

Tabla de Contenido		PÁGINA
INDICE		
1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	Origen del estudio	2
1.2	Objetivo general	2
1.3	Alcance del estudio	2
1.4	Responsabilidades de la Administración y la Auditoría	2
1.5	Regulaciones de la Ley General de Control Interno	3
1.6	Criterio de Evaluación	3
1.7	Comunicación de Resultados	2
2.	RESULTADOS OBTENIDOS	3
2.1	Recomendaciones cumplidas	3
2.2	Recomendaciones en proceso de cumplimiento	3-7
2.3	Recomendaciones Incumplidas	7
3	CONCLUSION	8

SEGUIMIENTO DEL INFORME NRO. AIM-06-2016, DENOMINADO “AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA EVALUACIÓN, TRÁMITES, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA OTORGAR LA LICENCIA DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA MAYOR Y OBRA MENOR”

1. INTRODUCCION

1.1 Origen del estudio

El presente estudio de seguimiento fue realizado por la Licda. Jmary Zúñiga Cerrillo, Auditora Asistente, de conformidad con el Plan Anual de Trabajo del periodo 2019. Se efectuó con la dirección y supervisión de la Auditora Interna, Licda. Grettel Fernández Meza.

1.2 Objetivo General

Evaluar las acciones realizadas por la Dirección de Inversión Pública y Control Fiscal y Urbano de la Municipalidad de Heredia para implementar las 21 recomendaciones emitidas en el informe AIM-06-2016, correspondiente al periodo 2016, realizado por esta Unidad fiscalizadora y denominado: “Auditoria de Carácter especial sobre la evaluación, trámites, requisitos y procedimientos para otorgar la licencia de permisos de construcción de obra mayor y obra menor”.

1.3 Alcance del Estudio

El seguimiento comprendió la revisión de la implementación de las 21 recomendaciones emitidas en el informe AI-06-2016, para lo cual se aplicaron pruebas de cumplimiento en el Sistema Integrado Administrativo Municipal (SIAM), entrevistas a los funcionarios responsables, cuestionarios de control interno, verificación de expedientes, verificación del sistema APC, del Colegio de Ingenieros y Arquitectos y demás técnicas de auditoría generalmente aceptados. Las pruebas se realizaron a muestras de población correspondientes al periodo 2017 y 2018.

1.4 Responsabilidad de la Administración y la Auditoría

La veracidad y exactitud de la información en la que se basó esta Auditoría para llegar a los resultados obtenidos en el presente informe de seguimiento es responsabilidad la Dirección de Inversión Pública y Control Fiscal y Urbano de la Municipalidad de Heredia.

1.5 Comunicación de Resultados

La Auditoría Interna el pasado 06 de mayo de 2019, mediante una reunión denominada “conferencia final” dio a conocer a la Ingeniera Lorelly Marin Mena, Directora de Inversión Pública, Ing. Paulo Cordoba, Gestor de Desarrollo Territorial y al Arq. Alejandro Chaves Di Luca, Gestor de Control Fiscal y Urbano, los resultados a los cuales se llegó en el desarrollo del presente estudio de seguimiento, así como la conclusión que a criterio de esta Auditoría Interna debía girarse.

Se confeccionó además un documento denominado “Acta de Validación”, en el cual se detallan los principales aspectos del estudio, los plazos de cumplimiento.

Por parte de la Auditoría el presente informe de seguimiento lo expusieron la Licenciada Jamarly Zúñiga Cerrillo, Asistente de Auditoria; y la Licenciada Grettel Fernández Meza, Auditora Interna.

2. RESULTADOS OBTENIDOS

Como parte del seguimiento de las recomendaciones giradas en el informe AI-06-2016 denominado “Auditoria de carácter especial sobre la evaluación, trámites, requisitos y procedimientos para otorgar la licencia de permisos de construcción de obra mayor y obra menor” y se determinaron recomendaciones cumplidas, en proceso de cumplimiento e incumplidas, a saber:

2.1.1. Recomendaciones cumplidas

De las 21 recomendaciones giradas en el Informe AIM-06-2016, se determinó que 14 de estas recomendaciones se encuentran cumplidas. Al estar cumplidas no se reportan en el presente informe de seguimiento.

2.2 Recomendaciones en proceso de cumplimiento

Se determinó 5 recomendaciones que están en proceso de cumplimiento, a saber:

2.2.1 Recomendación Nro. 4.3.2 y 4.3.3 del informe AIM-06-2016:

Recomendación Nro. 4.3.2 “Diseñar un reporte “Ingreso de solicitudes de permisos de construcción de obra menor o mantenimiento, actualmente únicamente se registran las solicitudes de obra mayor”

Recomendación Nro. 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”. (Ambas recomendaciones giradas a la Directora de Inversión Pública)

A pesar de que el SIAM ya incluye el reporte de solicitudes de permisos de construcción y de obra menor, queda pendiente el vincular el número de trámite en el SIAM (GIS) con el número del formulario de solicitud de permisos de construcción o de obra menor y de reparación para el enlace correspondiente.

