ACTA EXTRAORDINARIA N° 015-2021
PERIODO CONSTITUCIONAL
2020-2024

ACTA NÚMERO CERO QUINCE - DOS MIL VEINTIUNO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA PRIMERO DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO A LAS DIECISEIS HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE
Eric Francis Salazar Rodriguez

VICE PRESIDENTA

CONCEJALES PROPIETARIOS
William Morales Castro
Manuel Ovares Elizondo
Kemily Rebeca Segura Briceño
Carlos Mauricio Duarte Duarte

CONCEJALES SUPLENTES

INTENDENTE
Favio López Chacón

ASESORA LEGAL
Lic. Rosibeth Obando Loria.

SECRETARIA
Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS
Minor Centeno Sandi.
Eduardo Sánchez Segura

CONCEJALES SUPLENTES
Cristel Gabriela Salazar Cortes
Magally Rodríguez Rojas

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión

ARTICULO I. ORACION

ARTICULO II. PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DEL INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA GESTION EN CUANTO A LA APROBACION, SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS Y LA TASACION Y CAPTACION DEL IMPUESTO CORRESPONDIENTE.

ARTICULO I. ORACION

A cargo de la Asesora Legal

PRESIDENTE. PRESENTA MOCION DE ORDEN PARA ALTERAR EL ORDEN DEL DIA E INCLUIR UN OFICIO DE LA INTENDENCIA Y CONOCERLO EN ESTE MOMENTO.

Se aprueba en todas sus parte la moción de orden presentada por el presidente, quedando definitivamente aprobada.

ARTICULO II. OFICIO DE LA INTENDENCIA

a. Favio López. Intendente. OFICIO N.º INT-2021-441. ASUNTO. DONACION DE LASTRE

Reciban un cordial saludo de mi parte, al mismo tiempo por medio de la presente el suscrito FAVIO JOSE LOPEZ CHACON, con cédula número cinco – trescientos cincuenta y uno - novecientos veintiséis, divorciado, vecino de San Isidro de Cóbano, mayor, divorciado quiero hacer de su conocimiento que en mi calidad personal he decidido realizar la DONACIÓN al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano por una cantidad de 120 metros cúbicos de lastre para ser utilizado en varios trayectos de nuestro querido Distrito de Cóbano que se han visto afectados por la emergencia que causo la tormenta tropical número 26, lo cual estaba causando cortes en los caminos del trayecto de Cóbano centro a Santa Teresa, dificultando el libre tránsito de muchas personas que se trasladan a sus diferentes lugares de trabajos, así como visitantes en la zona y dueños de los establecimientos, por lo que en aras de atender la emergencia he decidido realizar dicha donación .

Aunado a lo anterior, debo indicar que el Concejo Municipal no tiene fuentes de material para poder reparar caminos, así mismo después de realizar las consultas pertinentes a los diferentes departamentos se puede verificar qué para atender emergencias dentro del código vías de comunicación no queda contenido económico, por ende, no se puede realizar ninguna gestión presupuestaria.

El material a donar, es lastre, que se extrae en la comunidad de Paquera mismo que proporcionado del Tajo de Guarial, el cual tiene un costo de ¢2000 (dos mil colones exactos el metro cúbico).

FAVIO. A esta solicitud le adjunto mi cedula y una nota del Ing. Franklin que indica que el material de allá es aceptable para la carretera, además fotos del sitio, la intención es que ustedes acepten esta donación. Esto es de mi fondos personales, ya se acarrearon los 120 metros y hemos colocado una parte, esto mientras la CNE nos autoriza material de los ríos.

ERIC. Podrían incluir el rio Lajas que tiene mucho lastre.

MANUEL. Aquí tenemos a la asesora y a la auditoria que está escuchando, si está dentro de la ley por mi estoy de acuerdo

Hoy el bus de los estudiantes se quedó pegado en la cuesta del rio Negro, sé que es la ruta 160. Llamé al señor Herrera y dice que no hay presupuesto para ese camino, el material que esta ahí es del dueño de la empresa y me preocupa porque eso perjudica a los vecinos de Manzanillo y Bethel. A ver si nos puede colaborar

FAVIO. Habría que analizar con conavi que se puede hacer porque no sé si con la maquinaria municipal se pueda intervenir

MANUEL, El viene mañana a hacer una inspección

FAVIO. Entonces mañana hablo con él.

