



Cócano, 5 de julio de 2022

**AIM-OA-03-2022**

**Señor  
Favio López Chacón  
Intendente Municipal  
Concejo Municipal de Distrito de Cóbano**

Estimado señor:

**ASUNTO: Oficio de advertencia relacionada con la ejecución de obras constructivas sin contar con el permiso del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano**

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley General de Control Interno, n.º 8292, la auditoría interna es la actividad que debe proporcionar seguridad al ente u órgano, procurando validar y mejorar sus operaciones y contribuir a que se alcancen los objetivos institucionales. Asimismo, le brinda a la ciudadanía una garantía razonable de que la actuación del jerarca y la del resto de la administración, se ejecuta conforme al marco legal y técnico y a las prácticas sanas.

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

Informarle que mediante correo electrónico esta Auditoría Interna ha recibido denuncias para que se investigue:

- a) La ampliación de una construcción sin que para los efectos se cuente con el correspondiente permiso de construcción.

Se señala en la denuncia que la construcción se tramitó como si se tratara de una obra menor, lo cual no es consecuente con la reglamentación establecida para ese tipo de edificaciones.

- b) La ejecución de una obra distinta a la autorizada en el permiso de construcción, concretamente de una casa de habitación para lo cual el interesado había solicitado permiso para construir una obra totalmente distinta.

- c) La construcción de obras sin permiso municipal

- i. Se informa que, de una inspección de campo realizada por personeros de este Concejo a una finca con el fin de actualizar la declaración de bienes inmuebles y sus construcciones, se determinó que se encontraron 3 viviendas y, una de estas en proceso de construcción, las cuales no presentan permisos de construcción en nuestro sistema y según lo que se observó tampoco poseen clausuras.



- ii. Se denuncia de un caso de la solicitud de un permiso de construcción de 2 casas y al momento de una inspección en el campo por personeros de este Concejo se establece que se trata de dos edificios compuestos por cuatro casas, un apartamento, dos garajes techados, una piscina, losas de concreto, una cocina y muros prefabricados que rodean toda la propiedad.
- iii. Otro caso se refiere a una inspección de campo a una finca por parte de personeros de este concejo, esto debido a que el propietario a la hora de hacer la declaración indica que la casa de una determinada área existente en el terreno se demolió, sin embargo, se determinó que en la propiedad se encuentra la casa que se demolió y también una nueva casa que según el maestro de obras indica está a un mes de terminarse.
- iv. Otra denuncia se refiere a una obra que se realiza en una finca, la cual al actualizar la información de la se indica que poseen una casa de 26 años, pero en una inspección en un terreno vecino se logran tomar fotos del proceso de demolición y remodelación en este terreno el día 24 de febrero de este año en curso.
- v. Otra denuncia se refiere a una obra que se está construyendo en una finca, propiamente una casa de habitación misma que he denunciado varias veces y no se ha podido ingresar por parte de los personeros de esta Concejo autorizados y por lo tanto no se puede clausurar o notificar.

### **Acerca de la problemática de la ejecución de obras constructivas sin contar con el permiso del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.**

Es importante destacar que ya esta Auditoría Interna se había referido a situaciones como las expuestas en las denuncias ciudadanas y más bien esto viene a ratificar los hallazgos o debilidades que se hicieron del conocimiento de la jerarquía del CMDC y se corrobora la necesidad de solicitar a la Administración la implementación a la brevedad posible de las acciones correctivas correspondientes.

Así, por ejemplo, el 8 de diciembre de 2021 esta Auditoría Interna tramitó dos informes que de alguna manera trata la problemática expuesta en las denuncias ciudadanas recibidas.

En el informe N° AIM-04-2021 denominado: "INFORME DE RESULTADOS DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA GESTIÓN EN CUANTO A LA APROBACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS Y LA TASACIÓN Y CAPTACIÓN DEL IMPUESTO CORRESPONDIENTE".

Entre los aspectos relevantes señalados en ese informe la Auditoría destacó que la labor de seguimiento sobre las obras constructivas clausuradas por encontrarse al margen del ordenamiento jurídico presentaba deficiencia.



