

**Auditoría de carácter especial sobre la evaluación, trámites,
requisitos y procedimientos para otorgar la licencia de
permiso de construcción de obra mayor y menor**

Contenido

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. Origen del estudio	2
1.2. Objetivo general	2
1.3. Alcance del estudio	2
1.4. Marco Legal	2
1.5. Limitaciones	3
1.6. Comunicación preliminar de los resultados de la Auditoría.....	3
2. RESULTADOS OBTENIDOS.....	4
2.1. Quejas relacionadas con los permisos de construcción y reparación interpuestas en la Contraloría de Servicios.....	4
2.2. Deficiencias en los reportes de “ingreso de solicitudes” y “seguimiento de permisos de construcción de obra mayor y menor” de desarrollo territorial.....	8
2.3. Carencias en el trámite de licencia de construcción de obra mayor de Departamento de Desarrollo Territorial.....	13
2.4. Necesidad de aclarar los criterios al designar el trámite de licencia de obra menor.	18
2.5. Incorporar el requisito de presentar el plan de prevención y seguridad para realizar las demoliciones.....	24
2.6. Aplicación del porcentaje de cobro de las multas de construcción.....	25
2.7 Necesidad de manejar un expediente único de las licencias de construcción de obra menor y mayor	27
2.8 Limitaciones en algunos procesos de las inspecciones de licencias de construcción	28
2.9 Oportunidad de mejora en el plazo promedio para otorgar los permisos de construcción	31
2.11 No se realizó actualización de la base imponible de la propiedad, por las mejoras, reparación tramitada como obra menor.	44
2.12 Permisos de construcción duplicados.....	45
3. CONCLUSIONES.....	48
4. RECOMENDACIONES	49

Informe de Auditoría de carácter especial sobre la evaluación, trámites, requisitos y procedimientos para otorgar la licencia de permiso de construcción de obra mayor y menor

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Origen del estudio

El presente estudio fue realizado por la Licda. Jmary Zuñiga Cerrillo, Auditora Asistente de conformidad con el Plan Anual de Trabajo del periodo 2016 y con fundamento en la valoración de riesgo realizada por esta Auditoría al considerar esta área de alto riesgo.

Asimismo en el Plan de Desarrollo Municipal como objetivo estratégico se establecer fortalecer en forma integral el Desarrollo Territorial.

1.2. Objetivo general

Evaluar los trámites, requisitos y procedimientos en uso que regulan el otorgamiento de los permisos de construcción, reparación y mejoras, demolición, ampliación para verificar el cumplimiento de las regulaciones vigentes y que los requisitos y procedimientos establecidos sean los necesarios y pertinentes.

1.3. Alcance del estudio

El estudio comprenderá la revisión de los procedimientos aplicados y requisitos solicitados por el municipio para la aprobación de los permisos de construcción, reparación y ampliación de las obras realizadas en el Cantón Central de Heredia para el periodo 2015 y 2016, ampliándose cuando se considera necesario.

1.4. Marco Legal

La Normativa que se utilizó para la ejecución del trabajo es la siguiente:

- Ley de Construcción Nro. 833 del 04 de noviembre de 1949.
- Reglamento de Construcciones (publicada La Gaceta 56 del 22-03-1983).
- Ley de Planificación Urbana Nro. 4240.
- Código Municipal Nro. 7794.
- Ley Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. Nro. 7600.

- Reglamento de la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad.
- Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.
- Ley General de Control Interno, No. 8292 del 18 de julio de 2002.
- Normas de Control Interno para el Sector Público.
- Normas Generales de Auditoría para el Sector Público.
- Normas para ejercicio de la Auditoría Interna.

1.5. Limitaciones

Mucha información generada en programa SIAM, los reportes y expedientes de permisos de construcción no se puede relacionar entre sí, quedando aislada y sin utilidad para la toma de decisiones y el logro de los objetivos, entre estos datos están: la solicitud del permiso de construcción, el permiso de construcción y las inspecciones. Además, en el momento de realizar el informe existió un problema con la actualización de GIS (Sistema de información Geográfico) que no permitió cargar las inspecciones realizadas en el módulo de permisos de construcción del SIAM, por lo que no fue posible revisar la unificación de los permisos de construcciones con las inspecciones realizadas.

1.6. Comunicación preliminar de los resultados de la Auditoría

La comunicación preliminar de resultados¹ producto de esta auditoría se presentó verbalmente a la Directora de Inversión pública, al Gestor de Desarrollo Territorial, al Encargado de Control Fiscal y Urbano, y la Coordinadora de Calidad y Ambiente el 01 de diciembre del 2016 en la sala de reuniones de Alcaldía, y se le remitió el borrador del informe vía correo electrónico. Mediante oficio CA-002-2016 la Coordinadora de Calidad y Ambiente y el Encargado de Control Fiscal y Urbano mediante correo electrónico del 13 de diciembre de 2016 realizaron las observaciones al borrador del informe. Del análisis de estas observaciones y comentarios esta Auditoría incorporó aquellas que consideró pertinentes en el informe.

¹ De conformidad con la norma 205 "Comunicación de resultados" de las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (R-DC-064-2014) (NGASP), la norma 2.10 de las Normas para el Ejercicio de las Auditorías Internas en el Sector Público (R-DC-119-2009) (N-2-2009-CO-DFOE), y el artículo No. 33 "Comunicación verbal de los resultados" del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna, se presentó en forma oral los resultados en relación con la Auditoría realizada.

2. RESULTADOS OBTENIDOS

Al revisar el proceso de permisos de construcción se encontraron los siguientes hechos relevantes:

2.1. Quejas relacionadas con los permisos de construcción y reparación interpuestas en la Contraloría de Servicios

Se presentan denuncias en relación al proceso constructivo por medio de traslados realizados por la Alcaldía, el Concejo Municipal y otros departamentos municipales, y también por medio de otras instituciones externas como: el Ministerio de Salud, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, la Defensoría de los Habitantes, la Sala Constitucional y el Contencioso Administrativo. En este estudio nos enfocaremos específicamente a las denuncias presentadas por el administrado ante la Contraloría de Servicios.

La Ley Reguladora del Sistema Nacional de la Contraloría de Servicios, Ley N.º 9158, indica sobre la creación de la Contraloría de Servicios lo siguiente:

“ARTÍCULO 5. Se crea el Sistema Nacional de Contralorías de Servicios responsable de promover y vigilar el mejoramiento continuo e innovación de los servicios que brindan las organizaciones inscritas a este, conjuntamente con la participación de las personas usuarias y las interesadas.”

Las quejas presentadas en la Contraloría de Servicios se manejaron por medio de un reporte en Excel hasta aproximadamente el primer trimestre del 2015, después de esa fecha lo que se maneja es un sistema de quejas, ambas se detallan a continuación:

2.1.1 Reporte de seguimiento de quejas de la Contraloría de Servicios llevado en Excel:

La Contraloría de Servicios como control de las quejas que recibía antes del primer trimestre del 2015 procedió a llevarlas en Excel. Al cotejar dicho reporte de quejas del primer trimestre del 2014 con el 2015, se obtiene la siguiente información relacionadas con los permisos de construcción:

Cuadro No. 1
Quejas presentadas en la Contraloría de Servicios
Primer trimestre 2014 comparado con el primer trimestre 2015

2014	2015			
Detalle	Número de Quejas	%	Número de Quejas	%
Denuncias relacionadas con permisos de construcción:				
Inicio de obras sin permiso de construcción	16	4,60	18	4,63

Simplificación de trámites en uso de suelo	3	0,86	2	0,49
Incumplimiento de la Ley 7600	4	1,15	10	2,43
Atención de servicio al cliente	0	0,00	2	0,49
Plan Regulador	0	0,00	1	0,24
Mal trato de un inspector municipal	0	0,00	1	0,24
Requisitos de permisos de construcción	0	0,00	1	0,24
Denuncia de obras de construcción y reparación que están mal realizadas o incumplen con la ley	28	8,05	19	4,38
Otras Denuncias no relacionadas con permisos de construcción				
Denuncias	297	85,34	357	86,86
Total	348	100,00	411	100,0

Información tomada de reporte de la Contraloría de Servicios

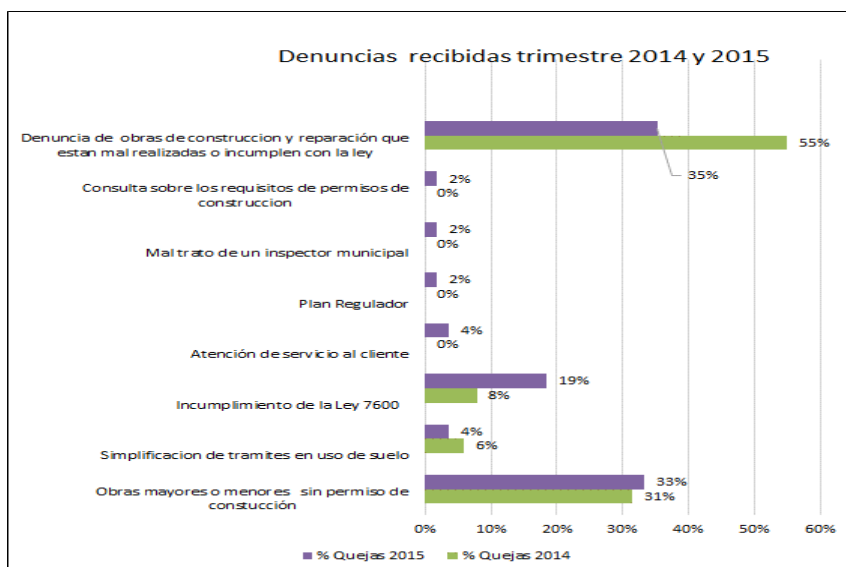
De acuerdo a la tabulación de las quejas relacionadas con los permisos de construcción y reparación se obtuvieron los siguientes datos:

- a) En el primer trimestre del 2014 se presentaron ante la Contraloría de Servicios un total de 348 y en el primer trimestre del 2015 se presentaron 411 quejas. De las 348 quejas mencionadas 51 (14.65%) quejas corresponde a quejas por permisos de construcción, mientras que de las 411 quejas presentadas unas 54 (13.13%) quejas corresponde a este concepto. Manteniéndose constante el porcentaje de incidencia sobre quejas de licencias de construcción durante estos dos primeros trimestre del 2014 y 2015.
- b) La queja más frecuente de permisos de construcción es por “denuncias de las obras de construcción y reparación que están mal realizadas o que incumplen con la Ley de Construcciones”. Entre las incidencias reportadas por este concepto están: mal manejo de los escombros de la construcción, malos olores, obstrucción de la visibilidad, ruido de la construcción e invasión del área pública.
- c) La segunda queja más frecuente se debe a que los vecinos consideran que están realizando construcciones, ampliaciones o reparaciones sin permiso de construcción, los cuales muchos de estos se realizan en horas de la noche y/o los sábados o domingos que son los momentos en los cuales los inspectores no están trabajando.
- d) En cuanto a las quejas por incumplimiento de la ley 7600, entre las quejas más frecuentes están: la falta de rampas y ascensores, no se respetan los rótulos para minusválidos y las construcciones para comercio o de afluencia

de público, que no respetan la ley 7600, y la falta del municipio en aplicar la ley 7600 en el servicio de atención a personas enfermas, discapacitadas y mayores. En el periodo 2015, se observó una disminución en las quejas posiblemente debido a una mayor consciencia entre los administrados resultado de las campañas y capacitación ejercidas a nivel local y gubernamental.

- e) Las quejas de simplificación de trámites que presenta el administrado es por inconformidad al tener que tramitar información de la cual el municipio tiene acceso directo, tales como: uso de suelo, certificado literal, traslados de visto bueno de un departamento a otro y solicitar un mismo documento dos veces para cada trámite.
- f) Por último, se presentó solo en el primer trimestre del 2015 una queja por: Plan Regulador, otra por el mal trato de los inspectores y una relacionada con los requisitos de construcción.

Lo anterior se ilustró en el gráfico siguiente:



2.2.2 Sistema de quejas de la Contraloría de Servicios por medio de la plataforma web de la Contraloría de Servicios:

La Contraloría de Servicios cuenta a lo interno con una plataforma web que presenta un módulo de seguimiento sobre el caso específicos denunciados con el fin de determinar cuál unidad administrativa es la responsable de dar solución a la situación planteada. De acuerdo a esa nueva aplicación, esta auditoria verificó las quejas más frecuentes que se interpusieron en relación con los permisos de construcción y reparación, para el periodo que va desde el segundo trimestre (inicio

de dicha aplicación) al cuarto trimestre del 2015. Los resultados se ilustran en el cuadro siguiente:

Cuadro No. 2

Sistema de Quejas de la Contraloría de Servicios relacionadas con permisos de construcción y reparación para el segundo, tercero, cuarto trimestre del 2015				
Detalle	Número denuncias	% de Denuncias	No. abiertas	No. cerradas Exitosamente
Consulta sobre los trámites para obtener el permiso de construcción	4	7%	2	2
Obras de construcción y reparación que están mal realizadas o incumplen con la ley	24	40%	2	22
Inicio de obras sin permisos de construcción	32	53%	3	29
Total	60	100%	7	53

Nota: No se incluyen las quejas de inspecciones relacionadas con permisos de construcción de Control Fiscal y Urbano, de acuerdo al reporte de la Contraloría de Servicios estas ascienden a **248** en el periodo 2015.