FAVIO. Con el mayor interés de satisfacer el interés público estamos haciendo esto, aquí no hay ningún perjuicio económico ni para la municipalidad ni para el estado, desgraciadamente teníamos un plan al inicio que nos otorgaba 20 mil metros cúbicos este año para los caminos, fue cortado a principio de año y eso nos pone en aprietos y debemos seguir de esta forma hasta que la situación cambie

PRESIDENTE. Le pide a la asesora su intervención

LIC. OBANDO. Ahí está la intención de donación, recuerden que para una donación debe existir la intención de donación y ustedes valoran que la persona que esta donando tenga la capacidad económica para realizar la donación, son 120 metros cúbicos serian 240 mil colones, no veo inconveniente, si hay que analizar a la hora del convenio porque es con el Intendente, pero no hay ninguna ilegalidad en la donación, considero que no habría convenio porque es el Intendente, pero que ustedes tengan algún perjuicio en recibir la donación que está haciendo en su calidad personal, no lo veo, además no hay ningún interés sino el beneficio de la comunidad. Si se debe hacer un expediente y contabilizarse que ingreso eso. No le veo ningún inconveniente.

FAVIO. Yo no vendo lastre, no tengo ningún interés

CONSIDERANDO:

- → Que el Sr. Favio López Chacón, Intendente, ha presentado OFICIO INT-2021-441 de intención de donación de 120 metros cúbicos de lastre ….”para ser utilizado en varios trayectos de nuestro querido Distrito de Cóbano que se han visto afectados por la emergencia que causo la tormenta tropical número 26, lo cual estaba causando cortes en los caminos del trayecto de Cóbano centro a Santa Teresa, dificultando el libre tránsito de muchas personas que se trasladan a sus diferentes lugares de trabajos, así como visitantes en la zona y dueños de los establecimientos, por lo que en aras de atender la emergencia he decidido realizar dicha donación”.
- → Que indica que el lastre lo adquirió en el tajo de Guarial de Paquera a un precio de dos mil colones el metro cubico.
- → Que la donación tiene un valor total de doscientos cuarenta mil colones exactos (¢240.000,00).
- → Que el señor López no se dedica a la venta de lastre, por lo tanto, no tiene ningún interés personal en la donación, solo el interés del beneficio de la comunidad.
- → Que el Concejo Municipal de Cobano carece de fuentes de material de donde extraer lastre para la reparación de caminos
- → Que no hay contenido presupuestario para la compra de lastre
- → Que se debe contabilizar el ingreso económico de esa donación

ACUERDO N°1

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “1.1. Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME

1.2. Aceptar la donación de 120 metros cúbicos de lastre valorado en doscientos cuarenta mil colones con 00/100 (¢240.000,00), que ofrece, a título personal, el Sr. Favio López Chacón. Intendente Municipal, para ser utilizado en varios trayectos del distrito de Cóbano que se han visto

afectados por la emergencia que causo la tormenta tropical número 26, la cual deterioro varios caminos entre ellos uno de los más utilizados como lo es el de Cóbano-Santa Teresa".**********

1.3. Aprobar el uso de la vagoneta municipal Placa SM 7764 para el traslado de estos 120 metros cúbicos de lastre desde Guarial de Paquera. **********

1.4. Solicitarle a la Asesoría Legal se formalice el expediente respetivo de esta donación con la documentación requerida". Votan a favor los Concejales Eric Salazar, Manuel Ovares, William Morales, Kemily Segura (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Minor Centeno) y Carlos Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del concejal propietario Eduardo Sánchez). Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO**

ARTICULO III. PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DEL INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA GESTION EN CUANTO A LA APROBACION, SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS Y LA TASACION Y CAPTACION DEL IMPUESTO CORRESPONDIENTE

PRESIDENTE. Le da la bienvenida y concede la palabra

LIC. MARICEL ROJAS. Agradece el espacio y la presencia de los señores concejales

EL INFORME COMPLETO CONSTA EN EL EXPEDIENTE DEL ACTA

RESULTADOS

En el período comprendido entre el 1° de enero del 2018 y el 31 de diciembre de 2020, este Concejo Municipal de Distrito presupuestó ¢268,9 millones por concepto de Impuesto sobre Construcciones, y recaudó en ese periodo poco más de ¢343,6 millones; o sea, en promedio, aproximadamente el 28% más de lo proyectado, de los cuales el 8% corresponde específicamente a multas por infracciones a la Ley de Construcciones, pagadas por contribuyentes que iniciaron sin permiso las obras, que aunque produjeron un ingreso adicional a lo recaudado por este impuesto, también es muestra de la inobservancia de la legislación vigente en esa materia por parte de los contribuyentes, tal como se confirma en algunas debilidades de control expuestas seguidamente:

