIDERACIONES SOBRE EL CASO

De conformidad con el Reglamento de Construcciones del INVU, publicado en la Gaceta No N° 54 del 22 de marzo de 2018, que es la normativa vinculante para los permisos de construcción, se establece lo siguiente:

En su artículo No 6, relativo a Permisos de Construcción:

> *"… el permiso o licencia de construcción de cualquier tipo de obra, debe ser tramitado por un profesional responsable, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Reglamento, y las regulaciones municipales vigentes. La municipalidad establece la vigencia de dicho permiso o licencia. Previo a emitir y otorgar el permiso de construcción, la municipalidad debe verificar que la obra a realizar sea conforme a los términos del certificado de uso del suelo…"*

En el artículo No 10, relativo a Documentación en Sitio:

> *"….Para efectos de fiscalización por parte de las autoridades competentes, debe permanecer en el sitio de la obra un juego completo de planos oficiales y en buen estado, donde conste la aprobación de las instituciones revisoras, con el permiso de construcción municipal …. En sitio visible debe colocarse el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal, así como la fórmula de control de visitas de inspección suministrada por la municipalidad…"*

HECHOS DETERMINADOS

Con base en el recorrido efectuado en los distritos de San Isidro, Miramar y la Unión, para identificar en sitio las construcciones que fueran observables y solicitar el respectivo permiso de construcción extendido por la Municipalidad, se pudo determinar lo siguiente:

a) Construcciones sin permiso de construcción

1. Existía una construcción de un edificio para adiestramiento de caballos al final de la calle El Cañal sin tener el permiso de construcción respectivo. Con base en el aviso que hizo esta Auditoría Interna a los funcionarios del Departamento de Desarrollo Urbano, se procedió a hacer una prevención de cierre al propietario del edificio, pero no se puso una cinta de color llamativo

que indicara CLAUSURADO POR LA MUNICIPALIDAD. Debido a lo anterior y a la falta de seguimiento de esta construcción, se pudo observar que el propietario del edificio continuó con la construcción y un movimiento de tierras alrededor del mismo.

2. La existencia de un movimiento importante de tierra en el Matadero Cinco Estrellas sin haberse obtenido el debido permiso. Con base en el aviso que hizo esta Auditoría Interna a los funcionarios del Departamento de Desarrollo Urbano, se procedió a hacer una prevención de cierre al propietario del edificio, lo cual motivó que se detuviera el movimiento de tierras.

b) Construcción con prevención de la Municipalidad pero sin detener el proceso de construcción

La construcción de un edificio adjunto a la sala de exhibición de la Ferretería Solano ubicada en San Isidro, para el cual los funcionarios del Departamento de Desarrollo Urbano habían hecho una prevención de cierre debido a que no se había tramitado el permiso de construcción. La prevención se realizó sin poner una cinta de color llamativo que indicara CLAUSURADO POR LA MUNICIPALIDAD, esto para no afectar comercialmente la Ferretería Solano. Lo que se usó en este caso fue una hoja bond de las usadas para imprimir. Debido a lo anterior y a la falta de seguimiento de esta construcción, se pudo observar que el propietario de la Ferretería continuó con la construcción del edificio.

c) Construcción sin plano, permiso de construcción y la fórmula de control de visitas de inspección en sitio

Para una casa de habitación que se encontraba en proceso de terminación, esto detrás de las instalaciones de Ferretería Solano de San Isidro, no se pudo verificar que estuvieran los planos de construcción, el respectivo permiso de construcción y la fórmula de control de visitas de inspección (física o digital mediante el uso de una aplicación existente).

d) Construcciones sin la fórmula de control de visitas de inspección

No se pudo verificar que existiera una fórmula de control de visitas de inspección en las construcciones que fueron visitadas, bien sea física o digital que indicara como mínimo: la fecha, nombre del funcionario municipal y el asunto verificado y la firma del funcionario municipal que realizó la inspección.

RECOMENDACIONES DE LA AUDITORIA INTERNA

Con base en los hechos determinados, esta Auditoría Interna recomienda lo siguiente en relación con los permisos de las construcciones nuevas y de aquellas que estén en proceso, esto según aplique:

1. Se efectúen recorridos mensuales programados en los distritos del cantón para identificar construcciones sin el debido permiso de construcción, poniendo en conocimiento del Alcalde Municipal el programa de visitas del año y su cumplimiento durante cada mes, así como las estadísticas de construcciones identificadas sin el permiso de construcción.

2. Darle seguimiento a las construcciones que tienen prevención de cierre por parte del Departamento de Desarrollo Urbano, esto para evitar que los propietarios sigan construyendo sin haber obtenido el permiso de construcción, llevando para esto un control de visitas de seguimiento entre la fecha que se hizo la prevención y la fecha que se tramitó el permiso de construcción.

3. Implementar el uso de la aplicación APC Municipal del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, para mediante la bitácora digital que existe en esa aplicación, llevar un control de las inspecciones hechas por el funcionario de la Municipalidad, facilitando el registro, seguimiento y archivo de la información para las construcciones nuevas e históricas. Para esto resulta conveniente que se le facilite al Departamento de Gestión Urbana las herramientas tecnológicas necesarias, tales como un teléfono móvil o una tablet para poder conectarse a esta aplicación.

   En forma adicional, la compra de una cinta métrica digital para medir áreas, haría más eficiente el proceso de medición e inspección de las construcciones.

4. Requerir a los propietarios de nuevas construcciones, que deben mantener los planos y el permiso de construcción en un lugar visible y protegido.

5. Comprar una cinta de color llamativo que diga CLAUSURADO POR LA MUNICIPALIDAD para utilizarla en todas las prevenciones de cierre y usarla en todas las prevenciones de cierre.

6. Establecer las regulaciones municipales aplicables al otorgamiento y seguimiento de los permisos de construcción.

Plazo para aplicar las recomendaciones

Se otorga un plazo de 60 días naturales para implementar las recomendaciones antes indicas, para lo cual, se deberá informar a la Auditoría Interna sobre el cumplimiento de cada recomendación, aportando la prueba respectiva.

*****

Esperando la atención a este informe y la consideración del requerimiento indicado, se suscribe de ustedes.

Muy atentamente,

ALLAN GERARDO ARIAS JIMENEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por ALLAN GERARDO ARIAS JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.01.10 09:31:23 -06'00'

Lic. Allan Arias Jiménez
Auditor Interno Municipal
Email: auditoria@munimontesdeoro.go.cr

CC/ Concejo Municipal
Archivo