



INFORME PARCIAL - SOBRE LA TRAMITACIÓN E INSPECCIONES DE LAS OBRAS DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO – DISTRITO SAN JUAN DE DIOS DE DESAMPARADOS

Introducción:

1.1. Origen del estudio:

El presente informe obedece a cumplir con el plan anual de trabajo para la Auditoría Interna de la Municipalidad de Desamparados, aprobado por el Concejo Municipal y comunicado a la Contraloría General de la República, para el año 2016. Corresponde a un estudio sobre inspección de obras durante el proceso constructivo, en el distrito de San Juan de Dios de Desamparados.

1.2. Objetivo del estudio:

Valorar en materia de la ingeniería civil el sistema de control interno con respecto a la tramitación e inspección de las obras durante el proceso constructivo, en el distrito de San Juan de Dios de Desamparados.

1.3. Naturaleza y alcance del estudio:

El alcance consiste en valorar a través del criterio técnico de un Ingeniero Civil, la tramitación y el proceso constructivo, por el período del año 2016.

El alcance comprenderá:

- Políticas y procedimientos internos.
- Inspecciones de campo.
- Expedientes de los permisos de construcción.
- Documentación interna y externa de las áreas involucradas en el proceso.
- Normativa que rige al proceso.

La veracidad y exactitud de la información suministrada, con relación al estudio sobre la tramitación de permisos constructivos e inspecciones de las obras durante el proceso constructivo es responsabilidad de la Administración Activa de la Municipalidad de Desamparados.



Las jefaturas en cada Unidad de esta Institución y en el caso específico del Alcalde Municipal, deben velar porque las medidas de control específicas relativas a su ámbito de acción sean suficientes y válidas y porque los funcionarios sujetos a su autoridad jerárquica las apliquen cumplidamente de acuerdo con los artículos No. 10 y 12 de la Ley General de Control Interno No. 8292.

El presente estudio de auditoría se desarrolla de conformidad con el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (R-DC-064-2014) y las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público (R-DC-119-2009), con base en las leyes, reglamentos y procedimientos que le son aplicables.

La responsabilidad de esta Auditoría consistió en emitir una opinión, con respecto a la tramitación de permisos constructivos e inspecciones de las obras durante el proceso constructivo, tomando en consideración para tal efecto las políticas y procedimientos internos y la inspección en campo; los resultados y recomendaciones de dicha evaluación, en términos de valor agregado, contribuyen en primera instancia, a promover cambios positivos en la salvaguarda del marco legal aplicable en la tramitación e inspección de las obras en el proceso constructivo y además el promover el fortalecimiento de los controles institucionales en ese campo.

1.4 Apoyo de un profesional en materia de ingeniería civil:

Valoración de la necesidad de un especialista.

Conforme lo establece la Norma 203.8 del Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (M-2-2006-CO-DFOE), y la ausencia de un profesional que apoye las labores de la Auditoría Interna, con criterio independiente en el área de ingeniería civil, se valoró la necesidad de un especialista externo para la ejecución del presente estudio, por esta razón conforme se desarrollaron los exámenes y pruebas de auditoría se consideró necesario el apoyo con la contratación del Ingeniero Randall Muñoz Matamoros.

1.5 Generalidades acerca del estudio

La Auditoría Interna de la Municipalidad en conjunto con el Ingeniero Civil, estableció vistas de campo, a diferentes construcciones del distrito de San Juan de Dios de Desamparados, con el fin de determinar su cumplimiento con la normativa vigente en materia constructiva, mismas que a su vez fueran revisadas con respecto a los expedientes que mantiene el municipio al respecto.

1.6 Limitaciones del estudio





La Auditoría Interna mediante el oficio N° 451-16, del día 09/11/2016, solicitó a la Directora de Urbanismo, información sobre dos casos de construcciones que fueron notificadas, por no contar con el permiso de construcción, pero que en visitas realizadas posteriores se determinó que las mismas se encontraban en ejecución con un avance importante de construcción, situación que a la fecha del presente informe no hubo respuesta sobre estos casos. Esto a pesar que mediante el oficio N° AM-971-16, del 07 de diciembre, firmado por el señor Alcalde y la misma Directora de Urbanismo, mencionan que la información pendiente se entregaría a más tardar el 15 de diciembre del 2016.

Lo anterior, se considera una limitación y obstrucción al trabajo de la Auditoría Interna y a los resultados del presente informe.

Por lo que esta Auditoría se reserva la posibilidad de realizar estudios de fiscalización a futuro sobre el tema consultado, para no entorpecer el presente estudio, como las responsabilidades que establece la Ley General de Control Interno al respecto.

