



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

RECIBIDO

16 JUN. 2017

Hora: 01:37 pm

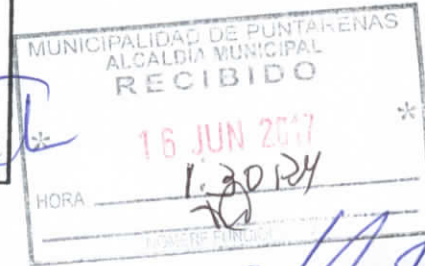
Oficio MP-DAI-IF-05-2017
16 de junio de 2017

-1-

Puntarenas, 16 de junio del 2017.

Señores:
Concejo Municipal
Presente,

Señor:
Randall Chavarría Matarrita.
Alcalde Municipal.
Presente,



Estimados señores:

En cumplimiento a un acuerdo tomado por el Concejo Municipal en la sesión ordinaria No. 96 del día 22 de mayo de 2017 en su artículo 7° inciso a), se realizó una investigación sobre los permisos de construcción otorgados a la empresa "Constructora Puntarenense S.A", para la construcción de un servicentro en un zona conocida como "La China", en el Roble de Puntarenas.

Se procedió a solicitar de manera formal ante el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, el expediente administrativo del proyecto referido, asimismo se corroboró información ante el SINAC, MINAE, SETENA, MOPT y AYA, sobre la documentación necesaria para el análisis de la legalidad de dicho permiso de construcción, tomando en consideración el Decreto N° 30131-MINAE-S, "Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos". Realizada la investigación correspondiente, se determinaron algunos hallazgos que se exponen en el aparte No. 2 de este informe.

1. Limitaciones del estudio:

Mediante oficio MP-DAI-OF-95-05-17 de fecha 26 de mayo de 2017, oficio MP-DAI-OF-97-05-17 de fecha 29 de mayo del 2017 y oficio MP-DAI-OF-99-05-2017, de fecha 30 de mayo de 2017, respectivamente, se solicitó información al Instituto de Acueductos y Alcantarillado sobre la vigencia de la disponibilidad de agua otorgada mediante oficio RPC-2004-306 con fecha 4 de octubre del 2004, a SETENA sobre la vigencia de la viabilidad otorgada y a SINAC, la certificación del oficio ACOPAC-OSREO-1248-10, con fecha 24 de noviembre de 2010, sin embargo, para la fecha de emisión de este informe, no se había obtenido respuesta por parte de las Instituciones consultadas.





MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Dirección de Auditoría Interna

-2-

Oficio MP-DAI-IF-05-2017
16 de junio de 2017

2. Generalidades:

En cuanto al permiso de construcción emitido por la Municipalidad de Puntarenas, el artículo No. 74 de la Ley de Construcciones, 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"*. Por su lado, la Ley de Planificación Urbana No. 4240 en su artículo No 57, establece que: *"está prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal"*.

3. Comunicación de resultados:

Los resultados de este estudio, se expusieron previamente al Sr. Randall Chavarría Matarrita, Alcalde Municipal, Ing. Mauricio Gutiérrez Villafuerte, Director de Desarrollo y Control Urbano, Ing. Arturo Morera Pereira, Coordinador del Departamento de Planificación y Control Constructivo y la Lcda. Evelyn Alvarado Corrales, Abogada Municipal en fecha 16 de junio de 2017.

4. Resultados:

4.1 Tramitación de los permisos:

Mediante la obtención de estudios ante el Registro Nacional de la Propiedad emitidos el día 23 de mayo del 2017 y visita en el sitio, se pudo comprobar que el proyecto en cuestión, se ubica sobre la finca folio real **6-192194-000, plano No. P-1015123-2005, con un área de 1.751,96 m²**, a nombre de Constructora Puntarenense S.A, cedula jurídica 3-101-103783.

