

INFORME PARCIAL - SOBRE LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS CONSTRUCTIVOS E INSPECCIONES DE LAS OBRAS DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO

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 parcial sobre el estudio que se realiza a la Unidad de Inspecciones.

1.2. Objetivo del estudio:

Valorar el grado de eficiencia, eficacia y efectividad del sistema de control interno con respecto a la tramitación de permisos constructivos e inspección de las obras durante el proceso constructivo.

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 periodo del año 2015, y parte del año 2016.

El alcance comprenderá:

- Políticas y procedimientos internos.
- 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 de 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. Comunicación preliminar de los resultados del estudio

Para la comunicación de los resultados preliminares, la Auditoría Interna realizó el día 13 de junio del 2016, la reunión denominada “Comunicación de Resultados” la cual fue formalizada mediante invitación, al Alcalde Municipal (Oficio N° 206-16), solicitando de igual forma la convocatoria de la Coordinadora de la Dirección de Urbanismo, el Coordinador de la Unidad de Control Urbano y el Coordinador de la Unidad de Inspecciones; para dar a conocer los resultados del estudio denominado Gestión de la Unidad de Inspecciones.

Durante esta conferencia final, se expuso a los siguientes participantes: a la Alcaldesa en ejercicio la Licda. Hazel Torres Hernández, Alcaldesa en Ejercicio, a la Arq. Jessica Martínez Porras, Coordinadora de la Dirección de Urbanismo, al Arq. Gustavo Zeledón Céspedes, Coordinador de la Unidad de Control Urbano y al Lic. Pablo Brenes Azofeifa, Coordinador de la Unidad de Inspecciones.

En esta conferencia final, se expuso los resultados surgidos en el desarrollo del estudio, así como las conclusiones y las recomendaciones que a criterio de la Auditoría y el Ingeniero Civil Randall Muñoz Matamoros, profesional externo contratado, se deben de aplicar.

Se confeccionó además un documento denominado “Acta de Comunicación de Resultados” en el cual se detallan los principales aspectos del estudio, los plazos de cumplimiento de las recomendaciones acordadas y los funcionarios que participaron en la reunión.

Es importante indicar, que las diferentes argumentaciones expresadas por los participantes durante la reunión, no tienen repercusión sobre el fondo de los resultados determinados en el presente estudio; se hicieron sugerencias a nivel de recomendaciones, en cuanto a la forma de cómo van dirigidas.

1.6. Generalidades acerca del estudio

La Auditoría Interna de la Municipalidad hace entrega al Ingeniero Civil una muestra para proceder a realizar el análisis del área documental. Dicha muestra consta de 13 expedientes los cuales se compararan con el Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Desamparados (Artículo 45 Obra Menor y Artículo 46 Obra Mayor), con el fin de constatar de que se cumple con los documentos solicitados por la Municipalidad, para la obtención de los permisos constructivos. (Ver anexos 1, 2, 3 y 4)

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. Sobre los formularios de Obra Menor

De la muestra escogida tres proyectos corresponden a Obra Menor para lo cual se realiza un cuadro comparativo de los documentos a entregar para solicitar el permiso constructivo (Anexo N° 1), de donde se obtiene lo siguiente:

- a. Todos los propietarios presentaron el formulario de solicitud lleno, sin embargo uno de ellos carece de la firma del profesional.
- b. Certificado de Uso de Suelo falta en los tres expedientes.
- c. Dos de los expedientes tienen la copia de la cédula, el tercer expediente carece del documento.

- d. En los expedientes se observan los planos de catastro sin embargo uno de ellos es una reducción, además falta el visado municipal en dos de los planos.
- e. En uno de los expedientes falta el informe registral, en los otros dos si presentan dicho documento.
- f. Con lo que respeta al ítem alineamiento de otras instituciones este no aplica para ninguno de los casos (NAP).
- g. Se observa en el expediente la existencia de los croquis de cada proyecto.
- h. Son dos los proyectos que construirán una segunda planta, estos deben cumplir una serie requisitos en donde solo uno cumplió con cada uno de ellos, el otro hizo caso omiso a lo que se le solicito en:
 - o Escala 1:50 (Utilizo una escala diferente a la solicitada)
 - o Corte Transversal que muestre estructura de cimentación y soporte. (Sin corte transversal)
 - o Corte longitudinal que muestre estructura de cimentación y soporte. (Sin corte Longitudinal)
 - o Elevación principal de la obra. (Sin elevaciones principales)
- i. Las constancias de las pólizas de riesgo del trabajo se encuentran en cada uno de los expedientes.
- j. En ninguno de los expedientes se observan las certificaciones de la Caja Costarricense del Seguro Social.

