



**ESTUDIO DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LOS PROCESOS DE OTORGAMIENTO
DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y FISCALIZACIÓN DE OBRAS DE LA
MUNICIPALIDAD DE HEREDIA
(PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO ELADIO ROSABAL CORDERO)**

RESUMEN EJECUTIVO	2
1. INTRODUCCION	5
1.1 Origen.....	5
1.2. Objetivo general del estudio.....	5
1.3. Alcance del estudio.....	5
1.4. Criterios de evaluación	5
1.5. Responsabilidad sobre la información utilizada por la Auditoría Interna	6
1.6. Comunicación de resultados	6
2. GENERALIDADES Y RESULTADOS	7
3. CONCLUSION	25
4. RECOMENDACIONES.....	27
ANEXOS	29

RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio denominado “**Estudio de carácter especial sobre los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras de la Municipalidad de Heredia (Proyecto de Construcción Estadio Eladio Rosabal Cordero)**”, tiene como objetivo evaluar la razonabilidad de los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras por parte de la Municipalidad de Heredia al proyecto constructivo del Estadio Eladio Rosabal Cordero.

De conformidad con la evaluación realizada se determinó los siguientes resultados:

- **Viabilidad Ambiental:** Se determinó que la Viabilidad Ambiental para el “**Proyecto Remodelación General del Estadio Eladio Rosabal Cordero, Expediente Administrativo N°D1-15455-2015-SETENA**”, presentado ante esa Secretaría desde el periodo 2015 y posterior a dos prórrogas, tuvo una vigencia hasta el 14 de noviembre de 2019. Al haberse iniciado las obras de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero en el mes de julio de 2020, una vez expirada la ampliación de la vigencia emitida con la Resolución 1327-2019 y a pesar de que la Bitácora Ambiental a esa fecha se encontraba aperturada, podría existir el riesgo de que la licencia de construcción N°21764 del 25 de marzo de 2020 y la licencia de construcción N°22866 del 29 de abril de 2022 se hayan emitido por el Gobierno Local con ese requisito legal vencido.

Por otra parte, no se evidencia en el expediente de SETENA que el propietario haya actualizado el Proyecto ante esa Institución ya que originalmente, en el periodo 2015, presentó un proyecto de remodelación de 5510 m² tasado en \$4.700.000,00 (cuatro millones setecientos mil dólares) y una garantía de cumplimiento de \$47.000,00 (cuarenta y siete mil dólares), correspondiente al 1% del valor de la obra; mientras que el proyecto OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero” presentado ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos es un proyecto sustancialmente diferente con un valor de tasado de ₡3.524.670.000,00, (tres mil quinientos veinticuatro millones seiscientos setenta mil colones) y un área de construcción de 15.070 m². De igual forma, no consta en el expediente de SETENA, la renovación de la garantía de cumplimiento por parte del propietario de la construcción durante los periodos 2021 y 2022. A fin de garantizar el cumplimiento normativo se genera una recomendación para que se realicen las consultas interinstitucionales correspondientes.

- **Sanciones económicas aplicadas al proyecto.** A manera de referencia se tiene que la construcción de los sótanos o parqueos, según la Bitácora del Regente Ambiental “Consultoría Ambiental Minera EIRL” se inicia en junio de 2021. A nivel institucional, se hace mención de la construcción de estos sótanos (sin que estuvieran contemplados en la licencia de construcción 22866, vigente) a partir del 28 de abril de 2022, mediante el acta de inspección N°CFU-NCO-JAS-009116-2022. A partir de esta

fecha, no se identificó alguna sanción económica por el incumplimiento de ordenamiento jurídico urbanístico mediante el mecanismo de la inspección de construcción o notificación, sino hasta los días 23 y 24 de agosto de 2022, que por solicitud de una inspección previa requerida por la Sección Desarrollo Territorial - *para iniciar los trámites de los permisos de construcción de los sótanos o parqueos ingresados a la Municipalidad por el desarrollador* -, es cuando la Sección de Control Fiscal y Urbano emite tres actas de inspección previa con un porcentaje del 100% de multa por avance de obra en los sectores norte, este y oeste de la construcción; actas que por el procedimiento utilizado requieren ser revisadas nuevamente por la Administración para determinar que no exista algún riesgo de nulidad en la imposición de las mismas.

- **Clausura Parcial del Proyecto.** Vinculado a lo anterior, no es sino hasta el 25 de noviembre de 2022, siete meses después de reflejada la construcción de estos sótanos en el acta de inspección N°CFU-NCO-JAS-009116-2022, cuando la Sección de Control Fiscal y Urbano, fundamentado en el criterio técnico de la Sección de Desarrollo Territorial como en el suyo propio y en la Resolución de la Alcaldía Nro. AMH-1263-2022 de fecha 24 de noviembre de 2022, dicta una “clausura parcial” del Proyecto Estadio Eladio Rosabal Cordero por la construcción de estas obras; sin embargo, esta figura de “Clausura Parcial” no se encuentra regulada en el Reglamento sobre el Control Constructivo en el Cantón de Heredia ni en los procedimientos del proceso de Control Fiscal y Urbano, condición que podría generar el riesgo de que a futuro y ante situaciones similares, sean otros administrados quienes en ausencia de una regulación sobre esta figura, apelen las mismas medidas parciales que se aplicaron para este caso en particular sin una regulación establecida, generando probables reclamos en vía administrativa y en la vía judicial.
- **Ausencia de los sellos y cintas en las obras clausuradas del Proyecto “Estadio Eladio Rosabal Cordero”.** El 31 de enero de 2023, se realizó visita a la construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero por parte de los funcionarios de la Auditoría Interna y el Encargado de Control Fiscal y Urbano, participando en el recorrido el Presidente de la Asociación Deportiva Club Sport Herediano y funcionarios del Área de Ingeniería del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica. En el sitio se determinó que en la obra no se mantienen colocados los sellos tipo calcomanías y cintas de uso oficial para identificar las obras clausuradas parcialmente. A lo anterior debe agregarse que en una segunda visita realizada el 24 de marzo de 2023, el juego de los planos aprobados con los sellos y firmas registradas no se encontraban en el sitio de la obra, situaciones que contravienen el Reglamento sobre el Control Constructivo en el Cantón de Heredia y deben ser subsanadas de forma inmediata.

- **Convenio de Responsabilidad Civil entre la Municipalidad de Heredia, Asociación Deportiva Club Sport Herediano y Fuerza Herediana S.A.** Las demoliciones y movimientos de tierra para la construcción del nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero provocaron daños estructurales en la parte colindante con el Palacio de los Deportes. Ante consulta realizada por esta Auditoría Interna, el Gestor de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Heredia emitió el siguiente criterio técnico sobre la posibilidad de que se genere algún tipo de derrumbe o deslizamiento del talud que se encuentra en la colindancia Palacio – Estadio: *“...sí, existe riesgos de derrumbes de acuerdo con las condiciones actuales de las obras de mitigación realizadas en el talud, si no existe un adecuado manejo de los agentes naturales del agua y viento que pueden provocar la pérdida de humedad o saturar los suelos que los forman, provocando un aumento de peso de la masa, una disminución en la resistencia al esfuerzo cortante y la erosión de la superficie expuesta...”*.

A la fecha de conclusión del estudio de auditoría (abril 2023), prevalece el riesgo de probables deslizamientos en el talud existente entre el Palacio de los Deportes y el Estadio Eladio Rosabal Cordero que pueden ser provocados por varios factores; de ahí la importancia que la Administración, posterior a la suscripción de dicho Convenio el 31 de marzo de 2023, ejerza una vigilancia estricta y evidenciada a efectos de garantizar que la Asociación Deportiva Club Sport Herediano y Fuerza Herediana S.A. intervengan de forma oportuna la colindancia entre ambas estructuras y se mitiguen así los riesgos que hasta la fecha prevalecen y que podrían seguir afectando la estructura municipal.

ESTUDIO DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LOS PROCESOS DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y FISCALIZACIÓN DE OBRAS DE LA MUNICIPALIDAD DE HEREDIA (PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO ELADIO ROSABAL CORDERO)

1. INTRODUCCION

1.1 Origen

El informe se realiza en cumplimiento del Plan Anual de la Auditoría Interna 2023, y en atención del Acuerdo 18, inciso c) de la Sesión Ordinaria **Nro. DOSCIENTOS VEINTIOCHO – DOS MIL VEINTIDOS**, celebrada por el Concejo Municipal del Cantón Central de Heredia, el lunes 09 de enero del dos mil veintitrés. La ejecución del estudio fue realizada por la Licda. Jmary Zúñiga Cerrillo y el Lic. Luis Fernando Vargas Vargas, bajo la dirección, coordinación y supervisión de la Licda. Grettel Fernández Meza, Auditora Interna.

1.2. Objetivo general del estudio

El objetivo general del estudio consiste en evaluar la razonabilidad de los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras por parte de la Municipalidad de Heredia al proyecto constructivo del Estadio Eladio Rosabal Cordero.

1.3. Alcance del estudio

El alcance del estudio se delimita a los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización del proyecto constructivo del Estadio Eladio Rosabal Cordero en el periodo 2015-2023.

La fuente básica de información para el desarrollo del estudio está constituida por los documentos y registros proporcionados por la Dirección de Asesoría y Gestión Jurídica, Sección de Desarrollo Territorial, Sección de Control Fiscal y Urbano, SETENA (Expediente D1-15455-2015), Benemérito Cuerpo de Bomberos (oficios, informes y minutas), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) -plataforma APC-, entre otros.

1.4. Criterios de evaluación

1.4.1 Normativa

- ✓ Código Municipal
- ✓ Ley de Construcciones Nro. 833

- ✓ Ley Orgánica del Ambiente Nro.7554
- ✓ Reglamento para el trámite de revisión de los planos para la construcción (Decreto N.º 36550-MP-MIVAH-S-MEIC)
- ✓ Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) – Decreto N°31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC-
- ✓ Reglamento de Construcciones (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo)¹
- ✓ Reglamento sobre el control constructivo en el Cantón de Heredia
- ✓ Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia
- ✓ Ley General de Control Interno, Nro. 8292

1.4.2 Normativa Técnica

- ✓ Proceso de Control Fiscal y Urbano (Municipalidad de Heredia)
- ✓ Proceso de Desarrollo Territorial (Municipalidad de Heredia)
- ✓ Procedimiento de solicitud de Licencia de Construcción (Municipalidad de Heredia)
- ✓ Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE)

1.5. Responsabilidad sobre la información utilizada por la Auditoría Interna

La veracidad y exactitud de la información en la que se basó esta auditoría para llegar a los resultados obtenidos en el presente informe es responsabilidad de la Municipalidad de Heredia y de las instituciones a las cuales se les solicitó.

El estudio se ejecutó de conformidad con las “Normas para el ejercicio de Auditoría Interna en el Sector Público, dictadas por la Contraloría General de la República (R-DC-119-2009)” y las “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (R-DC-064-2014)”.

1.6. Comunicación de resultados

La Auditoría Interna presentó los resultados del estudio a la Alcaldesa de Heredia, Máster Angela Aguilar Vargas; a la Directora de Asesoría de Gestión Jurídica, Licda. Isabel Saenz Soto; a la Directora de Inversión Pública, Ing. Lorelly Marín Mena; al titular de la Sección Desarrollo Territorial, Paulo Córdoba Sánchez y al titular de la Sección Control Fiscal y Urbano, Arq. Alejandro Chaves Di Luca, el 29 de marzo de 2023 a las 13 horas, mediante sesión presencial.

¹ A partir del 31 de julio del 2018 entró a regir la versión vigente (Alcance 62 a La Gaceta No 54 del 22 de marzo del 2018.

