



04 de setiembre de 2020
AIM- 063-2020

Máster
Jose Manuel Ulate Avendaño
Alcalde de Heredia
Municipalidad de Heredia

Arq.
Alejandro Cháves Di Luca
Encargado de Control Fiscal y Urbano
Municipalidad de Heredia

Estimados señores:

Asunto: **SERVICIO DE ASESORIA:** Sobre las acciones que corresponden en relación con las obras ejecutadas sin permisos de construcción en Calle San José, Mercedes Norte.

Reciban un cordial saludo. El artículo 22 inciso d) de la Ley General de Control Interno, establece como una de las funciones de la Auditoría Interna, el asesorar en materia de su competencia al Jerarca del cual depende, o bien, a algún otro funcionario que por la naturaleza de sus funciones se considere pertinente y oportuno asesorarlo.

En ese contexto y siendo que fue interpuesta ante la Auditoría Interna una denuncia ciudadana respecto a la supuesta no demolición de una serie de construcciones que se realizaron sin permiso de construcción en calle San José, Mercedes Norte de Heredia y que presuntamente dichas construcciones invaden un área de protección ambiental del Río Burío, procedo a referirme sobre las acciones que corresponden llevar a cabo considerando las gestiones realizadas por la Municipalidad de Heredia en relación, **UNICAMENTE**, con la ausencia de los permisos municipales respectivos, ya que la supuesta invasión a un área protegida corresponde atenderla a las autoridades ambientales.

De acuerdo con el análisis efectuado por esta Auditoría Interna se establece que la Administración Municipal, en atención a sus competencias y responsabilidades legales en materia de control del desarrollo urbano, ha venido realizado una serie de acciones tendentes, en primera instancia, a exigir el cumplimiento de las regulaciones en materia constructiva que deben atender los propietarios infractores y en segunda instancia, dado el incumplimiento manifiesto de los referidos

propietarios que se sigue presentando, en continuar con las acciones de demolición, según así lo instruye el marco jurídico vigente.

En ese contexto, la Administración inició el procedimiento administrativo correspondiente el día 8 de mayo del 2020, a las 13:10 horas, por medio de la Resolución CFU-95-2020. El 10 de julio de 2020, se emitió por parte del encargado de la Sección de Control Fiscal y Urbano, el segundo informe que establece el artículo 94 de la Ley de Construcciones (Resolución CFU-127-2020, de fecha 10 de julio de 2020) como acto final para que los propietarios se ajustaran a derecho con los permisos de construcción, brindando un plazo de 30 días para tal efecto o de lo contrario, tomar las medidas correctivas tal como lo indican los artículos 95, 96 y 97 de la mencionada Ley de Construcciones.

Indicar que los artículos 94, 95, 96 de la Ley de Construcciones señalan que si pasado el plazo fijado por la Municipalidad el propietario no cumple con la orden, se debe levantar una nueva información y se fijará un último plazo¹. Si el propietario presenta el proyecto y satisface los demás requisitos y son aceptados por la Municipalidad se establecerá la conformidad del tema², pero si no se presenta el proyecto, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas³.

Señalar que el Artículo 97 de la Ley de marras señala el derecho y el procedimiento que deben seguir las personas sancionadas que manifiesten disconformidad⁴.

¹ **Artículo 94.**-Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, se le levantará una nueva información la que se pondrá de acuerdo con el artículo sobre Renuencia y se fijará un último plazo, oyendo al interesado.

² **Artículo 95.**-Si el propietario presenta el proyecto respectivo y una vez que sea aceptado, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con él y si ambos satisfacen los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento sometándolo a las pruebas necesarias.

³ **Artículo 96.**-Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas o la hará por cuenta del propietario. En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella.» (El resaltado no es del original).

⁴ **Artículo 97.**- La persona a la que se haya aplicado una sanción puede manifestar su inconformidad. Se tomará en cuenta su gestión si la hace en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que se levantó la información. Si se toma en cuenta la inconformidad, la Municipalidad nombrará uno de sus técnicos, o a un técnico ad-hoc, diferente del que impuso la sanción, para que estudie el caso y, en vista de su dictamen técnico sólo puede resolver el Colegio de Ingenieros.

Para mayor abundamiento del tema, es pertinente señalar que la Sala Constitucional en el voto No 1582-93, sobre este tema, sostuvo en lo que interesa:

*“De la Ley de Construcciones se desprende claramente la competencia que le asiste a las corporaciones municipales para verificar las condiciones de seguridad y salubridad sobre las construcciones que en jurisdicción de las mismas se levante, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos (Art. 1). **Es así como este deber de vigilancia y fiscalización debe también ejercerse con respecto a las edificaciones ya construidas sin que se hubiese cumplido con el procedimiento legalmente establecido para hacerlo. En estas circunstancias, la Municipalidad correspondiente deberá levantar una información fijándole al propietario un plazo de treinta días "para que de cumplimiento a lo estatuido en esta Ley" (Art. 93).”***

Por su parte, la Procuraduría General de la República, al respecto indica, en el dictamen C-390-2007, del 6 de noviembre de 2007, lo siguiente:

(...)