2.2. Sobre los formularios de Obra Mayor

En lo que respeta a la Obra Mayor se estudian los expedientes de diez obras, mediante un cuadro comparativo (Anexo N° 2, 3 y 4) con el fin de poder determina cuales documentos faltan en el expediente de proyecto.

- En lo que respeta a Obra Mayor se observan expedientes con poca información en papel esto debido a que la solicitud de permiso constructivo la están realizando por el Administrador de Proyectos de Construcción (APC). En esta situación se encuentran 4 de los proyectos “Grupo Fuhua (2 proyectos), Eddie Valverde, Mainor Cervantes”
- El análisis de los cuadros se realizará con seis proyectos sin incluir los tramitados por el APC.
 - a. Todos los propietarios presentaron el formulario de solicitud lleno, sin embargo dos de ellos carecen de la firma del profesional.
 - b. Todos presentan el informe registral.
 - c. El Certificado de Uso de Suelo lo presentaron cinco de los propietarios, el faltante se debe a que tramito el permiso como una remodelación y lo que realizo fue el cambio de trapicheles y cielo raso.
 - d. Cuatro de los expedientes cuentan en los planos constructivos con el sello del CFIA, a los otros dos les faltan los planos en el expediente.
 - e. Cinco de los expedientes tienen la copia de la cédula, la faltante se debe a que solo le sacaron copia a una cara de la misma.
 - f. Las constancias de las pólizas de riesgo del trabajo se encuentran en cada uno de los expedientes.
 - g. Este ítem solo aplica para el proyecto de Desarrollos Globamex S.A. y dicho documento se encuentra en el expediente.
 - h. Este ítem solo aplica para el proyecto de Desarrollos Globamex S.A. y dicho documento se encuentra en el expediente.
 - i. Con lo que respeta al ítem alineamiento de otras instituciones este no aplica para ninguno de los casos (NAP).
 - j. En los expedientes se observan los planos de catastro sin embargo solo uno de ellos presenta el sellado de visado municipal.

- k. En ninguno de los expedientes se observan las certificaciones de la Caja Costarricense del Seguro Social.

Al respecto el artículo 45 - 46 del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados indica:

“Los requisitos para el permiso de construcción de obra menor y mayor, son los siguientes”

2.3. Sobre las visitas de oculares

Se realiza una inspección en seis proyectos de diferentes zonas del Cantón de Desamparados, dicha visita se efectúa con el Lic. Oscar Mario Ledezma Arias auditor encargado del estudio.

2.3.1. Permiso 367-15

- A. Los permisos constructivos los tiene el encargado de la obra, lo recomendado es que se coloque en un lugar visible.
- B. Proyecto Cementerio Campo Santo Colina de Paz, ubicado en calle Churuca en San Antonio de Desamparados. Dicho proyecto se encuentra en movimiento de tierras.



- C. Se han realizado los cortes de taludes y de terrazas. A la hora de la visita la maquinaria se encuentra trabajando y se carece de un sistema de mitigación de polvo.

Al respecto en lo que interesa el artículo 39 del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados indica:

“Descripción de las medidas de mitigación, control de polvo, gases u otros desechos para el transporte o desplazamiento.”

Una de las causas es la debilidad en la Unidad de Control Urbano para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona. Esta omisión puede originar que los vecinos interpongan quejas ante el municipio.



2.3.2. Permiso 659-15

- A. Proyecto ampliación en un segundo nivel de una casa de habitación, ubicada en San Antonio de Desamparados. La obra se encuentra en un 60% de avance, en su parte exterior se observan dos pasillos uno que colinda con el vecino y otro en la fachada frontal de la obra, esto origina diferencias con el croquis presentado para la obtención del permiso constructivo

Al respecto en lo que interesa el artículo 89 Infracciones de la Ley de Construcción en el inciso “C” indica:

“Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado”.