La Auditoría Interna expuso en la reunión denominada “conferencia final”, los resultados obtenidos en el desarrollo del estudio, así como la conclusión y recomendaciones de conformidad con lo estipulado en la Ley General de Control Interno, N°8292. Al haberse generado observaciones al borrador del informe por parte de la Administración, se incluye el **ANEXO N°3** en donde se establece la resolución de la Auditoría Interna sobre cada una de esas observaciones.

Se confeccionó además el documento denominado “Acta de Validación”, en el cual se detallan los principales aspectos del estudio, áreas involucradas, observaciones de la Administración y plazos para el acatamiento de las recomendaciones emitidas.

2. GENERALIDADES

2.1. Sobre las potestades municipales de control urbanístico y la naturaleza del permiso de construcción y el deber de inspección.

2.1.1 El permiso o licencia de construcción es una autorización administrativa de carácter municipal. La exigencia de este permiso tiene una finalidad preventiva, pues funciona como un instrumento municipal para ajustar las futuras edificaciones a las normas legales en materia de construcción. La Ley de Construcciones indica en su artículo 74.- Licencias. *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.*”

2.1.2 Paralelamente a las autorizaciones administrativas, se encuentra la actividad de inspección, como un deber o carga que la administración impone en forma generalizada a los administrados, y cuyo principal objetivo es corroborar el cumplimiento de las regulaciones urbanísticas, singulares o generales, tal y como lo define el artículo 87 de la Ley de Construcciones. *“Artículo 87.-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”.*

2.1.3 Como complemento a la potestad de inspección, la Ley de Construcciones otorga a las Municipalidades la autoridad de sancionar las infracciones encontradas. Específicamente, el artículo 88 establece: *“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.”.*

2.2. Cronología de los hechos de mayor relevancia en el proceso de construcción del proyecto Estadio Eladio Rosabal Cordero.

2.2.1 La Asociación Deportiva Club Sport Herediano, cédula jurídica 3-002-061596, es propietaria de la finca con Folio Real 4-124391-000, plano catastrado número H-0016309-1974, terreno en el cual se construyó el antiguo Estadio Eladio Rosabal Cordero, demolido para dar paso a un nuevo proyecto constructivo. Este proyecto de construcción ingresa por primera vez el 10 de julio de 2015 a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, en adelante SETENA, como un “Proyecto Remodelación General del Estadio Rosabal Cordero, Expediente Administrativo N°D1-15455-2015-SETENA”, cuya infraestructura de obras a desarrollar era de 5510 m² con cuatro etapas de ejecución. El 06 de noviembre de 2015, mediante la Resolución N°2470-2015-SETENA, la Comisión Plenaria resuelve en Sesión Ordinaria N°155-2015 aprobar el documento de Evaluación Ambiental D1, la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales y las matrices de impacto ambiental, presentados junto al Documento D1, los cuales fueron sometidos a evaluación por el proyectista.

2.2.2 El 30 de setiembre de 2019, en el Sistema APC (Administrador de Proyectos de Construcción) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, en adelante “CFIA”, se tasa el área de construcción del Proyecto N°OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero”, en 14.449 m².

2.2.3 En el proceso de revisión del proyecto participan instituciones tales como SETENA, el CFIA, Ministerio de Salud, Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Municipalidad de Heredia, entre otros. El 22 de octubre de 2019, el Benemérito Cuerpo de Bomberos emite el resultado de su revisión en el sistema APC e indica que en los planos existen numerosos incumplimientos a la normativa de protección contra incendios y al Reglamento de Construcciones. Pese a lo expuesto, el 10 de enero de 2020, el sistema APC genera la aprobación del trámite, anotando que las instituciones no se pronunciaron en tiempo.

2.2.4 Un día después, el 11 de enero de 2020, el sistema APC reporta el ingreso del trámite a segunda revisión institucional, sin embargo, ya el mismo sistema lo había aprobado desde el día anterior. Esta situación que se presentó en el sistema APC del Colegio Federado coadyuvó a que se iniciara con el proyecto de construcción en el mes de julio de 2020, sin realizar las subsanaciones requeridas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

2.2.5 El 03 de marzo de 2020, el proyecto OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero”, ingresó a la Municipalidad de Heredia para la obtención de la licencia de permiso de construcción, siendo registrada en el sistema de información municipal mediante el documento SIAM N°66174.

2.2.6 El 25 de marzo de 2020, mediante la licencia de permiso de construcción N°21764, la Municipalidad de Heredia autorizó la construcción del Estadio y 25 locales comerciales, con un área autorizada de 14.449 m² y un alineamiento de 5,50 metros al sur y norte y 8,50

metros al oeste, ambos de la espalda del cordón de caño y acera 2,50 metros, obra que en esa oportunidad fue tasada por el CFIA por un monto de ₡1.865.780.000,00 (mil ochocientos sesenta y cinco millones setecientos ochenta mil colones) y un total de impuestos a pagar a la Municipalidad de Heredia por ₡18.657.800,00 (dieciocho millones seiscientos cincuenta y siete mil ochocientos colones).

2.2.7 El 22 de julio de 2020, personeros de Ingeniería de Bomberos observan en medios de prensa que ya había dado inicio la construcción del estadio, aún y cuando ellos habían reportado incumplimientos desde el 22 de octubre de 2019.

2.2.8 El 23 de julio de 2020, mediante el Acta CFU-APC-RSR-4704-2020, la Sección de Control Fiscal y Urbano, realiza inspección ocular del proceso constructivo, e indica que el proyecto ha dado inicio y que se encuentra en la etapa de “Demolición”.

2.2.9 El 23 de julio de 2020, mediante el informe CBCR-028632-2020-ING-01619, emitido por la Unidad de Ingeniería del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, alerta al CFIA, Ministerio de Salud y Municipalidad de Heredia, que el proyecto OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero” *“...presenta una serie de incumplimientos normativos graves al Reglamento general sobre seguridad humana y protección contra incendios”*, que debían ser subsanados y corregidos en los planos constructivos para ser sometidos al proceso de revisión formal por parte de Ingeniería de Bomberos, de conformidad con el Decreto Ejecutivo N.º 36550-MP-MIVAH-S-MEIC (Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción).

2.2.10 Producto de la alerta, se organizó una reunión virtual el 03 de agosto de 2020, según consta en Minuta de Reunión sin número, denominada "Revisión institucional del proyecto OC-895784: Estadio Eladio Rosabal Cordero", con las partes interesadas (Profesional Responsable, CFIA, Ministerio de Salud, Municipalidad de Heredia y Bomberos de Costa Rica), en la cual el CFIA reconoció que un fallo en el sistema generó la aprobación del proyecto sin haber contemplado las observaciones de la Unidad de Ingeniería de Bomberos.

2.2.11 El 18 de agosto de 2021, con el fin de subsanar los incumplimientos reportados por el Benemérito Cuerpo de Bomberos, el proyecto OC-895784 reingresa en el sistema APC del CFIA y posterior a la séptima versión de planos presentada por el propietario, el proyecto es visado nuevamente con un nuevo valor de tasado CFIA de ₡3.524.670.000,00, (tres mil quinientos veinticuatro millones seiscientos setenta mil colones) monto que aumentó en un 88.9% con respecto a la primera valoración y un aumento en el área de construcción del 4,3% al haber registrado en esta ocasión 15.070 m² en relación con los 14.449 m² registrados originalmente. El 11 de noviembre de 2021, el Ministerio de Salud, reporta en el sistema de la Plataforma APC del CFIA, que el Proyecto OC-895784 no tiene observaciones pendientes por parte de esa cartera ministerial.

2.2.12 El 17 de noviembre de 2021, Ingeniería de Bomberos, obtiene mediante la plataforma APC una versión final de los planos, la cual consideró que cumplía con los requerimientos normativos, y se ajustaba a las listas de revisión institucional. Esta versión “sin observaciones” por parte de Ingeniería de Bomberos, **corresponde a la actualización de la primera versión del 30 de setiembre de 2019.**

2.2.13 El 03 de diciembre de 2021, el trámite (versión final de los planos) ingresa a la Municipalidad de Heredia para su revisión; sin embargo, el 07 de enero de 2022, la Sección de Desarrollo Territorial rechaza el proyecto en la plataforma del APC, con el fin de que se hiciera el registro de cambios en planos del proyecto y así incluir y completar información en las láminas de los planos constructivos. El trámite APC del proyecto OC-895784, reingresa nuevamente a la Municipalidad de Heredia el 16 de marzo de 2022 para su verificación.

2.2.14 El 08 de abril de 2022, el profesional responsable de la construcción incluye una anotación en la bitácora del CFIA, correspondiente a un informe del Ingeniero Mecánico de la obra y en la que indica textualmente:

“...A la fecha no existen planos definitivos, esto a raíz de que el diseño no ha sido concluido aún por la parte arquitectónica...El haber tramitado permisos de este proyecto con una versión distinta a la que se construye hace el proyecto susceptible al peritaje por parte de las instituciones públicas involucradas. Cualquier cambio que estos entes soliciten deberá ser atendido tanto en diseño como en implementación. Ante esta eventualidad el suscrito no asumirá responsabilidad alguna ya que esto se genera por la forma en que se gestiona el proyecto...”

2.2.15 El 29 de abril de 2022, este Gobierno Local autoriza mediante la Sección de Desarrollo Territorial, la licencia de permiso de construcción N°22866, con el detalle “Reajuste y Renovación de la Licencia de Permiso de Construcción N°21764”, con el valor y área de construcción anotados en el punto 2.2.11 de este apartado.

2.2.16 El 09 de junio de 2022, Ingeniería de Bomberos lleva a cabo **una primera inspección de campo al proyecto constructivo**, el cual, si bien se encontraba en etapas iniciales de construcción, presentaba cambios respecto a los planos revisados y aprobados en el APC el 17 de noviembre de 2021, según consta en oficio CBCR-030980-2022-ACPB-00220 del 08 de agosto de 2022.

2.2.17 El 16 de junio de 2022, el Benemérito Cuerpo de Bomberos mediante el oficio CBCR-023790-2022-ACPB-00164 informó a las instituciones involucradas sobre los resultados de esa primera inspección, señalando las siguientes irregularidades o diferencias respecto a los planos aprobados:

- ✓ *Construcción de un nivel adicional debajo de todos los sectores (Norte, Sur, Este y Oeste).*
- ✓ *Escaleras de los sectores Oeste y Norte con anchos y conexiones diferentes a los establecidos en los planos.*
- ✓ *Espacios de construcción diferentes a los tramitados en los planos.*
- ✓ *Construcción de una rampa vehicular, no incluida en los planos.*

2.2.18 El 15 de julio de 2022, el Ingeniero Responsable de la construcción, en atención a la subsanación de las irregularidades mencionadas, registra ante el CFIA los siguientes proyectos:

- ✓ *Nro. OC-1048151: Obras adicionales subterráneas sector este Estadio Eladio Rosabal Cordero.*
- ✓ *Nro. OC-1048153: Obras adicionales subterráneas sector oeste Estadio Eladio Rosabal Cordero.*
- ✓ *Nro. OC-1048165: Obras adicionales subterráneas sector norte Estadio Eladio Rosabal Cordero.*

2.2.19 El 08 de agosto de 2022, como seguimiento a la primera inspección realizada el 16 de junio de 2022, el Área de Control Preventivo de Ingeniería de Bomberos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, comunica a las instancias interesadas, mediante el oficio CBCR-030980-2022-ACPB-00220, el “**Primer Seguimiento a las mejoras de verificación de requerimiento de requisitos de protección contra incendios al Nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero OC-895784**”, en el cual solicitó el cumplimiento de las siguientes disposiciones:

“...Las obras nuevas indicadas en los apartados 1, 5, 6 del informe del oficio formal CBCR-023790-2022-ACPB-00164 deben tramitarse a la brevedad posible, presentando los diseños respectivos y demostrando el cumplimiento con la normativa, sin afectar el cumplimiento del alcance del trámite del proyecto OC-895784. Las diferencias entre lo tramitado y lo construido, según lo indicado en los apartados 2, 3, 4 del informe del oficio formal CBCR-023790-2022-ACPB-00164, deben ajustarse a lo tramitado en los planos. Esto toma especial relevancia ya que estos aspectos inciden directamente en la capacidad de egreso y aforo del estadio, elementos que fueron meticulosamente medidos y diseñados en la etapa de permisos, y ahora se observan variados. A la fecha no se ha presentado ninguna evidencia del cumplimiento de los puntos indicados anteriormente...”

