

05 de octubre de 2026

MH-CM-AI-076-2026

Lic.

Víctor Sánchez González

Alcalde de Heredia

Arq.

Alejandro Chaves Di Luca

Encargado de Control Fiscal y Urbano

Lic.

Santiago Avellán Flores

Gestor de Control Fiscal y Urbano

ASUNTO: Servicio Preventivo de Advertencia sobre los mecanismos de fiscalización, inspección y seguimiento aplicados en el proyecto de construcción del nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero.

Estimados señores:

Reciban un cordial saludo. El artículo N°21 de la Ley General de Control Interno N°8292 (LGCI) establece que la Auditoría Interna es la actividad que debe proporcionar seguridad al ente u órgano estatal, procurando validar y mejorar sus operaciones y contribuir a que se alcancen los objetivos institucionales. Asimismo, brinda a la ciudadanía una garantía razonable de que la actuación del jerarca y la del resto de la administración, se ejecuta conforme al marco legal y técnico y a las sanas prácticas.

En ese sentido y de acuerdo con las competencias establecidas a las auditorías internas en el inciso d) del artículo N°22 de la citada Ley, se señala que dichas unidades deben advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles consecuencias de determinadas conductas o decisiones, cuando sean de su conocimiento.

Al respecto y para lo que corresponda dentro del ámbito de las auditorías internas, se emite el presente Servicio Preventivo de Advertencia, referente a los mecanismos de fiscalización, inspección y seguimiento efectuados por parte de la Municipalidad de Heredia en el proyecto de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero.

Municipalidad de Heredia
Heredia, Avenida Central, Calles 0-1
(506) 2277-1428 / (506) 2277-1414
auditoria@heredia.go.cr
www.heredia.go.cr

No se omite indicar que el artículo N°37 de la Ley General de Control Interno No 8292¹ establece expresamente que: “...Los criterios, las opiniones, las advertencias u observaciones que emita la Auditoría Interna, que coadyuven a la toma de decisiones de la administración activa de la que son parte, tienen carácter vinculante...” por lo que la Administración debe documentar el análisis de las advertencias recibidas mediante los criterios técnicos y jurídicos pertinentes, así como establecer las acciones emprendidas según su ámbito de competencia. (el subrayado no es del original)

A. Origen del Servicio Preventivo de Advertencia

En atención a una denuncia ciudadana relacionada con el proyecto de construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero, esta Auditoría Interna desarrolló una investigación dirigida a valorar los hechos comprendidos dentro de su ámbito de competencia y, de manera particular, los mecanismos de fiscalización, inspección y seguimiento aplicados por la Municipalidad de Heredia durante el desarrollo de la obra.

Para esos efectos, se efectuó una valoración integral de la información disponible, que comprendió criterios técnicos y jurídicos emitidos por dependencias de la Municipalidad de Heredia a solicitud del Alcalde Municipal; expedientes administrativos; consultas formuladas por escrito; reuniones con personal técnico municipal; documentación relacionada con las licencias y el proceso constructivo y los informes emitidos por instituciones externas con competencia especializada, específicamente los Informes de Inspección de Campo del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica emitido el 15 de julio de 2026; el Informe de Inspección I-575-2026-DICO del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica de fecha 14 de agosto de 2026 y el Informe Técnico IT-MS-DRRSCN-URS-644-2026 del Ministerio de Salud, de fecha 21 de agosto de 2026, estos últimos de conocimiento de la Alcaldía.

Se analizaron las actas de inspección levantadas por la Sección de Control Fiscal y Urbano emitidas durante el período comprendido entre julio de 2025 y setiembre de 2026 y los informes mensuales de labores de la Sección de Control Fiscal y Urbano correspondientes al período de julio de 2025 a junio de 2026, cuyo detalle se incorpora en los Anexos A y B del presente Servicio de Advertencia.

¹ Modificado en la Ley 10.881, Alcance 39 a la Gaceta 71 del 20 de abril 2026.

Previo al ingreso de la denuncia ciudadana, esta Auditoría Interna sostuvo, el miércoles 27 de mayo de 2026, una reunión con funcionarios de la Sección de Control Fiscal y Urbano en la cual se abordaron aspectos relacionados con el proceso constructivo del Estadio Eladio Rosabal Cordero y los informes mensuales en los que la Sección comunicaba el seguimiento brindado a dicha construcción.

Como resultado de esa reunión, la Sección de Control Fiscal y Urbano realizó el jueves 28 de mayo de 2026 una inspección de avance de obra, cuyos resultados fueron consignados en el Acta N° CFU-NCO-DMR-001248-2026. Entre las observaciones efectuadas se indicó:

“...se constata en la inspección realizada lo siguiente: Marquesina y ventanería se observa en apariencia sobre parte de la acera... aclarar obras de marquesina y ventanería en costado norte... con la finalidad de que se normalicen las situaciones indicadas, se le concede 10 DÍAS HÁBILES, una vez transcurrido este plazo, sin que se cumpla con lo ordenado, la Municipalidad procederá a imponer las multas correspondientes...”

A partir de esas observaciones, esta Auditoría Interna programó una visita de inspección al proyecto, la cual se llevó a cabo el lunes 1° de junio de 2026 a las 09:00 horas, conjuntamente con funcionarios de la Sección de Control Fiscal y Urbano con el propósito de que dicha dependencia mostrara las situaciones constructivas detectadas en el sector norte del Estadio y consignadas en el Acta N° CFU-NCO-DMR-001248-2026.

Cabe señalar que esta Auditoría Interna recibió la denuncia ciudadana el 31 de mayo de 2026, la cual también había sido remitida al Concejo Municipal, a la Alcaldía de Heredia y a otras instituciones externas. Dado que la visita del 1° de junio ya se encontraba programada con anterioridad, la diligencia permitió, adicionalmente, observar en sitio algunas de las situaciones expuestas por la persona denunciante, sin que ello implicara tener por acreditados los hechos denunciados ni determinar, en ese momento, la existencia de eventuales irregularidades, aspectos que requirieron del correspondiente análisis técnico, jurídico y documental.