Una de las causas es la debilidad en el Unidad de Control Urbano para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona. Esta omisión origina la pérdida de privacidad de los vecinos.



- B. Las gradas de acceso a la segunda planta se construyeron fuera de la línea de construcción por lo que hay discrepancias entre el croquis aprobado y lo construido.

Al respecto el artículo 93 del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados indica:

Requisitos Generales para las Zonas Residenciales de Alta, Media y Baja Densidad (ZRA, ZRM, ZRB)

“Retiro frontal o línea de construcción es de 2,5 mts.”

Al respecto en lo que interesa el artículo 89 Infracciones de la Ley de Construcción en el inciso “C” indica:

“Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado”.

La debilidad en el Unidad de Control Urbano para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona, esto origina la pérdida de visibilidad de los vecinos hacia los lados de su propiedad así como la inobservancia de la normativa aplicable.



2.3.3. Permiso 760-15

- A. Construcción de un apartamento en un segundo nivel, la cual se encuentra en obra gris con un 60% de avance. La obra se desarrolla según los planos constructivos presentados al Unidad de Control Urbano de la Municipalidad de Desamparados y cuentan con la supervisión del Ing. Warner Mora Miranda.
- B. El permiso constructivo a la hora de la visita se encuentra guardado por el propietario, el encargado de la obra desconoce donde se encuentra.



2.3.4. Permiso 748-15

Casa de habitación de 63 mts², levantada en sistema constructivo prefabricado tipo baldosa horizontal. Se procede a realizar una medición de lo que se observa en sitio, esto porque a la hora de la visita se está construye una segunda planta

con tres aposentos y un balcón, lo que origina una nueva área construida de 98.5 mts².

Al respecto en lo que interesa el artículo 89 Infracciones de la Ley de Construcción en el inciso "C" indica:

"Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado".

La debilidad en el Unidad de Control Urbano para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona, así como la inobservancia de la normativa aplicable.



2.3.5. Permiso 777-15

Construcción de un Muro de Retención, el cual se encuentra terminado a la hora de la visita. La obra se desarrolló según el permiso solicitado.



2.3.6. Permiso 565-15

Se observa la construcción de un edificio de tres niveles, con un mezzanine en el tercer nivel, originando un área adicional, la cual se edifica sin aprobación del municipio.

Al respecto en lo que interesa el artículo 89 Infracciones de la Ley de Construcción en el inciso "C" indica:

“Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado”.

Dicha obra ya presenta una cedula de notificación de urbanismo para que se pongan a derecho y cumplan así con la normativa vigente.



2.3.7. Permiso PC 263, PC 149

- A. En la visita que se realizó a dicho proyecto, no se nos permitió el ingreso a la propiedad por lo que no se pudo observar lo que ese estaba construyendo.
- B. Se le solicitan los planos constructivos de la obra y se observa que los planos constructivos tienen fecha de vencimiento del 16-1-2015 (Apartamento) y de 13-1-2015 (Local Comercial).
- C. Proyecto cuenta con una cedula de notificación, esto porque construyo obras no aprobadas por el municipio.

Al respecto en lo que interesa el artículo 89 Infracciones de la Ley de Construcción en el inciso “C” indica:

“Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado”.

Dicha obra ya presenta una cedula de notificación de urbanismo para que se pongan a derecho y cumplan así con la normativa vigente.

2.4. Análisis de la Documentación

Legislación

- A. Según lo observado las obras se encuentra en inobservancia de los siguientes artículos.

- **Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados**

ARTICULO 39. El Plan de medidas de mitigación debe contener lo siguiente:

- a. Características del material a remover o desplazar
- b. Maquinaria y equipo a utilizar.
- c. Destino del material a trasladar. Todo sitio utilizado para la deposición final de los materiales debe presentar copia del permiso respectivo extendido por MINAE o por el Proceso de Control Ambiental de la Municipalidad.