2.1 Carencia de planes reguladores que normen el desarrollo urbano del Distrito de Cóbano

El Plan Regulador es el instrumento de planificación y gestión urbana de nivel local, en el que se define la política y objetivos que orienta a largo plazo el desarrollo urbano en un determinado territorio. Asimismo, define las acciones estratégicas por ejecutar con relación a la distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción y renovación urbana, entre otras.

A través del Plan Regulador, el municipio en conjunto con la comunidad, logra planificar y gestionar la visión de desarrollo urbano consensuada, así como orientar futuros procesos económicos, sociales y ambientales en su comunidad. Por lo tanto, el Plan Regulador facilita al gobierno municipal la toma de

decisiones con un mayor grado de certeza en relación a la ejecución de acciones en el territorio. Una vez implementado, hace posible examinar las acciones realizadas e introducir las medidas correctivas necesarias, con el fin de alcanzar las metas planteadas colectivamente.

Lo indicado en los párrafos precitados es congruente con lo que cita la Constitución Política al señalar que los gobiernos municipales tienen la potestad de administrar los intereses y servicios locales de cada cantón, lo que incluye la planificación del territorio para su mejor utilización; facultad otorgada por el artículo 169 de la Carta Magna.

Asimismo, en la Ley de Planificación Urbana, N°4240, se definen las reglas en materia de planificación urbana en Costa Rica. Establece las competencias a nivel nacional y local, atribuyendo al INVU la potestad de revisar y aprobar los Planes Reguladores, previo a su adopción por parte de los gobiernos municipales y dispone en su artículo 15 que conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócele la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional.

Sobre la aplicación de planes reguladores, es preciso indicar que de acuerdo con la información proporcionada por el ingeniero Rodrigo Vásquez, topógrafo municipal, el distrito de Cóbano tiene una superficie aproximada de 317,059 km²; una vez restados los planes reguladores costeros y las áreas protegidas del distrito que son de administración del SINAC, el área urbana del distrito pendiente de regulación es de aproximadamente 259.24 km2.(82%).

Dada la dependencia jerárquica existente con la Municipalidad de Puntarenas el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, le solicitó el 12 de setiembre de 2018 la autorización para llevar adelante el proyecto de búsqueda de la creación de un plan regulador urbano para su distrito a cargo de la Comisión Especial de Planes Reguladores, solicitud que fue aprobada por el Concejo Municipal de Puntarenas desde el 25 de octubre de 2018,[1].

Como parte de las acciones ejercidas con base en la autorización otorgada por el Concejo Municipal de Puntarenas, el Concejo Municipal de Cóbano, en la Sesión Ordinaria número 134-18, artículo VII, inciso c, del 20 de noviembre del 2018, tomó el acuerdo y en esos términos fue comunicado a la Comisión Especial de Planes Reguladores y a la Presidenta Ejecutiva del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), que dice: *"…**7.4**. Autorizar a la Comisión de Planes Reguladores para que gestionen la búsqueda de financiamiento para este proyecto ante entes públicos, privados e internacionales y coordinar con la administración lo que sea necesario. /**7.5.** Debido a que la Presidenta Ejecutiva del IFAM ha manifestado su interés en apoyar a las municipalidades, en varios campos y en especial en la elaboración de sus planes reguladores y ordenamiento territorial, lo cual para la comisión de Planes Reguladores y para este Concejo es de suma importancia, se le solicita una audiencia y día y hora que esa presidencia, disponga con el fin de dialogar sobre la necesidad de un plan regulador para el distrito de Cóbano el cual se desarrolla de una forma desordenada y algunos otros temas importantes para este municipio*"[2].

Según lo que se cita en el acta de la sesión ordinaria No. 138-2018 del 18 de diciembre del 2018, la comisión municipal fue atendida por funcionarios del IFAM el 12 de ese mes, donde la propuesta que llevaban les pareció, les pidieron un perfil del proyecto y de factibilidad del proyecto, para lo cual les ofrecieron el asesoramiento y el financiamiento para llevarlos a cabo. No obstante, de la lectura de los dictámenes se desprende que los proyectos presentados estaban relacionados con el plan regulador urbano litoral en Montezuma-Cabuya eso en el 2018-2019.