De acuerdo a la tabulación de las quejas relacionadas con los permisos de construcción y reparación se obtuvieron los siguientes datos:

- Para el segundo trimestre al cuarto trimestre del 2015 se presentaron 1533 quejas a la Contraloría de Servicios, de estos un 3.91% (60 quejas) corresponde a quejas relacionadas con los permisos de construcción y reparación, y un 16.17% (248 quejas) corresponde a quejas relacionadas con inspecciones de construcción de Control Fiscal y Urbano.
- Más del 50% de las quejas relacionadas con permisos de construcción es por "inicio de obras sin contar con los permisos de construcción".
- Le siguen con un 40% las quejas por posibles "obras mal realizadas o que incumplen con la ley de construcciones" y por ultimo tenemos un 7% quejas por "consulta sobre los trámites para obtener el permiso de construcción".
- Dentro de las 60 quejas presentadas permisos de construcción, se puede decir que un 11.67% estaban abiertas y un 88.33 fueron cerradas con éxito al momento de hacer la tabulación.

Por lo tanto, cumpliendo el Artículo 34 de la Ley Reguladora del Sistema Nacional de la Contraloría de Servicios, Ley No. 9158, la Contraloría de Servicios de la Municipalidad de Heredia vela por la creación y aplicación de los estándares de calidad que les permitan apreciar las mejoras de gestión y la medición de los niveles de calidad existentes en los servicios, con el fin de contribuir a su mantenimiento, mejoramiento continuo e innovación.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 4.1 de las Normas de Control Interno para el Sector Público el jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales.

2.2. Deficiencias en los reportes de “ingreso de solicitudes” y “seguimiento de permisos de construcción de obra mayor y menor” de desarrollo territorial

De acuerdo a la Autoevaluación de Control Interno de Desarrollo Territorial se asignó para el proceso del periodo 2012 al 2013 “otorgar las licencias de permisos de construcción de las diferentes obras que se realizan en el Cantón Central” y para el periodo 2013 al 2014 “otorgar permisos de construcción”; con un plan de acción que incluye manejar un “control de ingresos de solicitud” y otro de “seguimiento de los permisos de construcción”, que es responsabilidad de las funcionarias Gladys Carballo y de Ana Zamora respectivamente, o de las personas que estén en ese momento en la plataforma de la Dirección Pública.

El “reporte de ingreso de solicitud de permisos de construcción” que se lleva en Excel, incluye principalmente: número de solicitud, fecha de recibido de la solicitud, nombre del solicitante, nombre del propietario. En cuanto al reporte “seguimiento de permisos de construcción” que también se lleva en Excel, registra el número de permiso de construcción, número de solicitud al SIAM, usuario, el cobro 1% de permiso de construcción y las multas.

De acuerdo, a la aplicación de dichos controles se encontró las siguientes debilidades:

a. Necesidad de un control cruzado en ambos reportes del número de solicitud del permiso de construcción y el número de permiso otorgado.

Se observó que el reporte “ingreso de solicitud” no incluye información sobre la aprobación o rechazo de la solicitud y el número de permiso de construcción en caso de aprobación. Por el otro lado, en el caso del reporte de “seguimiento de los permisos de construcción” no incluye el número de solicitud del permiso, lo que genera una falta de control cruzado entre ambos reportes. El número del

formulario de solicitud de permiso de construcción no se puede asociar con el permiso de construcción, limitándose la información de cuantas solicitudes de permisos fueron aprobadas o rechazada así como para dar seguimiento sobre el tiempo que se demora en el trámite. Por lo que no es factible establecer con estos reportes el número de formulario de solicitud con el permiso de construcción que se otorgó, a pesar que ese es uno de los objetivos de dicho control. A continuación se presenta la cantidad de solicitudes y permisos de construcción que fueron registrados en ambos reportes en el periodo 2015, llama la atención que hay menos solicitudes ingresados que permisos de construcción otorgados y que no se puede relacionar el número de solicitud con el número de permiso de construcción otorgada.

Cuadro No. 3
Diferencias entre la cantidad de lo solicitado y las licencias otorgadas de permisos de construcción de obra mayor 2015

Mes	R. de Ingresos	Reporte de seguimiento	
	Cantidad de solicitudes	Cantidad de permisos	Monto de impuestos
Enero	28	40	¢10.371.603,00
Febrero	98	46	¢14.590.260,00
Marzo	39	62	¢54.585.100,00
Abril	37	64	¢18.069.590,00
Mayo	43	44	¢24.322.856,00
Junio	38	50	¢17.283.290,00
Julio	20	46	¢20.251.141,00
Agosto	21	40	¢97.693.420,00
Setiembre	41	50	¢ 43.354.591,00
Octubre	17	58	¢22.222.700,00
Noviembre	31	48	¢ 19.141.050,00
Diciembre	14	45	¢17.218.205,00
Total	427	593	¢359.103.806,00

Fuente: Información tomada de los reportes de ingresos y seguimiento

- b. **Necesidad de llevar también un reporte de ingreso de solicitud de obra menor**”, Actualmente el reporte “ingresos de solicitud” solo es para permisos de construcción de obra mayor, mas no se está realizando para obra menor o de mantenimiento. A continuación se presentan la cantidad de obras menores que se tramitaron en el 2015.

Cuadro No. 4

Permisos de Construcción obra menor 2015

Mes	Cantidad de permisos	Monto impuesto (1%)	Multas
Enero	43	477.200,00	139.750,00
Febrero	55	997.195,00	297.125,00
Marzo	47	658.722,00	116.500,00
Abril	35	401.200,00	94.250,00
Mayo	38	1.461.315,00	17.350,00
Junio	33	317.800,00	6.250,00
Julio	45	686.111,00	-
Agosto	34	337.294,00	19.300,00
Setiembre	45	502.526,00	19.500,00
Octubre	29	382.674,00	53.211,00
Noviembre	56	905.200,00	58.000,00
Diciembre	31	381.000,00	-
Total	491	7.508.237,00	821.236,00

Fuente: reporte de seguimiento

- c. **El control de ingresos de las solicitudes en Excel debe conformarse según se reciban las solicitudes de permisos de construcción**, pero se encontró que algunas de estas solicitudes no se ingresan el día que se recibieron, presentando fechas anteriores o posterior de las solicitudes. Asimismo, el Encargado de Control Fiscal y Urbano indicó que dichas solicitudes son entregadas a su dependencia en días posteriores de la fecha de recibidos, incurriendo en atrasos para dicho trámite.
- d. **En el reporte “seguimiento de permisos de construcción”, no se incluyen los permisos de construcción de obra mayor (APC) sin retirar.** En el reporte “seguimiento de permisos de construcción” no se está incluyendo los permisos de Administración de Proyectos de Construcción (APC) que no son retirados por el usuario, estos trámites se realizan en forma digital, en el módulo de la página web del Colegio de Arquitectos e Ingenieros de Costa Rica.
- e. **En el reporte “seguimientos de permisos de construcción” faltaron por registrar permisos de construcción además de los APC sin retirar.** En el reporte de seguimiento de permisos de construcción que realizar Desarrollo

Territorial se observó que faltaban por registrar permisos de construcción, a continuación detallamos los números de permiso sin registrar:

Cuadro No 5				
Permisos de construcción sin registrar				
en el reporte de seguimiento de permisos de construcción				
16857 al 17644	18242	18438	18557	18682
17644 al 17725	18243	18483	18558	18752
17725 al 17775	18245	18506	18559	18769
17775 al 18108	18314	18511	18560	18773
18102 al 18118	18316	18516	18561	18801
18118 al 18121	18319	18517	18566	18806
18138	18328	18532	18582	18812
18141	18338	18533	18590	18814
18147	18343	18534	18607	18815
18148	18349	18539	18646	18816
18168	18350	18541	18647	18817
18178	18352	18552	18650	18819
18195	18398	18554	18651	-
18223	18424	18556	18672	-

Esta situación se presenta en algunos casos que los formularios presentan errores en la impresión por lo que los destruían, durante el estudio se tomaron las acciones para corregir y llevar el control de los formularios de los permisos de construcción.

- f. ***El archivo de los expedientes de permisos de construcción de obra mayor, se realiza por mes de aprobación y luego por apellido en forma alfabética del propietario.***

El expediente del permiso de construcción contiene: solicitud de permiso de construcción, requisitos, visto bueno permiso de construcción, permiso de construcción. Dicho expediente se archiva de acuerdo a las permisos de construcción aprobadas en el mes y se ordenan por apellido en orden alfabético del propietario. Como se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro No. 6
Expediente de Permisos de Construcción
Ampo No. 23-2015

Propietario	Fecha de aprobación	Permiso de Construcción	Número de solicitud	Fecha de número de solicitud
3-101-502587 S.A	16/12/2015	18818	23339	09/12/2015
Solís Carvajal Yamileth	09/12/2015	18793	23577	20/11/2015
Soto Molina Jafet	16/12/2015	18820	23709	15/12/2015
Mejía Arriola Magdalena	08/12/2015	18797	23589	24/11/2015
Lopez Chacón Lilliana	11/12/2015	18805	(APC)	(APC)
Inversiones Mirovi S.A	17/12/2015	18827	23660	08/12/2015
Garita Azofeifa Elmer	15/12/2015	18810	23538	30/11/2015
Gonzalez Álvarez Laura	17/12/2015	18825	23388	17/11/2015
Generador de Negocios Luisillo S.A	16/12/2015	18811	23215	08/12/2015
Future Investment C&C S.A	11/12/2015	18800	23556	19/11/2015
Edifra S.A	16/12/2015	18822	23662	08/12/2015
Cordero Cedeño Adriana	16/12/2015	18807	23400	30/11/2015
Castillo Gomez Miguel	10/12/2015	18804	23857	25/11/2015
Barrantes Alvarado Yolanda	17/12/2015	18829	23690	10/12/2015
Barboza Tenorio Rafael Ángel	21/12/2015	18860	23565	07/12/2015
Arlles TE-BCR	17/12/2015	18824	23573	10/12/2015

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, con esta forma de archivo no se permite un control sobre el consecutivo de los permisos de construcción de obra mayor, con el fin de respetar el consecutivo y asegurar que todos fueron archivados.

- g. **El reporte “seguimiento de permisos de construcción”, se ordena por fecha de aprobación de los permisos de construcción, mas no por el número de permiso de construcción, lo que genera que no se lleve un control sobre la numeración de los permisos de construcción.**

Estas debilidades incumplen la norma 4.4.1 “Documentación” de las Normas de Control Interno para el Sector Público:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer las medidas pertinentes para que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, se registren y documenten en el lapso

adecuado y conveniente, y se garanticen razonablemente la confidencialidad y el acceso a la información pública, según corresponda.”

Asimismo la norma 4.4.2 “Formularios Uniformes” de las Normas de Control Interno para el Sector Público establece:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben disponer lo pertinente para la emisión, la administración, el uso y la custodia, por los medios atinentes, de formularios uniformes para la documentación, el procesamiento y el registro de las transacciones que se efectúen en la institución. Asimismo, deben prever las seguridades para garantizar razonablemente el uso correcto de tales formularios.”

Por lo tanto, es necesario mejor supervisión sobre la aplicación de los reportes establecidos en la Autoevaluación de Control Interno de Desarrollo Territorial para los permisos de construcción.

2.3. Carencias en el trámite de licencia de construcción de obra mayor de Departamento de Desarrollo Territorial

Esta Auditoría con el fin de evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos para obtener el permiso de construcción de obra mayor por parte del administrado, tomó del reporte “Ingresos de solicitudes de permisos de construcción” una muestra de las solicitudes de permisos de construcción, con una frecuencia o intervalo de 5 solicitudes, alternándolo cuando se consideró oportuno para el estudio y se cotejó con los ampos de los permisos de construcción del 2015. Ver datos del muestreo:

Detalle	Número
Periodo	2015 (1 de enero del 2015 al 31 de diciembre del 2015).
Población (N):	370 solicitudes de P.C de obra mayor.
Muestra (n):	74 solicitudes de P.C. de obra mayor
Frecuencia:	5 solicitudes de P.C. de obra mayor
Revisados:	48 solicitudes de P.C. de obra mayor
Adicionales a la muestra:	18 de solicitudes de P.C. de obra mayor
Pendientes:	26 solicitudes de P.C. de obra mayor (localizadas en el expediente de permisos de construcción 2015, ya que no se archiva por número de solicitud sino por fecha del permiso aprobado).