- d. Descripción de las medidas de mitigación, control de polvo, gases u otros desechos para el transporte o desplazamiento.
- e. Descripción de la ruta a utilizar para el desplazamiento del material.

ARTÍCULO 45. Se considera Obra Menor (individual) aquella cuya área de construcción sean menores o iguales a 40 metros cuadrados. Se excluyen aquellas con soluciones estructurales y arquitectónicas que demanden estudios técnicos.

Los requisitos a presentar para efectos del permiso correspondiente son los siguientes:

- a. Formulario de Solicitud debidamente lleno y firmado por el propietario.
- b. Certificado de uso de suelo en caso de industria debe presentar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.
- c. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- d. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida, legible y sin pegas, debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. (En caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)
- e. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público. (En caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)
- f. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, M.I.N.A.E, I.N.V.U, compañías eléctricas y de telecomunicaciones correspondientes etc).
- g. Croquis a escala del proyecto.
- h. En caso de una segunda planta, planos firmados por un profesional responsable y supervisor de la obra aportando lo siguiente:
 - h.1. Planta de distribución arquitectónica a escala 1:50 debidamente acotada, rotulada con la respectiva descripción de materiales predominantes.
 - h.2. Corte transversal y longitudinal que muestre la estructura de cimentación y soporte.
 - h.3. Detalles estructurales a escala 1:10.
 - h.4. Localización de la obra en el plano catastrado.
 - h.5. Elevaciones principales de la obra.
- i. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales.

ARTÍCULO 46. Se considera Obra Mayor aquella cuya área de construcción sea mayor de 40 metros cuadrados.

Los requisitos para el permiso de construcción, debe presentar los siguientes:

- a. Formulario de Solicitud completo y firmado por el propietario.
- b. Informe de la propiedad o finca emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público, (en caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo).
- c. Certificado de uso de suelo, (en caso de industria debe presentar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.
- d. Tres copias (3) de los planos constructivos visados por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y por el Área Rectora de Salud.
- e. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- f. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales
- g. Diseño de solución y tratamiento de aguas (sanitarias y pluviales)
- h. Viabilidad ambiental por SETENA (según corresponda)
- i. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, M.I.N.A.E, I.N.V.U, compañías de electricidad correspondientes)
- j. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida y legible (sin reducciones o particiones), debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. (En caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)
- k. Estar al día en el pago de las obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

ARTÍCULO 93. Requisitos Generales para las Zonas Residenciales de Alta, Media y Baja Densidad (ZRA, ZRM, ZRB) CUADRO 2

Requisitos Generales	ZRAD	ZRMD	ZRBD
Superficie mínima lote con red de cloaca	130 m ²	200 m ²	300 m ² en adelante
Superficie mínima lote sin red de cloaca	160 m ²	250 m ²	300 m ² en adelante
Frente mínimo lote	8 m	10 m	12 m
Altura máxima en pisos	4 pisos	4 pisos	2 pisos
Cobertura máxima	70%	70%	70%

Retiro frontal	2.5 m	2.5 m	2.5 m
Retiro posterior	3 m	3 m	3 m
Retiro en calle nacional	Define el MOPT	Define el MOPT	Define el MOPT
Densidad vivienda/ hectárea con red de cloaca	77	50	33
Densidad vivienda/ hectárea sin red de cloaca	63	40	33

- a. Por cada 10% de área de cobertura que se disminuya en la construcción vertical, en cada zona se permitirá aumentar en un piso adicional la altura máxima permitida hasta un máximo de 6 pisos.
- b. El retiro lateral no se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá 1,50m para unidades habitacionales de 1 piso; 3,00 m para las de 2 pisos. Por cada piso adicional deberá agregarse 1,00 m de retiro adicional.
- c. El retiro posterior en unidades de vivienda de 1 piso, será de 2.5 m; 3.5 m para unidades de vivienda de 2 pisos y por cada piso adicional, debe agregarse 1.0 m de retiro posterior.
- d. El retiro posterior se aumentará en 1.0 m por cada piso adicional, conforme a la densidad de la zona pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.
- e. En casos de lotes con frente a vía pública menores a la norma, se aplica lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones

▪ **Ley de Construcciones**

Artículo 89.- Infracciones. Se considerarán infracciones además de las señaladas en los Capítulos de este Ordenamiento, las siguientes:

- f. Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta ley y su reglamento exigen la licencia.
- g. Ejecutar obras amparadas por una licencia de plazo vencido.
- h. Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado.