Consta en el expediente administrativo, resguardado por el departamento de Planificación Urbano y Control Constructivo, que en fecha 18 de mayo del 2015, la representante de la Constructora Puntarenense S.A, Sra. María Alejandra Medina Zeledón, presenta la solicitud de permiso de construcción N° 25555, para movimiento de tierras en la propiedad situada en el Roble de Puntarenas, finca folio real **6-139271-000, plano P-0937292-2004, con un área de 13.225,71 m², aunque según el Registro Público mide 9,795.98 m²**. En dicha solicitud indica que la construcción será destinada para terraza, valorando la obra en \$29.746.100,00, dirigida por el Ing. Alonso Ruiz Madrigal. En Fecha 1 de setiembre de 2015, la Municipalidad otorga el permiso No. 14032, para el movimiento de tierras.

Mediante oficio R-MINAE-DGTCC-994-2015-MINAE de fecha 18 de setiembre del 2015, se ordena una medida cautelar de suspender el uso de suelo otorgado por la Municipalidad de Puntarenas y la Viabilidad Ambiental otorgada



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Dirección de Auditoría Interna

-3-

Oficio MP-DAI-IF-05-2017
16 de junio de 2017

por SETENA, hasta tanto no se tramite la aprobación del terrero por parte del MINAE.

Por medio de nota sin número de fecha 04 de abril del 2016, emitida por el Ing. Alonso Ruiz Madrigal, se solicita al departamento de Planificación Urbana el levantamiento de la suspensión ordenada por el MINAE, se aporta oficio R-DGTCC-1794-2015 de ese Ministerio sobre la aprobación del terreno finca No. **6-139271-000**, plano P-0937292-2004, para la eventual construcción de una estación de servicio y la resolución N° 237-2016-SETENA, donde se levanta la medida cautelar temporal de suspensión de la viabilidad ambiental.

Mediante oficio PUC-OFIG-020-04-2016 de fecha 14 de abril de 2016, emitido por el Arq. Arturo Morera Pereira, se levanta la suspensión del permiso de construcción, para este momento la Constructora Puntarenense S.A no se encontraba al día con el pago de los impuestos municipales, según oficio AT-FACT-28-2017, de fecha 25 de mayo del 2017, emitido por el departamento de Administración Tributaria.

En fecha 9 de diciembre 2016, se presenta solicitud de permiso de construcción número 1473, firmado por la representante legal de Constructora Puntarenense S.A y el profesional responsable Ing. Alonso Ruiz Madrigal, mediante el cual se solicita el permiso para construcción de la estación de servicio, otorgándose en fecha 3 de abril de 2017, sobre la propiedad folio real 6-139271-000 y plano P-937292-2004, valorando la construcción en ¢237.624.500.00.

4.2 Verificación de requisitos:

Según revisión al expediente que maneja el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, constan además de los indicados en el aparte anterior, la siguiente documentación requerida para ese tipo de proyecto constructivo:

- Copia del plano del movimiento de tierras y copias de los planos del proyecto de construcción, sellados por el CFIA, en ambos se indica que el proyecto se realizará sobre el plano **P-937292-2004**, copia de boleta eléctrica y copia del contrato por servicios profesionales.
- Deposito N° 702036, por un monto de ¢297.461.00 correspondiente a los impuestos sobre movimiento de tierras y depósito N°760062, por un monto de ¢2.376.245.00 por concepto de impuestos sobre la construcción del proyecto.
- Póliza de riesgos del trabajo del INS, N° 8730304, con una vigencia del 09/09/2015 al 31/10/2015 (movimiento de tierra) y Póliza de trabajo No.



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-4-

Oficio MP-DAI-IF-05-2017
16 de junio de 2017

8730304, vigente del 9 de marzo al 31 de octubre de 2017 (construcción del proyecto), ambas a nombre de Constructora Puntarenense S.A.