2. Resultados del estudio

Derivado del análisis de la información y de las pruebas respectivas se obtuvo los siguientes resultados por parte del Ingeniero Civil:

2.1. Condición Encontrada

En el recorrido realizado, se visitaron ocho proyectos de los cuales seis cuentan con permisos constructivos.

2.1.1. Edificaciones sin permiso

Durante las visitas de campo se determinaron dos construcciones sin los documentos respectivos, según se detalla:

Caso 1: En visita el día 09/09/2016, se observa una ampliación de segundo nivel, con un avance aproximado del 15%, la cual no contaba con los permisos de construcción respectivos en el momento de la visita.

El día 05/10/2016, en visita realizada ya las obras se encontraban con un avance de un 60% aproximado y en el lugar habían trabajadores realizando obras en la construcción. Al solicitar los permisos respectivos no los aportaron, pero indicaron



que habían sido notificados el día 19/09/2016, con la Notificación N° 04792. No se visualizan sellos colocados.

Dicha notificación fue trasladada el día 19/10/2016, al Área de Gestión de Planificación Urbana, por parte de la Sección de Fiscalización Urbana.

Caso N° 2: Construcción de una casa, la cual fue notificada el día 28/07/2016, con la notificación N° 4778, con un 40% de avance, documento que indica que fue clausurada, pero no establece la colocación de sellos.

En visita el 21/09/2016, se visualizó la construcción, no se evidenciaron permisos de construcción y se mantenían realizando trabajos en la misma. No se visualizan sellos en la obra.

El día 19/10/2016, se hizo una nueva visita, observándose que las obras estaban finalizadas en un 100%.

La notificación fue trasladada a Gestión de Planificación Urbana mediante el oficio N° IS-0821-2016, con fecha de recibo el día 23/09/2016.

Mediante oficio N° 451-16, del 09/11/2016, con el fin de dar seguimiento a los casos antes indicados, se realizan varias consultas a la Dirección de Urbanismo, de la cual a la fecha no se recibió dicha respuesta, aspecto que se considera como una limitación dentro del estudio.

2.1.2. Edificaciones con Permiso

En los seis proyectos con permiso, se presenta la falta de alguno de los requisitos, siendo el Visado Municipal del plano Catastro y la certificación de la Caja Costarricense del Seguro Social los requisitos que más faltan. (Ver anexo 1)

2.1.3. Visitas Oculares

Se realizó una visita a las obras que cuentan con permisos para verificar que estas se apeguen a los planos constructivos que se presentaron a la hora de obtener el permiso de construcción. De las cuales se obtienen los siguientes resultados:



20 de febrero de 2017
INFORME N° **AI-EAE-002-17**

2.1.3.1. Permiso N° PC-352-16

La obra presenta diferencias con los planos constructivos de permisos, en lo que respecta al área construida, producto de la ampliación se incumple con la ventilación e iluminación natural de las habitaciones, y con el área de cobertura la cual se encuentra al 100%, aspecto que el Plan de Ordenamiento Territorial permite en la zona un 70%.



Foto N° 1: Ventanas sin ventilación



Foto N° 2: Construcción al 100% de la propiedad.



20 de febrero de 2017
INFORME N° **AI-EAE-002-17**

Durante la visita del día 19/10/2016, coordinada por la Auditoría Interna, el Inspector emitió la Notificación N° 4906, por los detalles antes mencionados.

Una de las probables causas, es la debilidad del Área de Fiscalización Urbana para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona. Lo que origina que la contribuyente pueda realizar cambios irrespetando los lineamientos del permiso otorgado.

2.1.3.2. Permiso N° PC-114-14

La obra presenta diferencias con los planos constructivos de permisos, en lo que respecta al área construida, producto de la ampliación se incumple con el retiro posterior que especifica el Plan de Ordenamiento Territorial (3 metros). Además de que las gradas de acceso al segundo nivel se construyeron por el lado de afuera de la edificación.



Foto N° 3: construcción sin retiro



20 de febrero de 2017

INFORME N° **AI-EAE-002-17**



Foto N° 4: Acceso a gradas diferente al diseño

Durante la visita del día 19/10/2016, coordinada por la Auditoría Interna, el Inspector emitió la Notificación N° 4904, por los detalles antes mencionados.

Una de las probables causas, es la debilidad del Área de Fiscalización Urbana para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona. Lo que origina que el contribuyente construya haciendo caso omiso al permiso otorgado.