Esta Auditoría otorga a la Dirección de Inversión Pública, un plazo improrrogable al 30 de junio de 2019, para que finalice la implementación de las recomendaciones 4.3.2 y 4.3.3 y evidencie su cumplimiento ante la Auditoría Interna.

2.2.2 Recomendación Nro. 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 permisos de construcción como parte de los requisitos correspondientes” (Girado a la Directora de Inversión Pública)

- a. A pesar que ya se incluyen las pólizas del INS en los expedientes, del análisis de una muestra 10 expedientes de permisos de construcción de obra mayor, 10 expedientes de permisos de obra menor y 15 archivos digitales de trámites en el administrador de proyecto de construcción (APC), entre los meses de enero y febrero del 2018, se evidencia que aún persiste la ausencia de algunos requisitos para la aprobación de los permisos, tal y como se puede observar en el siguiente cuadro:

Cuadro Nro. 1
Ausencia de requisitos en algunos de los expedientes de permisos de construcción evaluados

Requisitos no encontrados*1	Obra Mayor (Cantidad de expedientes)	Obra Menor (Cantidad de expedientes)	APC (Cantidad de archivos digitales)
Visto Bueno de Catastro y Servicios Tributarios, art. 5 inciso c.	6	6	15
Copia de la cédula de representante legal, art. 5 inciso b.	2	2	-
El uso de suelo en el expediente, anexo 1, punto 10	3	-	4
La disponibilidad de agua, anexo 1, punto 12	5	-	3
Copia del Plano Catastrado, art. 5 inciso f.	-	-	5
Certificación registral, art. 5 inciso e.	1	-	4
La Póliza del INS, anexo 1, punto 23	-	-	4

Fuente: Expedientes de Permisos de Construcción de obra mayor, obra menor y APC

- b. En la misma muestra, se determinó que persiste la ausencia de la inspección previa antes de aprobar la licencia de construcción. Estas inspecciones generan en no pocas ocasiones multas por avance de construcción sin permiso, determinándose que si el permiso ya ha sido autorizado, el módulo de permisos de construcción, no permite incorporar dichas multas al sistema con la consecuente incobrabilidad de las mismas.

Cuadro Nro.2

Ejemplos de multas sin cargar por cuanto las inspecciones previas se realizaron posterior a la aprobación del permiso de construcción

Acta de Inspección previa	Fecha	No. De Licencia de Construcción	Aprobación de la Licencia	Avance de obra % por la cual se debía cobrar la multa
CFU-IPO-RSR-000060-2018	09/01/2018	26316	08/01/2018	100
CFU-IPO-RSR-001568-2018	08/01/2018	26314	05/01/2018	50
CFU-IPO-RSR-000246-2018	05/02/2018	26353	02/02/2018	100

- c. De igual forma se determinó que en varias ocasiones las multas por avance de construcción (detectadas en la inspección previa), no se cargaron en el sistema de permisos de construcción; a saber:

Cuadro Nro.3

Ejemplos de multas que no fueron cargadas ni cobradas en el SIAM

Expediente de Actas de Inspección					SIAM	
Obra	Gis	Acta de Inspección	Fecha Acta	Avance de obra	No. Licencia de Construcción	Aprobación LC
PR	413048400	CFU-IPO-RSR-000258-2018	07/02/18	100	26367	13/02/18
PR	412095100	CFU-IPO-RSR-00279-2018	13/02/18	100	26376	20/02/18
PR	408384600	CFU-IPO-RSR-000356-2018	23/02/18	50	26386	23/02/18
PC	308683000	CFU-IPO-RSR-002214-2018	22/03/18	60	20480	08/04/18
PR	416771300	CFU-IPO-RSR-000104-2018	15/01/18	100	No indica el número de licencia por cuanto está en estado de trámite de aprobación	No indica
PR	408297300	CFU-IPO-RSR-000201-2018	29/01/18	100		
PR	408245000	CFU-IPO-RSR-002192-2018-2018	20/03/18	100		
PR	408384600	CFU-IPO-RSR-000355-2018	23/02/18	50		

Siendo que aún se determinan inconsistencias en el cumplimiento de esta recomendación, se brinda a la Dirección de Inversión Pública **un plazo improrrogable hasta el 30 de setiembre de 2019**, para que cuente con un procedimiento oficial en el que se defina claramente los pasos a seguir para garantizar que los expedientes cuenten con la totalidad de los requisitos exigidos normativamente y que las multas por avance de construcción sin permiso, se refleje íntegramente en el sistema institucional, con señalamiento expreso de cuales pasos le corresponde cumplir a la Dirección de Inversión Pública y cuales a Control Fiscal y Urbano, para tal fin.