2.2.20 El 23 de agosto de 2022, se ingresan para el trámite de permiso municipal de construcción de los sótanos para parqueos del proyecto OC-895784, los siguientes proyectos: OC-1048165: Obras adicionales subterráneas sector norte Estadio Eladio Rosabal Cordero; OC- 1048153: Obras adicionales subterráneas sector oeste Estadio Eladio Rosabal Cordero y OC- 1048151: Obras adicionales subterráneas sector este Estadio Eladio Rosabal Cordero. Para el sector sur del Estadio no se ingresa ninguna orden de construcción por cuanto según se indicó en oficio sin número del 07 de octubre de 2022, suscrito por el presidente de la Asociación Deportiva Club Sport Herediano y dirigido al Arq. Alejandro Chaves Di Luca, Titular de Control Fiscal y Urbano, se mantienen negociaciones con una empresa hotelera para la construcción de un Hotel y Casino en ese sector.

2.2.21 El 01 de setiembre de 2022, el Área Control Preventivo de Ingeniería del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, emite mediante oficio CBCR-034326-2022-ACPB-00249, el **“Segundo seguimiento a las mejoras de verificación de requerimiento de requisitos de protección contra incendios al Nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero OC-895784”**, en el cual se indica:

“...El día 16 de junio de 2022, se remitió mediante el oficio formal CBC-023790-2022-ACPB-00164, una serie de observaciones debido a que producto de la inspección realizada el 09 de junio de 2022 se encontraron trabajos en los niveles bajo el nivel de terreno, los cuales no fueron tramitados en planos, así como importantes diferencias entre lo tramitado en planos y lo que estaba en ejecución. El día 08 de agosto de 2022, al no haber recibido respuesta, se efectúa mediante el oficio formal CBC-030980-2022-ACPB-00220 un nuevo seguimiento, brindando 15 días naturales adicionales. A la fecha no se ha presentado ninguna evidencia del cumplimiento de los puntos indicados anteriormente...”

2.2.22 El 02 de setiembre de 2022, el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica envió a las autoridades competentes (CFIA, Municipalidad de Heredia, Ministerio de Salud) el oficio Nro. CBCR-034620-2022-ACPB-00253, alertando que no tiene conocimiento de actualizaciones posteriores a las irregularidades informadas el 16 de junio de 2022, por lo que solicita actuar bajo sus marcos regulatorios para garantizar el cumplimiento de la normativa de seguridad humana y protección contra incendios en la construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero, incluso, en correo electrónico del 20 de setiembre de 2022, dirigido a personeros de la Municipalidad de Heredia y de la Asociación Deportiva Club Sport Herediano, comunicó lo siguiente:

*“...quedamos a la espera de que los planos de los proyectos OC-1048151, OC-1048153 y OC-1048165 sean sometidos a revisión institucional...**sí insistimos en la importancia de la integralidad de la protección contra incendios**”*

del proyecto, ya que cualquier cambio que se realice podría afectar lo anteriormente aprobado...” (el resaltado y el subrayado no es del original).

2.2.23 El 05 de setiembre de 2022, los proyectos OC 1048151-1048153 y 1048165, son rechazados por la Municipalidad de Heredia mediante al APC del CFIA, ya que debían subsanar lo siguiente:

- ✓ *Indicar en planos del proyecto, las especificaciones técnicas de la obra existentes o a remodelar, indicando en planta las zonas o áreas a intervenir (achurado) con sus respectivos cortes, accesos o salidas al proyecto existente y demás información para la comprensión y ejecución del proyecto según el artículo 9 del Reglamento de Construcciones.*
- ✓ *Indicar en planos del proyecto, el uso de las áreas en los sótanos para verificar que la obra a realizar sea conforme a los términos del certificado de uso de suelo, Ley 7600 y del Reglamento de Construcciones INVU, según el artículo 6 del Reglamento de Construcciones. En el caso de uso de las áreas para estacionamientos, deberá indicar las especificaciones del diseño geométrico y demarcación según la reforma de la Ley 7717.*
- ✓ *Tramitar las obras del proyecto ante las instituciones de revisión, con la clasificación del proyecto “sitios de reunión pública”, para la revisión respectiva e integral de cada una de las instituciones, según lo establecido en el artículo 24 del Reglamento para el trámite de revisión de los planos para construcción del decreto ejecutivo Nro. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC.*

2.2.24 El 14 de octubre de 2022, mediante la Resolución CFU-470-2022, Control Fiscal y Urbano notificó a la Asociación Deportiva Club Sport Herediano **sobre la medida cautelar de clausura y suspensión de la actividad constructiva**, hasta tanto no se subsanen de forma integral las observaciones, inconsistencias y obras no incluidas en los alcances de los planos constructivos originalmente autorizados.

2.2.25 La Alcaldía de Heredia, mediante la Resolución AMH-1263-2022 del 24 de noviembre de 2022, producto del proceso recursivo que se generó por la clausura total emitida en el oficio CFU-470-2022, instruye a Control Fiscal y Urbano para que en lugar de la clausura total se establecieran clausuras parciales en la construcción del nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero. (ver apartado 2.3.2 de este informe).

2.2.26 El 25 de noviembre de 2022, Control Fiscal y Urbano emite el oficio CFU-531-2022, en el que se establecen las obras clausuradas parcialmente y las que pueden continuar en construcción. (ver apartado 2.3.2 de este informe).

2.2.27 El 31 de enero de 2023, el Benemérito Cuerpo de Bomberos realiza **una tercera inspección a la obra del proyecto OC-895784**, como colaboración a la Auditoría Interna de la Municipalidad de Heredia y emite a el oficio CBCR-006008-2023-ING-00038, del cual se desprende las siguientes conclusiones:

- ✓ *“...los planos que se encuentran aprobados en el APC bajo el contrato OC-895784 tienen diferencias importantes con respecto edificio en proceso constructivo. El edificio en construcción no coincide con los planos aprobados.*
- ✓ *A la fecha el Benemérito Cuerpo de Bomberos no ha recibido los planos del edificio que será construido.*
- ✓ *No es posible determinar el estado de cumplimiento con la normativa de protección contra incendios del edificio que está siendo construido, por lo que no se puede emitir un criterio integral y objetivo hasta tanto no se cuente con una versión final y definitiva de los planos del estadio que se desea construir.*
- ✓ *Mediante distintas reuniones e indicaciones verbales, el profesional a cargo ha indicado que se está en proceso de diseño de los planos del edificio que está siendo construido, se ha mostrado mediante reuniones, proyecciones e imágenes de la propuesta que se está desarrollando, sin embargo, a la fecha no se ha realizado la presentación formal de los planos finales según está establecido en el procedimiento oficial indicado en el Decreto 36550-MP-MIVAH-S-MEIC...”* (el resaltado no es del original)

En el **ANEXO N°1** de este informe se detallan las intervenciones del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica durante el proceso de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero.

2.2.28 En el correo electrónico del 13 de marzo de 2023, el Área de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Heredia indica a la Auditoría Interna que no se han subsanado en el APC, las inconsistencias por las cuales se rechazaron el 05 de setiembre de 2022, los proyectos de sótanos OC-1048165, OC-1048153 y OC-1048151, por lo que aún no se han emitido las licencias de construcción correspondientes a esos proyectos (sótanos sector norte, este y oeste).

2.3. Resultados

De conformidad con la evaluación realizada al proceso de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras de la Municipalidad de Heredia, en particular a lo referido al proceso de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero, se determinaron los siguientes resultados:

2.3.1 Sobre la Licencia de Viabilidad Ambiental emitida por SETENA previo al inicio de la construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero.

El propietario del inmueble (Asociación Deportiva Club Sport Herediano) mediante el Formulario “D1” del 10 de julio de 2015, presentado ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), sometió a evaluación ambiental² el “Proyecto de Remodelación General del Estadio Eladio Rosabal Cordero”, Expediente Administrativo N°D1-15455-2015-SETENA, con la siguiente descripción:

“...El proyecto denominado “Remodelación General del Estadio Eladio Rosabal Cordero” se ubica en el Cantón 01 Heredia, Distrito 01 Heredia, Provincia 04 Heredia, situado frente a la Estación de Bomberos de Heredia Centro. El Área del Proyecto (AP) se utilizará para la remodelación general de un recinto deportivo en 4 etapas de ejecución con sus respectivos complementos.

*La infraestructura para desarrollar las obras en el AP **es de 5510 m² en general**. El proyecto propone 4 etapas de ejecución de obras: (el resaltado y subrayado no son del original)*

I ETAPA: *Corresponde al sector Oeste y Norte, en este se debe de hacer demolición de muro oeste, se debe trabajar en nuevas fundaciones para el levantamiento de las nuevas graderías.*

II ETAPA: *Corresponde a la construcción del edificio administrativo y locales comerciales, ampliación de graderías en el sector sur, así como palcos.*

III ETAPA: *Corresponde al sector Este, en ese se pretenden mejoras de graderías y palcos, se requieren hacer mejoras de servicios generales como los accesos, los servicios sanitarios y los servicios de comida, entre otros.*

IV ETAPA: *Mejoramiento de servicios en general, la idea es lograr una arquitectura acorde con el nuevo diseño, es decir, si deben hacer mejoras de locales de comida dentro del estadio y otras actividades.*

La construcción de toda la obra tardaría 4 meses y medio...
(el resaltado no es del original).

² El artículo 3 del Decreto N°31849 MINAE-S-MOPT-MAG-MEIG 37 contiene la siguiente definición: *Evaluación Ambiental Inicial (EAI): Procedimiento de análisis de las características ambientales de la actividad, obra o proyecto, con respecto a su localización para determinar la significancia del impacto ambiental. Involucra la presentación de un documento ambiental firmado por el desarrollador, con el carácter y los alcances de una declaración jurada. De su análisis, puede derivarse el otorgamiento de la viabilidad (licencia) ambiental o en el condicionamiento de la misma a la presentación de otros instrumentos de la EIA.*

La solicitud de Viabilidad Ambiental se autorizó por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, mediante la Resolución N°2470-2015-SETENA del 06 de noviembre de 2015. Al vencimiento de la vigencia de esta Resolución, el propietario solicitó dos prórrogas (tramitadas mediante las resoluciones N°225-2018-SETENA y 1327-2019-SETENA). Así, mediante la Resolución N°1327-2019-SETENA del 03 de mayo de 2019, se aprueba la segunda solicitud de prórroga de la vigencia de la Viabilidad Ambiental, por un plazo de seis meses adicionales, la cual rigió a partir del día hábil siguiente a la notificación de dicha Resolución (13 de mayo de 2019), es decir, su vigencia vencía el 14 de noviembre de 2019, sin que conste en el expediente N°D1-15455-2015-SETENA, alguna otra ampliación del permiso.