B. Marco normativo y técnico utilizado en el presente servicio de advertencia

El marco jurídico aplicable atribuye a la Municipalidad un deber permanente de control sobre las obras que se ejecutan en su jurisdicción. El artículo 1 de la Ley de Construcciones N° 833 dispone que las municipalidades son las encargadas de procurar que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de “seguridad, salubridad,

comodidad y belleza” en sus vías públicas, edificios y construcciones, sin perjuicio de las facultades atribuidas a otros órganos administrativos.

Ese mandato se complementa con el artículo 74 de la Ley de Construcciones, que exige licencia municipal para toda obra relacionada con la construcción y con el artículo 87, conforme al cual la Municipalidad debe ejercer vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción y sobre el uso que se les dé. Por su parte, el artículo 88 reconoce la potestad municipal para imponer las sanciones previstas frente a infracciones constructivas, mientras que el artículo 89 incluye, entre otros supuestos, la ejecución de obras sin licencia y la modificación de un proyecto autorizado sin cumplir las exigencias correspondientes.

El Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, de aplicación nacional, establece como finalidad garantizar en las edificaciones y obras condiciones de solidez, estabilidad, seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas; asimismo, dispone la aplicación obligatoria de la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos en materia de prevención, seguridad humana y protección contra incendios. Estas disposiciones resultan relevantes cuando una modificación constructiva puede incidir, además de en la licencia municipal, en la seguridad de las personas usuarias o trabajadoras.

En el ámbito local, el Reglamento sobre el Control Constructivo en el Cantón de Heredia desarrolla de manera expresa ese deber municipal. Su artículo 1 establece que el control de las obras procura garantizar, entre otras condiciones, su solidez, estabilidad, seguridad y salubridad; y el artículo 3 impone a la Municipalidad el deber de hacer cumplir el ordenamiento territorial y velar porque las construcciones sean seguras y salubres, permitiéndole coordinar con las demás instituciones estatales competentes para esos efectos.

Particular relevancia tienen los artículos 8, 10, 11 y 12 del Reglamento sobre el Control Constructivo en el Cantón de Heredia. El artículo 8 establece que el control constructivo de las obras civiles ejecutadas en el cantón será ejercido por la Municipalidad, por medio de los inspectores municipales y del Departamento de Control Fiscal y Urbano, mediante, entre otros mecanismos, la fiscalización del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Construcciones y demás normativa conexa, así como la inspección y seguimiento del proceso constructivo. Específicamente, durante la ejecución de la obra, las visitas tienen como finalidad fiscalizar y verificar que la construcción cumpla con las disposiciones de la Ley de Construcciones y con las condiciones bajo las cuales fue otorgada la licencia.

Por su parte, el artículo 10 atribuye a los inspectores municipales de Control Fiscal y Urbano la inspección, seguimiento y fiscalización de todas las obras civiles que se desarrollen en el cantón de Heredia. A su vez, el artículo 11 dispone que las actas de inspección ocular y las notificaciones deben contener, entre otros aspectos, una descripción clara y motivada de las situaciones encontradas en la construcción inspeccionada, así como los elementos de prueba necesarios que permitan comprobar la situación detectada.

Asimismo, el artículo 12 contempla expresamente entre las situaciones que ameritan prevención aquellas relacionadas con obras que modifican el proyecto constructivo aprobado. Esta disposición resulta especialmente relevante en aquellos casos en que, durante la ejecución de una obra, se adviertan variaciones respecto de las condiciones, planos o características que sirvieron de fundamento para el otorgamiento de la licencia de construcción, supuesto frente al cual corresponde a la Administración Municipal ejercer las potestades de inspección, seguimiento y control que le atribuye el propio Reglamento.

La jurisprudencia constitucional y la Procuraduría General de la República han desarrollado el alcance de estas potestades. La Sala Constitucional, mediante voto N° 1582-93, reconoció la competencia municipal para verificar las condiciones de seguridad y salubridad de las construcciones y señaló que el deber de vigilancia y fiscalización debe ejercerse también respecto de edificaciones ejecutadas sin observar el procedimiento legal correspondiente.

Por su parte, la Procuraduría General de la República, en el dictamen C-390-2007-criterio retomado en el dictamen C-212-2018-, señaló que la inspección urbanística constituye el medio mediante el cual el gobierno local verifica el cumplimiento de las normas técnicas y legales y de las condiciones impuestas en la licencia; además, caracterizó la visita al sitio como la herramienta de vigilancia más efectiva para comprobar directamente la adecuación de lo construido a la autorización municipal. Ese criterio agrega que, conforme al artículo 4 de la Ley General de la Administración Pública, la actividad de inspección debe prestarse de forma continua y eficiente y en igualdad de trato, de acuerdo con las características de lo edificado.

De este marco normativo y jurisprudencial se desprende que la competencia municipal no se agota con el otorgamiento inicial de una licencia ni con la sola realización formal de visitas. El control debe permitir verificar, durante el avance de la obra, que lo efectivamente ejecutado continúe guardando correspondencia con los planos, la licencia y las demás condiciones autorizadas; documentar las desviaciones que se identifiquen; valorar su incidencia; adoptar las actuaciones que jurídicamente correspondan y dar seguimiento a su

corrección, regularización o subsanación. La intervención de otras instituciones especializadas complementa este deber, pero no sustituye las potestades propias de fiscalización constructiva del Gobierno Local.

C. Sobre la situación que se advierte

La Auditoría Interna revisó los actos de fiscalización e inspección efectuados por la Sección de Control Fiscal y Urbano de la Municipalidad de Heredia, incluyendo las actas de inspección emitidas entre julio de 2025 y setiembre de 2026, los informes mensuales de labores correspondientes entre el período julio de 2025 y junio de 2026 y la demás documentación vinculada con el proceso constructivo del Estadio Eladio Rosabal Cordero.