- i. Ejecutar, sin la debida protección, obras que pongan en peligro la vida o las propiedades.
- j. No enviar oportunamente a la Municipalidad los informes de datos que se previenen en diferentes Capítulos del Reglamento.
- k. No dar aviso a la Municipalidad de suspensión o terminación de obras.
- l. No obedecer órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad.
- m. Usar indebidamente la vía pública.
- n. Usar indebidamente los servicios públicos.
- o. Ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra.
- p. Impedir o estorbar a los Inspectores cumplir su cometido.

3. Conclusiones

3.1. Se concluye que los funcionarios encargados de recibir el formulario Solicitud de Permiso de Construcción presentan inobservancias del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados.

3.2. Se concluye que un 71.4 % de los proyectos visitados presenta inobservancias del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Desamparados y de la Ley de Construcciones, y en el 28.6 % restante los proyectos se desarrollan de acuerdo al plano constructivo con el cual se otorgaron los permisos constructivos.

4. Recomendaciones

4.1. A la Unidad de Control Urbano

4.1.1. Aplicar de forma inmediata la normativa vigente en materia de construcciones. Según se establece en la ley de construcciones, en el capítulo XXI (Sanciones).

CAPÍTULO XXI SANCIONES

Artículo 88.- Facultades. La Municipalidad puede imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este Ordenamiento. Las sanciones serán las que se han especificado en el cuerpo de esta Ley y su Reglamento (multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc.) y los que señala este Capítulo.

Artículo 89.- Infracciones. Se considerarán infracciones además de las señaladas en los Capítulos de este Ordenamiento, las siguientes:

- a) *Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta ley y su reglamento exigen la licencia.*
- b) *Ejecutar obras amparadas por una licencia de plazo vencido.*
- c) *Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado.*
- d) *Ejecutar, sin la debida protección, obras que pongan en peligro la vida o las propiedades.*
- e) *No enviar oportunamente a la Municipalidad los informes de datos que se previenen en diferentes Capítulos del Reglamento.*
- f) *No dar aviso a la Municipalidad de suspensión o terminación de obras.*
- g) *No obedecer órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad.*
- h) *Usar indebidamente la vía pública.*
- i) *Usar indebidamente los servicios públicos.*
- j) *Ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra.*
- k) *Impedir o estorbar a los Inspectores cumplir su cometido.*

Artículo 93.- Cuando un edificio o construcción o instalación ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad y sin que se haya dado aviso a esta de la terminación de la obra, se levantará una información, fijando al propietario un plazo improrrogable de treinta (30) días, para que dé cumplimiento a lo estatuido en esta Ley y Reglamento, presentando el proyecto, solicitud de licencia, etc.

Artículo 94.- Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, se le levantará una nueva información la que se pondrá de acuerdo con el artículo sobre Renuencia y se fijará un último plazo, oyendo al interesado.

Artículo 96.- Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas o la hará por cuenta del propietario. En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella.

4.1.2. Al ser una Municipalidad que firmo convenio con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos para tramitar permisos de construcción por medio del Administrador de Proyectos de Construcción, se hace necesario la definición de

una política referente a la información que debe contener los expedientes a nivel constructivo (documentación manual o digital), con el fin de que la misma sea elevada a quien corresponda para su formalización y aplicación. Para esta recomendación se otorga un plazo de tres meses.

4.1.3. Apegarse de forma inmediata a los artículos 45 y 46 del Plan de Ordenamiento Territorial, a la hora de recibir los documentos que en este se solicitan.

4.1.4. Incluir un procedimiento para que el funcionario municipal 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. Para esta recomendación se otorga un plazo de dos meses.