En el punto 2.4 de ese informe, según información suministrada por el Departamento de Construcciones en cuanto al proceso de clausura de obras constructivas por infracción a la normativa llevadas a cabo en los años 2019, 2020 y 2021, se estableció, por ejemplo que en el 2019, de 124 clausuras, 122 correspondían a construcciones sin permiso y 2 a construcciones que contaban con permiso, pero cometieron alguna infracción. De esas clausuras, en 53 casos, los infractores sacaron el permiso de construcciones y pagaron la multa correspondiente y sobre las 71 clausuras restantes (57%) no se le dio el debido seguimiento.

En el año 2020, de 187 clausuras realizadas, 116 correspondían a construcciones sin permiso y 71 no se logró identificar si contaban o no con permiso; 55 infractores sacaron el permiso de construcción y pagaron su correspondiente multa y de las 132 clausuras restantes (71%), no se logró evidenciar que el personal del Departamento de Construcciones les haya dado el seguimiento correspondiente para que los dueños de los inmuebles legalizaran su situación.

En el 2021, al 30 de junio de este año, se habían realizado 113 clausuras de las cuales 105 correspondían a construcciones sin permiso, 4 cuentan con permisos y 4 están en trámite de permiso de construcción. A esa fecha se habían tramitado 30 permisos y se pagó su correspondiente multa y de las 83 clausuras restantes (73%), no consta en el Departamento de Construcciones, el seguimiento dado a estas construcciones.

Lo crítico del tema, según ese informe de auditoría, es que el Área de Construcciones indicó que no contaba con información sobre el resultado de las demás clausuras, razón por la cual no podía darles seguimiento, Esto significa que la gran cantidad de clausuras determinadas en el estudio (67% en promedio de los últimos 3 años) obras den construcciones sin permiso, no se logró evidenciar que se haya ordenado o solicitado los criterios legales o los trámites pertinentes para llevar a cabo los procesos de demolición de dichos inmuebles, conforme lo permite la normativa aplicable.

También se señaló la carencia de suficientes recursos materiales para desarrollar con absoluta normalidad las actividades que le han sido encomendadas al Departamento de Construcciones.

Por otra parte, esta Auditoría Interna destacó en el informe N° AIM 05-2021, también del 8 de diciembre de 2021, denominado "INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE EL PROCESO DE MIGRACIÓN DE DATOS DEL SIM AL SIGRAMU Y SUS IMPLICACIONES EN LA GESTIÓN DE COBRO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO", aspectos relevantes que se relacionan con casos como lo señalados en las denuncias recibidas.

En el punto 2.2.b) se refiere sobre la inclusión de permisos de construcción para el cálculo del valor imponible de bienes inmuebles señalándose que en el 2020 se tramitaron 269 permisos de construcción por ¢10.145.197.404,00 y con el fin de analizar la inclusión de esos montos en el SIGRAMU para la base imponible del IBI 2021, se extrajo una muestra de 50 de esos permisos valorados en ¢7.082.549.866,00, obteniéndose; que 38 de ellos



que suman ¢5.165.842.338,00 no fueron incluidos en la base imponible para cobrar el IBI 2021.

Ese informe se indicó que el encargado del Departamento de Administración Tributaria y Financiera, el 9 de setiembre de 2021 envió a la encargada del Departamento de Construcciones un correo electrónico solicitándole que remitiera al área de Bienes Inmuebles, los permisos de construcción finalizados de los años 2019 a lo que va del 2021, indicándole que son necesarios para activar el monto del permiso de construcción, para el cobro del IBI en el año 2022, recordándole además, que ese ingreso es muy importante para la Institución y debe estar registrado en el sistema, antes del 31 de diciembre del 2021. Dicha solicitud es reiterada por el mismo medio, el 1 de noviembre del 2021.

En el informe de auditoría aludido se señala la delicada la situación que se presenta con el procedimiento de registro de los permisos de construcción para el cobro del IBI, ya que pasó todo el año 2021 sin solucionar el asunto y probablemente muchos administrados que tramitaron permisos en el 2020 ya pagaron sobre una base imponible desactualizada, lo cual se está constituyendo en una fuga de ingresos sumamente importante para la Institución.

### **Resultados del estudio efectuado**

Sobre los temas expuestos a esta Auditoría, se procedió a coordinar los casos con la instancia administrativa correspondiente.