Limitación:	Como el control de ingresos está por orden de solicitud, no siempre se pudo cotejar con el expediente de los permisos de construcción ya que este posiblemente pudo ser aprobado tiempo después y no indica el número de licencia aprobada.
--------------------	---

Al evaluar los expedientes de permisos de construcción de obra mayor de las 66 solicitudes revisadas, se encontró lo siguiente:

- a. **Los datos del reporte “ingresos de solicitudes” en Excel no están completos**, falta por ubicar solicitudes de permisos de construcción en dicho reporte, que aparecen en los expedientes de permisos de construcción de obra mayor, estos son los siguientes: 2632, PC 18144 (se desconoce el n. de solicitud), PC 18151 (se desconoce el n. de solicitud), PC 18121 se desconoce el n. de solicitud), 21526, 2532, 2526, 2564, 21789, 21911, 22116, 20615, 22442, 22519, 22731, 22707, 21931, 22832, 22833, 22769, 22992, 22982, 23004, 22821, 23029, 23065, 23093, 21892, 23103, 42207, 22979, 23070, 22532, 23023, 22586, 23111, 22870, 23027, 23025, 23024, 22932, 23293, 23088, 23161, 23328, 21884, 23315, 23298, 23360, 23128, 23270, 23332, 23362, 23372, 23403, 22885, 21903, 23469, 23032, 22880, 22882, 22884, 23561, 23316, 17935, 22563, 23467, 23496, 23102, 22886, 23521, 22635, 23490, 23550, 22888, 23709, 23660, 23215, 23556, 23662, 22857, 23565.
- b. **Necesidad de adjuntar todos los requisitos al expediente de los permisos de construcción:**
 - ✓ **No se adjuntó la autorización de la Dirección General de Aviación Civil para obras de infraestructura de tres pisos, de acuerdo al inciso h. de los requisitos especiales del formulario de los permisos de construcción:** permiso de construcción No. 18671 que estaba destinado para la construcción de locales en 3 niveles 7 oficinas y 1 local.
 - ✓ **El 56% de la muestra no tiene adjuntó en el expediente la carta de autorización de ingreso de los inspectores a la propiedad, inciso (p) de los requisitos de los permisos de construcción.**
 - ✓ **En 6 propiedades registradas con derechos, 5 de estas no presentan la carta de autorización de los demás propietarios para construir**, de acuerdo al requisito del inciso (d) del formulario de los permisos de construcción.
 - ✓ **No se encontró la carta de disponibilidad de agua y alcantarillado** por ESPH en 18 de los expedientes de las solicitudes de permisos de

construcción, de acuerdo al inciso (i) de los requisitos de los permisos de construcción.

- ✓ **No se adjuntó al permiso de construcción No 18189 de Inversiones PHI de San Antonio S.A, el requisito que solicitaba el MOPT para el alineamiento en el oficio DVP-OF-7384-14:** “debe contar con la aprobación del INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO para la protección del Rio Virilla, según el artículo No. 34 Capitulo IV publicado en el alcance No. 21 a la Gaceta No. 72 del 16 de abril de 1996”.
- ✓ **Las Pólizas del INS no se adjuntan al expediente de permisos de construcción,** anteriormente las pólizas del INS se adjuntaban a la copia verde del permiso de construcción en un ampo separado, sin embargo esta copia verde con el tiempo se dejó de usar, pero se continúa archivando las pólizas en otro ampo.
- ✓ **El formulario** revisión de “**Visto bueno del permiso de construcción**” **no siempre se firma** por el Gestor de Desarrollo Territorial y algunos no se adjunta al expediente.
- ✓ El permiso de reparación No. 24699, por mejoras de vivienda existente, archivado incorrectamente en el expediente de permisos de construcción de obra mayor.

- c. **Se encontró que los permisos de construcción No 18381 Y 18436, fue autorizado antes que se realizara la inspección previa, ver cuadro:**

Fecha de recibo de la solicitud	Visto bueno del permiso de construcción	Permiso de construcción	Fecha del permiso de construcción	Boleta de inspección previa	Fecha de la boleta de inspección previa
05/05/2015	15/05/2015	18381	15/05/2015	20353	21/05/2015
02/06/2015	09/06/2015	18436	09/06/2015	22591	10/06/2015

- d. **Se utilizó inadecuadamente el formulario de solicitud de licencia de reparación, ampliación o remodelación de obra menor para tramitar permiso de construcción de obra mayor (se adjuntaron los requisitos de obra mayor), esto a pesar que dicha solicitud solo señala los requisitos de obra menor.** Esto ocurrió con el formulario de solicitud de licencias de reparación, ampliación o remodelación No. 3110, No.1080, No. 2661 por “mejoras en local comercial, ampliación de baño y ascensor”, “construcción de base para anclaje de valla publicitaria” y “remodelación y construcción del Mezanine”. Es importante indicar como dato informativo que el formulario de

permisos de reparación, ampliación o remodelación, ahora se denomina formulario de obra menor.

- e. **Se utiliza otro formato de solicitud de permisos de construcción y no está numerado**, la numeración que se indica muchas veces es en lápiz o lapicero y concuerda con la numeración de formulario de solicitud de permiso de construcción que sustituye y se adjunta a la solicitud sin llenar completa. Lo anterior se presentó en las solicitudes de los permisos de construcción No. 18459 y No. 18477 que tiene a mano el No. 22819 y No. 23939 respectivamente. También se presentó en la solicitud del permiso de construcción No. 18528 que se anota dos numeraciones, la No.24540, 24651 y abajo en la colilla de esta solicitud se indica el número 23013 lo cual no concuerda.
- f. **No se indica el cobro de la multa por inicio de obra en el permiso de construcción**, La boleta de inspección previa de obra No. 22466 que indica: “25 % Inicio de obras hasta un avance de paredes con altura de viga corona, sin incluir construcciones de una planta” el permiso de construcción No 18435 no se le realizó el cobro de la multa por 0,25%, únicamente indica el 1% de impuesto sobre el costo total de la obra de ¢12.390.000.00.
- g. **Se confunde el concepto de obra menor y mayor** que aplica Desarrollo Territorial, ya que establece dentro de este el cambió de la estructura del techo, construcción de cochera y construcción de tapias, sin embargo en algunos casos se encontró que dependiendo de la obra, estos se han tramitado por obra mayor, lo cual se presta a confusión del administrado y deja en duda los requerimientos para obra mayor y menor, como se observa en el cuadro anterior:

Cuadro No. 7
Proyectos de construcción de cochera, tapia y
Cambio de techo tramitado por obra mayor

Permiso de Construcción	Fecha de aprobación	Propietario	Metros	Valor de la Obra	Solicitud de permisos de construcción	Obra
18371	06/05/15	Rojas Camacho Mariana	45 metros	¢6.410.000.00	3021	Se tramita cochera por obra mayor.
18604	09/09/1	Cedro	10	¢1.029.	21434	Se

	5	Real de Heredia S.A	metros	870.00		tramita construcción de tapia 10 metros que en el plano Se indica "tapia prefabricada de pc" por obra mayor.
18417	02/06/15	Schifter y Asociados S.A	120 metros	¢3.740.000.00	22519	Se tramita cambio de cubierta de techo por obra mayor.
<p>Nota: Se tramitó con licencia de reparación No. 46297 para el lote No. 42 y 43 del mercado, la creación de una bodega en segundo piso por reparación menor. Con el número de permiso Nro.24873 del 12 de mayo de 2015, se consideró como obra menor la remodelación de un local comercial, el monto de la construcción fue tasado de ¢91.530.000,00 aportando los requisitos para obra menor.</p>						

Al respecto, se requiere una mayor supervisión de la aplicación de los criterios, procesos, archivo y controles aplicados a permisos de construcción. Al respecto, la Norma de Control Interno para el Sector Público indica con respecto a la norma 5.6. "Calidad información", lo siguiente:

"El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y

generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo. Los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la confiabilidad, oportunidad y utilidad.”

La norma 4.5.1 “Supervisión constante”, indica:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben ejercer una supervisión constante sobre el desarrollo de la gestión institucional y la observancia de las regulaciones atinentes al SCI, así como emprender las acciones necesarias para la consecución de los objetivos.”

La norma 4.4 “Exigencia de confiabilidad y oportunidad de la Información”, indica:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente que se recopile, procese, mantenga y custodie información de calidad sobre el funcionamiento del SCI y sobre el desempeño institucional, así como que esa información se comuniquen con la prontitud requerida a las instancias internas y externas respectivas (...)”

2.4. Necesidad de aclarar los criterios al designar el trámite de licencia de obra menor.

Es importante hacer mención de los siguientes conceptos establecidos de acuerdo a la Ley de Construcciones² y al Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, del CFIA:

- **Obras que necesitan licencia constructiva:** 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. Ley de Construcciones, Capítulo XVIII Licencias, artículo 34.
- **Obras que necesitan un profesional responsable de acuerdo a la ley:** Todas aquellas obras cuyo **costo supere ₡5.000.00**, deben contar con un

² Ley de construcciones 833 del 02 de noviembre de 1949

profesional responsable ingeniero (a) o arquitecto (a) miembros del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (C.F.I.A), y en consecuencia poseer permisos de construcción con planos constructivos visados ante el C.F.I.A. Capítulo XIX Ingenieros Responsables artículo 83, Ley de Construcciones.

- **Obras que no necesita de un profesional en construcción:** Las obras de mantenimiento, no requieren de la participación de un profesional responsable miembros del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (C.F.I.A) por lo que se pueden tramitar con un croquis y presupuesto de costo de la obra, dichas obras se establecen en artículo No 3 del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, del CFIA, que al respecto señala:

“Artículo 3. - Trabajos de mantenimiento menor: Se entenderá por trabajo de mantenimiento menor aquel trabajo que implique la reparación de un inmueble, sea por deterioro, mantenimiento o por seguridad, siempre y cuando no se le altere el área, la forma, ni se intervenga o modifique estructuralmente el inmueble. Los trabajos de mantenimiento menor comprenden tanto los que se realicen en exteriores como interiores de los inmuebles, y no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del CFIA.

Se consideran trabajos de mantenimiento menor, los siguientes:

- a. Reposición o instalación de canoas y bajantes.***
- b. Reparación de aceras.***
- c. Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero o mallas perimetrales no estructurales. (Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva General, N° 18 de la sesión 03-11/12-G.E., de fecha de 22 de noviembre de 2011. Publicado en la gaceta N° 16, del 23 de Enero de 2012)***
- d. Limpieza de terreno de capa vegetal o de vegetación.***
- e. Cambio de cubierta de techo.***
- f. Pintura en general, tanto de paredes como de techo.***
- g. Colocación de cercas de alambre.***
- h. Acabados de pisos, puertas, ventanearía y de cielo raso. (Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva General, N° 18 de la sesión 03-11/12-G.E., de fecha de 22 de noviembre de 2011. Publicado en la gaceta N° 16, del 23 de Enero de 2012)***
- i. Reparación de repellos y de revestimientos.***
- j. Reparaciones de fontanería.***
- k. Reparaciones eléctricas (sustitución de luminarias, de toma corrientes y de apagadores), que no aumenten la carta eléctrica instalada. (Inciso***

adicionado mediante acuerdo de la Junta Directiva General, N° 18 de la sesión 03-11/12-G.E., de fecha de 22 de noviembre de 2011. Publicado en la gaceta N° 16, del 23 de Enero de 2012) (El presente inciso fue reformado mediante acuerdo N° 25 de la sesión N° 13-12/13-G.E., de fecha 19 de febrero de 2013. Publicado en La Gaceta N° 79 del 25 de abril de 2013)

l. Remodelación de módulos o cubículos. (Inciso adicionado mediante acuerdo de la Junta Directiva General, N° 19 de la sesión 15-11/12-G.E., de fecha de 21 de febrero de 2012. Publicado en la gaceta N° 61, del 26 de Marzo de 2012)

m. Cambio de enchape y losa sanitaria en los baños o servicios sanitarios. (Inciso adicionado mediante acuerdo de la Junta Directiva General, N° 19 de la sesión 15-11/12-G.E., de fecha de 21 de febrero de 2012. Publicado en la gaceta N° 61, del 26 de Marzo de 2012)

n. Levantamiento de paredes livianas tipo muro seco, para conformar divisiones en oficinas. (Inciso adicionado mediante acuerdo de la Junta Directiva General, N° 19 de la sesión 15-11/12-G.E., de fecha de 21 de febrero de 2012. Publicado en “La Gaceta” N° 61, del 26 de Marzo de 2012)”.