De igual forma, realizar un análisis del motivo por el cual no se incluyó en el sistema de permisos de construcción las multas señaladas en el cuadro Nro. 3 y tomar las acciones correctivas correspondientes. **Para todo lo anterior deberá coordinar en lo que corresponda con la Coordinadora de Calidad, con la Gestora de Desarrollo Socioeconómico y Cultural y el Encargado de Control Fiscal y Urbano, así como con la titular de Tecnologías de Información para lo que se considere pertinente y emitir el procedimiento solicitado en la fecha antes indicada.**

2.2.4 Recomendación Nro. 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, así mismo mencionar el número del artículo de la ley y/o norma que regula el requisito solicitado, considerando lo dispuesto en la Ley 8220 Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos” (Girado a la Directora de Inversión Pública)

El Reglamento para el Otorgamiento de Licencia de Construcción en el Cantón de Heredia, fue publicado como proyecto en La Gaceta Nro. 236 del 13 de diciembre del 2017 y como Reglamento en la Gaceta Nro. 58 del 4 de abril del 2018. Actualmente, este reglamento, por un estudio realizado por la Auditoría Interna y por medio de la Comisión de Mejora Regulatoria de la Institución, está en proceso de revisión del MEIC, en la etapa de llenado de la herramienta costo-beneficio. En cuanto a los formularios y los requisitos que incumplen con la Ley 8220 se está a la espera que este reglamento sea revisado por el MEIC para proceder a corregirlos.

Por lo anterior, esta Auditoría solicita a la Comisión de Mejora Regulatoria de la Institución establecer el plazo en conjunto con la Dirección de Inversión Pública, a fin de que se de por finalizada la recomendación e informarlo a la Auditoría Interna.

2.2.5 Recomendación Nro. 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 de ley de impuestos sobre bienes inmuebles” (Girado a la Directora de Inversión Pública)

En una muestra de 15 licencias de construcción (6 de obra menor y 9 de obra mayor) del periodo 2017 y 2018, se determinó que en 6 permisos de obra menor y 1 de obra mayor se aplicó la modificación de forma automática a la base imponible a pesar de tener un monto inferior al 20% de su valor registral, contraviniendo de esta forma el artículo No 14 “*Modificación automática de la base imponible de un inmueble*”, de la Ley de Bienes Inmuebles (artículo 22 de su Reglamento) que en lo que interesa indica:

“La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

(...)

f. La construcción o adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieran permisos de construcción, cuya tasación modificará la base imponible, siempre que represente un valor igual o superior al 20% del valor registrado”

Por lo anterior, esta Auditoría otorga a la Dirección de Inversión Pública, para que, en un plazo improrrogable al 30 de agosto de 2019, coordine con Tecnologías de Información y el Gestor de Catastro y Valoración, las modificaciones automáticas de la base imponible de las propiedades en el SIAM, conforme lo indica el artículo Nro. 14 “Modificación automática de la base imponible de un inmueble” de la Ley de Bienes Inmuebles y su Reglamento.

2.3 Recomendaciones Incumplidas

Se determinó que 2 recomendaciones que están incumplidas, a saber:

2.3.1 Recomendación Nro. 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” (Girado a la Directora de Inversión Pública y Control Fiscal y Urbano)

Actualmente en el módulo de Ingeniería del SIAM, se puede consultar con el permiso de construcción su inspección previa, sin embargo, no se puede consultar con este permiso otra información, tales como: notificaciones, actas de avance de obra, actas de finalización de obra, entre otros, esto por cuanto no está integrado esta información al permiso de construcción correspondiente, lo que no permite visualizar en forma oportuna la información completa del proyecto para la toma de decisiones.

Esta Auditoría otorga a la Directora de Inversión Pública y al Encargado de Control Fiscal y Urbano un plazo improrrogable al 30 de junio de 2019, para que coordinen con Tecnologías de Información la factibilidad de poder integrar todos los tipos de inspecciones de construcción al permiso de construcción de cada contribuyente en el SIAM. Las acciones correctivas que se tomen deben quedar evidenciadas y acreditadas paralelamente en la Auditoría Interna.

2.3.2 Recomendación Nro. 4.3.16 “Realizar un plan de acción por escrito para cumplir las recomendaciones anteriormente detalladas” (Girado a la Directora de Inversión Pública)

Indica el titular de Desarrollo Territorial no haber evidenciado el plan de acción por escrito, pero si haber acatado en la práctica las recomendaciones emanadas por lo que esta Auditoría brinda un plazo improrrogable hasta el 20 de mayo de 2019 para emitir un plan de acción que fundamente el cumplimiento de cada una de las recomendaciones en proceso e incumplidas, expuestas anteriormente.

2 CONCLUSION

De conformidad con el análisis realizado para determinar el cumplimiento de las recomendaciones emitidas en el informe AIM-06-2016, denominado, “Auditoría de carácter especial sobre la evaluación, trámites, requisitos y procedimientos para otorgar la licencia de permisos de construcción de obra mayor y menor”, se concluye que, **de las 21 recomendaciones giradas, se cumplieron a satisfacción 14 recomendaciones, 5 recomendaciones se encuentran en proceso de cumplimiento y 2 se encuentran incumplidas, para lo cual se brindan plazos únicos para su implementación definitiva.**

Queda como evidencia del seguimiento realizado, expediente AI-01-2019 en la Auditoría Interna.