#### **a. Construcción de obra en propiedad de un familiar de un miembro del CMDC.**

En cuanto a la ampliación a una construcción en una propiedad o finca sin que para los efectos los interesados cuenten con el correspondiente permiso de construcción en efecto se corroboró la prevalencia de la inobservancia e incumplimiento al marco normativo referente a la construcción de obras en el Distrito y para lo cual, se solicitó a la unidad administrativa competente la rendición de cuentas.

Por medio del oficio número OFICIO-ING-077-2022 del 27 de abril de 2022, la Coordinadora de Desarrollo Urbano, en respuesta a memoriales remitidos por esta Auditoría Interna señaló que se emitió la resolución R-ING-014-2022 del 27 de abril de 2022, sobre el Procedimiento Especial Sancionatorio por Incumplimientos Urbanos seguido por el departamento de Desarrollo Urbano contra los interesados para que se procedieran a ponerse a derecho las obras conforme al artículo 93 de la Ley de Construcciones.

También se indicó en el citado oficio de la Coordinadora de Desarrollo Urbano, que también se estaba enviando el OFICIO-ING-076-2022 a la Intendencia en relación al rompimiento y violación de sellos para lo que corresponda.

Por lo tanto y lo actuado por el Departamento de Desarrollo Urbano, se hace la advertencia correspondiente a la Intendencia del Concejo de la responsabilidad de velar porque se cumpla por parte de los infractores de la ley, con los requerimientos establecidos



por la normativa que regula el tema constructivo y lo instruido por el mencionado departamento de Desarrollo Urbano.

**b. Ejecución de obra distinta a la autorizada en el permiso de construcción**

Acerca de la ejecución de una casa de habitación para lo cual el interesado había solicitado permiso para construir una determinada obra distinta de una casa, en igual sentido que el punto anterior y ante consulta realizada por esta Auditoría Interna al Departamento de Desarrollo Urbano, se ratificó la situación denunciada y ante el proceso de consulta de parte de esta Auditoría, el departamento de Desarrollo Urbano tomó las acciones correspondientes.

Según OFICIO-ING-080-2022 del 29 de abril el Departamento de Desarrollo Urbano señala a esta Auditoría Interna que se han realizado dos inspecciones a la obra, siendo la última el 27 de abril de 2022. En ambas visitas no se les permitió el ingreso a los funcionarios y en la del 27 se tomaron fotografías y se generó el acta de suspensión municipal por modificación al proyecto aprobado, tal como se puede apreciar en la imagen del oficio aludido.

En virtud de la situación presentada de no poder entregar en el sitio la notificación al interesado, según correo electrónico del 29 de abril, la Coordinadora del Departamento de Desarrollo Urbano remite al interesado la notificación del acta de suspensión de las obras que se ejecutan por haberse modificado el proyecto aprobado y en el sitio se encontró la construcción de una vivienda.

Por lo expuesto y lo actuado por el Departamento de Desarrollo Urbano, se hace la advertencia correspondiente a la Intendencia del Concejo de la responsabilidad de velar porque se cumpla por parte de los infractores de la ley, con los requerimientos establecidos por la normativa que regula el tema constructivo y lo instruido por el mencionado departamento de Desarrollo Urbano.

**c. Construcción de obras sin permiso municipal**

Se trata de un tema respecto del cual esta Auditoría Interna destacó ampliamente en los informes AIM-04-2021 y AIM-05-2021, exponiendo una cantidad significativa de construcciones ejecutadas por sus propietarios al margen del marco normativo que rige el proceso constructivo en el distrito y en contra del desarrollo urbano ordenado y para lo cual se dieron las correspondientes recomendaciones con el fin de atacar o por lo menos impactar las causas de estas prácticas irregulares por parte de algunos interesados y la fragilidad de nuestros controles internos.