Del análisis conjunto de las actas de inspección y de los informes mensuales se determinó una diferencia relevante entre la información que los mecanismos ordinarios de fiscalización municipal venían reflejando sobre el proyecto y las condiciones constructivas que comenzaron a documentarse formalmente a partir de finales de mayo de 2026. Durante el período comprendido entre julio de 2025 y abril de 2026 (10 meses), la documentación examinada no reflejaba desviaciones constructivas de la naturaleza y magnitud de las que posteriormente fueron identificadas. Lo anterior se señala sin desconocer observaciones puntuales consignadas durante ese período -entre ellas una prevención por presencia de grúas en la vía pública en julio de 2025 y una prevención de febrero de 2026, relacionada con una obra en un local comercial sin licencia municipal-; sin embargo, tales actuaciones no evidenciaban las modificaciones estructurales, arquitectónicas, electromecánicas y demás situaciones que se detallan en el Anexo A de este informe.

En particular, en los informes mensuales de labores correspondientes a julio y agosto de 2025, se indicó expresamente que los procesos constructivos se desarrollaban en cumplimiento de las licencias municipales otorgadas y de conformidad con la normativa urbanística y constructiva vigente. Los informes emitidos entre setiembre y diciembre de 2025 no reflejaron incumplimientos normativos vinculados con la construcción del Estadio. Para el año 2026, los informes de enero a abril tampoco incorporaron observaciones sobre incumplimientos constructivos del proyecto. Incluso, en un segundo informe correspondiente a abril de 2026, se señaló que: *“...se observa en general el cumplimiento de los procesos constructivos conforme a las licencias municipales correspondientes otorgadas...”*.

Esa secuencia documental no permite concluir que las diferencias constructivas surgieran únicamente a finales de mayo de 2026. Por el contrario, elementos posteriormente identificados -como losas de concreto, palcos, graderías, remodelaciones y ampliaciones, un nivel adicional, estructuras metálicas, modificaciones electromecánicas y secciones construidas en varios niveles- corresponden, por su propia naturaleza física y grado de materialización, a procesos constructivos progresivos que razonablemente debieron desarrollarse con anterioridad a su detección formal.

No obstante, es a partir de finales de mayo y durante junio de 2026 cuando comenzaron a quedar formalmente consignadas en las actas de inspección, las discrepancias entre las obras ejecutadas y las autorizadas, obras adicionales, modificaciones y otras condiciones que requerían revisión, valoración, medidas correctivas o eventual regularización. Varias de esas situaciones correspondían, para el momento de su detección, a elementos constructivos ya materialmente ejecutados y de relevancia significativa.

En consecuencia, la situación que motiva la presente Advertencia no radica únicamente en la existencia de diferencias entre lo construido y lo autorizado, sino también en que modificaciones de esa naturaleza y magnitud no quedaron oportunamente reflejadas en las actas de inspección ni en los informes mensuales de seguimiento mientras se encontraban en desarrollo. Esta circunstancia evidencia la necesidad de analizar la suficiencia, oportunidad y efectividad de los mecanismos de fiscalización aplicados al proyecto.

En ese contexto, corresponde a la Administración analizar por qué los mecanismos ordinarios de inspección y rendición de cuentas que operaron hasta abril de 2026, no permitieron identificar, documentar y comunicar oportunamente modificaciones constructivas que, pocas semanas después, específicamente a partir de finales de mayo de 2026, luego de la reunión sostenida con esta Auditoría Interna y, posteriormente, en el contexto de la atención de la denuncia ciudadana, comenzaron a aparecer formalmente consignadas en las diferentes actas de inspección.

A efectos de evidenciar el contraste señalado, a continuación, se resumen algunas de las principales situaciones constructivas que comenzaron a documentarse a partir de finales de mayo de 2026, tanto por la propia Sección de Control Fiscal y Urbano como por las instituciones técnicas externas que participaron posteriormente en las inspecciones interinstitucionales y a solicitud de la Sección de Control Fiscal y Urbano para atender la denuncia presentada. Estos elementos permiten dimensionar la naturaleza y el alcance de las diferencias que no habían quedado reflejadas en la fiscalización municipal precedente y constituyen la base técnica sobre la cual se sustenta el presente Servicio de Advertencia.

- Principales situaciones constructivas documentadas a partir de finales de mayo de 2026 y no reflejadas en la fiscalización municipal precedente

De conformidad con las actas resumidas de inspección de la Sección de Control Fiscal y Urbano y según se desprende del Anexo A del presente informe, a partir de finales de mayo de 2026 y en las actuaciones municipales posteriores comenzaron a documentarse progresivamente situaciones relacionadas con diferencias respecto de los planos, licencias o condiciones autorizadas, así como otros aspectos que requirieron prevención, regularización, clausura o valoración técnica, entre ellas:

- ✓ Invasión de área pública y afectación de la línea de propiedad.
- ✓ Modificaciones arquitectónicas, estructurales y electromecánicas respecto de los planos y condiciones previamente autorizadas.
- ✓ Construcción y modificación de locales comerciales, palcos, graderías, losas y otras áreas sin contar, en determinados casos, con la correspondiente aprobación municipal, incluyendo la construcción de un séptimo nivel.
- ✓ Incumplimientos relacionados con condiciones de seguridad humana y protección contra incendios que dieron lugar a medidas de prevención, multas y clausuras.
- ✓ Continuidad de obras y actividades constructivas pese a prevenciones y clausuras municipales emitidas, mismas que han sido objeto de los recursos correspondientes.

- Informe del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA).

El Informe de Inspección I-575-2026-DICO señala que diversas obras y remodelaciones no contaban, al momento de la visita, con registro de responsabilidad profesional ante el CFIA ni con licencia municipal de construcción aprobada. Entre ellas identificó remodelaciones internas de locales comerciales y del gimnasio, los denominados “Palcos Liberty”, áreas comerciales y sanitarias adicionales, obras en las esquinas noreste y noroeste, así como una obra adicional en el nivel superior del sector norte mediante la sustitución de la cubierta prevista en planos por una losa de concreto y estructuras metálicas adicionales sobre dicha losa.

