



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-1-

Oficio MP-DAI-DEN-13-2016

26 de julio de 2016

Puntarenas, 26 de julio del 2016.

Señor:
Randall Chavarria Matarrita.
Alcalde Municipal.
Presente,



Estimado señor:

En atención a una denuncia recibida en esta Auditoría Interna en fecha 17 de mayo del presente año, sobre presuntas irregularidades en el otorgamiento y pago de un permiso de construcción, en un terreno ubicado en Puntarenas Centro, contiguo a la sucursal de la Caja Costarricense de Seguro Social, se inició un proceso de investigación sobre los hechos denunciados, con el fin de determinar la existencia o no de incumplimientos dados al ordenamiento jurídico por parte de algunos funcionarios de este Municipio y conductas de éstos, obteniendo los resultado que se exponen en el siguiente orden:

1 Resultados:

- 1.1 Conforme a consulta efectuada ante el Registro Inmobiliario de la Propiedad y la base de datos municipal, el terreno en mención pertenece a la Sra. Marny Chan Sibaja, quién ostenta el puesto de Directora de Hacienda de la Municipalidad de Puntarenas desde el año 2003. En dicho bien inmueble, consta un permiso de construcción con número 13931, cuya área constructiva correspondía a 28 metros cuadrados, bajo el concepto de mejoras varias en la edificación. Sin embargo, dentro del bien inmueble, esa área constructiva fue ampliamente superada según se detallará más adelante.
- 1.2 El permiso fue expedido en fecha 24 de junio del 2015, cancelando por concepto de impuesto a la construcción, la suma total de $\$55.000.00$, respecto a un área de 28 metros cuadrados, cuya construcción fue valorada por la Municipalidad inicialmente en $\$5.500.000,00$. Ante los cuestionamientos dados, esta Unidad Fiscalizadora, solicitó ante la oficina de Planificación Urbana y Control Constructivo, la documentación correspondiente, misma que fue remitida mediante el oficio MP-PUC-OFIC-032-05-2016; constatando así la ausencia de varios requerimientos que debían ser aportados por los interesados conforme al respectivo formulario.

Entre los incumplimientos están: Ausencia de una resolución municipal de ubicación (por tratarse de una obra en el distrito primero), se aporta un plano catastrado donde no consta el visado y a pesar de ser una obra inferior a los 30 metros cuadrados, no se presentó un croquis detallado del trabajo, con el respectivo presupuesto de la obra. La inexistencia de estos requisitos fue



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-2-

Oficio MP-DAI-DEN-13-2016
26 de julio de 2016

ratificada por confrontación realizada dentro del propio departamento de Ingeniería Municipal, mismo que extendió el permiso de construcción. Esta situación evidencia una debilidad de control interno e infracciones al debido proceso dentro de la Administración Pública.

- 1.3 Se comprobó mediante notificaciones de construcción aportadas por la Unidad de Inspección Municipal, que la obra fue visitada en cuatro ocasiones: 13 de agosto de 2015, 2 de setiembre de 2015, 18 de setiembre de 2015 y 12 de enero de 2016. En algunas de esas visitas, la construcción se encontraba paralizada y por ese motivo no fue imposible notificar, a pesar que la Sra. Chan Sibaja es localizable en la oficina de la Dirección de Hacienda Municipal. Dicha funcionaria nos indicó que su posición era meramente como propietaria y que la obra estaba a cargo de otra persona (así consta en el permiso de construcción) y que al enterarse de las ampliaciones de las áreas efectuadas en su propiedad, las cuales se encontraban concluidas, procedió con el visto bueno del ex Alcalde Municipal, Sr. Rafael Ángel Rodríguez Castro, para la reinspección de su inmueble a efectos de valorar las edificaciones y calcular los impuestos constructivos y su respectiva multa.

La Sra. Chan Sibaja, canceló ambas sumas por un monto total de ¢2.305.360.00, mediante el recibo municipal No. 718273 de fecha 29 de enero del 2016, producto de una nueva valoración hecha de oficio por el Ing. Arturo Morera Pereira y aprobada por el Ing. Mauricio Gutiérrez Villafuerte, quién declara que las áreas remodeladas fueron en planta baja en 396.42 metros cuadrados y en la planta alta 179.52 metros cuadrados, con un valor total de obra de ¢115.268.000,00. Con un cálculo base del INS del 35% por ¢40.343.800,00, el pago de póliza de riesgos debía hacerse por ¢1.428.170,52, equivalente al 3.54% de la base.

Es evidente que al ampliar las obras era requisito legal contar con planos extendidos por la autoridad respectiva, en este caso en particular del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, pero no se aportaron al momento de esa valoración, ni se aportaron nuevos pagos por pólizas de seguros al INS.