De acuerdo a la información que se maneja en el municipio se encontraron las siguientes debilidades:

2.4.1. Incumplimiento con las disposiciones Artículo 43 del Código Municipal y el artículo 4 de la Ley 8220.

En el portal de la Municipalidad de Heredia, encontramos que se aplicarían los siguientes criterios de permisos de construcción de obra mayor y menor:

“Obra mayor: Aquellas obras de nueva planta, de ampliación en superficie, volumen o altura de edificación existentes o rehabilitación integral (no parcial) de edificaciones ya existentes.

Obra menor: Obras de sencilla técnica que se realicen a un bien inmueble, que por su tamaño no precisen elementos estructurales y no requieren de aumento en la demanda de servicios públicos (agua potable, disposición de aguas residuales, electricidad), ni afecten las condiciones de habilidad o seguridad).

➤ **Punto No. 1. Trabajos de mantenimiento menor, artículo No 3 del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, del CFIA (...)**

➤ **Punto No 2. Se podrá incluir como obras de ampliación o reparación (obras menores) en viviendas, que requieren de un**

croquis firmado por un profesional responsable para realizarlas, debido a que se refiere del diseño y remodelación técnica para ejecutarlas:

- **Cambio estructura y forros de pares**
- **Construcción de casetilla de vigilancia**
- **Levantar o cambiar estructura de techo**
- **Ampliación de alero, muros y tapias**
- **Construir cochera**
- **Ampliación de baño, sala, cuarto de pilas, terrazza (en primer nivel)**
- **Bajar nivel de terreno y muros de contención**
- **Remodelación de fachada**
- **Rampa de accesibilidad**
- **Instalación de malla**
- **Construcción de tapias (muros de contención o retención no clasificada en este ítem)” (Subrayado no es parte del texto original)**

En el Proyecto de Reglamento de Permisos de Construcción Municipalidad de Heredia (pendiente de aprobación), art. 3 incisos i. y j. únicamente establecen las definiciones de obra mayor y obra menor y no así el detalle de las obras que están descritas en el punto Nro. 2, ni tampoco está aprobado en otro reglamento ni publicado en el diario oficial.

La definición de obra menor y las obras descritas en el punto No. 2 son conceptos que no están considerados en la Ley, ni han sido aprobado en algún reglamento municipal, ni publicados en un diario oficial, incumpliendo con la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos Nro. 8220 artículo 4º que señala:

“Publicidad de los trámites y sujeción a la ley. Todo trámite o requisito, con independencia de su fuente normativa, para que pueda exigirse al administrado, deberá: a) Sujetarse a lo establecido por ley y fundamentarse estrictamente en ella. b) Estar publicado en el Diario Oficial La Gaceta, junto con los instructivos, manuales, formularios y demás documentos correspondientes y estar ubicado en un lugar visible dentro de la institución. Asimismo, en un diario de circulación nacional, deberá publicarse un aviso referido a dicha publicación. Dichos trámites o requisitos podrán ser divulgados también recurriendo a medios electrónicos.”

Y con lo establecido en artículo 43 del Código Municipal que señala:

“Reglamentos, Reforma, suspensión, Publicación. Toda iniciativa tendiente a adoptar, reformar, suspender o derogar disposiciones reglamentarias, deberá ser presentada o acogida para su trámite por el Alcalde Municipal o alguno de los regidores.

Salvo el caso de los reglamentos internos, el Concejo mandará publicar el proyecto en La Gaceta y lo someterá a consulta pública no vinculante, por un plazo mínimo de diez días hábiles, luego del cual se pronunciará sobre el fondo asunto.

Toda disposición reglamentaria deberá ser publicada en La Gaceta y registrá a partir de su publicación o de la fecha posterior indicada en ella.”

2.4.2 Construcción de obras menores que podrían superar el 10% adicional de lo establecido en el plano y no cumplen con el concepto.

En la revisión se determinó que algunos urbanizadores y propietarios no incluyen en los planos de construcción la cochera y la terraza para posteriormente tramitarlo por licencia de reparación y no tener que presentarlos ante el Colegio de Ingenieros y Arquitectos. También se observó que la suma de estas obras (cocheras y terrazas) supera en algunos casos más de los 30 metros, además de requerir elementos estructurales y más electricidad, lo que contradice el concepto de obra menor estipulado por el municipio,

En el cuadro siguiente se describen algunas construcciones realizadas con licencia de obra menor:

Cuadro No. 8
Proyectos de construcción de tapia y cocheras

Propietario	Permiso de construcción	Área de construcción	Obra	Dirección de la Obra	Valor de la Obra	Observaciones
Duarte Martínez Alberto	24673	30	Tapia, cochera y muro	Casa 15 A, parcela 325, mapa 93 Condominio las	1,650,000,00/ 16.500,00 imp.	Se presenta solo croquis de la tapia.

				Palmeras		
Rojas Esquivel Manrique	24741	20	Cochera	Lote 19 F, parcela 93, mapa 8/19F Condominio las Palmeras	2,000,000,00/ 20.000,00 imp. /5,000,00 multa	Es el mismo croquis para los Condominios las Palmeras
Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Mutual IV	24689	12	Terraza	Casa 29E parcela 491, mapa 93 Condominio las Palmeras	1,200,000,00/ 12.000,00 imp.	
Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Mutual IV	24688	21	Cochera (cerrada según croquis)	Casa 29E, parcela 491, mapa 93 Condominio las Palmeras	2,000,000,00/ 20.000,00 imp.	
Guzmán Monge María Delia	24726	20	Cochera	Lote 35D, parcela 473, mapa 93 Condominio las Palmeras	2.000.000,00/ 20.000,00imp./ 5,000,00 multa	
Hernandez Portugués Jose Francisco	24705	20	Construcción de cochera	Lote 50A, parcela 360, mapa 93 Condominio las Palmeras	2,000,000,00/ 20.000,00 imp. / 5.000.00 multa	
Mantenimiento Zonas Verdes Gabelo S.A	24678	40	Construcción de cochera	Urb. Berta Eugenia casa 22 D	1.850.000,00/18,5 00,00 imp.	Se presenta nuevo Croquis
Nota: Esta Auditoria con ayuda de los funcionarios de Tecnologías de Información buscó en el programa SIAM los metros de construcción originales de las casas indicadas en este cuadro, pero estos datos fueron imposible de obtener ya que los datos de los módulos están incompletos.						

Además si sumamos la construcción de la terraza y la cochera del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Mutual IV casa 29E, tenemos que suman 33 metros adicionales a lo presentado en el plano, y la construcción de la cochera de Mantenimiento de Zonas Verdes Gabelo S.A. suma por si solo 40 metros.

Al respecto, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos no permite más del 10% de construcción adicional a lo estipulado en el plano aprobado, y aunque esta auditoria no pudo determinar el porcentaje de construcción adicional en relación con la presentada en el plano, si se puede decir que representa un porcentaje significativo de construcción adicional.

El Reglamento Especial del Cuaderno de Bitácora en Obras, establece en el artículo No. 19, inciso i. establece lo siguiente:

“I. Modificaciones, variaciones, ampliaciones o cambios que se produzcan en los planos y especificaciones originales conforme se describe en los artículos 9 y 10. Si las modificaciones superan un 10% tanto en el monto tasado o en el área de construcción aprobada, los planos deberán ser presentados nuevamente en las instancias correspondientes del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, para tasar los cambios realizados, adicionales a lo aprobado originalmente.” (El subrayado no es parte del texto)

El Gestor de Desarrollo Territorial indicó que en el último Reglamento vigente de Construcciones de la Municipalidad de Heredia, (Alcance No. 43 a La Gaceta No. 113 del jueves 13 de junio del 2002), establece que las obras menores corresponden a construcciones menores de 30 M2, contradiciendo lo que establece el artículo 83 Ley de Construcciones, que toda obra menor de ₡5.000,00 debe tener un profesional responsable a su cargo. También tenemos que la construcción de obra menor no está definido en la legislación vigente, lo que si especifica son las obras de mantenimiento que son las únicas obras que no requieren de un profesional responsable, según No 3 del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, del CFIA ya citado en el punto anterior.

2.5. Incorporar el requisito de presentar el plan de prevención y seguridad para realizar las demoliciones

Se observó que en los casos de demoliciones muchas veces lo que se presentó es una carta del Ingeniero responsable informando que es el supervisor a cargo de la demolición, mas no se adjuntó un plan de prevención y seguridad para realizar la demolición, de acuerdo con el Gestor de Desarrollo Territorial el plan de contingencia muchas veces queda en manos del profesional responsable, no se deja evidencia en el expediente sobre dicho plan, de tal forma que pueda ser verificado por el inspector. Asimismo, el Encargado de Control Fiscal y Urbano indicó a esta auditoría que muchas de estas demoliciones no cuentan con un plan de seguridad adecuado y que pueda ser mostrado en físico a los inspectores, en caso de ser solicitarlo. Un ejemplo de estos casos son los siguientes permisos de construcción No. 24745, No. 27784 y No. 24708, tomándose de este último la única nota en el expediente sobre la demolición:

“Por medio de la presente el suscrito Ingeniero Esteban Ruiz Arias, carné IC-17529, hace constar que estará a cargo de la supervisión de la demolición de la estructura existente en el inmueble cuyo plano catastrado es el número H-305514-1996.

La estructura en cuestión corresponde a una casa de Habitación, con un área aproximada de 135 m2. Dicha

estructura es de paredes mixtas con zócalos de concreto y paredes internas de madera, pisos de terrazo y concreto, con cercas de madera y cubierta de techos de hierro galvanizado.”

Al no dejarse ningún respaldo del plan de demoliciones en los expedientes o algún tipo control de la existencia del mismo, aumenta el riesgo de un accidente o negligencia que afecte tanto a los trabajadores como a los vecinos y propiedades aledañas. Esto por cuanto se delega la responsabilidad del proceso de demolición al ingeniero responsable, pero es importante indicar que el municipio, también debe velar por que la seguridad sea la adecuada. Al respecto, la Ley de Construcciones en el artículo No. 1 indica lo siguiente:

“Las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten.” (El subrayado y la negrita no es parte texto original)

2.6. Aplicación del porcentaje de cobro de las multas de construcción

2.6.1 Multas por inició de obras sin el permiso de construcción de obra mayor, solo para construcciones de una a dos plantas:

Para construcciones de una a dos plantas se aplica las multas reguladas en la Sesión ordinaria No 80-2003, celebrada por la Municipalidad del Cantón Central de Heredia, el día 7 de abril del 2003, en la que se acuerda por unanimidad y en firme aprobar punto No.7, moción del Alcalde Municipal para establecer el porcentaje de multas a cobrar por incumplimiento a la normativa de la Ley de Construcciones.

Se indica que para inicio de obras sin licencia de construcción se aplica:

1. Veinticinco por ciento (25%) de multa por inicio de obras hasta un avance de paredes con altura de viga corona, sin incluir construcciones de una planta.
2. Cincuenta por ciento (50%) de multa por el inicio de obras con un grado de avance del proceso constructivo hasta repellos en primer planta.
3. Cien por ciento (100%) de multa por construcciones con un grado de avance mayor a la anterior.

De acuerdo a lo anterior en esta regulación no se consideró los parámetros para las construcciones que superan las dos plantas u otro tipo de construcciones.

2.6.2 Multas por iniciar la obrar sin el permiso de construcción en obras menor

En el caso de las obras menores sin permiso de reparación pagarán un cien por ciento (100%) de multa”, de acuerdo a lo aprobado en la Sesión Ordinaria No 80-2003, sin considerar el nivel de avance de la obra.