El CFIA consignó, además, cinco niveles en el sector norte con una sección que invade la zona de acera; señaló obras nuevas, modificaciones, ampliaciones y remodelaciones fuera del alcance de los registros inspeccionados y dispuso la obligatoriedad de realizarse las gestiones de regularización correspondientes ante el Colegio y las instituciones rectoras competentes. También documentó bitácoras digitales desactualizadas o sin apertura en algunos de los servicios profesionales registrados.

- Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

En su inspección del 08 de julio de 2026, el Cuerpo de Bomberos concluyó que el desarrollo del proyecto no se ajustaba a los elementos y características aprobados en los contratos revisados en APC y documentó incumplimientos clasificados por esa institución como críticos en materia de seguridad humana y protección contra incendios. Entre otros aspectos, señaló:

- ✓ En el sector norte, conexión con el sector este, un tramo del recorrido de salida con altura libre de 200,5 cm frente a la altura mínima requerida de 230 cm.
- ✓ Modificaciones respecto de los planos aprobados que incidían sobre el análisis de desempeño utilizado para dimensionar los medios de egreso, de manera que no se lograba demostrar que las condiciones existentes garantizaran una evacuación segura de los ocupantes.
- ✓ Modificaciones en graderías, palcos y vomitorios respecto de los planos aprobados, alterando las condiciones bajo las cuales se autorizó el sistema de medios de egreso.
- ✓ Un gimnasio en operación con una sola escalera de salida disponible, pese a que el proyecto fue aprobado con tres medios de egreso.
- ✓ Condiciones relacionadas con la ubicación y protección de un transformador, así como diferencias en el sistema de rociadores automáticos de locales comerciales.
- ✓ Una instalación de gas licuado de petróleo no contemplada en los planos aprobados, integrada por cinco cilindros de 454 litros cada uno, cuya ubicación y configuración presentaban incumplimientos técnicos señalados por Bomberos.

- Informe del Ministerio de Salud.

El Informe Técnico IT-MS-DRRSCN-URS-644-2026 determinó discrepancias entre lo construido y los planos aprobados y documentó, entre otras, las siguientes condiciones:

- ✓ Sistemas de extracción mecánica en locales destinados a actividades de alimentación que no evidenciaban haber sido incorporados en los planos constructivos tramitados ante la plataforma APC del CFIA.
- ✓ Construcción de módulos para palcos y áreas en las interconexiones entre sectores que no se encontraban contemplados en los planos revisados.
- ✓ Diferencias en las graderías y en las condiciones de las huellas y contrahuellas.
- ✓ Ausencia de cerramientos perimetrales continuos, señalización y delimitación segura para el tránsito de peatones y visitantes en sectores aún en construcción.

- ✓ Adiciones y modificaciones constructivas, estructurales, sanitarias y electromecánicas en los sectores inspeccionados; cambios en baterías sanitarias y condiciones de accesibilidad; y diferencias respecto de los planos constructivos tramitados.
- ✓ Coexistencia de áreas abiertas al público con sectores todavía en construcción y, particularmente en el sector norte, condiciones de acceso al gimnasio que no garantizaban plenamente la accesibilidad y seguridad de las personas usuarias.

La convergencia de situaciones documentadas por la propia Administración Municipal, el CFIA, el Benemérito Cuerpo de Bomberos y el Ministerio de Salud evidencia que las diferencias detectadas no se limitaban a aspectos formales de tramitación. Varias de ellas incidían, simultáneamente, en la correspondencia entre lo construido y los planos y licencias, en los medios de egreso y sistemas de protección contra incendios, en las condiciones sanitarias, en la accesibilidad y en la seguridad de personas usuarias y trabajadoras.

Esta Auditoría Interna observa, además, que la coordinación técnica interinstitucional frente a estas diferencias queda claramente documentada a partir de junio de 2026. El Ministerio de Salud indicó que la solicitud municipal para efectuar una inspección interinstitucional fue recibida el 25 de junio de 2026; las inspecciones conjuntas se realizaron durante julio de 2026 y, posteriormente, se emitieron los informes técnicos especializados. Esa coordinación permitió obtener criterios indispensables para valorar integralmente situaciones que, para entonces, ya se encontraban materializadas en la obra.

Lo anterior permite constatar la articulación interinstitucional por parte de la Administración para atender los presuntos hechos irregulares denunciados; no obstante, desde la perspectiva preventiva, resulta relevante que esa articulación técnica se produzca de forma oportuna, cuando la naturaleza de una modificación o condición observada requiera el criterio especializado de otras autoridades y no únicamente después de que las discrepancias hayan alcanzado un grado significativo de materialización.

El control de una obra de la naturaleza, magnitud, complejidad y uso previsto de este tipo de estructura demanda el ejercicio efectivo, oportuno, continuo y debidamente documentado de las potestades municipales de fiscalización. La existencia de visitas de inspección, por sí sola, no acredita la efectividad del control cuando sus resultados no permiten detectar y dejar trazabilidad oportuna de desviaciones relevantes respecto de lo autorizado. Precisamente, la diferencia advertida entre lo que las actas e informes venían reflejando hasta abril de 2026 y las condiciones que comenzaron a documentarse pocas

semanas después, obliga a revisar la capacidad de esos mecanismos para identificar, comunicar y dar seguimiento a las desviaciones durante su proceso de ejecución.

El deber municipal de vigilancia no se desplaza por la intervención del CFIA, el Benemérito Cuerpo de Bomberos, el Ministerio de Salud u otras autoridades. Sus competencias son especializadas y complementarias. Los informes, prevenciones y requerimientos emitidos por esas instancias deben ser conocidos y valorados oportunamente por la Municipalidad en todo aquello que incida sobre sus propias competencias, verificando su relación con las licencias, planos y condiciones constructivas autorizadas y determinando, con sustento técnico y jurídico, las actuaciones municipales que correspondan.