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



- Expediente
- Archivo

ANEXO # 1

<i>Obra Menor Según Plan de Ordenamiento Territorial</i>	
Artículo 45. Se considera Obra Menor	<i>Razón Social</i>

MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS

AUDITORÍA INTERNA

19

INFORME N° 216-16 14/06/2016

(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.	Caso 1	Caso 2	Caso 3		
(a) Formulario Solicitud					
Lleno	Sí	Sí	Sí		
Firmado	Sí	No	Sí		
(b) Certificado uso de suelo					
Uso de suelo	No	No	No		
Calificación Actividad	NAP	NAP	NAP		
(c) Copia Cédula					
Física	Sí	No	Sí		
Jurídica	NAP	NAP	NAP		
Certificación Personería	NAP	NAP	NAP		
Representante Legal	NAP	NAP	NAP		
(d) Plano Catastro					
Copia sin reducción	No	Sí	No		
Visado Municipal	No	Sí	No		
(e) Informe Registral					
Físico	No	Sí	No		
Digital	No	No	Sí		
(f) Alineamiento otras Instituciones					
MOPT	NAP	NAP	NAP		
ICAA	NAP	NAP	NAP		
MINAE	NAP	NAP	NAP		
INVU	NAP	NAP	NAP		
Compañías Eléctricas	NAP	NAP	NAP		
Telecomunicaciones	NAP	NAP	NAP		
(g) Croquis Proyecto					
Escala	Sí	Sí	Sí		
(h) Segunda Planta					
Planos Firmados Profesional	NAP	Sí	Sí		
Planta Arquitectónica	NAP	Sí	Sí		
Escala 1:50	NAP	No	Sí		
Acotada	NAP	Sí	Sí		
Descripción Materiales	NAP	Sí	Sí		



	Corte Transversal (cemento-cubierta)	NAP	No	si	
	Corte Longitudinal (cemento-cubierta)	NAP	No	si	
	Detalles estructurales Esc. 1:10	NAP	Sí	si	
	Localización Obra en P.Catastro	NAP	Sí	si	
	Elevaciones principales de obra	NAP	No	si	
(i)	<i>Póliza Riesgos del Trabajo</i>				
	Constancia	Sí	Sí	Sí	
(j)	<i>Estar al día Caja Costarricense</i>				
	Certificación	No	No	No	
	Digital	No	No	No	



Formulario sin firma del profesional



Copia del Plano Catastro Reducida

ANEXO # 2

<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 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7

MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS

AUDITORÍA INTERNA

21

INFORME N° 216-16 14/06/2016

(a)	<i>Formulario Solicitud</i>				
	Completo	Sí	Sí	Sí	No
	Firmado	No	Sí	Sí	No
(b)	<i>Informe Registral</i>				
	Emitido Registro Público	No	No	No	No
	Certificación de Notario	No	No	No	No
	Consulta Digital	Sí	Sí	No	Sí
(c)	<i>Certificado uso de suelo</i>				
	Uso de suelo	No	Sí	Sí	Sí
	Calificación Actividad	NAP	NAP	NAP	NAP
(d)	<i>Planos Constructivos</i>				
	Sellado CFIA	No	Sí	No	Sí
	Sellado Ministerio de Salud	No	Sí	No	No
(e)	<i>Copia Cédula</i>				
	Física	No	Sí	Sí	No
	Jurídica	No	NAP	NAP	NAP
	Certificación Personería	No	NAP	NAP	NAP
	Representante Legal	No	NAP	NAP	NAP
(f)	<i>Póliza Riesgos del Trabajo</i>				
	Constancia	Sí	Sí	Sí	Sí
(g)	<i>Diseño de Solución y Tratamiento</i>				
	Aguas Sanitarias y Pluviales	NAP	NAP	NAP	NAP
(h)	<i>Setena</i>				
	Vialidad ambiental	NAP	NAP	NAP	NAP
(i)	<i>Alineamiento otras Instituciones</i>				
	MOPT	NAP	NAP	NAP	NAP
	ICAA	NAP	NAP	NAP	NAP
	MINAE	NAP	NAP	NAP	NAP
	INVU	NAP	NAP	NAP	NAP
	Compañías Eléctricas	NAP	NAP	NAP	NAP
(j)	<i>Plano Catastro</i>				
	Copia sin reducción	Sí	Sí	Sí	Sí
	Visado Municipal	No	Sí	Sí	Sí