Posteriormente, en la sesión ordinaria No. 195-2020, del 21 de enero del 2020, el Concejo conoce un nuevo dictamen de la Comisión Especial de Planes Reguladores, donde se menciona que evaluaron varias propuestas para el desarrollo de planes reguladores, entre ellas la del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Como resultado de la evaluación de las propuestas, se indica que por el precio, experiencia y seguridad en los resultados, recomiendan al Concejo comunicar el interés de la municipalidad de hacer un convenio con ellos para la elaboración de los planes reguladores y de ordenamiento territorial del distrito, para lo cual se tomó el acuerdo en esos términos y así fue comunicado al Arq. Tomas Martínez Baldares, Presidente Ejecutivo del INVU en el oficio CMS 036-2020 del 29 de enero de 2020, solicitándole también, la elaboración de un borrador de convenio para ser analizado por el Concejo y su área legal.

---

[1] Oficio CMS 432-2018 del 12 de setiembre de 2018, oficio SM-584-10-2018 del 25 de octubre del 2018.

[2] Oficios CMS 542-2018 y CMS 543-2018, ambos del 29 de noviembre del 2018

No obstante, es preciso indicar, que según consta en el libro de actas de la Comisión, la última reunión que tuvieron fue el 14 de enero del 2020; posterior a esa fecha no se encontraron acciones concretas para avanzar hacia la consecución de un Plan regulador urbano; a excepción, del nombramiento de la nueva Comisión para el periodo constitucional 2020-2024 efectuado el 5 de mayo de 2020.[3]. De acuerdo a lo manifestado en su momento por el perito topógrafo sobre el trabajo que realizan en el plan regulador integral que están elaborando en coordinación con el INVU e ICT para corregir porciones de los planes reguladores que presenten defectos, evidencia que todas las acciones están orientadas a tratar de corregir los defectos de los planes reguladores costeros, dejando de lado lo que corresponde a la planificación urbana.

Cabe agregar en relación con la elaboración de planes reguladores, que el Plan de Gobierno 2020-2024 de la Intendencia Municipal, conocido por el Concejo en la sesión ordinaria No. 02-2020 del 12 de mayo del 2020, indica que se continuara con los "esfuerzos del actual CMDC y su respectiva Comisión de Planes Reguladores, apoyando la iniciativa de la Comisión de gestionar mediante un convenio con el INVU la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial para el distrito completo. Dicho proyecto abarcara la Zona Urbana y sus respectivos reglamentos. Esto es de interés público y carácter urgente. El Plan de Ordenamiento Territorial, será una herramienta que nos va definir espacios a desarrollar a futuro y que además nos ordenará lo ya existente. El monto aproximado rondara los 150 millones de colones".

Con lo señalado en esta aparte, es evidente que tampoco se está ejecutando lo indicado por la Intendencia Municipal en su Plan de Gobierno 2020-2024, a pesar del importante crecimiento inmobiliario que ha tenido la zona, que se refleja en aspectos como la recaudación por concepto de impuesto sobre construcciones, donde tomando como base los años 2019 y 2020, los ingresos por ese concepto, así como las multas por infracción a la ley de construcciones fueron de ¢113.8 millones en el 2019 y en el 2020 se incrementó a ¢237,6 millones.

Por ello, ante el vertiginoso desarrollo inmobiliario de algunas zonas urbanas, costeras y montañosas del distrito, las máximas autoridades del ayuntamiento deben preocuparse por ejercer acciones más rigurosas ante los órganos de control competentes (INVU.ICT) para demandar la pronta aprobación y puesta en vigencia de ese instrumento de control, así como fortalecer la estructura organizacional y técnica que coadyuve y advierta a los tomadores de decisiones, para que se implemente el plan regulador integral que abarque tanto la zona costera como urbana y sus reglamentos conexos, con miras a reducir el riesgo del agravamiento de los problemas del desarrollo urbano y de ordenamiento territorial que pueda presentar el distrito.