Tomando en cuenta lo anterior, esta auditoria encontró que se aplicó multas de 25% y 50% en el inicio de obras menores sin licencia en el periodo 2015, como se ilustra en el cuadro siguiente:

Cuadro No. 9
Multas por Inicio de Obra Menor sin Licencia
Periodo 2015

Multa aplicada				Multa que debió aplicarse
Nº permiso	Impuesto de Construcción	% Multa	Multa (colones)	Multa del 100%
24705	¢20.000,00	25	¢5.000,00	¢20.000,00
24713	¢15.000,00	25	¢3.750,00	¢15.000,00
24720	¢27.500,00	50	¢13.750,00	¢27.500,00
24723	¢20.000,00	25	¢5.000,00	¢20.000,00
24726	¢20.000,00	25	¢5.000,00	¢20.000,00
24741	¢20.000,00	25	¢5.000,00	¢20.000,00
24746	¢40.000,00	25	¢10.000,00	¢40.000,00
24747	¢336.750,00	50	¢168.375,00	¢336.750,00
24762	¢30.000,00	50	¢15.000,00	¢30.000,00
24804	¢20.000,00	25	¢5.000,00	¢20.000,00
24832	¢5.000,00	25	¢1.250,00	¢5.000,00
24998	¢10.000,00	50	¢5.000,00	¢10.000,00
25001	¢5.000,00	50	¢2.500,00	¢5.000,00
25080	¢20.000,00	50	¢10.000,00	¢20.000,00
25081	¢56.424,00	50	¢28.211,00	¢56.424,00
Total			¢282.836,00	¢645.674,00
Diferencia				¢362.838,00

Por práctica de aplicar porcentajes que no están regulados dejó un monto sin percibir de \$362.838,00. Es importante indicar que en con el Proyecto de Reglamento de Control Constructivo en el Cantón de Heredia, artículo 12, punto 5, también se mantendrían la multa del 100% sobre el 1% del impuesto de la licencia, como se indica a continuación:

“5. Cien por ciento (100%) de multa sobre el impuesto de la licencia de construcción de obras menores, licencias de reparación, remodelación, o ampliación, obras de mantenimiento, movimientos de tierra, remoción de capa vegetal, demolición o excavaciones, tapias, muros y otros afines, sin importar cuál sea su avance.” (El subrayado no es parte del texto original)

Lo anterior incumple la norma No. 1.2 Objetivos del SCI, inciso d. de la Norma de Control Interno para el Sector Público que indica:

“El SCI de cada organización debe coadyuvar al cumplimiento de los siguientes objetivos:(...)”

d. Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico. El SCI debe contribuir con la institución en la observancia sistemática y generalizada del bloque de legalidad.

2.7 Necesidad de manejar un expediente único de las licencias de construcción de obra menor y mayor

Se encontró la siguiente situación en relación con los expedientes de permisos de construcción:

- La Unidad de Desarrollo Territorial maneja en los expedientes de permisos de construcción la solicitud, requisitos, visto bueno y la licencia de construcción y en otro ampo las pólizas de riesgos profesionales del INS.
- En la Unidad de Control Urbano archivan los expedientes de las inspección de construcción por fecha, las cuales contemplan las actas de inspección previa (antes de emitir la licencia de construcción), acta de inspección durante el desarrollo de la construcción y el acta final.
- Las copias de las actas de inspección previas, durante y finales de la construcción no se archivan en los expedientes que mantiene la Unidad Desarrollo Territorial (en pocos casos se localizaron estas actas en el expediente).

- El módulo de permiso de construcción del SIAM unifica toda la información de los permisos de construcción con las actas de inspección, en el momento del estudio se realizaron la actualización en el SIG-GIS (Sistema de información Geográfico) en Catastro, al ser modificado el GIS cambio su dirección y provoco que no se pueda utilizar este programa por los inspectores en el Handheld para acceder a la información de la finca, ni utilizar la información de las inspecciones realizadas en el módulo de permisos de construcción del SIAM.
- En este módulo la inclusión de la solicitud del permiso de construcción se realizar con un número que lo asigna el sistema (solicitud de registro del SIAM) y no concuerda con la numeración establecida en el formulario físico de las solicitudes de permisos de construcción. Se presentan diferencias entre la numeración del formulario físicos de la solicitud de permisos de construcción y la solicitud que se registra en el sistemas. Incumpléndose con la norma 4.4 “Exigencia de confiabilidad y oportunidad de la información” de las normas de Control Interno.

2.8 Limitaciones en algunos procesos de las inspecciones de licencias de construcción

El Encargado de Control Fiscal y Urbano indicó a esta auditoría que los inspectores reciben las denuncias y los permisos de construcción de obra menor y mayor en la tarde, por lo que esa misma tarde programan los sectores que cumplirán al día siguiente, al igual que investigan cualquier dato que necesitan para poder ubicar directamente la propiedad y llegar sin contratiempos, tales como, planos de urbanización con el número de finca.

- a. Generalmente no se cuenta con una inspección final del proyecto**, según indicó el Encargado de Control Fiscal y Urbano, no se notifica al municipio por parte del propietario la finalización de la obra, de acuerdo al artículo 89, inciso j. de la Ley de Construcción que señala **“que no se pueda ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra”**. Este paso es muy importante por cuanto el inspector puede corroborar no solo durante el proceso de construcción sino también al final de dicho proceso, que realmente las especificaciones se ajustan a los planos presentados, ya que no podrá exceder más de un 10% en modificaciones sobre lo indicado en el plano, de lo contrario se deber seguir el procedimiento indicado en el art. 19 inciso f. del Reglamento Especial de Cuaderno Bitácoras en Obras. Además el Encargado de Control Fiscal Y Urbano indicó que se está reglamentando las sanciones en el caso que el administrado incumpla con dicha disposición.

b. La inspectores municipales realizan un promedio de 5 inspecciones diarias relacionadas con la construcción, de acuerdo al reporte de actividades recibido del Encargado de Control Fiscal y Urbano, se determinó que los tres inspectores proyectan realizar un promedio de 5 funciones relacionadas con obras en construcción al día, que incluyen:

- Clausuras de construcciones.
- Notificaciones.
- Inspecciones previas, durante y al final el proceso constructivo.
- Inspeccionar quejas.
- Recorridos físicos de acuerdo a su sector.

En el siguiente cuadro se muestra el detalle:

Cuadro No. 10
Inspectores Municipales
Funciones relacionadas con los procesos de permisos de construcción
Periodo 2015

Funciones	Siglas	Bryan Rodríguez Gomez	José Vinicio Aguirre Serrano	Aarón Mora Núñez	Marco A. Chaves Calvo
CLAUSURA CONSTRUCCION	CC	161	2	0	0
NOTIFICACION CONSTRUCCION	NC	368	2	228	72
PERMISO DE CONSTRUCCION	PC	186	41	277	35
PERMISO DE REPARACION	PR	236	10	185	40
PREVIA DE OBRA	PO	161	51	224	42
QUEJA	QC	115	17	220	52
RECORRIDO CONSTRUCCION	RC	429	42	175	87
Total de actividades relacionadas con construcción		1656	165	1309	328
Otras funciones ³ no relacionadas con construcción		351	74	222	174

³ Incluye: actividades de oficina, recolección de información, notificaciones y clausura.

Total de horas por inspector	2007	239	1531	502
Total de actividades relacionadas solo con obras de construcción (el total no incluye "otras funciones")				3458
Total promedio de funciones relacionadas solo con obras de construcción / 240 (días hábiles anuales) para tres inspectores				5

Nota: Actualmente cuenta con tres inspectores para obras de construcción

- c. **Necesidad de cambiar más frecuentemente los sectores de los inspectores**, no hay una política que indique cual es el tiempo prudencial que se debe rotar a los inspectores de su sector asignado, actualmente se está rotando cada 6 meses por lo que se limita que un inspector fiscalice el trabajo del otro. Al respecto la funcionaria Karina Oviedo Hernández, Coordinadora de Calidad y Ambiente, suministró a esta Auditoria información de la población, densidad y viviendas por distrito (no incluye el distrito de Vara Blanca), que según explicó fue tomado del CENSO 2011 del INEC, las parcelas por distrito está actualizado al 2016 lo registrado en el SIAM, ver cuadro:

Distrito	Área (Km ²)	Población	Densidad Hab./Km ²	Parcelas por Distrito
San Francisco	6,40	53.804	8.407	13.631
Ulloa	11,58	32.045	2.767	27.140
Mercedes	4,17	27.690	6.640	15.714
Heredia	2,83	19.215	6.790	6.774
Total	24,98	132.754	5.314	63.259
Total por Inspector (3 inspectores)	8,33	44.251	1.771	21.086

- d. **Casi no se realizan inspecciones preventivas**, solo se revisan las propiedades que están dentro de la sector programado, ya que el Encargado de Control Fiscal y Urbano indicó que es tanta la cantidad de denuncias y permisos que deben fiscalizar que no tienen tiempo de realizar dichas inspecciones. Asimismo, indicó que no se maneja un estudio de tiempos de cuando demoran en cada lugar o función.
- e. **Fuera del horario municipal se realizan obras clandestinas por parte del administrado**, los viernes en la noche, sábado y domingo no hay inspectores para cubrir estos horarios por lo que muchos utilizan esos momentos para

realizar obras clandestinas. Asimismo, el Encargado de Control Fiscal y Urbano indicó que aunque cuenta con los fondos no hay personal para cubrir las horas extra en estos horarios, por cuanto sería desgastante para los tres inspectores.

Lo anterior ocasiona que no se cuenten con las herramientas y controles necesarios sobre las obras que se están realizando, presentándose una gran cantidad de denuncias a nivel municipal sobre estos casos.

Por lo que se incumple el artículo 1.2 Objetivos del SCI, inciso c. de las Normas de Control del Sector Público que indica:

“c. Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones. El SCI debe coadyuvar a que la organización utilice sus recursos de manera óptima, y a que sus operaciones contribuyan con el logro de los objetivos institucionales.”

También se debe tener en cuenta la norma 2.5.4 de las Normas de Control del Sector Público:

“2.5.4 Rotación de labores. El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben procurar la rotación sistemática de las labores entre quienes realizan tareas o funciones afines, siempre y cuando la naturaleza de tales labores permita aplicar esa medida.”

2.9 Oportunidad de mejora en el plazo promedio para otorgar los permisos de construcción

De los 56 permisos de construcción tomados como muestra por esta auditoría, el promedio de respuesta de entrega de las licencias de construcción fue de 16 días hábiles, según se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 11
Plazo promedio
Entrega de los permisos de construcción (PC)
Periodo 2015

Datos				Estimación en días hábiles
No.	PC	Fecha recibo de solicitud	Fecha PC	Tiempo de trámite días hábiles
1	18140	05/01/2015	13/01/2015	6
2	18146	12/01/2015	19/01/2015	5
3	24699	13/01/2015	23/01/2015	8

4	18199	26/01/2015	16/02/2015	15
5	18193	04/02/2015	12/02/2015	6
6	18189	02/02/2015	11/02/2015	7
7	18198	02/02/2015	16/02/2015	10
8	18190	09/02/2015	12/02/2015	3
9	18241	05/02/2015	09/03/2015	22
10	18225	16/02/2015	02/03/2015	10
11	18274	27/02/2015	20/03/2015	15
12	18260	03/03/2015	25/03/2015	16
13	18262	03/03/2015	25/03/2015	16
14	18256	03/03/2015	25/03/2015	16
15	18258	03/03/2015	25/03/2015	16
16	18261	03/03/2015	25/03/2015	16
17	18257	03/03/2015	25/03/2015	16
18	18221	21/01/2015	02/03/2015	28
19	18199	26/01/2015	16/02/2015	15
20	18236	18/02/2015	09/03/2015	13
21	18312	16/03/2015	10/04/2015	16
22	18348	10/04/2015	27/04/2015	10
23	18353	24/04/2015	29/04/2015	3
24	18366	21/04/2015	29/04/2015	6
25	18375	29/04/2015	11/05/2015	7
26	18371	29/04/2015	06/05/2015	4
27	18361	16/04/2015	04/05/2015	11
28	18391	27/03/2015	20/05/2015	34
29	18402	18/05/2015	22/05/2015	4
30	18382	28/04/2015	18/05/2015	13
31	18381	05/05/2015	15/05/2015	8
32	18417	27/05/2015	02/06/2015	4
33	18436	02/06/2015	10/06/2015	6
34	18422	28/02/2015	10/06/2015	68
35	18449	04/06/2015	15/06/2015	7
36	18447	25/05/2015	15/06/2015	15
37	18463	20/02/2015	23/06/2015	83
38	18410	13/05/2015	11/06/2015	21

39	18451	08/06/2015	17/06/2015	7
40	18459	11/05/2015	22/06/2015	30
41	18435	08/04/2015	22/06/2015	57
42	18565	08/06/2015	19/08/2015	40
43	18605	01/09/2015	03/09/2015	2
44	18611	02/09/2015	09/09/2015	5
45	18604	24/08/2015	09/09/2015	12
46	18671	24/09/2015	09/10/2015	11
47	18720	02/10/2015	29/10/2015	18
48	18709	11/09/2015	21/10/2015	26
49	18779	20/11/2015	30/11/2015	6
50	18734	27/10/2015	05/11/2015	7
51	18759	06/11/2015	18/11/2015	8
52	18798	30/11/2015	10/12/2015	8
53	23388	17/11/2015	17/12/2015	22
54	18785	19/11/2015	02/12/2015	9
55	18808	12/11/2015	07/12/2015	17
56	18783	19/11/2015	02/12/2015	9
Total día hábiles				873
Total promedio de tiempo para otorgar las licencias de construcción (873/56)				16

Nota: se subrayó en gris los permisos de construcción que superan los 30 días de trámite.