Al haberse iniciado las obras de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero en el mes de julio de 2020, una vez expirada la ampliación de la vigencia emitida con la Resolución 1327-2019 y al no documentarse en el expediente alguna otra ampliación de la viabilidad ambiental del proyecto, podría existir el riesgo de que la licencia de construcción N°21764 del 25 de marzo de 2020 y la licencia de construcción N°22866 del 29 de abril de 2022, se hayan emitido por el Gobierno Local con este requisito legal vencido.

Al respecto, la Directora de Inversión Pública mediante correo electrónico el día 31 de marzo de 2023, indicó a esta Auditoría Interna que “... cuando el permiso de construcción se otorgó el proyecto ya contaba con la Bitácora Ambiental y por ende como lo indica el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), Decreto N°31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, artículo 3 Inciso 15, se contaba con el instrumento oficializado y sellado por SETENA para el debido seguimiento y cumplimiento de los compromisos ambientales. El cual solamente se otorga cuando las condiciones de la Viabilidad Ambiental se encuentran vigentes.”

Sobre el particular, el Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción en el Cantón de Heredia, publicado en La Gaceta N°58 el 04 de abril de 2018, indica en el Anexo I, punto 16, el **siguiente requerimiento** para obras mayores:

“La Viabilidad Ambiental de SETENA para las obras de construcciones mayores a 300 m². En el caso de edificaciones desarrolladas de forma individual, se requiere la Viabilidad Ambiental para construcciones mayores de 500 m² y otras actividades u obras que se consideren como de muy bajo impacto ambiental potencial de conformidad con lo establecido por SETENA.”

De igual forma, el “Procedimiento de Solicitud de Licencia de Construcción” del Proceso de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Heredia, establece como uno de los insumos a presentar para el otorgamiento de la Licencia de Construcción, el cumplimiento de la Viabilidad Ambiental aprobada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, entendiéndose que se refiere propiamente a la Licencia de la Viabilidad Ambiental, aún y

cuando también son necesarias la Bitácora Ambiental, el nombramiento del Regente y la garantía de cumplimiento.

Sobre esta misma línea y de conformidad con la revisión realizada al expediente físico y digital del “Proyecto de Remodelación General del Estadio Eladio Rosabal Cordero, Expediente Administrativo N°D1-15455-2015-SETENA”, así como a la Bitácora Ambiental del Regente Ambiental “Consultoría Ambiental Minera EIRL”, no se visualiza información en la que se evidencie ante esa Secretaría la actualización del proyecto por parte del propietario; esto por cuanto ante SETENA se presentó originalmente en el periodo 2015, un proyecto de remodelación de 5510 m² con un costo de \$4.700.000,00 (cuatro millones setecientos mil dólares) y una garantía de cumplimiento de \$47.000,00 (cuarenta y siete mil dólares), correspondiente al 1% del valor de la obra; mientras que según el proyecto OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero” presentado ante el sistema APC del CFIA es un proyecto sustancialmente diferente con un valor de tasado de ₡3.524.670.000,00, (tres mil quinientos veinticuatro millones seiscientos setenta mil colones) y un área de construcción de 15.070 m². De igual forma, no consta en el expediente de SETENA, la renovación de la garantía de cumplimiento durante los periodos 2021 y 2022 y no es, sino hasta en marzo de 2023, en el que se documenta en el expediente la solicitud de la renovación de la garantía de cumplimiento del periodo 2023.

A fin de garantizar el cumplimiento normativo se genera una recomendación a la Alcaldía de Heredia para que se soliciten las verificaciones correspondientes.

2.3.2 Sobre las sanciones económicas aplicadas al propietario del proyecto de construcción “Estadio Eladio Rosabal Cordero”.

El Manual Básico de Organización y Funciones de la Municipalidad de Heredia, vigente a la fecha, establece que al Proceso de Control Fiscal y Urbano le corresponde las actividades: 3.2.1 “Inspección de obra previa”, 3.2.2 “Inspección de licencias de construcción obra mayor y obra menor”. Por su parte, el Manual Descriptivo de Clases de Puestos de la Municipalidad de Heredia, vigente a la fecha, indica que el encargado de Control Fiscal y Urbano tiene las funciones de “...hacer verificaciones, notificar, emitir órdenes, dictar resoluciones, clausurar y dar seguimiento a los procesos de construcciones ilegales y contrarias a la normativa urbanística y jurídica que las regula...”.

De igual forma, el artículo 8 del Reglamento Constructivo del Cantón de Heredia, señala los mecanismos de control por medio de los cuales la Sección de Control Fiscal y Urbano debe ejercer la potestad de fiscalización de obras civiles.³

Esta Auditoría consultó en el sistema de Control Fiscal y Urbano las “Actas de Inspección” ocular y de inspección o de notificación⁴ a la construcción del nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero; lo anterior, con la finalidad de evaluar la oportunidad, razonabilidad y seguimiento de las visitas realizadas.

Como resultado de la revisión de dichas actas, se identificó que desde marzo de 2020 y hasta diciembre 2022, se confeccionaron 101 actas de fiscalización al proyecto constructivo Estadio Eladio Rosabal Cordero, con observaciones y prevenciones de diferente índole. A partir del 28 de abril de 2022, mediante el acta de inspección o notificación N°CFU-NCO-JAS-009116-2022, se realiza el primer señalamiento por parte de Control Fiscal y Urbano sobre la construcción de sótanos que no estaban incluidos en los planos ni en las licencias de construcción N°21764/22866; señalamiento seguido de las actas de inspección N°CFU-NCO-OOS-12514-2022 del 17 de junio de 2022 y N°CFU-NCO-OOS-13065-2022 de fecha 12 de agosto de 2022, las cuales también definen las infracciones constructivas (sótanos), la normativa infringida, las acciones a desarrollar por el propietario, pero no señalan los plazos para la subsanación de las inconsistencias constructivas, lo cual contraviene el artículo 11, inciso e) del Reglamento Constructivo de Heredia que dicta:

³ **Artículo 8 - Mecanismos de control.** El control constructivo de las obras civiles será ejercido por la municipalidad a través de los inspectores municipales y el departamento de Control Fiscal y Urbano por medio de los siguientes mecanismos: a) Fiscalización del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Construcciones y demás normativa conexas. b) Inspección y seguimiento del proceso constructivo de las obras civiles. En relación con las solicitudes de licencia presentadas por los administrados, los Inspectores Municipales deberán realizar las visitas necesarias y de acuerdo con la complejidad de la construcción, entre ellas. (1. Previo al otorgamiento de la licencia: Esta inspección pretende determinar que las obras no hayan sido iniciadas sin la licencia respectiva y determinar el avance de obra con el fin de generar en el caso que corresponda la multa a aplicar; 2. Durante la ejecución de la obra: Con el fin de fiscalizar y verificar que la construcción cumpla con las disposiciones de la Ley de Construcciones y las condiciones en las que fue otorgada la licencia; 3. Al finalizar la construcción: Deberá verificarse que la obra final esté sujeta a derecho y acorde con la licencia otorgada por la municipalidad.) c) Imposición de sanciones por infracciones a la Ley de Construcciones, Reglamento de Construcciones y demás normativa conexas. d) Mediante la emisión de los Certificados de Resolución Municipal de Ubicación e. La falta de inspección final de la obra, la culminación y finiquito del proyecto constructivo.

⁴ Reglamento Constructivo del Cantón de Heredia. **Artículo 2 – Definiciones:** “a) **Acta de inspección ocular:** Documento en el que se describe y hace constar las situaciones encontradas en el sitio por inspeccionar. c). **Acta de prevención o notificación:** Documento en el que se apercibe al propietario del inmueble las infracciones a la Ley de Construcciones y demás normativa conexas y se le fija un plazo para que ponga a derecho la obra o anomalías encontradas.

“Las actas de notificación y prevención deberán indicar las acciones que debe realizar el propietario del inmueble para poner a derecho la construcción, el plazo otorgado para su cumplimiento, el cual no podrá superar treinta días hábiles, y la multa aplicable después de transcurrido el tiempo establecido para corregir la anomalía”.

Esta situación generó que, al no haberse brindado un plazo para la subsanación de las infracciones señaladas en las actas de inspección, no se realizara el seguimiento respectivo a fin de determinar si el desarrollador del proyecto cumplió en tiempo y forma las prevenciones notificadas y de determinar el incumplimiento, haber aplicado la sanción económica correspondiente (multa).

Es hasta el 29 de agosto de 2022, que por solicitud de la Sección de Desarrollo Territorial -para iniciar la revisión de los proyectos de los sótanos N° OC-1048165, OC-1048153 y OC-1048151, ingresados por el desarrollador a la Municipalidad para la obtención de las respectivas licencias de construcción-, que la Sección de Control Fiscal y Urbano emite las actas de inspección previa N°CFU-IPO-OOS-013229-2022, N°CFU-IPO-OOS-013230-2022 y N°CFU-IPO-OOS-13232-2022, de fecha 29 de agosto de 2022, con la observación:

“Se determina una multa por avance de obra durante el trámite de licencia de construcción de: 100% de multa sobre el impuesto de la licencia de construcción por avance que supere lo indicado en el inciso anterior” y que según indicación del titular de Control Fiscal Urbano, mediante correo electrónico del 14 de marzo de 2023, “...se aplicarán una vez que cumplan con el ciclo municipal y se aprueben las licencias de construcción de los contratos”.

A la fecha de emisión de este informe (abril 2023), estas multas no han sido aplicadas al propietario de la construcción por cuanto desde el rechazo de los proyectos por parte de Desarrollo Territorial el 5 de setiembre de 2022, han transcurrido siete meses sin que el desarrollador del proyecto haya subsanado las inconsistencias notificadas y por ende no se hayan emitido las licencias de construcción, indispensables para la imposición de la multa ya que este tipo de sanción económica (inspección previa de obra) se calcula sobre el impuesto de construcción⁵.

⁵ Reglamento Constructivo de Heredia. **Multas, artículo 14, inciso b. Avance de obra durante el trámite de licencia de construcción:** Control fiscal y urbano determinara y aplicara las siguientes multas por avance de obra durante el trámite de licencia de construcción: 1. Treinta por ciento (30%) de multa sobre el impuesto de la licencia de construcción por el inicio de obras preliminares y cualquier tipo de avance en el zanjeo, cimientos, fundaciones, o armaduras. 2. Sesenta por ciento (60%) de multa sobre el impuesto de la licencia de construcción por cualquier tipo de avance de estructura, columnas, o paredes, sin importar el número de niveles de la obra. 3. Cien por ciento (100%) de multa sobre el impuesto de la licencia de construcción por avance que supere lo indicado en el inciso anterior...”.

En caso de que las multas hubieran sido notificadas mediante el proceso ordinario de inspección o de notificación, el cálculo de estas se hubiera tenido que fundamentar, previo análisis, en alguno de los demás incisos relacionados al incumplimiento que establece el artículo 14 “Multas” del Reglamento Constructivo del Cantón de Heredia”⁶.

Por otra parte, si bien es cierto que la imposición de una multa no requiere de la elaboración de un complejo trámite previo para su definición por cuanto es un asunto de “mera constatación”⁷, en el análisis que se realizó a las tres actas en las que se establece el 100% de multa por inspección previa, considerando como criterio de evaluación el “Procedimiento de Inspección para Licencias de Construcción” de Control Fiscal y Urbano, se tiene que le correspondería a Control Fiscal y Urbano, realizar la inspección en sitio, registrar el avance de obra (si lo hubiera) y el establecimiento del porcentaje de la multa a aplicar. Por su parte le correspondería al Gestor de Desarrollo Territorial “Valorar el monto de multa y comunicar al contribuyente el rechazo de licencia y el plazo para normalizar”.

