



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-1- Miguel
Morera

Oficio MP-DAI-DEN-09-2016
31 de mayo de 2016

Puntarenas, 31 de mayo del 2016.

Señor:
Randall Chavarría Matarrita.
Alcalde Municipal.
Presente.



Estimado señor:

En atención a una denuncia recibida en esta Auditoría Interna en fecha 28 de marzo de 2016, sobre supuestas irregularidades en los permisos de construcción de una estación de servicio ubicada en el Cocal de Puntarenas, se llevó a cabo una investigación preliminar de los hechos denunciados. Se consideró información consistente en documentación de respaldo de permisos municipales, tanto generada en este Gobierno Local, como otra proveniente de varias instituciones (INS, MINAE), inspecciones de campo el 21 de abril de 2016, así como verificaciones e indagaciones. Se obtuvieron los resultados que se exponen seguidamente.

1 Resultados:

1.1 Obras constructivas sin permiso municipal:

En la investigación realizada, se pudo determinar que en el sitio donde se está remodelando la estación de servicio antes referida, se está llevando a cabo a cuatro construcciones, siendo éstas: Sustitución de un tanque de combustible, edificio de dos plantas, anexo a ese edificio y pistas de combustible entechadas. Sobre el tanque de combustible, según documentación aportada por el Departamento de Planificación Urbana de esta Municipalidad, en fecha 19 de diciembre de 2014, se otorga un permiso de construcción a la empresa "Ruleta S.A.", propiedad del Sr. Yehia Ahmed Freeman, para obras de sustitución del tanque, pagando un derecho por **¢195.491,50**, basado en una valoración hecha por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos por **¢19.549.150,00**. En dicho permiso, se adjunta una póliza del Instituto Nacional de Seguros por **¢242.214,00**.

Se presenta además, una copia de la resolución de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental No. 655-2014 del 1 de abril de 2014, en la cual se otorga la viabilidad ambiental para dicho proyecto con un plazo de vigencia de dos años. Cabe destacar que esa obra está a cargo del Ing. Mauricio Gutiérrez Villafuerte, Director de Desarrollo y Control Urbano de esta Municipalidad, como profesional independiente. No obstante, las obras no se efectuaron en el tiempo previsto. En oficio PUC-129-12-2015 del 18 de diciembre de 2015, dirigida al INS, afirma entre otras cosas el Arq. Arturo Morera Pereira, Coordinador del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, que la obra iniciaría el 21 de diciembre



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Dirección de Auditoría Interna

-2-

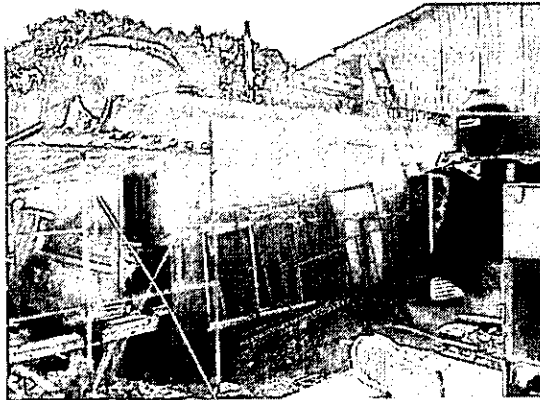
Oficio MP-DAI-DEN-09-2016

31 de mayo de 2016

de 2015. En esa misma fecha, se aporta la suscripción de una nueva póliza con el INS para la obra en cuestión de acuerdo a la nueva valoración del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica por **¢21.899.150,00**. Se renueva el permiso de construcción dado inicialmente el 19 de diciembre de 2014, en fecha 9 de marzo de 2016, cancelándose una diferencia por impuesto de **¢23.500,00** y una multa por el mismo monto para un total de **¢47.000,00**¹.

Sobre la construcción del edificio de dos plantas, se tiene un permiso municipal otorgado después de iniciada la obra, la cual fue tasada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos en **¢61.192.600,00**, incluyendo una póliza del INS conforme a ese monto. Se cancelaron impuestos al municipio por **¢1.223.852,00**, donde se incluye una multa por **¢611.926,00**.

En fecha 15 de enero de 2016, el colegio profesional antes referido, procedió a realizar inspección en varias construcciones en proceso en el distrito primero de Puntarenas, encontrando que en sitio que nos ocupa, se estaba construyendo sin permisos. Posteriormente, los inspectores municipales realizaron una clausura a las obras el 26 de enero de 2016 y dos actas por violación de esos sellos los días 2 y 8 de febrero de 2016. En fecha 22 de abril de 2016, se procedió a realizar una nueva inspección y notificación en el lugar, pero esta vez con presencia de personal de esta Auditoría Interna, sin embargo, en días posteriores se pudo observar que las obras continuaron y se confeccionó otra acta violación de sellos el 4 de mayo de 2016, siendo esto un constante desacato a la autoridad municipal.