2.2 Necesidad de implementar Reglamentos o manuales de procedimientos para el fortalecimiento de la gestión del otorgamiento de permisos de construcción

A pesar de que el Distrito de Cóbano muestra un gran desarrollo inmobiliario tanto en su parte urbana como costera, se puede observar que con excepción del Reglamento de Obra Menor y el Reglamento de Demoliciones, la Institución carece de reglamentos o manuales de procedimientos para la ejecución de las principales actividades que se realizan internamente relacionadas con la gestión de los permisos de construcción que se otorgan, donde se establezcan las actividades de control y los niveles de responsabilidad de los distintos funcionarios que participan en ese proceso de recepción, análisis y aprobación.

Tampoco se cuenta con manuales que describan los procesos y procedimientos que deben ejecutar los funcionarios municipales que realizan tareas de inspección, así como de los controles de supervisión que se deben ejercer sobre las tareas que llevan a cabo los inspectores en el campo. Esta labor de supervisión, generalmente no se realiza, principalmente porque no se cuenta con el vehículo de transporte adecuado para realizar esa labor por parte del jefe del Departamento de Construcciones.

Dichas deficiencias de control van en detrimento de que las operaciones en esa materia, se conduzcan de manera uniforme y eficiente en procura de la satisfacción de los objetivos institucionales y de una apropiada tutela de los fondos públicos involucrados. Además de que constituyen un elemento importante para la definición de responsabilidades internas porque permiten reflejar los métodos de trabajo y su estandarización, mejorar el control interno y corregir cualquier desviación y que se eviten interpretaciones erróneas de sus labores. Asimismo, cumplen un papel importante para la inducción y guía de los funcionarios que desempeñan esas labores y evita desperdicios de recursos humanos y materiales, además de contribuir al logro de una mejora continua.

[3] Acta 01-2020 del Concejo Municipal de Distrito Cóbano del 5 de mayo de 2020

Las normas de control interno para el sector público disponen que el jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuesta la institución4.

Las causas pueden responder a prácticas administrativas que se han mantenido en el tiempo y que no se han corregido a pesar de que se han señalado en informes anteriores emitidos por la Auditoría Interna, a la ausencia de un adecuado sistema de valoración de riesgos, que actúen como verdaderos componentes de un sistema orientado a la captación de recursos para su ágil canalización hacia el desarrollo y bienestar del distrito de Cóbano.

2.3 Se debe mejorar el archivo y la custodia de los expedientes de permisos de construcción

No se ha implementado un control sobre la custodia y actualización de los expedientes de permisos de construcción que se tramitan en el Departamento, debido a que en ocasiones se mueven por diferentes dependencias de la institución para gestiones propias de esas áreas, sin dejar constancia en algún registro de la fecha de entrega del expediente, funcionario que lo retira, la razón de su retiro y fecha de devolución. Además, las bitácoras de visitas de los inspectores en su mayoría no se incorporan en los expedientes respectivos y aquellas que constan en los mismos, no están foliados.

Asimismo, sobre la recepción de las solicitudes de permisos de construcción, en algunos casos no se hace una verificación rigurosa del cumplimiento de los requisitos y se reciben tramites sin que se cumplan todos los requerimientos.

En efecto, de acuerdo con los resultados de las pruebas selectivas aplicadas, se observó la ausencia de requerimientos que figuran en la lista de requisitos del municipio y de otros que pareciera importante como buena práctica de control y fiscalización del permiso que se haga constar que si se verificó o indicación de que no se requiere a criterio del Departamento de Desarrollo Urbano y el funcionario responsable de hacerlo o algún documento que aclare su no aplicación en el permiso, tales como:

1. VISTOS BUENOS DE FACTURACIÓN, BIENES INMUEBLES: Propiedad debe estar actualizada la declaración y al día en el pago de impuestos, tasas y servicios.

2. Nota de uso de suelo del terreno otorgado por la Municipalidad (incluyendo el alineamiento de las vías locales)

3. Visto bueno del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), a criterio del Departamento de Desarrollo Urbano, cuando se realicen obras que puedan afectar un curso de agua.

4. Visto bueno del MINAE en caso de obras donde se realice tala de árboles no frutales o de características maderables.

5. Visto bueno de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, cuando los proyectos se desarrollen en zonas de amenaza de ocurrencia de desastres naturales, de acuerdo con el mapa elaborado para tal fin por esa Comisión

6. Alineamiento otorgado por la Dirección de Urbanismo del INVU respecto a zonas de protección de ríos, nacientes, embalses, etc, cuando la propiedad colinde con río, quebrada o acequia.