En las denuncias recibidas por esta Auditoría Interna se informa que:



- i. De la ejecución en una finca de 3 viviendas y, una de estas en proceso de construcción, las cuales no presentan permisos de construcción y tampoco poseen clausuras.
- ii. Otro caso es el del permiso de construcción para 2 casas, pero al momento de la inspección determinaron que se trataban de dos edificios compuestos por cuatro casas, un apartamento, dos garajes techados, una piscina, losas de concreto, una cocina y muros prefabricados que rodean toda la propiedad.
- iii. Otro caso se refiere a que cuando se hizo una inspección de campo por parte de personeros del Concejo a una finca, esto debido a que el propietario a la hora de hacer la declaración indica que la casa existente en el terreno se demolió. No obstante, se determinó que en la propiedad se encontraba la casa que se reportó como demolida pero también una nueva casa que según el maestro de obras indica está a un mes de terminarse. Según la denuncia recibida, la casa se ingresó al sistema por declaración, pero esto no le da la formalidad necesaria y la denuncia pide que se proceda como corresponda, ya que la construcción no muestra ningún sello de clausura y en nuestro sistema municipal no se ve reflejado ningún permiso de demolición, ni de construcciones nuevas en esta propiedad.
- iv. Otra denuncia se refiere a una obra en una finca, la cual, al actualizar la información para fines de gestión del cobro de los impuestos municipales, se indicó que poseía una casa de 26 años, pero en una inspección en un terreno vecino se logran tomar fotos del proceso de demolición y remodelación en este terreno el día 24 de febrero de este año en curso.
- v. Otra denuncia se refiere a una finca donde se está construyendo una casa de habitación misma que se indica que ha sido denunciada varias veces y supuestamente no se ha podido ingresar y por lo tanto no se puede clausurar o notificar.

En ese sentido, según memorial OFICIO-ING-101-2022 del 17 de mayo de 2022, en respuesta a consultas planteadas por esta Auditoría Interna, el Departamento de Desarrollo Urbano señaló entre otros aspectos relevantes que efectivamente la construcción se encontraba en un avance del 80%.

Que el inspector Municipal ha realizado cuatro visitas, pero es hasta la cuarta visita efectuada el 16 de mayo en la cual se logra verificar la construcción de una vivienda de 125 m<sup>2</sup> y a la cual se procedió con la clausura correspondiente así como la notificación al propietario infractor.

En general lo expuesto en los casos anteriores evidencia que la Administración del Concejo tiene pleno conocimiento de las situaciones y de las acciones que corresponden contra el propietario infractor, por lo que se requiere el apoyo de la Intendencia de conformidad con sus competencias.



Por lo tanto y de acuerdo con lo actuado por el Departamento de Desarrollo Urbano, se hace la advertencia correspondiente a la Intendencia del Concejo de la responsabilidad de velar porque se cumpla por parte de los infractores de la Ley, con los requerimientos establecidos por la normativa que regula el tema constructivo y lo instruido por el mencionado departamento de Desarrollo Urbano.

**d. La responsabilidad del CMDC es velar por el cumplimiento de la normativa**

Como se ha reiterado a lo largo del estudio y análisis de las denuncias presentadas ante esta Auditoría Interna, así como en el informe AIM-04-2021 de diciembre de 2021, el CMDC tiene la potestad de la planificación del desarrollo urbano del distrito y de control sobre las construcciones que se realicen en las diferentes poblaciones de su jurisdicción.

Esa normativa también establece la obligación de los particulares de solicitar, en este caso al CMDC, la licencia para efectuar obras de construcción dentro de una determinada localidad, por lo cual el Concejo tiene la potestad de cobrar un impuesto de hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que previamente hayan autorizado mediante el otorgamiento de dicha licencia.

En ese contexto entonces, corresponde al CMDC vigilar, en primera instancia que las obras que se ejecuten cuenten con el respectivo permiso de construcción y también de velar porque las edificaciones que se levanten sean las que fueron aprobados en el permiso de construcción.

En concordancia con lo señalado, los artículos 83 y 87 de la Ley de Construcciones establecen que los ingenieros responsables son los únicos que tendrán facultad de autorizar solicitudes de licencia para obras de construcción y la obligación de vigilar las obras para las cuales hayan solicitado o autorizado licencia y que la municipalidad debe ejercer vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les esté dando, señalando que los inspectores municipales, como sus agentes, tienen la misión de vigilar la observancia de los preceptos de la ley y de sus reglamentos.

Lamentablemente, al verificarse las situaciones irregulares denunciadas, debidamente corroboradas por la Administración Activa de este Concejo y respecto de las cuales, para algunas ya propuso las acciones correctivas y en otros, la misma (la Administración Activa) fue quien la determinó, confirman lo que se dijo en el informe AIM-04-2021 de que el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano no está ejerciendo un adecuado control y vigilancia del vertiginoso desarrollo urbano y construcción de obras que presenta su distrito.

