



05 de octubre de 2016

INFORME N° **384-16**

INFORME PARCIAL - SOBRE LA TRAMITACIÓN E INSPECCIONES DE LAS OBRAS DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO – DISTRITO CENTRO 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 parcial sobre inspección de obras durante el proceso constructivo, en el distrito 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 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



05 de octubre de 2016

INFORME N° **384-16**

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 central de Desamparados, con el fin de determinar su cumplimiento con la normativa vigente en materia constructiva.



05 de octubre de 2016

INFORME N° **384-16**

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 quince edificaciones, de las cuales ocho cuentan con los permisos respectivos, las siete restantes no evidencian el permiso correspondiente a la hora de la visita.

2.1.1 Edificaciones sin evidencia del permiso

Las edificaciones que no se evidenció el permiso constructivo, a la hora de la visita, se constató con la Unidad de Inspecciones (Oficio N° IS-0773-16, del día 09/08/2016), que dos ya cuentan con el permiso de construcción respectivo, dos ya fueron notificadas por esa área. Las tres restantes corresponden a construcciones que no se encontraba nadie en la propiedad.

2.1.2 Escaleras en el retiro frontal

Se observó que de ocho edificaciones que realizan ampliaciones en un segundo nivel, seis de ellas construyeron las escaleras en el retiro frontal de la propiedad, lo que equivale a un 75% de los contribuyentes que incumplieron con este lineamiento.

Al respecto en lo que interesa el artículo 93. Del Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Desamparados indica:

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

Cuadro #2

	ZRA	ZRM	ZRB
Retiro Frontal	2,5 m	2,5 m	2,5 m



05 de octubre de 2016

INFORME N° **384-16**



Foto N° 1. Construcción de escaleras en el retiro frontal

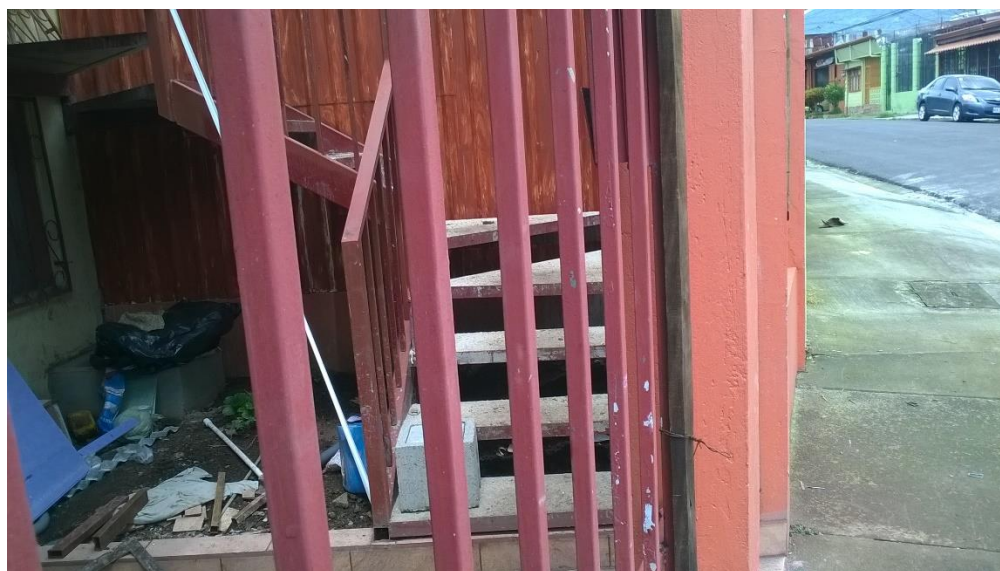


Foto N° 2. Construcción de escaleras en el retiro frontal

Una de las probables causas, es la debilidad de la Unidad de Inspecciones para realizar las inspecciones en lo referente a las construcciones que se están realizando en la zona. Lo que origina que los contribuyentes estén irrespetando un lineamiento del permiso otorgado.



05 de octubre de 2016

INFORME N° **384-16**

Situación por la cantidad de viviendas que se mantienen con esta situación, que se está creando una cultura a nivel del distrito y probablemente del cantón, al no aplicar la normativa correspondiente para estos casos.

3. Conclusión

Se concluye que la Unidad de Inspección debe mejorar la supervisión en el área de las construcciones que se realizan en el Distrito, con el fin de detectar y controlar todas las obras constructivas. Además es importante la verificación y cumplimiento de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial para que los contribuyentes lo cumplan.

4. Recomendaciones

Se le recomienda a la Unidad de Inspecciones, cumplir de forma inmediata:

- 4.1. Que los inspectores realicen recorridos confirmando la existencia de los permisos constructivos, así como que el área que se construye sea lo que se autorizó. De igual forma obligar a los propietarios responsables de las construcciones, a que los permisos se encuentren en un lugar visible y que los documentos (bitácoras, planos, etc.) se encuentren en el sitio de la construcción. (Numeral 2.1.1)
- 4.2. Realizar una visita a las edificaciones que se construyen en los segundos niveles con el fin de que se cumpla con la ubicación de las escaleras, según los permisos otorgados por esta unidad. Que dichas visitas se encuentren debidamente programadas según el inicio, el avance y finalización de la obra, atendiendo las rutas establecidas por dicha Unidad. (Numeral 2.1.2)

Atentamente,

Lic. Óscar Mario Ledezma Arias
Auditor Encargado

C. Archivo(2).