Como se observó en el cuadro anterior (ver subrayado gris), hay 6 licencias de construcción que duraron más de un mes en obtener la aprobación. Es importante tomar en cuenta que el tiempo para autorizar la licencia de construcción también está ligado a que el administrado entregue o no de manera oportuna los requisitos, lo cual puede disminuir o aumentar el tiempo de respuesta de dicho trámite. Sin embargo, al tomar en cuenta el promedio general de 16 días hábiles para obtener la licencia de construcción de los 56 permisos de construcción evaluados, y que 11 % de estos superan un mes de trámite, por lo que sería conveniente que se realice un estudio sobre los tiempos de respuesta de dicho trámite.

El tiempo de respuesta de más de un mes, si fuera el caso, incumple el Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N° 32565, artículo 40 Falta de plazo legal que establece:

“Ante la carencia de un plazo legal para resolver la petición, gestión o solicitud del administrado, se entenderá que la entidad u órgano administrativo deberá resolver atendiendo la naturaleza de la solicitud, es decir, si la solicitud se trata del ejercicio del

derecho de petición, o por el contrario del derecho de acceso a la justicia administrativa, conforme a las siguientes reglas:

b) En el caso de reclamos administrativos y trámites que deban concluir con un acto final de decisión, verbigracia, solicitudes de permisos, licencias y autorizaciones o aprobaciones que deban acordarse en el ejercicio de funciones de fiscalización y tutela de la Administración, o bien, por el grado de complejidad de la solicitud planteada, se requiera dictámenes, peritajes, e informes técnicos similares; la oficina administrativa competente resolverá la solicitud en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el administrado presentó o completó la solicitud según sea el caso.” (El subrayado no es parte del texto original)

2.10 Simplificación de trámites

Se observó que no todos los requisitos establecidos a nivel municipal e indicados en el formulario de permisos de construcción de obra mayor y menor, han sido publicados en algún reglamento municipal, la última publicación que se tiene registrada es en La Gaceta No. 113 del jueves 13 de junio del 2002, actualmente se tiene proyectado publicar algunos de estos requisitos por medio del proyecto de Reglamento de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Heredia, aunque no están incluidos todos en dicho proyecto. Además, hay algunos requisitos que deben simplificar su trámite o se deben ser sustituidos ya que los funcionarios municipales lo pueden consultar a lo interno en los registros municipales. Es importante indicar que el formulario señala no solo los requisitos establecidos por el municipio sino también los requisitos especiales que son los implícitos por ley, pero no se tiene la sana práctica de indicar al lado el número de artículo que lo regula. Se encontraron los siguientes requisitos por regular o modificar:

Cuadro No. 12
Municipalidad de Heredia
Requisitos de permisos de construcción de obra mayor
Relacionados con su legalidad y publicación en el diario oficial
Periodo 2016

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado “En Proceso de Publicar”	Estado “Publicado”	Auditoria
Requisitos solicitados	Proyectos de Reglamento de Construcción de la M.H.	Alcance No. 43 a La Gaceta No. 113	Observaciones

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
<p>a. Presentar formulario de la solicitud con la Dirección exacta del lote, por calles y avenidas.</p>	<p>Artículo No. 6 inciso a. Completar y presentar el formulario de solicitud de licencia de construcción, o reparación, según corresponda. Este documento deberá estar firmado por el propietario del inmueble y el profesional responsable, con excepción de las obras de mantenimiento que no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.</p>	<p>Llenar solicitudes de permiso de construcción</p>	<p>Se puede ver más como una especificación propia del formulario que como un requisito. Con el nuevo proyecto de Reglamento de Construcciones se elimina dicho requisito, quedando subsanado.</p>
<p>b. Vistos buenos en el formulario de la solicitud de las Secciones de Catastro y Servicios Tributarios de la Municipalidad.</p>	<p>Artículo No. 6 inciso c. Visto bueno de las Secciones municipales de Catastro y Valoración y Servicios Tributarios y d. Estar al día con el pago de los tributos municipales.</p>	<p>Visto bueno del Departamento de Catastro. Estar al día en el pago de los tributos municipales</p>	<p>El requisito del visto bueno se debe eliminar y hacerlo a nivel interno, asimismo ya se incluyó la leyenda de estar al día con los pagos municipales.</p>
<p>c. Personería jurídica original y copia de la cedula del representante legal, en el caso que el propietarios sea una razón social.</p>	<p>Artículo No. 6 inciso b. Personería jurídica y copia de cédula de identidad del representante legal, en el caso de propietarios con razón jurídica.</p>	<p>No indica</p>	<p>El Encargado de C.F.U indicó que la administración puede consultar interinstitucionalmente y en catastro municipal.</p>
<p>d. Estudio o certificación registral actualizada (no más de quince días de expedida) de la propiedad del terreno en el que se va a efectuar las obras, en el caso de ser una propiedad con derechos, deberá adjuntar el informe registral de cada derecho con una carta de autorización de los demás propietarios para construir.</p>	<p>Artículo No. 6 inciso e. Estudio o certificación registral vigente de la propiedad en el que se van a efectuar las obras. En el caso de ser una propiedad en derechos, deberá adjuntar el informe registral de cada derecho y una carta en la que los demás propietarios consientan la realización de las obras.</p>	<p>Copias del título de propiedad</p>	<p>El estudio o certificado registral se podrían tramitar a lo interno, el administrado solo tendría que presentar los timbres correspondientes.</p>

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
e. Dos copias del plano catastrado legibles.	Articulo No. 6 inciso f. Dos copias legibles del plano catastrado.	Dos copias del plano catastrado	Generalmente solo se adjunta una copia en el expediente. El Encargado de C.F.U indicó que este requisito se puede consultar interinstitucionalmente y en Catastro.
f. Opción de venta autenticada por un abogado, en el caso que el solicitante no sea el propietario registral de la propiedad a construir.	Articulo No. 6 inciso g. Cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble deberá presentar un poder u opción de compra-venta, cuyas firmas deberán estar autenticadas por Abogado o Notario.	no indica	no indica
g. El uso de suelo conforme a la solicitud de permiso de construcción.	Articulo No. 7 inciso a. Certificado de uso de suelo conforme a la solicitud de permiso de construcción.	no indica	Se puede indicar "contar con el permiso de construcción para dicha obra" y ser consultado a lo interno de la Municipalidad.
h. El alineamiento Municipal o del MOPT según corresponda.	Articulo No. 7 inciso b. Alineamiento municipal o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes cuando la propiedad esté frente a carretera nacional. Adicionalmente deberá presentar el alineamiento de las Instituciones que a continuación se describirán, cuando el inmueble se encuentre en las siguientes circunstancias.	no indica	El Encargado de C.F.U indicó que puede ser consultado a lo interno en los registros municipales.
i. Disponibilidad de agua y alcantarillado sanitario de la empresa de servicios públicos de Heredia, azada u otro ente administrador de acueductos y alcantarillados, para la cantidad de unidades habitaciones que desarrolle. La construcción del tanque séptico deberá realizarse al frente de la propiedad e indicarse en los planos de construcción.	A artículo No. 7 inciso. Disponibilidad de agua y alcantarillado sanitario de la Institución que suministre el servicio. La construcción del tanque séptico deberá realizarse al frente de la propiedad e indicarse en los planos de construcción.	no indica	no indica

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
j. Planos de construcción debidamente aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y por las instituciones de revisión. Planos constructivos (2 juegos como mínimo)	Articulo No. 7 inciso c. Planos de construcción aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y por las instituciones de revisión. Si el trámite se realiza de forma física, deberá aportar dos ejemplares. Debe indicar la calidad y resistencia de materiales a utilizar. Si los planos están a nombre de una persona distinta al propietario registral del inmueble, deberá aportarse una carta con las firmas autenticadas por Abogado o Notario en el que este último autorice la construcción de la obra sobre su inmueble.	Planos constructivos aprobados por Colegio Federado de Ingeniero y Arquitectos, Ministerio de salud, ESPH,	de no indica y de
k. Contrato de servicios profesionales de CFIA, debidamente firmados por el propietario y profesional responsable.	Articulo No. 7 inciso d. Contrato de servicios profesionales del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos firmado por el propietario y profesional responsable.	no indica	no indica
l. El alineamiento del INVU, para propiedades que colinden con ríos, quebradas y otros cuerpos de agua.	Articulo No. 7 inciso b. (ya indicado)	no indica	no indica
m. El permiso de desfogue pluvial de proyectos (comerciales, residenciales e industriales) mayores a 500m2 de cobertura. Para los desfogues pluviales, se deberá solicitar permisos al Consejo Municipal y 7 o al MOPT en el caso de rutas nacionales. En el caso de propiedades que desfoguen sobre ruta nacional deberán presentar ambos permisos (Municipal y 7 o MOPT).	Articulo No. 7 inciso g. Los proyectos mayores a 500 m2 de cobertura constructiva en huella, deberán presentar el permiso de desfogue pluvial de proyectos (comerciales, residenciales e industriales). La solicitud se realiza ante el Concejo Municipal. En caso de propiedades que desfoguen sobre ruta nacional también deberán presentar el desfogue pluvial aprobado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.	no indica	no indica

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
n. La viabilidad ambiental de setena para las obras de construcción mayores a 300 m2. En el caso de edificaciones desarrolladas de forma individual, se requiere la Viabilidad Ambiental para construcciones mayores de 500m2 y otras actividades u obras que se consideren como de muy bajo impacto ambiental potencias de conformidad con lo establecido por SETENA.	Artículo No. 7 inciso h. Las obras de construcción mayores a 300 m2 deben poseer viabilidad ambiental por parte de la Secretaria Técnica Nacional.	no indica	no indica
o. Aprobación de anteproyecto o proyecto por parte de la comisión de obras del Concejo Municipal, para la construcción de urbanizaciones o condominios.	Artículo 9 — Requisitos específicos para construcción de urbanizaciones o condominios. (Se detallan otros requisitos), inciso a. Aprobación del proyecto de Urbanización o Condominio por parte del Concejo Municipal, la cual debe ser gestionada ante la Comisión de Obras del Concejo Municipal.	no indica	no indica
p. Una carta del propietario, donde autoriza el ingreso de los inspectores a la propiedad, durante el proceso de construcción	Artículo No. 7 inciso h. Carta del propietario del inmueble en el que autorice el ingreso de los Inspectores Municipales durante el proceso de construcción.	no indica	no indica
no indica	Artículo No. 6 inciso i. Visto bueno del Centro de Conservación Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud cuando el inmueble tenga declaratoria patrimonial.	no indica	no indica
no indica	Artículo No. 6 inciso j. Las construcciones beneficiadas por la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (bono de vivienda) deberán adjuntar copia de la "Declaratoria de Interés Social", para aplicar la exoneración parcial del impuesto de construcción.	no indica	no indica

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
no indica	Articulo No. 7 inciso i. Respetar el retiro de antejardín indicado en el alineamiento otorgado. El retiro del antejardín, área que ocupará la construcción, los retiros frontales, laterales y posteriores deben estar contemplados en el plano de construcción.	no indica	no indica
no indica	Articulo No. 7 inciso f. Disponibilidad eléctrica de la Institución que suministre el servicio.	no indica	no indica
Requisitos especiales			
Requisitos solicitados	Proyectos de Reglamento de Construcción de la M.H.	Alcance No. 43 a La Gaceta No. 113	Observaciones
a. La construcción de edificaciones que brinden servicios al público, deberán cumplir con la normativa establecidas en la Ley 7600 y su Reglamento, para el diseño del espacio físico.	no indica	no indica	no indica
b. Se deberá respetar el retiro 2,50 metros de Antejardín, donde la Municipalidad lo establezca o el MOPT lo indique. Esto se deberá indicar detalladamente en el Plano de Construcción.	no indica	no indica	no indica
c. En propiedades con antejardín se permite construir en la línea de propiedad un muro a un 1,00 m de altura como máximo, sobre esto sólo se podrá continuar con verjas u otros materiales similar.	no indica	no indica	no indica
d. La acera frente a la vía pública debe construirse o quedar en buen estado al finalizar la construcción, el desnivel de la hacer será de 2% con respecto al caño. La superficie de la acera deberá ser antideslizante.	no indica	no indica	no indica
e. Para las construcciones beneficiadas por la ley 7052 (bono de vivienda) se debe presentar una copia de la "Declaratoria de interés social".	no indica	no indica	no indica

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
f. En caso que los planos se encuentren a nombre de otro propietario diferente al propietario registral, el solicitante deberá presentar una nota autenticada por un abogado donde el propietario registral autorice a construir en su propiedad.	no indica	no indica	no indica
g. Toda construcción que no se considere como obra de mantenimiento <u>y que no requiere la participación obligatoria de un profesional responsable mientas del CFIA, deberá tramitar el plano de construcción ante el CFIA</u> (Gaceta No 18 del miércoles 27 de enero del 2010, Reforma del Reglamento de Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura.	no indica	no indica	Esta mal redactada
h. Para obras de infraestructura de tres pisos, se requerirá la autorización de la Dirección General de Aviación Civil.	Artículo No. 7 inciso j. Las obras de infraestructura de tres pisos o más deberán contar con el estudio aeronáutico de restricción de altura de la Dirección General de Aviación Civil que indique la altura máxima permitida.	no indica	no indica
i. Para la construcción de obras en condominio se requiere el visto bueno del anteproyecto o proyecto por parte de la Administración del Condominio.	Artículo 9 — Requisitos específicos para construcción de urbanizaciones o condominios. (Se detallan otros requisitos) y el inciso s. Visto bueno del proyecto por parte de la Administración del Condominio e indicación de que no está prohibido generar otro condominio.	no indica	no indica
j. Para toda obra de infraestructura con entrada y salida hacia ruta nacional, deberá presentarse la aprobación del Estudio de Impacto Vial por parte de la Dirección General del Ingeniero de tránsito.	no indica	no indica	Pendiente por indicar
k. Para toda obra de infraestructura que se realice en la ruta No. 1 y No. 108, deberá presentar alineamiento de RECOPE por paso de poliducto.	no indica	no indica	Pendiente por indicar

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
I. Para retirar los planos y permisos Municipal debe presentar la Póliza de Riesgos del INS y la firma del propietario en el control que para efecto lleva la municipalidad, donde se compromete a tener en la obra el permiso de construcción, plano, visado, cartón del permiso y hoja de control de visitas. Una vez finalizada la obra se le deberá entregar al inspector la hoja de control de visitas.	no indica	no indica	El municipio no lleva ningún control donde el administrado se compromete a tener en la obra el permiso de construcción, plano, visado, cartón del permiso y hoja de control de visitas.