En consecuencia, la responsabilidad que corresponde al Gobierno Local en este ámbito es ejercer de manera efectiva las potestades de control constructivo que el ordenamiento jurídico le atribuye, de modo que pueda verificar que lo efectivamente construido se mantenga conforme con la licencia municipal, los planos aprobados, las modificaciones debidamente autorizadas y los demás requisitos técnicos y jurídicos aplicables.

Con fundamento en lo expuesto, esta Auditoría Interna **ADVIERTE** a la Alcaldía Municipal y a la Sección de Control Fiscal y Urbano que, corresponde al Gobierno Local, dentro del ámbito de sus competencias, garantizar el ejercicio efectivo, oportuno, continuo, suficiente y debidamente documentado de la fiscalización, inspección y seguimiento del proceso constructivo del nuevo Estadio Eladio Rosabal Cordero. Dicho control debe permitir identificar y documentar **oportunamente** las desviaciones respecto de los planos aprobados, licencias municipales, modificaciones autorizadas y demás requerimientos técnicos y jurídicos aplicables, de manera que estas no alcancen grados significativos de ejecución sin quedar debidamente registradas en los mecanismos municipales de inspección y seguimiento a efectos de sustentar la adopción oportuna de las decisiones y acciones que correspondan.

En virtud de las diferencias constructivas y condiciones documentadas por la propia Administración Municipal, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y el Ministerio de Salud en atención a una denuncia ciudadana, corresponde a la Administración determinar y documentar las acciones técnicas, jurídicas y administrativas necesarias para verificar integralmente el estado actual del proyecto; dar trazabilidad a cada una de las situaciones identificadas; comprobar su corrección, regularización o subsanación; y evitar que continúen desarrollándose obras o modificaciones al margen de las condiciones autorizadas. Lo anterior debe comprender, además, por qué los mecanismos de fiscalización aplicados al

proyecto durante el período comprendido entre julio de 2025 y abril de 2026 no reflejaron oportunamente modificaciones constructivas de la naturaleza y relevancia de las que comenzaron a documentarse a partir de finales de mayo de 2026. A partir de ese análisis, deberá valorarse la suficiencia, oportunidad y efectividad de dichos mecanismos y adoptarse las medidas necesarias para corregir las debilidades identificadas y fortalecer los controles que permitan detectar y atender oportunamente nuevas desviaciones respecto de lo autorizado.

De igual forma, resulta necesario mantener una coordinación oportuna y permanente con las instituciones que, por razón de sus competencias especializadas, intervienen en aspectos relacionados con el proyecto, particularmente cuando las modificaciones constructivas detectadas puedan incidir en la seguridad humana, la protección contra incendios, la salubridad, la accesibilidad u otros requisitos técnicos que deban ser valorados integralmente para determinar sus efectos sobre las licencias y autorizaciones municipales.

Por último, de conformidad con el artículo 37 de la Ley General de Control Interno N° 8292, reformado mediante Ley N° 10881, se solicita a esa Alcaldía documentar el análisis técnico y jurídico de la presente Advertencia, así como las acciones adoptadas para atender las situaciones expuestas y garantizar, dentro del ámbito de las competencias municipales y mediante la coordinación que resulte necesaria con otras instituciones, el adecuado control de la construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero y el cumplimiento de los requerimientos constructivos, de seguridad, salubridad y demás condiciones aplicables. Lo anterior, sin perjuicio de las competencias que correspondan a las demás autoridades con competencia y del seguimiento que pueda ejercer esta Auditoría Interna.

Cordialmente,

GRETTEL LILLIANA
FERNANDEZ MEZA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
GRETTEL LILLIANA
FERNANDEZ MEZA (FIRMA)
Fecha: 2026.10.05 13:50:01
-06'00'

Licda. Grettel Lilliana Fernández Meza
Auditora Interna

C. Expediente físico y digital AIM-AD-03-2026.

ANEXO A

Inspecciones al Estadio Eladio Rosabal Cordero por parte de Control Fiscal y Urbano
Actas de Fiscalización
07 de Julio de 2025 al 09 de Setiembre de 2026

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
CFU-VAO-GRA-004797-2025	Avance de Obra	07-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004795-2025	Avance de Obra	07-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004796-2025	Avance de Obra	07-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004792-2025	Avance de Obra	07-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004793-2025	Avance de Obra	07-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004794-2025	Avance de Obra	07-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-IPO-GRA-004831-2025	Inspección Previa	09-07-2025	Cumple
CFU-NCO-GRA-004957-2025	Prevención Constructiva	21-07-2025	Grúas presentes en las vías
CFU-VAO-GRA-004999-2025	Avance de Obra	24-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004997-2025	Avance de Obra	24-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004998-2025	Avance de Obra	24-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004994-2025	Avance de Obra	24-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004995-2025	Avance de Obra	24-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-004996-2025	Avance de Obra	24-07-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-005345-2025	Avance de Obra	01-09-2025	Cumple con seguimiento
CFU-AIO-GRA-005346-2025	Inspección Ocular	01-09-2025	Cumple
CFU-VAO-GRA-005343-2025	Avance de Obra	01-09-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-005344-2025	Avance de Obra	01-09-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-005340-2025	Avance de Obra	01-09-2025	Cumple
CFU-VAO-GRA-005341-2025	Avance de Obra	01-09-2025	Cumple con seguimiento
CFU-VAO-GRA-005342-2025	Avance de Obra	01-09-2025	Cumple con seguimiento
CFU-ADQ-RSR-017624-2025	Atención de Denuncias	05-12-2025	Cumple
CFU-IPO-DMR-000087-2026	Inspección Previa	13-01-2026	Cumple
CFU-IPO-DMR-000301-2026	Inspección Previa	12-02-2026	Cumple
CFU-IPO-DMR-000302-2026	Inspección Previa	12-02-2026	Cumple
CFU-IPO-DMR-000300-2026	Inspección Previa	12-02-2026	Cumple
CFU-NCO-DMR-000313-2026	Prevención Constructiva	13-02-2026	Prevención Local Comercial . Obra constructiva sin licencia municipal de construcción
CFU-IPO-DMR-000506-2026	Inspección Previa	05-03-2026	Cumple
CFU-VOC-DMR-000726-2026	Verificación Constructiva	26-03-2026	Cumple
CFU-VAO-DMR-000728-2026	Avance de Obra	26-03-2026	Cumple