Sin embargo, estas actas no registran el plazo para normalizar las infracciones constructivas y de conformidad con el procedimiento en mención, correspondería al Gestor de Desarrollo Territorial (en los casos de inspecciones previas) establecer dicho plazo para normalizar las infracciones constructivas. Sobre el particular, en el correo electrónico del 12 de abril de 2023, el titular de Desarrollo Territorial entre otros aspectos manifestó: *“...En conclusión, la sección de Desarrollo Territorial no tiene las funciones para realizar inspecciones, notificaciones y seguimientos, para el cumplimiento de la licencia de construcción que otorga la Municipalidad de Heredia, de acuerdo a los manuales y reglamentos que están publicados oficialmente. En caso de indicarse dichas funciones en algún documento, no tendrán razón de ejecutarse al no estar en la descripción del Manual Básico de Organización y Funciones o Manual Descriptivo de Clases y Puestos atinentes a la corporación municipal.”*

Esta situación deja entrever que además de haberse registrado las multas hasta cuatro meses después de haberse señalado la infracción constructiva por primera vez en el acta de inspección del 28 de abril de 2022, no existe claridad sobre la unidad competente para establecer el plazo de la subsanación o de la normalización que requiere completarse en las actas de inspección previa. La omisión de este criterio en las actas N°CFU-IPO-OOS-013229-2022, N°CFU-IPO-OOS-013230-2022 y N°CFU-IPO-OOS-13232-2022, podría

⁶ a) **Ejecución sin licencia municipal:** 0,75% del salario base por metro cuadrado de construcción sin licencia.
g). **Obras que modifican el proyecto constructivo aprobado:** 1% del salario base por metro cuadrado del total de construcción realizada sin cumplir con las condiciones de la licencia otorgada por la municipalidad.
T). **Modificación de la licencia municipal autorizada:** Cien por ciento (100%) de multa sobre el impuesto de la licencia de construcción del monto adicional tasado en sitio, sin importar cuál sea su avance.

⁷ Sala Constitucional. Voto No. 2002-11749 de las diez horas con cuarenta y nueve minutos del trece de diciembre del dos mil dos.

generar el riesgo de que, ante la eventual imposición de la multa al propietario de la construcción, una vez emitidas las licencias respectivas, se presente algún vicio de nulidad en el proceso de la imposición con el consecuente perjuicio para la Hacienda Municipal.

2.3.3 Sobre la figura de “clausura parcial” por infracciones constructivas en el Proyecto del Estadio Eladio Rosabal Cordero.

El 14 de octubre de 2022, es decir 6 meses después de que se registrara en el acta de inspección N°CFU-NCO-JAS-009116-2022 de fecha 28 de abril de 2022, por parte de la Sección de Control Fiscal y Urbano la primera observación sobre la construcción de sótanos (*según la Bitácora Ambiental del Regente Ambiental “Consultoría Ambiental Minera EIRL”, visible en el folio 14, se indica que la construcción de los sótanos se inició en el mes de junio de 2021; por su parte, el Benemérito Cuerpo de Bomberos alertó formalmente sobre la construcción de estas obras adicionales desde el mes de junio de 2022*), se procede a notificar oficialmente a la Asociación Deportiva Club Sport Herediano, mediante la Resolución CFU-470-2022 del 14 de octubre de 2022, la clausura y suspensión de la actividad constructiva del proyecto tramitado con la Licencia de Construcción N°21764/22866, *“hasta tanto se subsanen de forma integral y completa las observaciones, inconsistencias y obras no incluidas en el proyecto y que no se encuentran dentro de los alcances de los planos constructivos autorizados y revisados por la Municipalidad”*; sin embargo, con fecha 17 de octubre de 2022, el propietario interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio y nulidad concomitante a la Resolución CFU-470-2022, rechazando la Sección de Control Fiscal y Urbano el recurso de revocatoria mediante resolución CFU-475-2022 y elevando la apelación a la Alcaldía. Por su parte, mediante el oficio AMH-1157-2022 del 27 de octubre de 2022, la Alcaldía rechaza el recurso de apelación contra el acto administrativo CFU-475-2022, decisión que, de igual forma, fue impugnada mediante recurso de revocatoria con apelación en subsidio al jerarca impropio.

El proceso recursivo presentado por la Asociación Deportiva Club Sport Herediano generó que la Alcaldía de Heredia, previo análisis técnico y mediante Resolución AMH-1263-2022 de fecha 24 de noviembre de 2022, revocara la “clausura total” por una “clausura parcial” en los siguientes términos:

“POR TANTO...En virtud de las consideraciones expuestas, se revoca parcialmente la resolución AMH-1157-2022, únicamente en cuanto a que ratifica la imposición de la clausura total de la obra, por lo que se instruye al Arq. Alejandro Chaves Di Luca Encargado de Control Fiscal y Urbano a establecer de forma inmediata las clausuras parciales correspondientes de conformidad con lo señalado en el oficio CFU-514-2022, a fin de que se aclare qué quedaría clausurado y qué no. En todo lo demás entiéndase rechazado el recurso... Notifíquese...”

Así, la Sección Control Fiscal y Urbano resolvió, mediante el oficio CFU-531-2022 del 25 de noviembre de 2022, la clausura parcial por sectores como se detalla a continuación:

“...se decreta por este gobierno local las clausuras parciales y suspensión de la actividad constructiva de la siguiente forma:

“Al Costado Este. *Se dicta la clausura y suspensión de la actividad constructiva de las obras adicionales de cimentaciones, losas, entrepisos, pretensados, muros de contención, vigas y columnas de fundaciones y cimentaciones, subniveles y estructuras bajo nivel, sótanos para parqueos y estacionamientos subterráneos, estas no se encuentran registradas dentro de los alcances, diseño y áreas del proyecto tramitado bajo el contrato de consultoría CFIA OC-895784, y parte de la Licencia de Construcción No 22866/21764...*

Tomando en consideración los incumplimientos determinados, pueden continuar con las obras constructivas en el sector este de circulaciones, locales comerciales, servicios sanitarios, salidas de emergencia, pasillos, graderías, vestidores, quioscos, cubiertas, estructuras, losas, muros, y otros, que se ubican sobre el nivel 1158.500, que se registran dentro de los alcances, diseño y áreas del proyecto e información gráfica tramitada bajo en el contrato de consultoría CFIA OC-895784, parte de la Licencia de Construcción No 22866/21764 ...

Al Costado Norte. *Se dicta la clausura y suspensión de la actividad constructiva de las obras adicionales de cimentaciones, losas, entrepisos, pretensados, muros de contención, vigas y columnas de fundaciones y cimentaciones, subniveles y estructuras bajo nivel, sótanos para parqueos y estacionamientos subterráneos, estas no se encuentran registradas dentro de los alcances, diseño y áreas del proyecto tramitado bajo el contrato de consultoría CFIA OC-895784, y parte de la Licencia de Construcción No 22866/21764...*

Tomando en consideración los incumplimientos determinados, pueden continuar con las obras constructivas en el sector este de circulaciones, locales comerciales, servicios sanitarios, salidas de emergencia, pasillos, graderías, vestidores, quioscos, cubiertas, estructura, locales, oficinas y otros, que se ubican sobre el nivel +1158.500, y que se registran dentro de los alcances, diseño y áreas del proyecto e información gráfica tramitada bajo el contrato de consultoría CFIA OC-895784, parte de la Licencia de Construcción No 22866/21764...

Al Costado Sur. *Tomando en consideración que no se han iniciado las obras constructivas en el sector sur, pueden continuar con las obras constructivas en el sector sur que se registran dentro de los alcances, diseño y áreas del proyecto e información gráfica tramitada bajo el contrato de consultoría CFIA OC-895784, parte de la Licencia de Construcción No 22866/21764...*

***Al Costado Oeste.** Se dicta la clausura y suspensión de la actividad constructiva de las obras de cimentaciones, losas, entrepisos, pretensados, muros de contención, vigas y columnas de fundaciones y cimentaciones, subniveles y estructuras bajo nivel, sótanos para parqueos y estacionamientos subterráneos, nivel +1152.500, el área de Locales comerciales, servicios sanitarios, graderías, pasillos, nivel ±1158.500, las estructuras metálicas de los pilares, que sobresalen sobre el espacio aéreo de la acera de la calle 16, Ruta de Travesía Nacional Número 40101. Nivel superior +1162.500 y que no se encuentran registradas dentro de los alcances, diseño y áreas del proyecto tramitado bajo el contrato de consultoría CFIA OC-895784, y parte de la Licencia de Construcción No 22866/21764...*

Tomando en consideración los incumplimientos señalados en los alcances, diseño y áreas del proyecto que se han realizado en el sector Oeste, no es viable, ni procedente el dictado de la clausura parcial de las obras, al ser un sector integral que se ha intervenido, alterado, modificado y agregado obras de forma intrínseca, por lo que no puede descomponerse.”

Esta Auditoría Interna determinó que la justificación de la denominada “clausura parcial” del Proyecto Estadio Eladio Rosabal Cordero, se encuentra en los criterios emitidos por la Sección de Control Fiscal y Urbano mediante oficio CFU-514-2022 del 16 de noviembre de 2022 y el emitido por la Sección de Desarrollo Territorial y la Dirección de Inversión Pública mediante oficio N°DIP-DT-0239-2022 del 22 de noviembre de 2022 y que a su vez fundamentan la resolución AMH-1263-2022 de la Alcaldía. Importante resaltar que esta figura de la “clausura parcial” no está tipificada en el Reglamento sobre el Control Constructivo en el Cantón de Heredia ni en los Procedimientos del Proceso de Control Fiscal y Urbano, con el consecuente riesgo de que a futuro y ante situaciones similares sean otros administrados quienes en ausencia de una regulación sobre la figura de “clausura parcial”, apelen la discrecionalidad de la Administración, generando probables reclamos en vía administrativa y judicial.

2.3.4 Ausencia de los sellos y cintas en las obras clausuradas del Proyecto Constructivo OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero”.

El 31 de enero de 2023, se realizó visita a la construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero por parte de los funcionarios de la Auditoría Interna y el Encargado de Control Fiscal y Urbano. Participaron también en el recorrido, el Presidente de la Asociación Deportiva Club Sport Herediano y funcionarios del Área de Ingeniería del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

En el sitio de la obra no se mantienen colocados los sellos tipo calcomanías y cintas de uso oficial para identificar las obras clausuradas parcialmente con base en el oficio CFU-531-2022 de la Sección de Control Fiscal y Urbano, según consta en algunas de las fotografías tomadas en la visita (**ANEXO N°2**), situación contraria a lo que establece el párrafo final

del artículo 15 del “Reglamento sobre el control constructivo en el Cantón de Heredia”, el cual cita:

*“...Para los efectos, los funcionarios municipales autorizados en este Reglamento colocarán los **sellos tipo calcomanías y cintas de uso oficial** de esta Municipalidad en un lugar visible de la construcción, de ser posibles hacia la vía pública...”* (El resaltado no es del original).

La omisión de la colocación de estos sellos o cintas en las obras clausuradas del Proyecto de Construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero, aparte de constituir un incumplimiento normativo, provoca que las partes interesadas desconozcan con exactitud los límites de las áreas en las que no se puede desarrollar ningún tipo de avance constructivo; incluso, la misma Sección de Control Fiscal y Urbano puede incurrir en algún tipo de error al no valorar algún avance dentro de los límites clausurados. A lo anterior debe agregarse que el juego de los planos aprobados con los sellos y firmas registradas no se encontraban en el sitio de la obra, según se constató en la visita realizada el 24 de marzo de 2023, lo cual no se ajusta a lo que exige el Reglamento sobre el Control Constructivo en el Cantón de Heredia, el cual indica: *“Artículo 9 – Documentación en el sitio...inciso c) Un juego completo de planos aprobados con los sellos y firmas registradas...”*

2.3.5 Convenio de Responsabilidad Civil entre la Municipalidad de Heredia, Asociación Deportiva Club Sport Herediano y Fuerza Herediana S.A.