Cuadro No 13
Municipalidad de Heredia
Requisitos de permisos de construcción de obra menor
Relacionados con su legalidad y publicación en el diario oficial
Periodo 2016

Requisitos Permisos de Obra Mayor	Estado "En Proceso de Publicar"	Estado "Publicado"	Auditoria
Requisitos en el formulario de obra menor	Proyectos de Reglamento de PC	Alcance No. 43 a La Gaceta No. 113	Observación
1. Estudio registral de la propiedad. En el caso de personas jurídicas, deberá aportar personería jurídica y copias de la cédula del representante legal.	No indica	No indica	Pendiente por publicar o modificar. El Encargado de C.F.U indicó que esta información se podría consultar a lo interno
2. Copia del Plano Catastrado Legible.	No indica	Copia del plano catastrado	No indica

<p>3. Adjuntar al menos dos croquis de la obra indicando detalle constructivo, firmado por un profesional responsable para ampliaciones o remodelaciones menores.</p>	<p>Artículo No. 8 inciso b. Dos ejemplares del croquis firmado por el profesional responsable de la obra, que deberá conformarse de lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planta de distribución. 2. Fachadas. 3. Detalles constructivos. 4. Ubicación geográfica. 5. Ubicación de la construcción dentro del lote, indicando los retiros o distancias con los colindantes y calle pública. 6. Si es una ampliación indicar claramente cuál es el área existente y la que se va a construir o remodelar. 7. Indicar los materiales y acabados de la construcción: tipo de pisos, material de las paredes, tipo de cielo raso, repello de paredes, etc. 	<p>No indica</p>	<p>No indica</p>
<p>4. En el caso de demoliciones: presentar carta del profesional responsable, para el cumplimiento del artículo 50 de la ley de Construcciones y su Reglamento.</p>	<p>No indica</p>	<p>No indica</p>	<p>Error en la numeración de artículo, entre los requisitos indicados en el formulario de obra menor referente a las demoliciones, se señala: "En el caso de demoliciones: presentar una carta del profesional responsable, para el cumplimiento del artículo 50 de la Ley de Construcciones y su Reglamento", siendo lo correcto el artículo es el No. 51 de dicha ley, por lo que debe corregirse. El artículo No. 51 Licencia de la Ley de Construcciones indica:</p>
<p>5. Visto bueno de Catastro y Valoración y de Servicios Tributarios.</p>	<p>No indica</p>	<p>Visto bueno del Departamento de Catastro</p>	<p>El requisito del visto bueno se debe hacer a lo interno.</p>
<p>No indica</p>	<p>Artículo No. 8 inciso a. Certificado de uso de suelo conforme cuando se trate de locales comerciales u obras que tengan como fin el ejercicio de una actividad lucrativa en el inmueble.</p>	<p>No indica</p>	<p>Esta información se puede manejar a lo interno.</p>

No indica	<p>Artículo No. 8 inciso c. Si la obra implica trabajos en la línea de propiedad, deberá aportarse el alineamiento emitido por la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y adicionalmente aquellos que se encuentren en las siguientes circunstancias:1. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: Colindancia con ríos, quebradas y otros cuerpos de agua.2. Instituto Costarricense de Ferrocarriles: Propiedad situada frente a vía férrea. 3. Institución que suministre servicio de electricidad: Afectación de servidumbre de alta tensión. 4. Institución que suministre servicio de agua: Afectación de servidumbre pluvial.5. Refinadora Costarricense de Petróleo: Afectación de oleoducto. Sobre este particular, toda obra constructiva que se realice a colindancia de la ruta 1 y 108 deberá contener el alineamiento de RECOPE.</p>	No indica	No indica
No indica	<p>Artículo No. 8 inciso d. Si la obra implica trabajos en la línea de propiedad, deberá respetarse el retiro de antejardín indicado en el alineamiento.</p>	No indica	No indica
No indica	<p>Además de los requisitos indicados en el artículo No. 06.</p>	<p>Presentar solicitud de reparación o ampliación/ Estar al día en el pago de los tributos municipales/ Copia del título de propiedad</p>	<p>Se solicita copia de este documento al administrado cuando consta en los registros municipales.</p>
No indica	No indica	<p>Ampliaciones en segunda planta, traer plano avalado por ingeniero o arquitecto</p>	No indica

Lo anterior, incumple el artículo No. 2 y No. 4 de La ley 8220 Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos que indica:

“Artículo 2º-Presentación única de documentos. La información que presenta un administrado ante una entidad, órgano o funcionario de la Administración Pública, no podrá ser requerida de nuevo por estos, para ese mismo trámite u otro en esa misma entidad u órgano. De igual manera, ninguna entidad, órgano o

funcionario público, podrá solicitar al administrado, información que una o varias de sus mismas oficinas emitan o posean.”

“Artículo 4.- Publicidad de los trámites y sujeción a la ley. Todo trámite o requisito, con independencia de su fuente normativa, para que pueda exigirse al administrado deberá:

a) Constar en una ley, un decreto ejecutivo o un reglamento.

b) Estar publicado en el diario oficial La Gaceta junto con el procedimiento a seguir, los instructivos, manuales, formularios y demás documentos correspondientes y estar ubicado en un lugar visible dentro de la institución. Asimismo, en un diario de circulación nacional deberá publicarse un aviso referido a dicha publicación.

Sin perjuicio de lo anterior, dichos trámites o requisitos podrán ser divulgados en medios electrónicos.”

2.11 No se realizó actualización de la base imponible de la propiedad, por las mejoras, reparación tramitada como obra menor.

Los permisos de construcción de obra menor en el periodo 2015 no se cargaron los datos a la base de datos del sistema para actualizar el valor histórico de la propiedad. En la muestra de obras menores realizadas en el periodo 2015, las variaciones en el valor histórico de las propiedades se deben a la presentación de declaraciones, reunión de fincas o estudio registrales pero no al valor agregado de la reparación, por lo que no aumentó la base imponible.

El Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles CAPITULO VII “Modificación automática de la base imponible y otras causas de modificación” establece:

“Artículo 22. —Modificación por construcción o adición. Para los casos de construcción o adición de mejoras que representen un valor igual o superior al 20% del valor registrado, y que requieran permiso de construcción, (construcción nueva, construcción para ampliación, remodelación) previstos en el inciso f) del referido artículo 14, se sumará al valor registrado el monto de la construcción o mejora que indique el permiso de construcción y la nueva base imponible regirá en el período fiscal siguiente, a aquel en que expiró el tiempo previsto de construcción, sin necesidad de notificación al interesado, sin perjuicio que éste demuestre que la obra no esté concluida, o que mediante inspección se determine el avance de la obra. En obras cuyo plazo de construcción se extiende

por más de un periodo fiscal, se irá ajustando anualmente, adicionando el valor de la etapa de construcción concluida a la base imponible anterior para ser aplicado al período siguiente.” (El subrayado no es parte del texto original)

Actualmente, a partir de abril del 2016, según indicó el Gestor de Desarrollo Territorial, con el programa SIAM se está cargando los datos de la obra menor directamente al valor histórico, y por lo tanto aumentando la base imponible de la propiedad se actualiza, por ende el cobro de impuestos de bienes inmuebles.

2.12 Permisos de construcción duplicados.

En el programa SIAM se encontró permisos de construcción duplicados, de los cuales se realizó el cobro de permisos de construcción correspondiente, como se muestra a continuación en el cuadro siguiente:

Cuadro No 14
Permisos de construcción duplicadas

PERMISO	GIS	NUM DER.	NOMBRE	Año	COBRO	NUM_PAGO
18424	420614000	0	MATA VARGAS VICTOR HUGO	2015	168.500,00	176706
18424	40820370F	0	PACHECO LIZANO ADRIANA	2015	884.370,00	111463
18489	311546400	2	CEN FENG YAN SHENG CEDRO REAL DE	2015	257.700,00	108775
18489	205313800	0	HEREDIA S A	2015	2.242.125,68	110152
18507	107937300	2	MURILLO LARA ANA YANCI	2015	625.100,00	109698
18507	415209700	0	PUNTA FINA S.A	2015	150.000,00	139735
18566	30339320F	0	BCR FONDO DE INVERSION INMOB.DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI	2015	594.000,00	115648
18566	30140780F	0	MONGE CHAVARRIA MARIBELL	2015	6.000,00	115769
18669	210813500	0	CARRANZA VINDAS HENRY GERARDO	2015	305.100,00	132957
18669	114754300	0	GONZALEZ CHAVERRI MANUEL	2015	167.500,00	133090
18681	41074630F	0	DIAZ NAVARRO WILBERTH	2015	331.900,00	146431

PERMISO	GIS	NUM DER.	NOMBRE	Año	COBRO	NUM_PAGO
18681	40846280F	0	DIMAJOA S.R.L.	2015	450.000,00	135570
18705	41073860F	3	MENDEZ HERRERA JOSE MARTIN	2015	405.000,00	135516
18705	31270090F	0	BANCO IMPROSA S.A.	2015	350.000,00	135540
18723	41074370F	2	ARROYO GARRO ELENA MARIA	2015	380.000,00	137014
18723	41115630F	0	BANCO IMPROSA S.A.	2015	350.000,00	138858
18761	104629300	0	ROSALDO LIMITADA	2015	182.200,00	141585
18761	40818020F	0	ONE BIOSPHERA S.A.	2015	492.300,00	141394
18820	522850600	0	BARBOZA TENORIO RAFAEL ANGEL	2015	32.500,00	156228
18820	40845300F	0	SOTO MOLINA JAFET	2015	1.421.550,00	153372
18824	415496100	0	GRUPO EMPRESARIAL CASAS VITA S.A.	2015	828.450,00	166181
18824	323331000	0	ARLLES TE-BCR-BANCREDITO-DOS MIL ONCE	2015	323.700,00	153707
18872	30351310F	0	RUIZ CRUZ VIRIA GUISELLE	2016	175.000,00	170672
18872	105279000	1	SAENZ HERRERA MARIA DE LOS ANGELES	2016	250.000,00	170731
18899	217666500	0	BELLO VARELA LETICIA	2016	206.300,00	184649
18899	412896200	0	3101674267 S.A.	2016	125.000,00	184053
19265	41489090F	0	CEDRO REAL DE HEREDIA S A	2016	347.123,11	235639
19265	41489080F	0	CEDRO REAL DE HEREDIA S A ECHAVARRIA	2016	347.123,11	235639
19265	218976000	0	BARRANTES VIVIANA	2015	241.800,00	132768
19457	41074710F	0	TORRENTES ARIAS GREIVIN	2016	419.300,00	263684
19457	41437350F	0	TORRES DE HEREDIA DE INMOBILIARIA PUNTA FP FINA-BCAC-2014	2016	201.996,00	263327
19472	420312700	0	ESTACION 401 SA NUÑEZ SALAS MIGUEL	2016	4.824.309,00	267011
19472	216731100	0	ANGEL	2016	887.500,00	265643
19484	41115210F	0	NAVARRO NUNEZ MYRIAM	2016	374.500,00	274251
19484	40823030F	0	FIRST SMART HOME BTK LIMITADA	2016	407.250,00	267174
24959	105488100	0	MOYA BOLAÑOS MARTA	2015	15.000,00	109236

