

08 de noviembre de 2024

Máster
Ángela Aguilar Vargas
Alcaldesa
Municipalidad de Heredia

Estimada Alcaldesa:

Reciba un cordial saludo. Con fundamento en el artículo N°22, inciso g) de la Ley General de Control Interno N°8292, se procedió a realizar **estudio de seguimiento a las recomendaciones emitidas en el informe AI-01-2023 denominado “Estudio de carácter especial sobre los procesos de otorgamiento de permisos de construcción y fiscalización de obras de la Municipalidad de Heredia (Proyecto de construcción del estadio Eladio Rosabal Cordero)”** determinándose que de las seis recomendaciones giradas, cuatro de ellas se encuentran en estado **“Cumplida”** y dos en estado **“En Proceso de Cumplimiento”**; a saber:

A. Recomendaciones Cumplidas

Recomendación N°4.1.1 A la Alcaldesa de Heredia, Máster Ángela Aguilar Vargas:

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

La construcción del estadio Eladio Rosabal Cordero dio inicio en julio de 2020. Durante una revisión realizada por esta Auditoría al expediente administrativo del estadio en las instalaciones físicas de SETENA, se determinó que la última Viabilidad Ambiental disponible en el expediente fue otorgada mediante la Resolución 1327-2019 el 3 de mayo de 2019. Al no localizarse en el expediente alguna otra resolución que actualizara o ampliara la misma, esta Auditoría recomendó a la Alcaldesa de Heredia instruir a la Sección de Desarrollo Territorial para que verificara directamente con SETENA la vigencia de dicha Viabilidad, esto con el propósito de disipar cualquier duda razonable sobre el

respaldo ambiental de las licencias de construcción emitidas en fechas posteriores, a saber: Licencia de construcción N°21764, emitida el 25 de marzo de 2020, y la Licencia de construcción N°22866, emitida el 29 de abril de 2022.

En atención a esta recomendación, la Sección de Desarrollo Territorial gestionó las consultas pertinentes ante SETENA, confirmando la vigencia y cumplimiento de la viabilidad ambiental en ambas licencias. De acuerdo con lo anterior, **la recomendación se encuentra cumplida.**

Recomendación N°4.1.2 A la Alcaldesa de Heredia, Máster Ángela Aguilar Vargas:

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

La Alcaldía de Heredia solicitó a la Dirección de Asesoría y Gestión Jurídica atender esta recomendación. Mediante oficio DAJ-0220-2023 del 8 de mayo de 2023, esa Dirección concluyó que: *“...estimamos que no se observan vicios de nulidad, ni se impediría a la administración imponer la multa mencionada y que prevé el bloque de legalidad respecto al inicio de obras sin la respectiva licencia constructiva, teniendo en cuenta que la imposición de la multa surge con un acto posterior de carácter final si así lo determina en este caso la Sección de Desarrollo Territorial...”.*

Una vez revisadas dichas actas, esta Auditoría determinó que efectivamente se han aplicado multas a la Asociación Deportiva Club Sport Herediano, tanto al otorgar nuevas “Licencias de permiso de construcción” como por infracciones al “Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el Cantón de Heredia”, las cuales se detallan a continuación:

Tabla N°1
Municipalidad de Heredia
Multas aplicadas a la Asociación Deportiva Club Sport Herediano
Periodo 2020-2024

Tipo	# Licencia	Fecha	Detalle	Monto de la Multa	Estado actual
Licencia de construcción	23364	21-06-2023	Construcción de muros y cimientos costado Sur	¢1.356.479	Pagada el 21-06-2023
Licencia de construcción	23482	5-10-2023	Construcción de subnivel y ajustes costado Oeste	¢6.107.900	Pagada el 05-10-2023
Licencia de construcción	23555	11-12-2023	Construcción de subnivel y ajustes costado Este	¢2.839.122	Pagada el 11-12-2023
Licencia de construcción	23753	13-5-2024	Construcción de subnivel y ajustes costado Norte	¢7.965.840	Pagada el 13-05-2024
Multa por avance de obra	AMH-1212	3-11-2023	Resolución de rechazo de recurso contra CFU435-2023	¢174.998.121	Apelada
Multa por avance de obra	AMH-1231	08-11-2023	Resolución de rechazo de recurso contra CFU440-2023	¢57.676.875	Sin registrar al 01/10/2024

Fuente: Elaboración propia, según información en SIAM y Resoluciones de Alcaldía de Heredia

Sobre las dos últimas líneas de la tabla anterior, es de importancia indicar que ante la notificación de la Resolución AMH-1212-2023 del 03 de noviembre de 2023, la Asociación Deportiva Club Sport Herediano interpuso un Recurso de Apelación por lo que la Municipalidad de Heredia elevó dicho recurso ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, escrito de apelación con fecha 05 de marzo de 2024 y recibido por ese Tribunal el 07 de marzo de 2024 por lo que al día hoy se encuentra “En Trámite” en dicho Tribunal.