Las demoliciones y movimientos de tierra para la construcción del nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero provocaron daños estructurales en la parte colindante con el Palacio de los Deportes. Así lo dio a conocer la Sección de Control Fiscal y Urbano, en las visitas de inspección del proyecto constructivo, mediante las actas N°CFU-008655-2022, de fecha 24 de febrero de 2022 y N°CFU-8838-2022, de fecha 18 de marzo de 2022.

Al respecto, la Municipalidad de Heredia preparó el **“Convenio de Responsabilidad Civil para reparación de daños en inmuebles de la Municipalidad de Heredia generados por la construcción del nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero”**; acuerdo entre la Municipalidad de Heredia como propietaria del inmueble denominado Palacio de los Deportes, Asociación Deportiva Club Sport Herediano como propietaria del terreno donde se construye el estadio Eladio Rosabal Cordero y Fuerza Herediana Sociedad Anónima, como administradora de la Asociación Deportiva Club Sport Herediano y encargada de la construcción.

En carácter de insumo para este Convenio, el Concejo Municipal instruyó a la Administración, mediante oficio SCM-0782-2022 del 01 de junio de 2022, para que contratara un peritaje sobre el daño estructural al inmueble del Palacio de los Deportes. Esta contratación se gestionó mediante el proceso de Contratación Directa 2022CD-000178-0021700001, “Servicios Profesionales en Ingeniería para Análisis Estructural de

las edificaciones del Palacio de los Deportes”, proceso a cargo de la firma Geomekca, Ingeniería Sociedad Anónima y cuyo informe final fue remitido a la Alcaldía de Heredia por la Dirección de Inversión Pública, mediante el oficio DIP-0066-2023 del 21 de febrero de 2023 para su posterior remisión al Concejo Municipal.

El 20 de marzo de 2023, mediante acuerdo SCM-345-2023 de la Sesión Ordinaria Nro. doscientos cuarenta y seis-dos mil veintitrés, el Concejo Municipal aprueba la última versión del Convenio, el cual fue trasladado al Órgano Colegiado por la Alcaldía de Heredia el 15 de diciembre de 2022, según consta en correo electrónico emitido por dicha Alcaldía.

Adicionalmente, el Gestor de Desarrollo Territorial emitió criterio técnico sobre la posibilidad de que actualmente se genere algún tipo de derrumbe o deslizamiento del talud que se encuentra en la colindancia Palacio – Estadio, ante lo cual se emitió el oficio DIP-DT-054-2023 del 14 de febrero de 2023, en el que el profesional indicó que:

“...sí, existe riesgos de derrumbes de acuerdo con las condiciones actuales de las obras de mitigación realizadas en el talud, si no existe un adecuado manejo de los agentes naturales del agua y viento que pueden provocar la pérdida de humedad o saturar los suelos que los forman, provocando un aumento de peso de la masa, una disminución en la resistencia al esfuerzo cortante y la erosión de la superficie expuesta...”.

A la fecha de conclusión del estudio de auditoría (abril 2023), prevalece el riesgo de probables deslizamientos en el talud existente entre el Palacio de los Deportes y el Estadio Eladio Rosabal Cordero, los cuales pueden ser provocados entre otros factores por probables inclemencias climatológicas, eventos sísmicos o la ausencia de un adecuado plan de mitigación para evitar dichos riesgos, situación que podría implicar mayores daños a la ya vulnerada estructura del Palacio de los Deportes Premio Nobel de la Paz; de ahí la importancia que la Administración, posterior a la suscripción de dicho Convenio el 31 de marzo de 2023, ejerza una vigilancia estricta a efectos de que la Asociación Deportiva Club Sport Herediano y Fuerza Herediana S.A. inicien la intervención de la colindancia y garanticen la seguridad de la estructura municipal.

3. CONCLUSION

De conformidad con lo expuesto en el presente informe, esta Auditoría Interna concluye:

La Municipalidad de Heredia desde el inicio de la construcción del Proyecto OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero”, ha emitido dos licencias para la construcción del nuevo estadio Eladio Rosabal Cordero (N°21764/22866); la segunda licencia como ampliación y subsanación de una serie de omisiones e incumplimientos de la primera licencia N°21764; sin embargo, existe el riesgo potencial de que estos permisos se hayan otorgado con la

Vigencia Ambiental vencida, por lo que se emite una recomendación a la Alcaldía de Heredia para que se realicen las verificaciones interinstitucionales correspondientes.

Resulta importante indicar que al mes de abril de 2023, casi tres años después de iniciada la construcción, el desarrollador del Estadio Eladio Rosabal Cordero, aún mantiene obras constructivas (sótanos que se utilizarían como parqueos en los sectores norte, este y oeste de la infraestructura), sin las respectivas licencias de construcción, esto por cuanto se construyeron sin que estuvieran contemplados y aprobados en la Licencia de Construcción vigente N°22866; condición que promueve una evidente infracción al ordenamiento jurídico urbanístico y que fue sancionada por este Gobierno Local con una clausura parcial hasta el 25 de noviembre de 2022, pese a que la infracción constructiva se inició desde el mes de abril de 2022, según consta en el acta de inspección de Control Fiscal y Urbano N°CFU-NCO-JAS-009116-2022. De importancia mencionar que esta clausura parcial no se encuentra tipificada en el marco normativo de la Institución por lo que se gira a la Alcaldía de Heredia, la recomendación correspondiente. Además, debe indicarse que en la inspección realizada por la Auditoría Interna al Estadio Eladio Rosabal Cordero, se constató que la obra clausurada parcialmente se encuentra sin los sellos o cintas de uso oficial que establece el ordenamiento jurídico.

Adicionalmente y respecto a las sanciones económicas que pudieron haberse impuesto por infracciones constructivas durante el proceso de construcción del Proyecto Eladio Rosabal Cordero, no fue sino hasta en agosto 2022 (cuatro meses después del acta en la que se mencionan por primera vez, la construcción de sótanos) que se emitieron tres “actas de inspección previa” con porcentajes de multas (*100% de multas por la construcción de sótanos o parqueos en los sectores norte, este y oeste del Estadio*) y que aún no han sido aplicadas al propietario de la construcción por cuanto no se han emitido los permisos de construcción de dichos sótanos. Los proyectos presentados por el desarrollador fueron rechazados por este Gobierno Local desde el 05 de setiembre de 2022 por una serie de inconsistencias que, al mes de abril de 2023, (siete meses posteriores al rechazo) no han sido subsanadas por el propietario del Proyecto OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero”. A esto se suma el hecho de que la información que contiene actualmente estas actas de inspección de obra previa en las que se registra el porcentaje de multa por avance de obra y cargadas en el SIAM desde agosto de 2022, difiere de lo que establece el “Procedimiento de Inspección para Licencias de Construcción” de Control Fiscal y Urbano, lo que podría provocar algún vicio de nulidad en el proceso de su imposición.

Con el fin de coadyuvar en la subsanación de las situaciones expuestas en este informe, se emiten seis recomendaciones a la Alcaldía de Heredia; las cuales serán sujetas de seguimiento.

4. RECOMENDACIONES

Con fundamento en los resultados obtenidos, así como en las potestades conferidas en la Ley General de Control Interno, artículo 12 inciso c) y artículo 39, se emiten las siguientes recomendaciones para el presente estudio.

El seguimiento de estas recomendaciones lo realizará la Auditoría Interna en fecha posterior a la que indica cada una de ellas. El responsable deberá acreditar toda aquella documentación que, en el tiempo, evidencie el cumplimiento de la recomendación respectiva. El incumplimiento injustificado de las recomendaciones de Auditoría en el plazo establecido podría generar responsabilidades al responsable de su implementación.

4.1. A la Alcaldesa de Heredia, Máster Angela Aguilar Vargas

4.1.1 Solicitar a la Sección de Desarrollo Territorial realizar las consultas necesarias a SETENA, a fin de garantizar (en forma evidenciada) si al 25 de marzo de 2020 y al 29 de abril de 2022, fechas en que se emitieron los permisos de construcción 21764 y 22866 respectivamente, la Viabilidad Ambiental se encontraba vigente, esto independientemente si la Bitácora Ambiental estuviera aperturada en esas fechas. En caso de no haberla estado, tomar las medidas necesarias que correspondan y comunicar a la Auditoría Interna, los resultados de dichas consultas. Esta es una recomendación de control y debe ser cumplida a más tardar el 28 de abril de 2023. (Ver comentario 2.3.1).

4.1.2 Solicitar a las dependencias que se consideren necesarias, valorar si las actas de inspección previa N°CFU-IPO-OOS-013229-2022, N°CFU-IPO-OOS-013230-2022 y N°CFU-IPO-OOS-13232-2022, cargadas en el SIAM desde agosto de 2022, contienen a la fecha, algún vicio de nulidad que impedirían su imposición al propietario del Proyecto Estadio Eladio Rosabal Cordero una vez que se otorguen los permisos de construcción de los proyectos N°OC-1048165, OC-1048153 y OC-1048151; comunicar el resultado de dicho análisis a la Auditoría Interna. Esta es una recomendación de control que debe ser cumplida a más tardar el 28 de abril de 2023. (Ver comentario 2.3.2).

4.1.3 Solicitar al Área de Ingeniería de Procesos que, en coordinación con las Secciones de Desarrollo Territorial y Control Fiscal y Urbano, se valoren nuevamente los procedimientos de ambas secciones respecto a lo que corresponde a cada una de las inspecciones previas, esto por cuanto existen algunas diferencias de criterio entre los titulares de dichas secciones sobre la competencia de asignar plazos en dichas actas. Esta es una recomendación de control que debe ser cumplida a más tardar el 28 de abril de 2023. (Ver comentario 2.3.2).

4.1.4 Valorar conjuntamente con las dependencias que se consideren necesarias, la viabilidad de incluir la figura de “Clausura parcial” en el Reglamento Constructivo de Heredia y en el Procedimiento de Fiscalización del Proceso de Control Fiscal y Urbano, esto para regular la discrecionalidad de la Administración respecto a los casos en los cuales aplicaría esta figura y no la clausura total. Esta es una recomendación de control y debe ser atendida a más tardar el 15 de mayo de 2023. (Ver comentario 2.3.3).

4.1.5 Ordenar de forma inmediata la colocación de los sellos y/o cintas de uso oficial en las obras clausuradas del Proyecto Estadio Eladio Rosabal Cordero tal y como lo regula el Reglamento Constructivo de la Municipalidad de Heredia; de igual forma, la revisión periódica que garantice que los planos del proyecto se encuentren en el sitio de construcción. Esta es una recomendación de control y debe ser cumplida a más tardar el 14 de abril de 2023. (Ver comentario 2.3.4).

4.1.6 Ordenar a Control Fiscal Urbano que se ejerza una fiscalización constante y documentada sobre los trabajos que debe realizar la Asociación Deportiva Club Sport Herediano, en la colindancia entre el Palacio de los Deportes y el Estadio Eladio Rosabal Cordero, con el propósito de garantizar la mitigación del riesgo de un eventual deslizamiento del talud afectado o de que se generen mayores daños a la infraestructura municipal. Esta es una recomendación de riesgo y debe ser gestionada a más tardar el 28 de abril de 2023. (Ver comentario 2.3.5).