- Certificación literal de la propiedad folio real **6-139271-000**, emitida en fecha 25 de noviembre del 2014, no vigente en el otorgamiento de permiso para movimiento de tierra y otra copia de estudio registral de la misma propiedad ya vigente para los permisos de construcción.
- Copia del plano **P-1015123-2005**, presentado dentro del expediente de movimiento de tierras y copia del plano catastrado **P-937292-2004**, presentando en el expediente del proyecto de construcción (no presentan el sello de visado municipal).
- Copia del contrato digital N°APC-180614 CRA: 682202 del profesional responsable, Ing. Alonso Ruiz Madrigal.
- Personería jurídica de dicha empresa emitida en fecha 25 de noviembre de 2014 (no vigente dentro del expediente de movimiento de tierras) y otra personería vigente en el expediente de construcción del proyecto, con fecha 3 de febrero de 2017.
- Copia de la cédula de identidad de la representante legal de la Sociedad Constructora Puntarenense S.A.
- Depósitos N° 701633 y 701634, ambos de fecha 29 de agosto de 2015 y depósitos 756077, 756078 y 756079 de fecha 17 de febrero 2017, en los cuales se demuestra que la sociedad, se encuentra al día en el pago de los impuestos municipales.
- Copia de los oficios SINAC-GASP-349-10 del 13 de setiembre de 2010 y ACOPAC-OSREO-1248-10 de fecha 24 de noviembre del 2010 emitidos por Sistema Nacional de Áreas de Conservación, mediante los cuales se indica que el plano **P-937292-2004**, finca **No. 6-139271-000**, se encuentra fuera de la zona de protección del Humedal Bonilla.
- Copia de la resolución N° 1742-2008-SETENA del 17 de junio de 2008, la cual otorga viabilidad ambiental sobre el terreno **P-1015123-2005**, folio real **6-139271-000**. Para ese momento el plano anteriormente indicado, no había generado finca inscrita ante el Registro Nacional de la Propiedad.
- Oficio RPC-2004-306, de fecha 4 de octubre del 2004, sobre la disponibilidad de agua, emitido por el Ing. Leonardo Moya González sobre la propiedad **6-139271-000**, plano **P-937292-2004**. No se pudo obtener información actualizada sobre este permiso a pesar de la



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Dirección de Auditoría Interna

-5-

Oficio MP-DAI-IF-05-2017
16 de junio de 2017

solicitud de esta Auditoría y los constantes recordatorios en varias visitas dadas a las oficinas regionales de Acueductos y Alcantarillados.

- Copia del oficio DPV-OF-3225-12, de fecha 17 de mayo del 2012 sobre alineamiento vial emitido por Ing. Luis Fernando Villalta Cerdas (MOPT) sobre la finca No. **6-139271-000**, plano **P-937292-2004**. Según el Artículo 25 de la Ley de Construcciones “*La vigencia de los alineamientos oficiales será indefinida*”.
- Resolución PUC-RES-172-03-2017 del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo de la Municipalidad de Puntarenas de fecha 7 de marzo del 2017, sobre ubicación municipal otorgada al plano de catastro **P-937292-2004**, correspondiente a la finca folio real **6-139271-000**.
- Copia del oficio DVT-DGIT-ED-2016-5885, de fecha 16 de diciembre de 2016, emitido por Ingeniería de Transito sobre resello de diseño para el proyecto.
- Copia del oficio R-DGTCC-1794-2015 de la Dirección General de Transporte y Comercialización de Combustible del 17 de diciembre de 2015, sobre la aprobación del terreno bajo la matrícula **6-139271-000**, plano **P-0937292-2004**, para la ubicación y eventual construcción de una estación de servicio.
- Copia del oficio R-MINAE-DGTCC-257-2017 de la Dirección General de Transporte y Comercialización de Combustible del 22 de febrero de 2017, sobre aprobación de planos de la construcción, reiterando que el proyecto se desarrollará en la propiedad inscrita bajo el folio real **6-139271-000** y plano **P-0937292-2004**.