2.1.3.3. Permiso N° PC-210-16

La obra presenta diferencias con los planos constructivos de permisos, al sustituir la cubierta de techo del primer nivel por un entrepiso el cual cumplirá la función de balcón con un área aproximada de 33,52 mts², además se abrió un buque de ventana en las gradas al segundo nivel, lo que origina un incumplimiento con el retiro que permite el Plan de Ordenamiento Territorial (3,0 mts).



Foto N° 5: Construcción de techo por entrepiso.



Foto N° 6: Construcción con cambios de diseño.

Durante la visita del día 19/10/2016, coordinada por la Auditoría Interna, el Inspector emitió la Notificación N° 4905, por los detalles antes mencionados.

Una de las probables causas, es la debilidad del Área de Fiscalización Urbana para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona. Lo que ocasiona que el contribuyente realice cambios en la obra que irrespeta los lineamientos del permiso otorgado.

2.1.3.4. Permiso N° PC-792-15

La obra se construye según el permiso otorgado.



20 de febrero de 2017
INFORME N° **AI-EAE-002-17**



Foto N° 7: Construcción conforme a los permisos otorgados.

2.1.3.5. Permiso N° PC-004-16 y Permiso N° PC-080-15

A la hora de la Visita en la obra no se está construyendo y se encuentra cerrada.



Foto N° 8: Construcción cerrada, sin ejecución de obra.



Foto N° 9: Construcción pequeña cerrada, sin ejecución de obra.

3. Conclusión

3.1. La Auditoría Interna ha emitido varios informes sobre esta materia con el fin de fortalecer el control interno del proceso de control urbano ((Informes N°: 161-16, del 24/05/2016, 216-16, del 14/06/2016 y 384-16, del 05/10/2016), pero a pesar de esto se siguen presentando debilidades en la fiscalización de las obras constructivas que se ejecutan dentro del Cantón.

3.2. El Área de Gestión de Fiscalización Urbana debe mejorar la supervisión en el área de las construcciones que se ejecutan en el Distrito, con el fin de detectar los cambios que realizan los contribuyentes en los proyectos.

3.3. La bitácora de asistencia que entrega la municipalidad al propietario para constatar que la inspección revisa la obra, incumple el fin con que fue creada.

3.4. Los funcionarios encargados de recibir el formulario "*Solicitud de Permiso de Construcción*" presentan inobservancias sobre lo que establece el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados.



4. Recomendaciones

4.1. A la Alcaldía Municipal

4.1.1. De conformidad con lo que dicta el artículo 39 de la Ley General de Control Interno en cuanto a la obstaculización o retrasar el cumplimiento de las potestades del auditor, establecer una investigación para determinar las responsabilidades por no responder a lo solicitado por esta Auditoría por parte de la Dirección de Urbanismo, creando una limitación dentro del presente informe. Informar al Concejo Municipal y a la Auditoría Interna en un plazo no mayor a dos meses las acciones realizadas.

4.2. A la Dirección de Urbanismo:

4.2.1. Revisar y analizar el proceso de control urbano considerando las debilidades del presente informe, como las ya indicadas por esta Auditoría en informes anteriores (Informes N°: 161-16, del 24/05/2016, 216-16, del 14/06/2016 y 384-16, del 05/10/2016), verificando desde cumplimiento de las recomendaciones, como las acciones ejecutadas para fortalecer el control interno, para lo cual se solicita en un plazo de un mes un plan de acción donde se indiquen las acciones que se van a ejecutar al respecto, como el cronograma para su cumplimiento.

La acreditación de esta recomendación ante la Auditoría Interna, será la remisión de copia del plan de acción, al día siguiente de cumplido el plazo indicado en esta recomendación.

La presente recomendación no puede interpretarse como una ampliación de los plazos de informes anteriores, mismos que esta Auditoría verificará en estudios de seguimiento a recomendaciones emitidas.

4.3. Al Área de Gestión de Planificación Urbana:

4.3.1. Cumplir con los artículos 45 y 46 del Plan de Ordenamiento Territorial a la hora de recibir los documentos que en este se solicitan, a la vez se invita al funcionario municipal que a la hora de realizar una consulta digital deje constancia en forma impresa de dicha visualización con el fin de tener expedientes de proyectos de una forma completa. (Aparte 2.1.2)



4.4. Al Área de Fiscalización Urbana:

4.4.1. Que los inspectores realicen recorridos confirmando la existencia de los permisos constructivos, así como que los contribuyentes respeten el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados.(Aparte 2.1.3)

Para la acreditación de la recomendación N° 4.3.1 y 4.4.1, esta Auditoría se reserva el derecho de verificar su cumplimiento en estudios posteriores según se establezcan, para el seguimiento de las recomendaciones.