Tanque de combustible

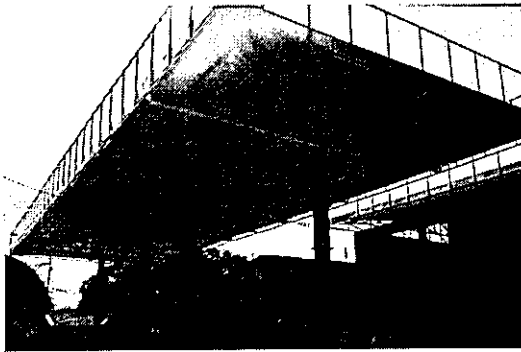


Edificio comercial

En cuánto a la construcción de las pistas de distribución de combustibles y el anexo al edificio comercial, se observó que la primera obra presenta un avanzado grado de ejecución, no así la segunda obra. Ninguna de estas construcciones, tenía presentada una solicitud de permiso ante la Municipalidad al momento de la inspección, ni se nos aportó en el sitio la documentación que ordena el artículo II.11 del Reglamento de Construcciones. Por tanto, no se pudo determinar la tasación de

¹ Número de recibo 720971 del 29 de febrero de 2016.

las obras por parte del colegio respectivo, ni el pago de pólizas de riesgos del INS, entre otros requisitos.



Estructura de las pistas



Anexo al edificio comercial

1.2 Deficiencias de control constructivo por parte de la administración municipal:

Como se indicó anteriormente, se pudo comprobar que la Municipalidad llevó a cabo la clausura de las obras realizadas en el sitio donde se ubica la estación de servicio en el Cocal y posteriormente por la violación de los sellos municipales colocados, según puede verse en las actas emitidas por la inspección municipal en los días el 26 de enero de 2016, 2 y 8 de febrero de 2016, a pesar que ese hallazgo fue determinado en primera instancia por personeros del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. A petición de esta Auditoría Interna, se refieren los departamentos de Planificación Urbana y Control Constructivo, así como la Inspección Municipal por medio de oficios MP-PUC-OFIC-023-04-2016 y UI-039-2016, respectivamente y ambos del 27 de abril de 2016.

En el departamento de Planificación Urbana, indican entre otras cosas que *"...Con respecto a si nuestro departamento a tomado acciones en cuanto a la violación de sellos municipales, sobre éstas obras en cuestión, es mi deber informarle que la sociedad en cuestión a la fecha de este informe aunque de forma extemporánea ha venido cumpliendo con la presentación de requisitos constructivos necesarios para ponerse a derecho con nuestro municipio, además de cumplir con el pago de la multa correspondiente, tan es así que el último trámite realizado fue el permiso de construcción No. 0114 con fecha 12/04/2016, para construcción de local comercial y bodega. Dicha práctica de trabajo se fundamenta en la aplicación del principio de economía procesal donde le interés primordial es que la ejecución de las construcciones cuente con el aval correspondiente de los impuestos municipal y o multas para así evitar un proceso judicial exhaustivo..."*

Por su parte, la Inspección Municipal afirma que: *"...Ante el antecedente de encontrarse los planos de las obras clausuradas presentados ante el CFIA*



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-4-

Oficio MP-DAI-DEN-09-2016
31 de mayo de 2016

corresponde la aplicación de la multa respectiva del 1% por la multa, esto debido a que la administración puede aplicar un principio de economía procesal donde el norte que se persigue es el pago de correspondiente de los impuestos municipales y no necesariamente un proceso judicial..."

Conforme lo establece el artículo primero de la Ley de Construcciones No. 833, es deber de esta Municipalidad como **"encargada de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos."** En cuanto al permiso de construcción, el artículo No. 74 de esa misma Ley, dispone que **"Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente."**

En cuanto a los aspectos de fiscalización, establece el artículo 87 de esa Ley que **"la Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción así como sobre el uso que se les esté dando. Los Inspectores Municipales son sus Agentes, que tienen por misión vigilar la observancia de los preceptos de este Reglamento"**. Por su lado, la Ley de Planificación Urbana No. 4240 en su artículo No. 57, establece que **"esta prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal"**.

Si bien es cierto, los artículos 93, 94, 95 y 96 de la Ley 833, establecen el procedimiento a seguir con las construcciones que no han cumplido con la licencia de construcción, no puede asumir la administración una posición pasiva y permisiva en cuanto a no velar porque las obras constructivas cuenten con la autorización municipal previa a su inicio, tal y como lo ordena la Ley de Planificación Urbana para efectos del cabal cumplimiento de las amplias disposiciones técnicas del Reglamento de Construcciones, publicado en Gaceta 56 del 22 de marzo de 1983, así estipulado en su capítulo 2 **"Permisos de construcción"**. Asimismo, no se toman acciones legales en los casos que se presentan violaciones de sellos por clausura de obras, lo cual fue comprobado en los constantes desacatos a la autoridad municipal en el caso que nos ocupa. En las mismas actas de violación de sellos, se hace referencia al artículo 312 del Código Penal que dispone lo siguiente:

"Será reprimido con prisión de tres meses a dos años, el que violare los sellos puestos por la autoridad sobre una cosa. Si el responsable fuere funcionario público y hubiere cometido el hecho con abuso de su cargo, el máximo de la pena se elevará hasta tres años."