7. Carta de alineación vial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) cuando la propiedad está frente a carretera nacional regional o proyectos ya definidos por ese Ministerio.

8. Cuando son movimientos de tierra:

- Plano catastro de la propiedad donde se pretende efectuar el movimiento y plano catastro de la propiedad donde se depositará el material (si fuera el caso), con el debido visado municipal y alineamientos del MOPT si el terreno enfrenta Ruta Nacional, del ICE si el terreno está afectado por el paso de líneas eléctricas, del INVU si el terreno está afectado por un río, quebrada o acequia, nacientes, lagos, embalses naturales o artificiales y acuíferos, entre otros similares).

[4] Normas 4.1 y 4.5 de las normas de control interno para el sector publico

- Nota indicando la cantidad de material a remover, plano catastrado del terreno donde se depositará el material, ruta de transporte y autorización del propietario del inmueble donde se depositará dicho material.
- Nota de compromiso del responsable del movimiento de tierras, de que los trabajos se realizarán con el cuidado necesario para evitar polvaredas que perjudiquen a predios vecinos, que no afectarán las vías por las cuales transitarán las vagonetas, que se respetaran las zonas de protección de ríos, quebradas y nacientes.

9. Anteproyecto con el propósito de verificar la factibilidad urbanística de la obra, en el caso de movimientos de tierra para fraccionamientos, urbanizaciones y condominios (residenciales y comerciales).

Estas debilidades de control reflejan un inadecuado manejo y control de los permisos de construcción y dificultan conocer si los expedientes que se mantienen en custodia en el Departamento de Construcciones están completos y obedecen a todas las solicitudes tramitadas. Además, no les permite a los funcionarios municipales disponer de suficiente información para verificar en el campo el estado de las construcciones, así como corroborar la información que mantienen otras entidades relacionadas con el otorgamiento de permisos, y en general, para ejercer un riguroso control en cuanto al cálculo del impuesto a cobrar y además, para facilitar las verificaciones en el campo para corroborar si las construcciones que se llevan a cabo efectivamente coinciden con la venia otorgada por este Ayuntamiento en las licencias de construcción.

Las normas de control interno establecen que es necesario disponer de procedimientos efectivos para la preservación de los documentos y de la información que deba conservar la organización en virtud de su utilidad o por requerimiento técnico o jurídico, de forma tal que la documentación que respalda todas las operaciones institucionales sea custodiada en archivos adecuados y esté disponible para su verificación[5].

2.4 Deficiente labor de seguimiento sobre las obras constructivas clausuradas por encontrarse al margen del ordenamiento jurídico

Actualmente, el Departamento de Construcciones está a cargo de la arquitecta Melissa Jiménez Matarrita quien fue nombrada interinamente en ese puesto desde el 22 abril de 2019, cuyo perfil profesional fue actualizado y aprobado desde la sesión ordinaria nro. 42-2017, artículo IV, inciso b, del 14 de febrero del 2017, como “Ingeniero en Construcciones”, manteniendo la misma categoría ocupacional de Profesional Municipal 2” con responsabilidades por resultados donde se destaca.

- Formula, coordina y ejecuta actividades o proyectos; ejecuta diagnósticos y de situación de caminos, carreteras y puentes; emite criterios técnicos, participa en el diseño de planes reguladores, de diseño de obras municipales; revisa y diseña planos constructivos; diseña procedimiento; formula proyectos: para la gestión municipal.
- Ejecuta actividades propias del Proceso de Desarrollo y Control Urbano y constructivo.
- Es responsable por atraer mayores recursos económicos a la municipalidad mediante una eficiente supervisión de obras y lograr mayor eficiencia y eficacia en la ejecución de proyectos.

Asimismo, en la sesión ordinaria nro. 34-2015, articulo VIII, inciso c, del 8 de setiembre del 2015, el Concejo aprueba el perfil del puesto de Inspector Municipal, ubicándolo en la categoría ocupacional de “Técnico Municipal 2”, donde se le asignan entre otras la tarea de realizar inspecciones variadas relacionadas con la prestación de los servicios municipales como; construcción, patentes, zona.

Actualmente las labores de inspección son realizadas por 2 inspectores, quienes rinden informes a la arquitecta a cargo del Departamento de Construcciones.