Los plazos del capítulo 4 del presente informe referente al cumplimiento de las recomendaciones, rigen a partir de la comunicación de estas a los diferentes órganos aquí señalados.

De no cumplirse con lo establecido en los párrafos anteriores, se procederá a establecer las responsabilidades y sanciones correspondientes tal y como lo establece el artículo 41 de la Ley General de Control Interno.

Atentamente,

Lic. Álvaro Fidel Rescia Barahona
Auditor Interno

Lic. Oscar Mario Ledezma Arias
Auditor Encargado

C. Archivo(2).



20 de febrero de 2017
INFORME N° AI-EAE-002-17

Anexo N° 1

<i>Obra Menor Según Plan de Ordenamiento Territorial</i>				
Artículo 45. Se considera Obra Menor (individual) aquella cuya área de construcción sea menor o igual a 40 mts ² . Se excluyen aquellas con soluciones estructurales y arquitectónicas que demanden estudios técnicos.	<i>Razón Social</i>			
	Caso 1			
(a) Formulario Solicitud				
Lleno	Sí			
Firmado	Sí			
(b) Certificado uso de suelo				
Uso de suelo	Sí			
Calificación Actividad	Nap			
(c) Copia Cédula				
Física	Sí			
Jurídica	Nap			
Certificación Personería	Nap			
Representante Legal	Nap			
(d) Plano Catastro				
Copia sin reducción	Sí			
Visado Municipal	No			
(e) Informe Registral				
Físico	Sí			
Digital	Nap			
(f) Alineamiento otras Instituciones				
MOPT	Nap			
ICAA	Nap			
MINAE	Nap			
INVU	Nap			
Compañías Eléctricas	Nap			
Telecomunicaciones	Nap			
(g) Croquis Proyecto				
Escala	Sí			
(h) Segunda Planta				
Planos Firmados Profesional	Sí			
Planta Arquitectónica	Sí			
Escala 1:50	Sí			
Acofada	Sí			
Descripción Materiales	si			
Corte Transversal (cimiento-cubierta)	No			
Corte Longitudinal (cimiento-cubierta)	No			
Detalles estructurales Esc. 1:10	Sí			
Localización Obra en P.Catastro	Sí			
Elevaciones principales de obra	Sí			
(i) Póliza Riesgos del Trabajo				
Constancia	Sí			
(j) Estar al día Caja Costarricense				
Certificación	No			
Digital	NO			



20 de febrero de 2017
INFORME N° **AI-EAE-002-17**

<i>Obra Mayor Según Plan de Ordenamiento Territorial</i>				
Artículo 46. Se considera Obra Mayor aquella cuya área de construcción sea mayor de 40 mts ² .	<i>Razón Social</i>			
	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 6
(a) Formulario Solicitud				
Completo	Sí	Sí	Sí	Sí
Firmado	Sí	Sí	Sí	Sí
(b) Informe Registral				
Emitido Registro Público	Sí	Sí	Sí	Sí
Certificación de Notario	Nap	Nap	Nap	Nap
Consulta Digital	Nap	Nap	Nap	Nap
(c) Certificado uso de suelo				
Uso de suelo	Sí	Sí	Sí	Sí
Calificación Actividad	Nap	Nap	Nap	Nap
(d) Planos Constructivos				
Sellado CIA	Sí	Sí	Sí	Sí
Sellado Ministerio de Salud	Sí	Sí	Sí	Sí
(e) Copia Cédula				
Física	Sí	Sí	Sí	Sí
Jurídica	Nap	Nap	Nap	Nap
Certificación Personería	Nap	Nap	Nap	Nap
Representante Legal	Nap	Nap	Nap	Nap
(f) Póliza Riesgos del Trabajo				
Constancia	Sí	Sí	Sí	Sí
(g) Diseño de Solución y Tratamiento				
Aguas Sanitarias y Pluviales	Nap	Nap	Nap	Nap
(h) Setena				
Vialidad ambiental	Nap	Nap	Nap	Nap
(i) Alineamiento otras Instituciones				
MOPT	Nap	Nap	Nap	Sí
ICAA	Nap	Nap	Nap	Nap
MINAE	Nap	Nap	Nap	Nap
INVU	Nap	Nap	Nap	Nap
Compañías Eléctricas	Nap	Nap	Nap	Nap
(j) Plano Catastro				
Copia sin reducción	Sí	Sí	Sí	Sí
Visado Municipal	No	No	No	No
(k) Estar al día Caja Costarricense				
Certificación	No	No	No	No
Digital	No	No	No	No