Se estableció y se indicó en ese informe que en parte se debía a que se carece de planes reguladores urbanos, de los reglamentos conexos que normen el proceso constructivo, con criterios legales y técnicos que rijan esa materia, situación que la Administración Municipal, con el apoyo del Concejo, debe definir y aprobar las acciones necesarias para contar con un adecuado control interno de las actividades relativas a la recepción, revisión y aprobación de las solicitudes de permisos de construcción, del archivo



y custodia de los mismos, así como también para las inspecciones y seguimiento oportuno a los procesos de clausuras de obras constructivas por infracciones a la Ley de Construcciones.

Se señaló en este informe que el fortalecimiento de la temática antes señalada, coadyuvaría a detectar, con oportunidad, las irregularidades y abusos que se presentan en torno a la actividad constructiva y tomar las medidas correctivas que correspondan para cada caso en particular conforme a derecho, ya que no solo se atenta contra las arcas municipales, sino que van en menoscabo de un ordenado desarrollo urbano del distrito, que pueden provocar problemas irreparables para el ambiente y por ende, afectar la calidad de vida de los habitantes.

Por lo tanto, en línea con lo ya señalado a la Administración Activa en la figura de la Intendencia Municipal, es necesario que tome las acciones de rigor para los casos denunciados, a fin de que se busque que los propietarios se pongan a derecho o de lo contrario, proceder con las medidas que le permite el marco jurídico correspondiente.

En virtud de lo expuesto, se advierte a la Intendencia Municipal que, en aras de fortalecer el sistema de control interno y de ejercer la potestad de la planificación del desarrollo urbano del distrito y de control sobre las construcciones que se realicen en las diferentes poblaciones de la jurisdicción del Distrito de Cóbano y de hacer cumplir el mandato de la obligación que tienen todos los particulares de solicitar la licencia para efectuar obras de construcción y pagar el impuesto de construcciones, debe coordinar con las unidades administrativas correspondiente para que se pongan a derecho las siguientes construcciones:

1. Ampliación de la construcción en una propiedad o finca la cual fue clausurada a raíz del presente estudio que responde a la atención de denuncias ciudadanas.
2. Se dé seguimiento a la notificación del acta de suspensión de las obras que se ejecutan por haberse modificado el proyecto aprobado con el permiso y en el sitio se encontró la construcción de una vivienda.
3. Se resuelvan como corresponde los casos de:
  - a) La ejecución de 3 viviendas en una finca las cuales no presentan permisos de construcción y tampoco poseen procesos de clausura.
  - b) El caso referente al permiso de construcción para construir 2 casas, pero al momento de la inspección determinaron que se trataban de dos edificios compuestos por cuatro casas, un apartamento, dos garajes techados, una piscina, losas de concreto, una cocina y muros prefabricados que rodean toda la propiedad.
  - c) El caso de la obra construida en una finca, donde el propietario a la hora de hacer la declaración indica que la casa existente en el terreno se demolió, pero se determinó que en la propiedad se encontraba la casa que se reportó como demolida y también una nueva casa que según el maestro de obras indica está a un mes de terminarse.





- d) El caso de la obra que se realiza en una finca la cual al actualizar la información se indica que poseen una casa de 26 años, pero en una inspección en un terreno vecino se logran tomar fotos del proceso de demolición y remodelación en este terreno el día 24 de febrero de este año en curso.
- e) El caso que se refiere a la obra construida en una finca y donde se negaba el acceso a los inspectores y no es sino hasta el 16 de mayo que se procedió con la clausura correspondiente, así como a notificar al propietario.

Para la atención de la presente advertencia, esta Auditoría Interna remitirá adicionalmente a la Intendencia el oficio AIM-70-2022, mismo que será tratado como confidencial y contiene la información necesaria sobre los casos indicados; en aras de proteger la información tributaria de los contribuyentes, según lo dispuesto en el artículo 117 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios; sin detrimento de que esta Auditoría Interna lleve a cabo un proceso de análisis posterior de las acciones tomadas por la Administración.

Atentamente,

Licda. Maricel Rojas León M.Sc.  
Auditora Interna

**Cc:** Concejo Municipal de Distrito Cóbano  
Expediente