En otras palabras, el Ingeniero Municipal y los inspectores tienen entre sus principales funciones, la responsabilidad de ejercer estricta vigilancia sobre aspectos varios relacionados con construcciones, bienes inmuebles y patentes, así como dar apoyo en su campo a otras dependencias municipales que así lo demanden.

Con el propósito de valorar la eficacia de la gestión realizada por el Departamento de Construcciones en cuanto al proceso de clausura de obras constructivas por infracción a la Ley de Construcciones, con el oficio AIM-32-2021, del 30 de abril 2021, se le solicito a la Arq. Melissa Jiménez Matarrita, jefe de ese Departamento, que aportara la información respecto de las clausuras efectuadas en los años 2019, 2020 y 2021, el estado actual de dichas clausuras y el trámite y seguimiento dado a cada una de ellas.

[5] Norma 5.5 de las normas de control interno para el sector publico

En su respuesta, la Arq. Jiménez Matarrita, entre otras cosas adjuntó el detalle de las clausuras que se habían realizado en el periodo señalado, los cuales fueron tabulados en el cuadro que se muestra a continuación. Indicó además la Arq. Jiménez Matarrita en su oficio, que se hizo el pase de 10 solicitudes a la Intendencia para elevar rompimientos de sellos de clausura a la Fiscalía, de los cuales tiene conocimiento que 2 de ellas se encuentran en proceso de investigación.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

DETALLE DE CLAUSURAS

DEL 2019 AL 30 DE JUNIO 2021

AÑO	CLAUSURAS	PERMISOS CON MULTA	SIN TRAMITAR PERMISO	INGRESO MULTAS	% No legalizados
*1 2019	124	53	71	¢14 640 331,15	**57%**
*2 2020	187	55	132	¢15 918 588,40	**71%**
*3 2021	113	30	83	¢10 937 289,00	**73%**
Total	**424**	**138**	**286**	**¢41 496 208,55**	**67%**

*1 124 clausuras de las cuales 122 eran construcciones sin permiso y 2 contaban con permiso, pero cometieron alguna infracción. De esas clausuras, en 53 casos, sacaron el permiso de construcciones y pagaron la multa correspondiente y sobre las 71 clausuras restantes (57%), no se logró evidenciar que legalizaran su situación.

*2 De 187 clausuras realizadas, 116 eran construcciones sin permiso y 71 no se logró identificar. De las 187 clausuras, 55 sacaron el permiso de construcción y pagaron su correspondiente multa y de las 132 clausuras restantes (71%), no se logró evidenciar que legalizaran su situación.

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

Fuente: Clausuras: Registro Área de Construcciones y Sigramu

Como se observa en el cuadro anterior, en el 2019 se realizaron 124 clausuras de las cuales 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 a la ley de construcciones, sacaron el permiso de construcciones y pagaron la multa correspondiente y sobre las 71 clausuras restantes (57%), 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 año 2020, se presenta una situación similar a la del 2019, donde de 187 clausuras realizadas, 116 correspondían a construcciones sin permiso y 71 no se logró identificar si contaban o no con permiso. En este mismo año, de las 187 clausuras realizadas, 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.

Se repite la misma situación en el 2021, donde 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.

Al respecto, la Coordinadora del Área de Construcciones indicó en su oficio, que no se cuenta con información sobre el resultado de las demás clausuras, razón por la cual no puede darles seguimiento, situación que incide en la efectividad que se espera de las citadas inspecciones, afectando eventualmente

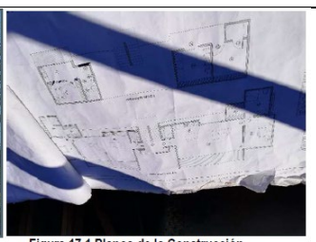
la recaudación de recursos que son imprescindibles para la satisfacción de las demandas de la comunidad y tolerando el desarrollo urbano desordenado y al margen de la legislación vigente.

Llama la atención la actitud pasiva del Departamento de Construcciones en relación con la gran cantidad de clausuras ineficaces determinadas en el estudio (67% en promedio de los últimos 3 años) que inciden directamente en construcciones sin permiso, ya que tampoco 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, tomando en cuenta que los artículos 74 y 79 de la Ley de Construcciones establecen el deber de los particulares de solicitar a la municipalidad respectiva una licencia para efectuar obras de construcción, acto administrativo que consolida su eficacia con la cancelación del monto por el derecho correspondiente. Además, el Capítulo XXI de dicho cuerpo normativo dispone el proceso sancionatorio en que incurren los propietarios de inmuebles que construyen sin la licencia municipal, entre los cuales se encuentra el proceso de demolición (artículo 96) en el evento de que los afectados no corrijan la situación.