- 1.4 En un reclamo administrativo copiado a esta Auditoría Interna en fecha 19 de julio de 2016, dirigido al Sr. Alcalde Municipal y el Director de Desarrollo y Control Urbano, la Sra. Chan Sibaja aporta entre otras cosas, unas copias reducidas de unos planos constructivos de esas obras, con fecha 13 de junio de 2016, sellados por el Colegio antes referido y valoradas en ¢40.471.700,00. Se observa también una inconsistencia entre el área de construcción determinada por el ingeniero municipal en 576.34 mts² y los recientes planos aportados por la Sra. Chan Sibaja, por 182 mts².



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Dirección de Auditoría Interna

-3-

Oficio MP-DAI-DEN-13-2016

26 de julio de 2016

- 1.5 La extensión de las obras efectuadas en el inmueble a nombre de la Licda. Marny Chan Sibaja, Directora del Departamento de Hacienda Municipal, demuestra un claro incumplimiento a lo que cita el numeral 89 inciso c) de la Ley de Construcciones No. 833, el cual establece como infracción: *“Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado”*. Asimismo, no se aportó a esta Auditoría Interna por parte del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, las bases de cálculo de la nueva tasación de esas obras.

2 Conclusión:

Producto de la investigación realizada, se comprobó un incumplimiento de procedimientos, al extenderse inicialmente un permiso de construcción sin cumplir con requisitos indispensables para su otorgamiento, en el que además el área aprobada en principio, fue aumentada considerablemente durante el proceso constructivo. Se llevaron a cabo, cuatro diligencias de inspección municipal en las obras y una vez finalizadas, la Sra. Marny Chan Sibaja, Directora de Hacienda de este Gobierno Local y propietaria del inmueble, solicitó una revaloración de las mismas y efectuó el pago correspondiente de impuesto y multa. No se encontró en la documentación respectiva que maneja esta Municipalidad, ni fue aportado por otros medios, el pago por diferencia al Instituto Nacional de Seguros por la revaloración de las obras, lo que al final perjudicó el ingreso de esa institución.

Se tiene conocimiento de un reclamo administrativo de la Sra. Marny Chan Sibaja con fecha 19 de julio de 2016, por la tasación hecha por el Ing. Arturo Morera Pereira, donde aporta copia de planos de dichas obras, valoradas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos en un importe de \$40.471.700,00, pero fechados el 13 de junio de 2016, a pesar que la construcción estaba finalizada al 6 de enero de 2016, cuando la Sra. Chan Sibaja solicitó la revaloración. Por su parte, es notable que el departamento de Planificación y Control Constructivo no aportó a esta Auditoría Interna, mecanismos técnicos y con fundamento en normativa constructiva y/o tributaria para el cálculo de tasaciones.

Finalmente, deberá valorar la administración municipal lo actuado por la Sra. Marny Chan Sibaja en su posición de Directora de Hacienda y entre otras cosas, responsable directa por la planificación y desarrollo de los ingresos municipales, en razón de los hechos expuestos en el presente informe, donde se determinó que efectivamente se ejecutó una obra constructiva en un inmueble de su propiedad, según el permiso de construcción dado inicialmente por 28 mts² y que luego fue incrementado hasta 576.34 mts², según la estimación del ingeniero municipal, solicitando una vez finalizadas las obras y no durante su proceso, una revaloración, no sin antes mediar cuatro inspecciones municipales. Si bien es cierto y con vista en dicho permiso, aunque la obra estaba a cargo de otra persona, debía existir prudentemente un conocimiento de los hechos por parte de la propietaria del inmueble.



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-4-

Oficio MP-DAI-DEN-13-2016
26 de julio de 2016

3 Recomendaciones al Sr. Alcalde Municipal:

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley General de Control Interno No. 8292, se giran las siguientes recomendaciones:

- a. Advertir al coordinador del departamento de planificación urbana y control urbano, su deber de velar por el debido cumplimiento del proceso de otorgamiento de permisos de construcción y los requisitos dispuestos para tales fines. Asimismo, se implementen mecanismos de valoración de obras en casos de tasaciones de oficio y obras menores a los 30 mts².
- b. Tomar las acciones que se consideren pertinentes, a fin se valore la actuación del Ing. Arturo Morera Pereira en los hechos expuestos en este informe y la eventual existencia de responsabilidades.
- c. Empezar las acciones que correspondan a fin se valore la actuación de la Directora de Hacienda Municipal por los medios pertinentes, sobre los hechos señalados en el presente informe.
- d. Informar a esta Auditoría Interna, las acciones a tomar para el cumplimiento de estas recomendaciones en un plazo no mayor a diez días hábiles, a partir de recibida la presente, y lo que resuelva la administración municipal sobre el reclamo de la Licda. Chan Sibaja.

Atentamente,

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

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



cc. Denunciante.
Archivo.