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
CFU-VAO-DMR-000729-2026	Avance de Obra	26-03-2026	Cumple
CFU-ADQ-DMR-000756-2026	Atención de Denuncias	01-04-2026	Cumple
CFU-IPO-DMR-000881-2026	Inspección Previa	14-04-2026	Cumple
CFU-VOC-DMR-001138-2026	Verificación Constructiva	14-05-2026	Cumple
CFU-NCO-DMR-001248-2026	Prevención Constructiva	28-05-2026	Incumple en Sector Norte , marquesina y ventanería se observa en apariencia sobre parte de la acera
CFU-IPO-DMR-001384-2026	Inspección Previa	10-06-2026	Incumple Local Comercial , remodelación sin aprobación de licencia municipal de construcción
CFU-NCO-DMR-001455-2026	Prevención Constructiva	23-06-2026	Incumple Sector Oeste , modificación del proyecto aprobado: Primer nivel (variación del diseño arquitectónico, reubicación de batería de servicios sanitarios, remodelaciones sin aprobación de licencia municipal), Segundo Nivel (generación de losa de concreto, desarrollo de 13 locales comerciales que no coinciden con la distribución arquitectónica aprobada, reubicación de batería de servicios sanitarios), Tercer Nivel (creación de área de palcos que implicó modificación del diseño arquitectónico y electromecánico inicialmente aprobado, en el sector noroeste se construyó una losa adicional no contemplada en los planos constructivos aprobados)
CFU-NCO-DMR-001454-2026	Prevención Constructiva	23-06-2026	Incumple Sector Este , modificación del proyecto aprobado: Primer Nivel (variación del diseño arquitectónico y sistemas electromecánicos, creación de 20 locales en gradería, baterías de servicios sanitarios incumplen dimensiones mínimas Ley 7600), Tercer Nivel (creación de 22 áreas de Palcos), Cuarto Nivel (creación de Área de Prensa y comunicación, transmisión de eventos)
CFU-NCO-DMR-001453-2026	Prevención Constructiva	23-06-2026	Incumple Sector Norte , modificación del proyecto aprobado. Las ventanerías, paneles de vidrio, marcos, elementos de cerramiento y demás componentes arquitectónicos en la fachada norte en los diferentes niveles del edificio se encuentran proyectados sobre la acera de 2,5 m, invadiendo área pública, irrespetando la línea de propiedad e incumpliendo el alineamiento municipal otorgado. La estructura de losas de

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
			concreto, marquesinas, tuberías de los sistemas mecánicos de aguas pluviales, negras y grises, y sistemas de aire acondicionado se encuentran ocupando área pública, fuera de la línea de construcción. La remodelación del gimnasio Smart Fit no cuenta con licencia de construcción aprobada. Parte del gimnasio se encuentra fuera de la línea de la propiedad. En los sectores noroeste y noreste se construyó una losa adicional no incluida en los planos constructivos aprobados
CFU-IPO-DMR-001571-2026	Inspección Previa	06-07-2026	Incumple Local Comercial , remodelación sin aprobación de licencia municipal de construcción
CFU-IPO-AVB-000022-2026	Inspección Previa	21-07-2026	Incumple Sector Norte , remodelación sin aprobación de licencia municipal de construcción (instalación de rótulo Smart Fit, construcción ya finalizada)
CFU-IPO-AVB-000025-2026	Inspección Previa	22-07-2026	Cumple Local Comercial
CFU-IPO-AVB-000026-2026	Inspección Previa	22-07-2026	Incumple Local Comercial , remodelación sin aprobación de licencia municipal de construcción
CFU-CAC-ACD-001438-2026	Clausura Comercial	29-07-2026	Clausura y cierre general, el permiso sanitario de funcionamiento del Ministerio de Salud se encuentra vencido, no ha sido renovado o no se presenta. Se ordena como medida cautelar la Clausura y Cierre Temporal del establecimiento, así como la suspensión de la actividad comercial y lucrativa
CFU-IPO-AVB-000052-2026	Inspección Previa	31-07-2026	Cumple Césped Sintético
CFU-ILC-ACD-001450-2026	Multa Infracción	07-08-2026	Incumple Sector Este , como resultado de la inspección técnica interinstitucional realizada el 08 de julio de 2026, se determinó la existencia de incumplimientos y observaciones a las disposiciones del Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios, la Norma NFPA 101 Código de Seguridad Humana, las demás normas NFPA aplicables y el restante paquete normativo técnico vigente
CFU-COC-ACD-001449-2026	Clausura Constructiva	07-08-2026	Clausura Sector Este , como resultado de la inspección técnica interinstitucional realizada el 08 de julio de 2026, se determinó la existencia de incumplimientos y observaciones a las disposiciones del Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios, la Norma