Por último, es notable la participación del Ing. Mauricio Gutiérrez Villafuerte en la supervisión como profesional independiente de una de las obras cuestionadas en la denuncia objeto de estudio y donde se determinó que estuvo ejecutándose sin



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-5-

Oficio MP-DAI-DEN-09-2016
31 de mayo de 2016

un permiso municipal vigente. Por medio de oficio MP-CRH-OFI-105-04-2016 del 14 de abril de 2016, el departamento de recursos humanos indica que a ese funcionario municipal *"no se le está pagando ningún plus salarial por concepto de dedicación exclusiva o prohibición"*. No obstante, debía el Ing. Gutiérrez velar por el cabal cumplimiento de las obras constructivas que son de supervisión de la Dirección a su cargo.

2 Conclusión:

Como resultado de la investigación llevada a cabo, se pudo concluir que existe una obra de remodelación de una estación de servicio en el Cocal de Puntarenas, la cual contó en su momento con un permiso de construcción para un tanque de combustible, pero fue iniciada estando ese vencido y renovado con posterioridad. De igual manera se tramitó otra licencia municipal para la construcción muy avanzada de un edificio comercial, cancelándose en los dos casos mencionados los impuestos municipales y las multas respectivas, así como las pólizas de riesgos al INS.

En una inspección realizada por parte de esta Auditoría Interna junto con inspectores municipales, no se encontraron permisos municipales ni otra documentación técnica en el sitio y en el departamento de planificación urbana sobre la construcción de pistas para suministro de combustible y un anexo al edificio comercial. Se obtuvo un manifiesto de dicho departamento y de la inspección municipal donde coinciden con una "política" adoptada por la administración en permitir la violación de sellos en casos donde no se obtiene la licencia municipal previo al inicio de las obras, limitándose a cobrar el tributo y la multa, dejando de lado la función primordial del control y planificación urbana, en cuenta la verificación de requisitos con otras entidades, tales como pólizas de seguros con el INS, permisos del MINAE, colegios rectores en la materia etc.

Es evidente que la administración municipal, no está ejerciendo una labor eficiente en aspectos relacionados con la supervisión y fiscalización de obras constructivas en el cantón central de Puntarenas, lo cual se vio reflejado no solo en el proyecto objeto de denuncia, sino también en otros que señaló el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos en la inspección que hicieron el 15 de enero de 2016. Cabe destacar que éstos incumplimientos, riñen con lo ordenando en el artículo 169 de nuestra Constitución Política que asigna esta importante labor a las Municipalidades.

Finalmente, si bien es cierto al Director de Desarrollo y Control Urbano no se le cancela ningún plus salarial por restricción al ejercicio profesional, debe valorar la administración municipal por motivos de conveniencia y objetividad, suscribir un contrato de dedicación exclusiva con ese profesional, con el propósito de asegurar que sus atribuciones en casos similares, se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución.



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-6-

Oficio MP-DAI-DEN-09-2016
31 de mayo de 2016

3 Recomendaciones al Sr. Alcalde Municipal:

Con fundamento en lo establecido en el artículo 37 de la Ley General de Control Interno N°8292, se giran las siguientes recomendaciones:

- 3.1 Girar instrucciones al departamento de planificación y control urbano para que se fortalezca la fiscalización de obras en el cantón central de Puntarenas y se proceda con la interposición de las diligencias administrativas y judiciales que correspondan en los casos que se presenten violación de sellos municipales, en cuenta los expuestos en el presente informe.
- 3.2 Ordenar al departamento de planificación y control urbano, dar un seguimiento a las obras realizadas en la estación de servicio del Cocal y pongan a derecho las construcciones que no tenían permiso municipal al momento de la inspección realizada por la Auditoría Interna.
- 3.3 Promover las actividades que correspondan, a fin se fortalezca el control constructivo en el cantón central de Puntarenas, de tal manera que las licencias municipales para obras de construcción se realicen en forma previa, como medio idóneo y así dispuesto por Ley, para la verificación de requisitos que permitan evitar incumplimientos con otras instituciones del estado (INS, MINAE etc.) y posibles procesos administrativos y judiciales por demoliciones.
- 3.4 Valorar una posible restricción al ejercicio liberal de la profesión del Director de Desarrollo y Control Urbano, conforme a las disposiciones que establece el Reglamento de Dedicación Exclusiva de esta Municipalidad u otra normativa legal aplicable.
- 3.5 Informar a esta Auditoría Interna en un plazo no mayor a diez días hábiles, las acciones a tomar para el cumplimiento de las recomendaciones que anteceden.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
Lic. Luis Alberto Gamboa Cabezas
Dirección de Auditoría Interna

Lic. Luis Alberto Gamboa Cabezas.
AUDITOR INTERNO a.i.

cc. Concejo Municipal.
Denunciante.
Archivo.