Por otra parte, la Resolución AMH-1231-2023 del 08 de noviembre de 2023 notificada a la Asociación Deportiva Club Sport Herediano el 18 de diciembre de 2023, en la que se rechazó el recurso de apelación contra el acto CFU-0440-2023 “Imposición de Multas por infracciones constructivas a la Ley de Construcciones del proyecto bajo la licencia de permiso de construcción N°21764/22866”, según las consultas realizadas por esta Auditoría a la Dirección de Asesoría y Asuntos Jurídicos y a la Sección de Control Fiscal urbano, no fue recurrida por la Asociación y por lo tanto se encontraba en firme desde finales del periodo pasado. La sanción constructiva por el orden de **¢57.676.875,00** (cincuenta y siete millones seiscientos setenta y seis mil ochocientos setenta y cinco colones sin céntimos) fue cargada a la cuenta del contribuyente en el Sistema Integrado de Administración Municipal (SIAM) hasta el 31 de octubre de 2024, (diez meses después de su firmeza) y producto del seguimiento realizado por parte de la Auditoría Interna.

En consulta al titular de Control Fiscal y Urbano sobre el motivo por el cual, diez meses posteriores a la Resolución AMH-1231-2023 aún no se había cargado la multa al contribuyente, este indicó mediante correo electrónico del 04 de noviembre de 2024, lo siguiente:

“...los expedientes administrativos del caso fueron requeridos por la Alcaldía Municipal, ya que se habían presentado recursos contra las multas, y había que elevarlos ante la jurisdicción contencioso-administrativa. En esa ocasión, no se me indicó cuál resolución en específico había sido impugnada; sin embargo, ante la dinámica de este caso, se presumía que los dos actos en cuestión habían sido recurridos y que debían ser elevados para Jerarquía Impropia, motivo por el cual no se consideraban como firme.

En respuesta a la consulta de esta auditoría y tras revisar los registros, correos electrónicos y archivos correspondientes con la Alcaldía Municipal y la Dirección de Asesoría Jurídica, se me confirmó que no existía ningún recurso de apelación presentado por parte de la Asociación Deportiva Club Sport Herediano posterior a la Resolución AMH-1231-2023.

En consecuencia, siendo que efectivamente el acto se encontraba en firme, se procedió de forma inmediata a registrar la multa por infracciones constructivas en el sistema SIAM, habiéndose verificado que la resolución AMH-1231-2023, no fue impugnada y, por tanto, se encontraban en firme. Con esta confirmación, se incluyeron los cobros correspondientes a las multas impuestas y se inició la gestión de cobro administrativa respectiva...”

Pese a la situación generada con esta sanción constructiva por una descoordinación entre dependencias y de haberse generado un retraso considerable en el registro del monto de la multa al sistema de cobro institucional (situaciones que deben ser corregidas por la Administración), **esta recomendación se da por cumplida.**

Recomendación N°4.1.5 A la Alcaldesa de Heredia, Máster Ángela Aguilar Vargas:

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

La Alcaldía de Heredia trasladó este requerimiento a la Sección de Control Fiscal y Urbano. Mediante oficio CFU-230-2023 del 26 de abril de 2023, esta Sección informó que: *“...en atención a la recomendación dictada ordenada, el pasado miércoles 26 de abril de 2023 los inspectores municipales Jesús Villalobos Morales y Alberto Viquez Sancho, en compañía del suscrito, procedieron a colocar sellos de clausura tal y como lo regula el Reglamento Constructivo de la Municipalidad de Heredia; para los efectos, se colocaron los sellos de clausura tipo calcomanías de uso oficial con que cuenta el municipio en las obras constructivas clausuras de forma parcial con la resolución CFU-531-2022 y CFU-*

092-2023 (columnas de fundaciones y cimentaciones, subniveles y estructuras bajo nivel de sótanos para parqueos y estacionamientos subterráneos), en lugares visibles de la construcción, en la medida de lo posible hacia la vía pública..."

Por revisiones realizadas por la Auditoría en su momento, por lo indicado en el oficio CFU-230-2023 y por las fotografías existentes, se evidencia que se colocaron los sellos de clausura cuando no se contaba con las licencias de construcción respectivas y de igual manera que los planos de construcción se encuentren en sitio, según lo dicta el "Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el Cantón de Heredia", por lo que **la recomendación se encuentra cumplida.**

Recomendación N°4.1.6 A la Alcaldesa de Heredia, Máster Ángela Aguilar Vargas:

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

Para la atención de esta recomendación, la Alcaldía de Heredia mediante oficio AMH-0406-2023 del 25 de abril de 2023 solicitó a la Sección Control Fiscal y Urbano accionar una estricta fiscalización de obras en la colindancia entre el Palacio de los Deportes y el estadio Eladio Rosabal Cordero.