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
			NFPA 101 Código de Seguridad Humana, las demás normas NFPA aplicables y el restante paquete normativo técnico vigente, constatándose que las obras constructivas ejecutadas difieren de los planos, especificaciones técnicas y condiciones autorizadas, lo que altera los criterios técnicos utilizados para la aprobación del proyecto
CFU-ILC-ACD-001448-2026	Multa Infracción	07-08-2026	Incumple Sector Oeste , como resultado de la inspección técnica interinstitucional realizada el 08 de julio de 2026, se determinó la existencia de incumplimientos y observaciones a las disposiciones del Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios, la Norma NFPA 101 Código de Seguridad Humana, las demás normas NFPA aplicables y el restante paquete normativo técnico vigente
CFU-COC-ACD-001447-2026	Clausura Constructiva	07-08-2026	Clausura Sector Oeste , como resultado de la inspección técnica interinstitucional realizada el 08 de julio de 2026, se determinó la existencia de incumplimientos y observaciones a las disposiciones del Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios, la Norma NFPA 101 Código de Seguridad Humana, las demás normas NFPA aplicables y el restante paquete normativo técnico vigente, constatándose que las obras constructivas ejecutadas difieren de los planos, especificaciones técnicas y condiciones autorizadas, lo que altera los criterios técnicos utilizados para la aprobación del proyecto
CFU-ILC-ACD-001446-2026	Multa Infracción	07-08-2026	Incumple Sector Norte , como resultado de la inspección técnica interinstitucional realizada el 08 de julio de 2026, se determinó la existencia de incumplimientos y observaciones a las disposiciones del Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios, la Norma NFPA 101 Código de Seguridad Humana, las demás normas NFPA aplicables y el restante paquete normativo técnico vigente
CFU-COC-ACD-001445-2026	Clausura Constructiva	07-08-2026	Clausura Sector Norte , como resultado de la inspección técnica interinstitucional realizada el 08 de julio de 2026, se determinó la existencia de incumplimientos y observaciones a las

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
			disposiciones del Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios, la Norma NFPA 101 Código de Seguridad Humana, las demás normas NFPA aplicables y el restante paquete normativo técnico vigente, constatándose que las obras constructivas ejecutadas difieren de los planos, especificaciones técnicas y condiciones autorizadas, lo que altera los criterios técnicos utilizados para la aprobación del proyecto
CFU-AIO-AVB-000076-2026	Inspección Ocular	11-08-2026	Incumple Sector Norte , Se colocan sellos de clausura en 6 piso por colocación de alero que invade vía pública, y no tramitado en planos, adicional se observa la construcción de paredes aún en proceso donde no se puede determinar para que serán utilizadas
CFU-AIO-AVB-000070-2026	Inspección Ocular	11-08-2026	Cumple Local Comercial
CFU-VAO-AVB-000079-2026	Avance de Obra	17-08-2026	Cumple Sector Sur
CFU-ACL-AVB-000108-2026	Prevención Comercial	21-08-2026	Incumple Local Comercial , Actividad lucrativa sin contar con la respectiva licencia comercial
CFU-AIO-AVB-000130-2026	Inspección Ocular	01-09-2026	Incumple Sector Oeste , se observa en funcionamiento los locales comerciales que aún no tienen permiso de construcción aprobado. Se observa un avance en los locales del segundo nivel y de estos locales son 13 y 3 son locales grandes que están pendientes de división interna, adicionalmente se ve la unificación entre el sector Norte y oeste del Smart Fit del área administrativa de la clínica. Se observa la construcción de una losa de servicio donde están instalados los aires acondicionados en el segundo, tercero, cuarto y quinto piso que no estaba en planos
CFU-AIO-AVB-000129-2026	Inspección Ocular	01-09-2026	Incumple Sector Norte , se observa que hay un avance de las obras que fueron notificadas días atrás, también un avance en las graderías que no están aún con permiso municipal en los costados noroeste y noreste, adicionalmente se construye un séptimo nivel en el costado norte que se nos indica será utilizado por el gimnasio Smart Fit, incluyendo la ampliación del área en el tercer nivel del mismo, una modificación de distribución arquitectónica del segundo nivel no tramitada en la parte norte, eliminación

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
			de vomitorios aprobado y redistribución de gradas internas del VIP en el costado norte, el uso del espacio de la marquesina en el segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto no se ha movido a la línea de propiedad
CFU-AIO-AVB-000128-2026	Inspección Ocular	01-09-2026	Incumple Sector Norte , construcción finalizada y en funcionamiento, instalación de rótulo Smart Fit sin aprobación de licencia municipal de construcción
CFU-ILC-ACD-001478-2026	Multa Infracción	03-09-2026	Incumple Sector Este , ejecución sin licencia municipal de construcción. Se verifican las Actas N°CFUNCO-DMR-001454-2026 y CFU-COC-ACD-001449-2026, constatándose obras nuevas y avances en veinte locales comerciales, graderías, palcos del tercer nivel y áreas de prensa del cuarto nivel, y modificaciones arquitectónicas y electromecánicas, acceso a sótanos de 1,20 m frente a 1,86 m. Se acredita continuidad constructiva durante la suspensión
CFU-AIO-ACD-001473-2026	Inspección Ocular	03-09-2026	Incumple Sector Norte , se constata la continuidad de la actividad constructiva y avances significativos respecto de las condiciones previamente observadas, documentadas y notificadas. Las obras adicionales y modificaciones identificadas mediante el Acta de Prevención Constructiva N°CFU-NCO-DMR-001453-2026 presentan mayor grado de ejecución, evidenciándose que no fueron suspendidas ni corregidas conforme a lo requerido por la Administración. Asimismo, se constata la ejecución y avance de obras nuevas, ampliaciones y modificaciones posteriores a la imposición de la clausura, estableciéndose continuidad material de trabajos durante la vigencia de la medida. Con base en los hechos observados, se acredita materialmente el incumplimiento de las órdenes administrativas de prevención, clausura y suspensión de obra, particularmente de las Actas N°CFU-NCO-DMR-001453-2026 y CFU-COC-ACD-001445-2026, al verificarse la continuidad y avance de obras previamente prevenidas y la