Una vez adoptado un acto administrativo de sanción, previo cumplimiento de un procedimiento debidamente establecido y en acatamiento de normas legales que tipifican una infracción y su consecuencia punitiva, dichos actos pueden ser ejecutados por la misma administración sin necesidad de recurrir a los tribunales, aún contra la voluntad del administrado, y salvo en el caso de que el acto posea vicios de nulidad absoluta (169 y 170 LGAP). Esto es así, por cuanto las sanciones administrativas se encuentran cubiertas por el privilegio de ejecutoriedad de los actos administrativos, el cual posee la administración en virtud de la presunción de validez del acto y la defensa que ejerce ésta de los intereses de la colectividad (artículo 146 LGAP).

(...)

Así pues, en lo que es objeto de consulta, la municipalidad puede ejecutar por sí misma la sanción administrativa, por medio del cumplimiento forzoso en el caso de la clausura, la desocupación y el derribo o destrucción de la obra. Consecuentemente, los funcionarios municipales, una vez cumplido el debido procedimiento, pueden proceder a ejecutar la sanción de derribo o destrucción de la obra, pues como vimos el privilegio

de ejecutoriedad se da incluso en contra de la voluntad del administrado, para lo cual, no obstante, cuenta la municipalidad con la asistencia de la policía.”

Y más recientemente la Procuraduría General de la República en el dictamen 212 del 29 de agosto de 2018, simplifica la descripción del procedimiento a seguir para una demolición de construcciones sin permisos de construcción:

De conformidad con todo lo expuesto se concluye que el procedimiento a seguir por los Gobiernos Locales para la demolición de construcciones edificadas sin contar con el permiso respectivo es el dispuesto en los artículos 93 a 97 de la Ley de Construcciones.

En términos generales, ese procedimiento consiste en realizar una primera notificación al infractor, otorgándole un plazo de 30 días para que presente el proyecto, solicite la licencia y cumpla los demás requisitos necesarios para la obtención del permiso de construcción. En caso de que se incumpla lo ordenado, se debe efectuar una segunda notificación otorgando un último plazo. Y si después de esas dos notificaciones, y resuelta la inconformidad presentada por el infractor, no se cumplen todos los requisitos o no se logra ajustar la obra a las normas urbanísticas y de construcción aplicables, debe denegarse la licencia, quedando el Municipio facultado para ordenar o ejecutar por sí misma y a cuenta del infractor, la destrucción de las partes defectuosas, o incluso, de la totalidad de la obra. (el resaltado es nuestro)

Por lo tanto, en vista que a la fecha, continúa la omisión por parte de los expedientarios a lo ordenado y notificado en la Resolución CFU-127-2020, lo que procede es que se cumpla con lo establecido en los artículos 96 y 97 de la Ley de Construcciones, 833 (del 2 de noviembre de 1949 y sus reformas) y se emita el acto final respectivo; no sin antes:

- 1- Validar el contenido de la Resolución final con la Dirección de Asesoría y Asuntos Jurídicos y que esta coordine con la Dirección de Inversión Pública, Departamento de Desarrollo Territorial, Control Fiscal y Urbano los criterios técnicos que se requirieran, de forma tal que se prevean y minimicen todos los riesgos posibles que se puedan generar en una Resolución de esta índole.
- 2- Analizar técnica y jurídicamente para cuando se dicte el acto final, el caso del permiso de construcción No. 21381, otorgado por la Municipalidad de Heredia a uno de los expedientados en el periodo julio 2019, para la ampliación de vivienda en un segundo nivel de una de las construcciones sin permiso de construcción y que según registros y



bitácoras suministradas a la Auditoría Interna por parte de las dependencias relacionadas, esta ampliación no se ajusta al permiso de construcción aprobado.

- 3- Analizar la procedencia de responder la petitoria realizada el día 14 de agosto de 2020, por los propietarios infractores al señor Alcalde de Heredia.
- 4- De igual forma, se recomienda valorar la efectividad y oportunidad de la creación de una Comisión Interinstitucional con Instituciones como Ministerio de Salud, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto Mixto de Ayuda Social, Patronato Nacional de la Infancia **y cualesquiera otras instancias que se consideren pertinentes** para garantizar la sana finalización del proceso.

El criterio aquí externado, es un insumo que brinda esta dependencia al señor Alcalde de Heredia ya al Encargado de Control Fiscal y Urbano, en materia de control interno - específicamente en lo referente al cumplimiento del ordenamiento jurídico-, a fin de coadyuvar a la voluntad administrativa en la toma de decisiones sobre este caso en particular.

Los servicios de asesoría no generan recomendaciones vinculantes pero por la relevancia del asunto asesorado, la Auditoría Interna brindará el seguimiento respectivo.

De ustedes muy cordialmente,

Licda. Grettel Lilliana Fernández Meza
Auditora Interna

Se anexa oficio AIM-064-2020 (confidencial por adjuntar los datos de los propietarios de las construcciones)

C: Expediente Asesoría Nro. AIM-AS-03-2020
Consecutivo