Nota: La evidencia de este estudio de Auditoría se mantiene en el expediente físico y digital AI-01-2023.



ANEXOS

ANEXO N°1

Intervenciones del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica durante el proceso de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero

#	Oficio	Fecha	Advertencia/Comunicado/ Prevención
1	CBCR-028632-2020-ING-01619	23-07-20	<i>“...se alerta que el proyecto denominado Estadio Eladio Rosabal Cordero mantiene incumplimientos con la normativa de seguridad humana y protección contra incendios, y la subsanación de los mismos no fue enviada a las instituciones para validar las correcciones y subsanaciones...”</i>
2	Minuta de reunión “Revisión institucional del proyecto	03-08-20	<i>“...El Cuerpo de Bomberos y el Ministerio de Salud procederán a revisar los archivos de láminas del proyecto, para identificar si las observaciones institucionales fueron subsanadas...”</i>
3	CBCR-032090-2020-ING-01747	18-08-20	<i>“...se ha recibido una propuesta previa de subsanación para el proyecto, no obstante, se alerta que luego de dicha revisión se encuentra que el proyecto sigue manteniendo incumplimientos...”</i>
4	CBCR-032767-2020-ING-01793	24-08-20	<i>“...de acuerdo a la información presentada en planos, se encuentra que el proyecto mantiene incumplimientos a la normativa vigente de seguridad humana y protección contra incendios...”</i>
5	CBCR-032915-2020-ING-01803	25-08-20	<i>“...se reitera que a la fecha no se cuenta con una propuesta de subsanación aceptable, y si el edificio se ejecutara según los planos propuestos, se estaría incurriendo en grandes incumplimientos al reglamento de construcciones y al reglamento general sobre seguridad humana y protección contra incendios...”</i>
6	CBCR-034761-2020-ING-01879	04-09-20	<i>“...se recibe el traslado directo SCM-1166-2020 de la Sesión N°029-2020, donde la presidencia de la municipalidad dispone que los incumplimientos del proyecto sean analizados por los ingenieros Lorelly Marín Mena y Paulo Córdoba Sánchez...con base en el traslado, del departamento de Ingeniería de Bomberos les ofrece la posibilidad de brindarle la asesoría técnica que sea requerida...”</i>
7	CBCR-039417-2020-ING-02087	06-10-20	<i>“...se lleva a cabo una reunión presencial con el profesional responsable, así como representantes de la Municipalidad de Heredia y la Asociación Deportiva Club Sport Herediano, donde se acordó que se presentaría una versión corregida de los planos...”</i>
8	CBCR-049043-2020-ING-02509	07-12-20	<i>“...se recibe tercera versión de los planos con propuesta de subsanación...la propuesta recibida incluye únicamente 7 láminas arquitectónicas, este conjunto de planos mantiene incongruencias en el dibujo arquitectónico, carece de especificaciones de acabados, no se presenta una memoria de cálculo de carga de ocupantes ni de capacidad de medios de egreso...El Cuerpo de Bomberos reitera su preocupación a los incumplimientos detectados, dado el nivel y gravedad de los mismos...”</i>

#	Oficio	Fecha	Advertencia/Comunicado/ Prevención
9	CBCR-025507-2021-ING-01476	24-06-21	“...se recibe cuarta versión de los planos con propuesta de subsanación, se genera una lista de las observaciones...se deben realizar las subsanaciones, completar la información faltante o imprecisa...”
10	APC	14-09-21	“...el Benemérito Cuerpo de Bomberos recibe quinta versión de planos por medio de la plataforma administradora de proyectos constructivos APC. Se realiza la revisión, se determina que aún no se encuentra subsanado en su totalidad y se emiten observaciones por el mismo sistema APC...”
11	APC	25-10-21	“...el Benemérito Cuerpo de Bomberos realiza la revisión de la sexta versión de planos, se determina que aún no se encuentran subsanados en su totalidad y se emiten observaciones por APC...”
12	APC	27-10-21	“el Benemérito Cuerpo de Bomberos recibe séptima versión de planos por medio del sistema APC. Durante el proceso de revisión de los planos, se debieron realizar 3 cambios de planos más por medio de la plataforma APC, ya que se aportaban versiones desactualizadas de los planos o que no incorporaban la totalidad de correcciones pendientes...”
13	APC	17-11-21	“el Benemérito Cuerpo de Bomberos obtiene una versión final de los planos, la cual consideró que cumplía con los requerimientos normativos, y se ajustaba a las listas de revisión institucional. Al considerarse conforme, se emite el resultado de la revisión como Sin Observaciones...”
14	CBCR-015322-2022-ACPB-00081	20-04-22	“...el Cuerpo de Bomberos informa la Asociación Deportiva Club Sport Herediano que la Unidad de Ingeniería estará realizando inspección de campo el 11 de mayo de 2022...”
15	CBCR-023790-2022-ACPB-00164	16-06-22	“...Informe de primera inspección al proyecto Oc-895784...aunque el proyecto se encuentra en una etapa inicial de construcción, ya se observan diferencias entre lo tramitado y lo construido (trabajos en los niveles bajo el nivel de terreno...por lo que se dispone que las obras nuevas deben tramitarse a la brevedad posible...”
16	CBCR-030980-2022-ACPB-00220	08-08-22	“...el Benemérito Cuerpo de Bomberos lleva a cabo el primer seguimiento de informe de la 1era inspección. A la fecha no se ha presentado evidencia del cumplimiento de los puntos indicados...”
17	CBCR-034326-2022-ACPB-00249	01-09-22	“...el Benemérito Cuerpo de Bomberos lleva a cabo el segundo seguimiento a las mejoras de verificación de requerimiento de requisitos. A la fecha no se ha presentado la documentación solicitada...”
18	CBCR-034620-2022-ACPB-00253	02-09-22	“...seguimiento de cumplimiento...Informe a las instituciones correspondientes...Dado que a la fecha esta Institución no tiene conocimiento de un trámite con los cambios al proyecto original, se les solicita actuar bajo sus marcos regulatorios para garantizar el cumplimiento con la normativa de seguridad humana y protección contra incendios...”

#	Oficio	Fecha	Advertencia/Comunicado/ Prevención
19	Correo electrónico a la Municipalidad	12-09-22	<i>“...ustedes tienen claro que los 3 proyectos fueron tramitados como “Otros Ciclos CFU”? Es decir, no están pasando por el trámite institucional, por lo que no están siendo sometidos a revisión por el Cuerpo de Bomberos...Va la Municipalidad a asumir la revisión y verificación del cumplimiento del Reglamento Nacional de protección contra incendios para estos nuevos proyectos?...Como ya les alertamos anteriormente, lo observado en campo presentaba deficiencias normativas, por lo que no recomendamos este tipo de trámite...Nos preocupa mucho la situación indicada, máxime con el avance de las obras...”</i>
20	Visita al proyecto	28-10-22	El Benemérito Cuerpo de Bomberos acompañan al Ing. Alex Álvarez Vega del Área Rectora de Salud de Heredia en su visita a las obras constructivas
21	Visita al proyecto	31-01-23	El Benemérito Cuerpo de Bomberos realiza una tercera inspección a la obra del proyecto OC-895784, esta vez por solicitud de la Auditoría Interna de la Municipalidad de Heredia
22	CBCR-006008-2023-ING-00038	20-02-23	<p>Oficio a la Auditoría Interna de la Municipalidad de Heredia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>“...los planos que se encuentran aprobados en el APC bajo el contrato OC-895784 tienen diferencias importantes con respecto edificio en proceso constructivo. El edificio en construcción no coincide con los planos aprobados</i> - <i>A la fecha el Benemérito Cuerpo de Bomberos no ha recibido los planos del edificio que será construido</i> - <i>No es posible determinar el estado de cumplimiento con la normativa de protección contra incendios del edificio que está siendo construido, por lo que no se puede emitir un criterio integral y objetivo hasta tanto no se cuenta con una versión final y definitiva de los planos del estadio que se desea construir</i> - <i>Mediante distintas reuniones e indicaciones verbales, el profesional a cargo ha indicado que se está en proceso de diseño de los planos del edificio que está siendo construido, se ha mostrado mediante reuniones proyecciones e imágenes de la propuesta que se está desarrollando, sin embargo, a la fecha no se ha realizado la presentación formal de los planos finales según está establecido en el procedimiento oficial indicado en el Decreto 36550-MIVAH-MEIC-S</i>

ANEXO N°2

**Fotografías del proyecto constructivo, tomadas el 31-01-2023 y la no
señalización de las áreas clausuradas**

COSTADO ESTE: (Colindancia con el Palacio de los Deportes)



COSTADO OESTE: (Colindancia con Calle 16)





COSTADO NORTE: (Colindancia con Avenida 1)



COSTADO SUR: (Colindancia con Avenida 2)
No se han iniciado las obras



TRABAJOS EN LA ESQUINA NOROESTE



TRABAJOS EN LA ESQUINA NORESTE



FOTOGRAFIAS A NIVEL DE CANCHA



ANEXO N°3

Observaciones al borrador del informe denominado “Estudio de carácter especial sobre los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras de la Municipalidad de Heredia (Proyecto de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero)”		
Apartado	2.3.1 Sobre la Licencia de Viabilidad Ambiental emitida por SETENA previo al inicio de la construcción del “Estadio Eladio Rosabal Cordero”	
Comentario de Auditoría Interna	<i>“...La solicitud de Viabilidad Ambiental se autorizó por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental mediante la Resolución N°2470-2015-SETENA del 06 de noviembre de 2015. Durante la vigencia de esta Resolución, el desarrollador solicitó dos prórrogas, debido a que no habían iniciado las obras. Así las cosas, mediante Resolución N°1327-2019-SETENA del 03 de mayo de 2019, se aprueba la segunda solicitud de prórroga de la vigencia de la Viabilidad Ambiental, por un plazo de seis meses adicionales, con una vigencia al 14 de noviembre de 2019. Las obras de construcción iniciaron en el mes de julio de 2020 por lo que la vigencia de la Viabilidad Ambiental se encontraba vencida desde hacía ocho meses...”.</i>	
Observación de la Administración (Dirección de Inversión Pública)	<i>“...se logra comprobar y con las evidencias aportadas, que cuando se otorga la Licencia de Construcción, el proyecto ya contaba con la Bitácora Ambiental aperturada y por ende como lo indica el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), Decreto N°31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, artículo 3 Inciso 15, se contaba con el instrumento oficializado y sellado por SETENA para el debido seguimiento y cumplimiento de los compromisos ambientales. El cual solamente se otorga cuando las condiciones de la Viabilidad Ambiental se encuentran vigentes...”.</i>	
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Argumentos de Auditoría Interna	Tanto el “Reglamento para el otorgamiento de Licencias de Construcción en el Cantón de Heredia” como el “Procedimiento de solicitud de Licencia de Construcción” del proceso de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Heredia, vigentes a la fecha, establecen como uno de los insumos a presentar para el otorgamiento de la Licencia de Construcción, el cumplimiento de la Viabilidad Ambiental aprobada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, entendiéndose que se trata del permiso propiamente aún y cuando la Bitácora Ambiental se encontrara aperturada por SETENA al momento de evaluar los requisitos para la emisión de las licencias de construcción; sin embargo, se emite una recomendación a la Alcaldía de Heredia para que se valore el asunto directamente con SETENA y se descarte el riesgo de que no haya estado aprobada. Se mantiene el comentario.	
Apartado	2.3.2 Sobre las sanciones económicas aplicadas al propietario del proyecto de construcción “Estadio Eladio Rosabal Cordero”	
Comentario de Auditoría Interna	<i>“...Esta Auditoría determinó que Control Fiscal y Urbano registró en su sistema de información desde el 2020 hasta diciembre 2022, 101 actas de inspección al Estadio Eladio Rosabal Cordero, entre las cuales se determinaron las Actas N°CFU-IPO-ACD-000154-2021, de fecha 07 de diciembre de 2021, N°CFU-IPO-OOS-013229-2022, N°CFU-IPO-OOS-013230-2022 y N°CFU-IPO-OOS-13232-2022, de fecha 29 de agosto de 2022, en donde el inspector responsable determinó un porcentaje de multa por infracciones constructivas (30% en la primera y 100% en las tres actas emitidas en agosto 2022), sin que a la fecha de finalización de este estudio (marzo 2023) se haya realizado la imposición de las multas al Administrado...”.</i>	