Mediante oficio CFU-230-2023 del 26 de abril de 2023, esta Sección informó que: "...como parte de la atención al tema del deslizamiento, y en atención al Convenio de Responsabilidad Civil para reparación de daños en inmuebles de la Municipalidad de Heredia generados por la construcción del nuevo estadio Eladio Rosabal Cordero, firmado el pasado 31 de marzo del 2023, se ha dado el seguimiento respectivo desde la intervención de desmantelamiento y demolición de las estructuras, y los edificios del Comité de deportes y Radioaficionados, dentro de lo determinado en las inspecciones realizadas y documentadas, tanto en el sistema de CFU BackOffice, registros fotográficos, ArcGIS Survey123, y expediente administrativo conformado, se registran las inspecciones de seguimiento, control, y fiscalización que se han realizado por parte de los inspectores como por el suscrito con relación al avance en las intervenciones y trabajos realizados en del sector municipal y del estadio a fin de garantizar la mitigación del riesgo de un eventual deslizamiento del talud afectado o de que se generen mayores daños a la infraestructura municipal..."

En el oficio suscrito por la Sección de Control Fiscal y Urbano (CFU-230-2023) y la revisión de fotografías se evidencia el proceso de desmantelamiento y demolición de edificios (Salón multiusos “Oscar Rosabal Cordero” y estructura del Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Heredia, CCDRH), así como la conformación de taludes en la parte colindante del Palacio de los Deportes con la propiedad de la Asociación Deportiva Club Sport Herediano. De igual forma, se ha constatado mediante las actas de inspección que la Sección de Control Fiscal y Urbano se encuentra fiscalizando constantemente la construcción, por lo que **la recomendación se encuentra cumplida**.

B. Recomendaciones en Proceso de Cumplimiento

Recomendación N°4.1.3 A la Alcaldesa de Heredia, Máster Ángela Aguilar Vargas:

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

La Alcaldía Municipal requirió a la Sección de Ingeniería de Procesos mediante oficio AMH-0404-2023 del 25 de abril de 2023 atender esta recomendación.

Para su atención - cuyo plazo de cumplimiento fue el 28 de abril de 2023 -, se han realizado 29 reuniones¹ entre las Secciones Municipales involucradas, sesiones en las cuales se han tratado temas como: revisión de procedimientos y formularios, valoración técnica y jurídica, flujos de procedimientos, así como la revisión integral del “Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el Cantón de Heredia, razón por la cual **la recomendación se encuentra en proceso de cumplimiento**.

¹ Según consta en oficio IP-0027-2024 del 14 de octubre de 2024, dirigido a esta Auditoría Interna.

Recomendación N°4.1.4 A la Alcaldesa de Heredia, Máster Ángela Aguilar Vargas:

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

La Alcaldía de Heredia requirió mediante oficio AMH-0405-2023 del 25 de abril de 2023 a la Dirección de Asesoría y Gestión Jurídica atender la recomendación anotada, por lo que se solicitó al Director de Asesoría y Gestión Jurídica referirse a las acciones llevadas a cabo para su implementación. En su respuesta, mediante oficio DAJ-0351-2024 del 28 de octubre de 2024, esa Dirección indicó que:

*“...como parte del programa de trabajo que se ha estado efectuando con el Departamento de Ingeniería de Procesos, la Dirección de Inversión Pública, el Departamento de Desarrollo Territorial, la Sección de Control Fiscal y Urbano; y está Asesoría para la revisión del proyecto de Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción y Control Constructivo, **cabe destacar que se encuentra en proceso de análisis la integración de un artículo que defina la aplicación de la “clausura parcial” dentro del reglamento citado**, por cuanto dicho concepto no se encuentra amparado en la Ley de Construcciones, N°833 del 02 de noviembre de 1949...por esta razón, ha sido necesario discutir la propuesta de integración de la “clausura parcial” con los demás profesionales en Derecho que se encuentran en la Asesoría, siendo que, será revisada en conjunto con el proyecto de reglamento, y nos estaremos reuniendo para conocer las observaciones de la totalidad del proyecto de reglamento el próximo viernes 15 de noviembre de 2024, a las 9:00 a.m. en mi oficina...en mérito de lo expuesto anteriormente, **lo procedente es esperar a la reunión programada para el viernes 15 de noviembre del año en curso**, y así concretar el proceso de la integración de un artículo que defina la “clausura parcial” y detallar observaciones generales sobre la propuesta reglamentaria citada al inicio del presente oficio...”. (el destacado no es del original)*

Como se observa, el análisis que se solicitó para el 15 de mayo de 2023, a fin de que se analizara la viabilidad de regular la figura de **“Clausura Parcial”** en la normativa interna de la Institución, - al haberse utilizado dicha figura en la construcción del Estadio Eladio Rosabal Cordero sin estar regulada -, **se encuentra en proceso de cumplimiento.**



Por lo anterior y para las recomendaciones 4.1.3 y 4.1.4 en “**Proceso de Cumplimiento**” se brinda un plazo improrrogable al 28 de febrero de 2025 para su implementación definitiva.

Cordialmente,

Licda. Grettel Lilliana Fernández Meza
Auditora Interna