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
			ejecución de trabajos durante la vigencia de la suspensión
CFU-AIO-ACD-001474-2026	Inspección Ocular	03-09-2026	Incumple Sector Oeste , se constata avances materiales, nuevas intervenciones, modificaciones, acondicionamientos y elementos constructivos. Se constata la continuidad y avance de las obras durante la vigencia de la medida cautelar de clausura y suspensión, pese a las prevenciones notificadas, condición incompatible con la orden administrativa de suspensión. La presencia de locales comerciales en funcionamiento, nuevas obras, modificaciones, ampliaciones, acondicionamientos, instalaciones y unificaciones físicas y funcionales constituye evidencia de una evolución material respecto de las condiciones previamente documentadas
CFU-AIO-ACD-001475-2026	Inspección Ocular	03-09-2026	Incumple Sector Este , se constata avances materiales, obras nuevas, modificaciones, acondicionamientos y elementos constructivos adicionales. Los hechos se confrontan con el Acta de Prevención Constructiva N°CFU-NCO-DMR-001454-2026 y el Acta de Clausura Constructiva N°CFU-COC-ACD-001449-2026, mediante las cuales se dispuso la suspensión de las actividades constructivas. Al encontrarse vigente dicha medida, la constatación directa de obras nuevas y avances materiales posteriores a las actuaciones precedentes permite acreditar la continuidad de actividades constructivas durante la vigencia de la suspensión
CFU-ILC-ACD-001476-2026	Multa Infracción	03-09-2026	Incumple Sector Norte , CFU-AIO-ACD-001473-2026 Sector Norte "Construcción de Estadio Rosabal Cordero", APC N°OC-1048165. Verificación de clausura y suspensión por Acta N°CFU-COC-ACD-001445-2026. Avance: graderías Noroeste y Noreste, séptimo nivel Norte, ampliación tercer nivel, modificaciones del segundo, eliminación de vomitorios, redistribución de gradas VIP, marquesinas sin traslado a propiedad, alero sobresaliente y tuberías sanitarias/pluviales expuestas; acreditando continuidad constructiva bajo suspensión

Acta	Tipo	Fecha de Acta	Observación en el Acta
CFU-ILC-ACD-001477-2026	Multa Infracción	03-09-2026	Incumple Sector Oeste , se verifica clausura y suspensión, Acta N°CFU-COC-ACD-001447-2026. Se constatan locales en funcionamiento; modificaciones arquitectónicas; baterías sanitarias; Food-Court con losa adicional; conexión con Sector Norte y Smart Fit; avances en graderías y palcos; cambios en vomitorios; losas no identificadas en planos; y escalera exterior de 5,25 m. Se acredita continuidad física de obra bajo clausura dictada
CFU-AIO-AVB-000183-2026	Inspección Ocular	09-09-2026	Incumple Este, Oeste, Norte , la construcción se encuentra con avances en la cubierta, locales del costado sur, este y oeste de distribución y cantidad de locales con variaciones en sus planos, adicional el piso 3 se encuentra en funcionamiento, la patente correspondiente al Smart Fit, donde a la fecha se utiliza la marquesina que se encuentra en vía pública
CFU-IPO-AVB-000175-2026	Inspección Ocular	09-09-2026	Incumple Local Comercial , se constata que las obras constructivas solicitadas en el trámite para el permiso de construcción remitido no corresponden, ni se ajustan a la documentación técnica, información gráfica, croquis o planos constructivos, ni a lo incluido dentro del contrato de consultoría presentados

Fuente. Elaboración propia, según inspecciones en Sistema NGSIAM, módulo Control Fiscal y Urbano.

ANEXO B

Informes mensuales de seguimiento por parte de Control Fiscal y Urbano
Julio 2025 a Junio 2026

Informe	Fecha del informe	Mes de actividad	Observación General en el Informe
MH-AMH-CFU-040-2025	08-08-2025	Julio 2025	A la fecha, se verifica que los procesos constructivos se ejecutan en cumplimiento con las licencias municipales otorgadas y conforme a la normativa urbanística constructiva vigente
MH-AMH-CFU-045-2025	08-09-2025	Agosto 2025	A la fecha, se verifica que los procesos constructivos se ejecutan en cumplimiento con las licencias municipales otorgadas y conforme a la normativa urbanística constructiva vigente
MH-AMH-CFU-050-2025	03-10-2025	Setiembre 2025	No se incluyó una Observación General, solo se detallan los avances en obra por cada Sector, sin identificarse incumplimientos normativos
MH-AMH-CFU-057-2025	04-11-2025	Octubre 2025	No se incluyó una Observación General, solo se detallan los avances en obra por cada Sector, sin identificarse incumplimientos normativos
MH-AMH-CFU-063-2025	05-12-2025	Noviembre 2025	No se incluyó una Observación General, solo se detallan los avances en obra por cada Sector, sin identificarse incumplimientos normativos
MH-AMH-CFU-001-2026	05-01-2026	Diciembre 2025	No se incluyó una Observación General, solo se detallan los avances en obra por cada Sector, sin identificarse incumplimientos normativos
MH-AMH-CFU-005-2026	05-02-2026	Enero 2026	No se incluyó en el Informe el apartado de seguimiento a construcciones significativas en el Cantón de Heredia
MH-AMH-CFU-007-2026	05-03-2026	Febrero 2026	No se incluyó en el Informe el apartado de seguimiento a construcciones significativas en el Cantón de Heredia
MH-AMH-CFU-009-2026	07-04-2026	Marzo 2026	No se incluyó en el Informe el apartado de seguimiento a construcciones significativas en el Cantón de Heredia
MH-AMH-CFU-013-2026	07-05-2026	Abril 2026	No se incluyó en el Informe el apartado de seguimiento a construcciones significativas en el Cantón de Heredia
MH-AMH-CFU-014-2026	15-05-2026	Abril 2026	Se observa en general el cumplimiento de los procesos constructivos conforme a las licencias municipales correspondientes otorgadas
MH-AMH-CFU-024-2026	02-07-2026	Junio 2026	Se detallan modificaciones, ampliaciones, redistribuciones arquitectónicas, variaciones estructurales y electromecánicas, así como intervenciones no autorizadas que difieren del proyecto constructivo aprobado y de las condiciones establecidas en la licencia municipal de construcción en los Sectores Norte, Este y Oeste

Fuente. Elaboración propia, según informes mensuales de seguimiento de Control Fiscal y Urbano.