Observaciones al borrador del informe denominado “Estudio de carácter especial sobre los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras de la Municipalidad de Heredia (Proyecto de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero)”		
Observaciones de la Administración (Dirección de Asesoría y Gestión Jurídica)	<p>“...En el caso de la solicitud de trámite número 80894, correspondiente a la licencia municipal de construcción número 22866, según consta en el sistema SIAM; el avance de obra determinado en el acta INSPECCIÓN PREVIA DE OBRA, N.º CFU-IPO-ACD-000154-2021, no procedía al ser según el detalle del permiso REAJUSTE Y RENOVACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN NO 21764... ...Para poder imponer las multas por los avances de obra por concepto de multa del 100 % determinados en las actas de INSPECCIÓN PREVIA DE OBRA, CFU-IPO-OOS-013229-2022, CFU-IPO-OOS-013230-2022 y CFU-IPO-OOS-13232-2022, al administrado se requiere que se finalice el ciclo de instituciones con las subsanación por parte del profesional responsable...el hecho generador para determinar las multas por avance de obra depende del monto tasado en los proyectos OC-895784, bajo los proyectos OC-1048165 OBRAS ADICIONALES SUBTERRÁNEAS SECTOR NORTE ESTADIO ROSABAL CORDERO, 1048153 OBRAS ADICIONALES SUBTERRÁNEAS SECTOR OESTE ESTADIO ROSABAL CORDERO y 1048151 OBRAS ADICIONALES SUBTERRÁNEAS SECTOR ESTE ESTADIO ROSABAL CORDERO, bajo la solicitud SIAM 87758, 87757 y 87755, los cuales están sujetos a cambios conforme el rechazo dictado a los trámites, por lo que el monto de impuesto de construcción es incierto y la multa a aplicar también, ya que son dependientes una de otra, por lo que una vez presentado de forma completa y aprobado procederá la imposición de la multa correspondiente, antes no es posible...Así las cosas, debido a su naturaleza impositiva y hecho generador que dependen directamente del permiso de construcción aprobado, la tasación del CFIA y el impuesto de construcción determinado al ser un porcentaje según el avance de obras constructivas durante el trámite del permiso, tiene un procedimiento distinto para su la imposición en SIAM y no es posible en este momento procedimental, hasta tanto se subsanen y autoricen las licencia de construcción respectivas...”.</p>	
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Argumentos de Auditoría Interna	Debido a que se mantuvieron algunas reuniones virtuales con el titular de Control Fiscal y Urbano posterior a la validación del estudio y se retomaron algunos aspectos importantes sobre el tema de imposición de sanciones, se realizaron algunos ajustes a la redacción del comentario 2.3.2 del informe pero se mantiene el fondo del comentario.	
Apartado	2.3.3 Sobre la figura de “clausura parcial” por infracciones constructivas en el Proyecto del Estadio Eladio Rosabal Cordero	
Comentario de Auditoría Interna	<p>“...esta Unidad de Fiscalización, solo encuentra fundamento para la justificación de la denominada “clausura parcial” del Estadio Eladio Rosabal Cordero, en los criterios técnicos emitidos por la Sección de Control Fiscal y Urbano mediante oficio CFU-514-2022 del 16 de noviembre de 2022 y el emitido por la Sección de Desarrollo Territorial y la Dirección de Inversión Pública mediante oficio N° DIP-DT-0239-2022 del 22 de noviembre de 2022, sin que la figura de “Clausura Parcial” esté tipificada en la Ley de Construcciones, en el Reglamento Constructivo en el Cantón de Heredia ni en los procedimientos del proceso de Control Fiscal y Urbano, con el consecuente riesgo de que a futuro y ante situaciones similares de obras adicionales e infracciones constructivas como las prevenidas en el proceso constructivo del Estadio Eladio Rosabal Cordero, sean otros administrados quienes en ausencia de una regulación sobre la figura de “clausura parcial”, apelen las mismas medidas parciales que se aplicaron para este caso en particular sin una regulación establecida...”.</p>	

Observaciones al borrador del informe denominado “Estudio de carácter especial sobre los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras de la Municipalidad de Heredia (Proyecto de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero)”		
Observaciones de la Administración (Control Fiscal y Urbano)	<p>“...lo actuado por la Administración se ajusta a los principios señalados toda vez que resulta idónea para alcanzar efectivamente el objetivo pretendido y necesaria ya que, entre varias medidas igualmente aptas para alcanzar tal objetivo, se eligió la que afectara lo menos posible la esfera jurídica de la entidad administrada, permitiéndole construir en los sectores que sí se estaban ejecutando acorde con el proyecto aprobado...Ahora bien, en este caso cabe señalar que con la resolución AMH-1263-2022 se resolvió el último recurso administrativo contra las clausuras ordenadas en el estadio, instruyéndose al Arq. Alejandro Chaves Di Luca, Encargado de Control Fiscal y Urbano a establecer de forma inmediata las clausuras parciales correspondientes de conformidad con lo señalado en el oficio CU-514-2022, se advirtió a la asociación recurrente que en caso de ejecutar la obra modificando en parte o radicalmente el proyecto aprobado se procederá a imponer la sanción correspondiente por infracción al artículo 89 inciso c) de la Ley de Construcciones y además se elevó la apelación ante el Tribunal Contencioso Administrativo en su condición de jerarca impropio. El recurso ingresó el 20 de diciembre del 2022 a ese tribunal generándose la causa 22-006839-1027-CA, el cual actualmente se encuentra en trámite. Consecuentemente, en su condición de jerarca impropio la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda determinará la legalidad de las actuaciones municipales...”.</p>	
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
Argumentos de Auditoría Interna	Esta Unidad de Fiscalización considera pertinente y oportuno desde la perspectiva de un adecuado sistema de control interno que, por un tema de transparencia, igualdad de condiciones y claridad del procedimiento, entre otros, se valore regular la figura de “clausura parcial” tanto en el Reglamento Constructivo del Cantón de Heredia como en los procedimientos de fiscalización del Proceso de Control Fiscal y Urbano por lo que se mantiene el comentario .	
Apartado	2.3.4 Ausencia de sellos y cintas en las obras clausuradas del Proyecto Constructivo OC-895784 “Estadio Eladio Rosabal Cordero”.	
Comentario de Auditoría Interna	<p>“...Tal y como se observa en algunas de las fotografías tomadas en la visita del 31 de enero de 2023, no se han colocado los sellos tipo calcomanías y cintas de uso oficial para identificar las obras clausuradas parcialmente, según lo establece el Artículo N°15 del “Reglamento sobre el control constructivo en el Cantón de Heredia”, el cual cita:“Para los efectos, los funcionarios municipales autorizados en este Reglamento colocarán los sellos tipo calcomanías y cintas de uso oficial de esta Municipalidad en un lugar visible de la construcción, de ser posibles hacia la vía pública...”.</p>	
Observaciones de la Administración (Control Fiscal y Urbano)	<p>...no se han vuelto a colocar los sellos simbólicos de clausura tipo calcomanías, o cintas, ya que eventualmente podría causar un perjuicio y responsabilidad a la administración, ya que actualmente el caso está en discusión y análisis en el Tribunal Contencioso Administrativo, por lo que respetuosos del debido proceso, y del control de legalidad se está a la espera de la resolución respectiva, a efectos de proceder conforme.</p> <p>Aunando a lo anterior, no es materialmente, ni humanamente posible colocar sellos de la clausura y cintas de uso oficial por parte de la Municipalidad en partes visibles desde la vía pública, ya que la obras constructivas clausuras de forma parcial con la resolución CFU-531-2022 y CFU-092-2023 (losas, entresijos, pretensados, vigas y columnas de fundaciones y cimentaciones, subniveles y estructuras bajo nivel, sótanos para parqueos y estacionamientos subterráneos, no son visibles desde la vía pública, ya que las obra clausuradas se encuentran</p>	

Observaciones al borrador del informe denominado “Estudio de carácter especial sobre los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras de la Municipalidad de Heredia (Proyecto de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero)		
	<p><i>debajo el nivel del calle, o columnas y estructuras que sobresalen a sobre el espacio aéreo, lo que podría poner en riesgo la integridad del inspector.</i></p> <p><i>Es importante indicar que la colocación de sellos es simbólica y no afecta el fondo de la resolución dictada, ya que lo importante en sí es el acto administrativo en el cual se dicta la clausura, la orden emitida por el municipio como tal y su incumplimiento no es por el hecho que no esté un sello, sino por la desobediencia de la orden dictada...”</i></p>	
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos de Auditoría Interna	La situación encontrada en la obra denota un incumplimiento por parte de la Sección de Control Fiscal Urbano respecto a la obligación legal de demarcar con los sellos o cintas de uso oficial las áreas de los diferentes costados del Estadio que fueron clausuradas. Se mantiene el comentario.	
Recomendación	4.1.2 A la Alcaldesa de Heredia, Master Angela Aguilar Vargas	
Recomendación de Auditoría Interna	<p><i>“Analizar conjuntamente con la Dirección de Inversión Pública, Dirección de Asuntos y Asesoría Jurídica y con la Sección de Desarrollo Territorial, la viabilidad de solicitar a la Asociación Club Sport Herediano, a casi tres años de haber iniciado el proyecto, el plano integral y definitivo de la construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero, a fin de acatar los señalamientos del Benemérito Cuerpo de Bomberos respecto a la importancia de conocer y aprobar la integralidad del proyecto OC-895784; caso contrario, establecer un plan de acción en el que se regule un estricto ejercicio de fiscalización a cada licencia de construcción emitida por este Gobierno Local con la emisión de los informes correspondientes a la Alcaldía de Heredia. Esta es una recomendación de dirección y debe ser atendida a más tardar el 28 de abril de 2023...”</i></p>	
Observaciones de la Administración (Desarrollo Territorial)	<p><i>“...Para el caso del proyecto “Estadio Rosabal Cordero” no tiene trascendencia contar con planos integrales, en el tanto las especificaciones y detalles constructivos que se analicen y revisen en los planos constructivos, estén consignados de forma que se ajusten para la comprensión, ejecución de la obra y fiscalización de obra, como lo indica el artículo 9 del Reglamento de Construcciones INVU...Dicho lo anterior, esta observación se le indicó a los proyectos del Estadio en los sectores este, norte y oeste para poder realizar el análisis y valoración de los permisos de construcción...”</i></p>	
¿Se acoge?	Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos de Auditoría Interna	Se elimina la recomendación ya que si bien es cierto la integralidad de los planos del proyecto son esenciales para el Benemérito Cuerpo de Bomberos, según el criterio técnico del Ing. Municipal Paulo Córdoba, para la Municipalidad no es trascendental la integralidad de esos planos, siempre y cuando los que se presenten consignen los requerimientos necesarios para la comprensión, ejecución y fiscalización de la obra.	