(k)	<i>Estar al día Caja Costarricense</i>				
	Certificación	No	No	No	No
	Digital	No	No	No	No



Formulario sin firma del profesional



Fotocopia de la cédula por una cara



Tramitación Digital por el Sistema APC

ANEXO # 3

<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 8	Caso 9	Caso 10	Caso 11



(a)	<i>Formulario Solicitud</i>				
	Completo	Sí	Sí	Sí	Sí
	Firmado	No	Sí	Sí	Sí
(b)	<i>Informe Registral</i>				
	Emitido Registro Público	Sí	No	No	si
	Certificación de Notario	No	No	No	No
	Consulta Digital	No	Sí	Sí	No
(c)	<i>Certificado uso de suelo</i>				
	Uso de suelo	Sí	Sí	Sí	Sí
	Calificación Actividad	Sí	NAP	NAP	No
(d)	<i>Planos Constructivos</i>				
	Sellado CFIA	No	Sí	Sí	Sí
	Sellado Ministerio de Salud	No	No	Sí	No
(e)	<i>Copia Cédula</i>				
	Física	Sí	Sí	Sí	Sí
	Jurídica	No	NAP	NAP	No
	Certificación Personería	Sí	NAP	NAP	No
	Representante Legal	No	NAP	NAP	No
(f)	<i>Póliza Riesgos del Trabajo</i>				
	Constancia	Sí	Sí	Sí	Sí
(g)	<i>Diseño de Solución y Tratamiento</i>				
	Aguas Sanitarias y Pluviales	Sí	NAP	NAP	NAP
(h)	<i>Setena</i>				
	Vialidad ambiental	Sí	NAP	NAP	No
(i)	<i>Alineamiento otras Instituciones</i>				
	MOPT	Sí	NAP	NAP	NAP
	ICAA	Sí	NAP	NAP	NAP
	MINAE	NAP	NAP	NAP	NAP
	INVU	NAP	NAP	NAP	NAP
	Compañías Eléctricas	NAP	NAP	NAP	NAP
(j)	<i>Plano Catastro</i>				
	Copia sin reducción	Sí	Sí	Sí	Sí
	Visado Municipal	No	No	No	No
(k)	<i>Estar al día Caja Costarricense</i>				

Certificación	No	No	No	No
Digital	No	No	Sí	No



Formulario sin firma del profesional



Tramitación Digital por el Sistema APC

ANEXO # 4

<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 12	Caso 13		
<i>(a)</i>	<i>Formulario Solicitud</i>			
	Completo	No	No	
	Firmado	No	No	
<i>(b)</i>	<i>Informe Registral</i>			
	Emitido Registro Público	No	No	
	Certificación de Notario	No	No	
	Consulta Digital	No	No	
<i>(c)</i>	<i>Certificado uso de suelo</i>			
	Uso de suelo	Sí	Sí	
	Calificación Actividad	NAP	NAP	
<i>(d)</i>	<i>Planos Constructivos</i>			
	Sellado CFIA	Sí	Si	
	Sellado Ministerio de Salud	No	No	
<i>(e)</i>	<i>Copia Cédula</i>			
	Física	No	No	
	Jurídica	No	No	
	Certificación Personería	No	No	
	Representante Legal	Sí	Sí	
<i>(f)</i>	<i>Póliza Riesgos del Trabajo</i>			
	Constancia	Sí	Sí	

(g)	<i>Diseño de Solución y Tratamiento</i>				
	Aguas Sanitarias y Pluviales	NAP	NAP		
(h)	<i>Setena</i>				
	Vialidad ambiental	NAP	NAP		
(i)	<i>Alineamiento otras Instituciones</i>				
	MOPT	NAP	NAP		
	ICAA	NAP	NAP		
	MINAE	NAP	NAP		
	INVU	NAP	NAP		
	Compañías Eléctricas	NAP	NAP		
(j)	<i>Plano Catastro</i>				
	Copia sin reducción	Sí	Sí		
	Visado Municipal	No	No		
(k)	<i>Estar al día Caja Costarricense</i>				
	Certificación	No	No		
	Digital	No	No		



Tramitación Digital por el Sistema APC