PERMISO	GIS	NUM DER.	NOMBRE	Año	COBRO	NUM_PAGO
			MARIA			
24959	308093900	0	RODRIGUEZ GONZALEZ HENRY	2015	10.000,00	109103
25104	406591000	0	3-102-583302 S.R.L.	2015	148.200,00	138960
25104	424039800	0	MEJIA PASTOR ROSARIO GIOVANI	2015	12.000,00	138922
25173	222625200	0	MAREOCA DE HEREDIA S.A.	2015	85.000,00	154798
25173	310630400	0	RODRIGUEZ CHAVES SAIDY	2015	5.300,00	154602
25337	209730500	0	ESQUIVEL DE ZEA HUGO ROJAS PORRAS INGRID	2016	5.000,00	274328
25337	44317600F	0	MARIA	2016	8.250,00	203973
1	412030900	0	BRENES OBREGON CECILIA	2015	5.000,00	94080
1	218531900	1	GUTIERREZ UGALDE RODRIGO	2016	17.000,00	228729
1	309594700	0	ESPINOZA ARCE YAUDETTE HAYDEE	2016	86.200,00	251877
1	423818500	0	PORRAS MEJIAS JOSE MIGUEL	2016	600.000,00	258603
1	40843820F	0	MORA CUBERO YETTY DE LOS ANGELES	2016	700.000,00	279880
1	41115280F	0	LA SIERRA CONSTRUCTORA H A S G S.A.	2016	374.500,00	269950
1	414932500	1	MENDOZA RODRIGUEZ JULIETA	2016	87.700,00	205769
1	105049800	0	CHAVEZ OVIEDO PABLO ARTURO	2016	228.395,06	263341
1	410753300	1	CALCESA SRL.	2015	150.000,00	136383
1	41074980F	0	3101602587 S.A.	2015	354.400,00	137026
1	412028000	0	ARIAS SABORIO JOJAN JAVIER	2015	13.000,00	96161
1	218972000	0	ROJAS GONZALEZ JOSE MANUEL	2015	446.800,00	145839
1	41116050F	0	BANCO IMPROSA S.A.	2015	369.500,00	144560
4	41457020F	0	GRUPO EMPRESARIAL CASAS VITA S.A.	2016	212.500,00	201038
4	41431220F	1	BADILLA ESPINOZA MARIO ANDRES	2016	11.000,00	194405
4	308365600	0	LIZANO PORRAS JEIMMY	2016		191312

PERMISO	GIS	NUM DER.	NOMBRE	Año	COBRO	NUM_PAGO
			MARIA		12.500,00	
4	122695500	0	MULTISERVICIOS YAGOVA LIMITADA	2016	242.950,00	221686
4	41458000F	0	GRUPO EMPRESARIAL CASAS VITA S.A.	2016	187.720,00	227443
4	122765200	0	GRUPO VETERQUIMICA S.A.	2016	79.800,00	198738
4	414343200	0	CALDERON CORRALES JOSE GILBERTO	2016	899.200,00	198335

Lo anterior incumple la norma 5.6.1 “Confiability” de las Normas de Control Interno que indica lo siguiente:

“La información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente.”

3. CONCLUSIONES

De acuerdo a los resultados de la auditoría se concluyó que las quejas más frecuentes presentadas por el administrado ante el departamento de la Contraloría de Servicio, relacionado con el tema de permisos de construcción se debe principalmente a obras clandestinas, que inician sin contar con los permisos de construcción, ya que muchas de estas se realizan en horas no laborales como: en la noche, feriados y fines de semana, de tal forma que no puedan ser detectados por los inspectores municipales, y por construcciones que no siguen las especificaciones establecidas en los planos o que incumplen con la Ley de Construcciones.

Se observó que el reporte de “ingreso de solicitudes de permisos de construcción” y de “seguimiento de permisos de construcción” que utiliza Desarrollo Territorial no está vinculados uno con el otro, contiene información que no se relaciona el número de solicitud de permiso de construcción y número de permiso de construcción otorgado y viceversa, además lo datos están incompletos. Por lo que ninguno de estos dos reportes constituye una herramienta o medida para mejorar el control de los procesos de las licencias de permisos de construcción de las diferentes obras que se realizan en el Cantón Central, pese a que fue una medida que se consideró en la Autoevaluación de Control Interno de Desarrollo Territorial del 2012 al 2014.

Asimismo en el programa SIAM no hay una vinculación entre el número solicitud de permiso de construcción y la licencia otorgada, utilizando en el programa SIAM un número de solicitud de registro que no corresponde a la numeración de los formularios utilizados la solicitud del permiso de construcción.

Por otra parte es importante aclarar que aunque el nuevo sistema SIAM viene a unificar toda la información de los permisos de construcción y las inspecciones, este todavía está en un proceso de prueba, según se pudo apreciar en este informe, ya que en el momento de efectuar este estudio, se presentó un problema con la actualización de GIS (Sistema de información Geográfico) que no permitió cargar los datos de las inspecciones realizadas en el módulo de permisos de construcción del SIAM, limitando la revisión por parte de esta Auditoría.

Asimismo, el municipio no cuenta con un expediente único de permisos de construcción que contenga toda la información del proyecto. Los expedientes se confeccionan uno para archivar los requisitos de los trámites para los permisos de construcción y otro para archivar las inspecciones de la construcción lo que limita tener la evidencia e información de todo el proyecto, y asociado a que los expedientes luego los archivan con diferentes criterios, lo que ocasiona que para realizar una revisión es necesario empezar por localizar y compilar la información para conocer el proceso del permiso o licencia de construcción.

Por último, hay ciertos aspectos y controles sobre el proceso de los permisos de construcción que se deben mejorar como: el tiempo de respuesta para otorgar los permisos de construcción, aplicar los parámetros y requerimientos con un sustento legal, establecer controles sobre el consecutivo de la numeración de los permisos de construcción aprobados tanto a nivel de archivo físico, de registro en el SIAM y de reportes, mejorar la frecuencia de rotación de los sectores de los inspectores que actualmente es de 6 meses y mejorar el alcance de las inspecciones preventivas y finales.

4. RECOMENDACIONES

4.1 AL ALCALDE MUNICIPAL

- 4.1.1 Girar instrucciones a las diferentes instancias para que se implanten las recomendaciones emitidas en el punto No 4.2 y 4.3 de este informe, de acuerdo al artículo No.35, 36 y 37 de la Ley General de Control Interno Nro. 8292.

- 4.1.2 Comunicar a esta Auditoría Interna en un plazo de 10 días hábiles⁴ las órdenes que gire para el cumplimiento efectivo de las recomendaciones del apartado No. 4.2 y 4.3 del presente informe.

4.2 Encargado de Control Fiscal y Urbano

- 4.2.1 Reducir la frecuencia de rotación actual de seis meses de los sectores asignados a los inspectores de construcción, de tal forma que diferentes inspectores fiscalicen una misma obra, para un control cruzado. **(Ver el punto No. 2.1 y No 2.8 inciso c. e. y d. de este informe)**
- 4.2.2 Evaluar la viabilidad de que algunos inspectores municipales cubran sectores fuera del horario municipal, fines de semana y feriados y organizar operaciones programadas de inspecciones preventivas. **(Ver el punto No. 2.1 y No 2.8 inciso c. e. y d. de este informe)**
- 4.2.3 Realizar la inspección final en cumplimiento con lo establecido en el inciso j del artículo 89 de la Ley de Construcción, así como las acciones correspondientes para los casos en que el administrado incumpla con el avisar la conclusión de la construcción y este ocupando o usando la obra.
(Ver el punto No. 2.8 inciso a)

4.3 Directora de Inversión Pública

- 4.3.1 Incluir en el reporte “seguimiento de permisos de construcción” el número de solicitud de permiso de construcción y el número de los permisos de construcción correspondiente, considerando los tramitados por la Administración de Proyectos de Construcción (APC) entregados como pendientes de entregar y dicho reporte debe organizarse por número permiso de construcción, de tal forma se mantenga el consecutivo de los permisos de construcción otorgados. **(Ver el punto No. 2.2 inciso a. d. y e. y g. el punto No. 2.2, inciso e. de este informe).**
- 4.3.2 Diseñar un reporte “ingreso de solicitudes de permisos de construcción de obra menor o mantenimiento, actualmente únicamente se registran

⁴ LGCI Artículo 36 Informes dirigidos a los titulares subordinados. Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:

El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones (...)

- las solicitudes de obra mayor. **(Ver el inciso No. b. del punto 2.2 de este informe)**
- 4.3.3 Coordinar con Tecnología de Información para que el reporte “ingreso de las solicitudes de los permisos de construcción” se realice directamente en el SIAM, estableciendo para el control el número de solicitud que indica el formulario de la solicitud del permiso de construcción. **(Ver el punto No 2.2, inciso c y No. 2.3 inciso a. de este informe)**
- 4.3.4 Solicitar todos los requisitos establecidos en el formulario de permisos de construcción para obra mayor y contar con la inspección previa antes de otorgar la licencia de construcción. Asimismo, adjuntar las pólizas del INS al expediente de permiso de construcción como parte de los requisitos correspondientes. **(Ver el punto No, 2.3 inciso b. y c. de este informe)**
- 4.3.5 Establecer el criterio de obra menor de acuerdo a lo normado en la Ley de Construcciones y en lo dispuesto en el artículo No 3 del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, y acorde con la definición de obra menor establecido en el artículo No 03 del proyecto de Reglamento de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Heredia una vez que esté vigente. **(Ver el punto No. 2.4 y 2.3.g de este estudio)**
- 4.3.6 Velar por el cumplimiento del Reglamento Especial del Cuaderno de Bitácora en Obras, que establece en el artículo No. 19, inciso i. que las modificaciones, variaciones, ampliaciones o cambios que se produzcan en los planos y especificaciones originales no podrían superar el 10% adicional, sino se deberán presentar nuevamente al colegio. **(Ver el punto No. 2.4 y 2.3.g de este estudio)**
- 4.3.7 Solicitar al administrado la presentación obligatoria de un plan de prevención, seguridad y mitigación del profesional responsable para realizar cualquier tipo de demolición, o movimiento de tierra, de tal forma que pueda ser consultado por los inspectores y funcionarios municipales en caso de que se realice una inspección sobre las medidas de seguridad aplicadas. **(Ver cuadros punto No. 2.5 de este informe)**
- 4.3.8 Normar las multas de inicio de obra sin licencia para construcciones de más de dos pisos y otro tipo de construcción que no están consideradas en las multas reguladas en la Sesión ordinaria No 80-2003, celebrada por la Municipalidad del Cantón Central de Heredia, el día 7 de abril del 2003. **(Ver el punto 2.6.1 de este informe)**
- 4.3.9 Aplicar el porcentaje de multa del 100% que se estableció legalmente por inicio de obra menor sin licencia, de acuerdo a la legislación vigente

- (al diario oficial La gaceta No. 89 del lunes 12 de mayo del 2003 (vigente)). **(Ver el punto 2.6.2 de este informe)**
- 4.3.10 Conformar un expediente único de licencias de construcción por obra mayor y menor, con el propósito que la documentación relacionada con los requisitos, inspecciones, oficios, notas y documentos generados para los proyectos se organice y archive de manera uniforme. **(Ver el punto No. 2.7 de este informe).**
- 4.3.11 Comunicar al administrado por el medio que juzgue pertinente que debe notificar a Desarrollo Territorial cuando haya concluido la obra con el fin de que el inspector realice la inspección final del proyecto. **(Ver el punto No 2.8, inciso a)**
- 4.3.12 Realizar un estudio de tiempos sobre el proceso de aprobación de los permisos de construcción con el objetivo de mejorar el tiempo y la eficiencia del trámite de dicho proceso. **(Ver el punto No 2.9 de este informe)**
- 4.3.13 Publicar en el Diario Oficial La Gaceta, todos los requisitos de permiso de construcción junto con sus formularios y demás documentos correspondientes asimismo mencionar el número del artículo de la ley y/o norma que regula el requisito solicitado, considerando lo dispuesto en la Ley 8229 Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos. **(Ver cuadros punto No. 2.10 de este informe).**
- 4.3.14 Verificar que se esté cargando adecuadamente el valor de la obra menor a la base imponible de la propiedad, de acuerdo al Reglamento Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. **(Ver cuadros punto No. 2.11 de este informe).**
- 4.3.15 Indicar por escrito las causas por las se duplicó el registro de algunos permisos de construcción en el SIA, según se observó en el cuadro No. 14 **del punto No. 2.12 de este informe.**
- 4.3.16 Realizar un plan de acción por escrito para cumplir las recomendaciones anteriormente detalladas.