Finalmente, en cuanto a los planos de construcción del proyecto, según la información consignada en el sello del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, así como los múltiples documentos descritos anteriormente, la obra se realizará sobre la finca folio real **6-139271-000** y plano **P-0937292-2004**, con un área de 9,795.98 m². Cabe destacar que dicha información no se ajusta a la realidad, ya que el proyecto que nos ocupa se desarrolla sobre la finca folio real **6-192194-000**, plano **P-1015123-2005**, con un área de 1751.96 m² y no como se indica en el plano sellado por el respectivo Colegio y los documentos referidos. Asimismo, mediante indagaciones en la SETENA, se conversó con el señor Eduardo Murillo Marchena, jefe del departamento de Evaluación Ambiental, quien nos indicó que en caso que la construcción abarque un área mayor a la otorgada en la viabilidad ambiental, sea el **P-1015123-2005**, el proyecto se quedaría sin dicha viabilidad.



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Dirección de Auditoría Interna

-6-

Oficio MP-DAI-IF-05-2017
16 de junio de 2017

5. Conclusión:

De conformidad con los resultados obtenidos en la investigación realizada, se determinaron deficiencias en el procedimiento de verificación y cumplimiento de los trámites respectivos por parte de esta Municipalidad, en razón que se evidencia la presentación de documentos vencidos, copias de documentos sin confrontación con originales, documentos sobre alineamiento vial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, disponibilidad de agua de Acueductos y Alcantarillados, aprobación de terreno y de planos constructivos por parte de la Dirección General de Transporte y Comercialización de Combustibles e información contenida en el sello de Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, los cuales difieren con la propiedad real sobre la que desarrolla el proyecto. En este mismo sentido, existen inconsistencias en el otorgamiento del permiso de construcción en cuanto a que el mismo se solicitó y se aprobó sobre el plano P-937292-000, perteneciente a la finca folio real 6-139271-000, los cuales tampoco coinciden con la propiedad sobre la que se desarrolla el proyecto. Esta situación demuestra una falta de cuidado por parte del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, en cuanto a la verificación de los documentos e información aportada por la parte interesada sobre los requisitos necesarios, para la aprobación del respectivo permiso de construcción.

En consecuencia, sobre la propiedad folio real 6-192194-000, con plano P-1015123-2005, área de 1751.96m², en la cual se desarrolla el proyecto en cuestión, no consta en el expediente administrativo que se haya gestionado algún permiso de construcción ante esta Municipalidad, únicamente se tiene la viabilidad ambiental del proyecto otorgada por SETENA, mediante resolución No. 1742-2008-SETENA y copia del plano P-1015123-2005, contenido en el expediente denominado "movimiento de tierras".

6. Recomendaciones:

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

6.1 Al Concejo Municipal:

- a. Tomar los acuerdos que correspondan, a fin de asegurar el cumplimiento de las recomendaciones giradas en el aparte 6.2 del presente informe.

6.2 Al Sr. Alcalde Municipal:

- a. Empezar inmediatamente las gestiones administrativas y jurídicas necesarias, para que se ajuste al ordenamiento jurídico vigente, la construcción de la estación de servicio en la zona conocida como "La



MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
Dirección de Auditoría Interna

-7-

Oficio MP-DAI-IF-05-2017
16 de junio de 2017

- China” en el Roble de Puntarenas y se coordine lo pertinente con las entidades públicas competentes, mencionadas en este informe.
- b. Advertir al titular del departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo para que en lo sucesivo se apegue estrictamente a la normativa que rige esta materia en cuanto a la presentación y análisis de los requisitos necesarios para la aprobación de los permisos de construcción.
 - c. Girar las indicaciones pertinentes al Arq. Arturo Morera Pereira, para que realice las indagaciones y estudios necesarios durante la ejecución del proyecto, para comprobar que la construcción se desarrolla dentro del plano 1015123-2005, con un área de 1751.96m², con el fin de asegurar la viabilidad ambiental, coordinando lo que corresponda con las instancias pertinentes.
 - d. Informar a esta Auditoría Interna, en el plazo de diez días hábiles las medidas concretas que se adoptaron para el cumplimiento de las anteriores recomendaciones.

Atentamente,

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

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



- cc. Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
Departamento de Planificación Urbana.
Servicios Jurídicos.
Legajo de papeles de trabajo No. 04-2017.
Archivo.