Además, esas deficiencias de control y seguimiento podrían estar afectando el proceso de recaudación del impuesto de construcción y repercutir directamente en un crecimiento desordenado del distrito.

En efecto, de la muestra de 16 permisos de construcción para comprobar la veracidad y confiabilidad de los controles implementados sobre el proceso de aprobación de los permisos de construcción y seguimiento de las obras ejecutadas en el campo, se determinaron deficiencias como las siguientes:

Contrato	**Fotos**
a. Contrato CFIA: OC-952… Se visito el proyecto, no había documentos en sitio, el permiso no había sido aprobado, sin embargo, las obras tenían un avance importante, incluida una piscina que ya había sido clausurada porque no se registra en planos. Posterior a la visita el profesional renunció.	 Figura 1. Vista de la construcción  Figura 1.2. Piscina clausurada no en planos
b. **Contrato CFIA: OC-970…** No hay documentos en sitio, en los sistemas del CFIA no se registra sellos, porque no hay permiso de construcción	 Figura 4. Vista frontal de la construcción
c. **Contrato CFIA: OC-937…** Se encuentra una construcción de bodegas de 76 m2, que no se localiza en planos ni en el permiso de construcción	 Figura 12. Vista frontal de la construcción que no se registra en planos

d. **Contrato CFIA: OC-954…** Se encuentra un muro de contención de 13 ml, que no estaba incluido como muro de contención en el permiso	 **Figura 15. Vista frontal de la construcción**
e. Contrato CFIA: OC-879… Locales comerciales con cambios de acuerdo a lo tramitado el parqueo, deberá demarcar para futuras patentes.	 **Figura 16. Vista frontal de la construcción**  **Figura 16.1 Vista frontal de la construcción**
f. **Contrato CFIA: OC-908…** Construcción de casa de habitación. En el sitio se encuentra planos no sellados que cambian la distribución de la vivienda y la separó en 3 edificios que no son los autorizados.	 **Figura 17. Vista frontal de la construcción**  **Figura 17.1 Planos de la Construcción**
g. **Contrato CFIA: OC-920…** Construcción de Casa con piscina, se encuentran obras adicionales, variaciones y piscina sin permiso autorizado. El Departamento de Construcciones había rechazado el proyecto que incluía las obras que no están con permisos debido a que no cumplen con la reglamentación. No se incluyó en este la modificación del área de piscina.	 **Figura 18. Vista frontal de la construcción**

A lo expuesto debe agregarse que se carece de suficientes recursos materiales para desarrollar con absoluta normalidad las actividades que le han sido encomendadas al Departamento de Construcciones, ya que, por ejemplo, se ejerce una supervisión de campo muy esporádica sobre las tareas que llevan a cabo los inspectores, que de conformidad con lo indicado se debe a que no se cuenta con el vehículo de transporte adecuado para realizar inspecciones por parte de la encargada del Departamento de Construcciones.

La actividad de supervisión y seguimiento de las obras constructivas es necesaria, por cuanto esa labor de control permite adquirir, sobre la marcha, una seguridad razonable de que la gestión real es congruente con lo que se planeó hacer y mantener el control sobre cada paso de los procesos, desde el momento en que se proponen y hasta después de su materialización. Además, la supervisión de las labores realizadas por los inspectores municipales, facilitaría la comunicación a los subalternos de las observaciones y recomendaciones pertinentes para mejorar la gestión y aplicar la autoridad precisa del ayuntamiento sobre las obras para que se construyan cumpliendo con la normativa, y en armonía con el medio ambiente.

La Ley de Construcciones, en sus artículos 74 y 87, establece que toda obra de construcción deberá ejecutarse con licencia de la municipalidad y que esta entidad debe ejercer vigilancia sobre las obras que se ejecuten y sobre el uso que se les esté dando. De igual manera, a los inspectores municipales les

corresponde vigilar la observancia de los preceptos de esa Ley. Por otra parte, la Ley de Planificación Urbana, en el artículo 57 dispone que está prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la Ley, los reglamentos y sin el respectivo permiso municipal.

Asimismo, la deficiente labor de seguimiento de los permisos de construcción e informes de inspección que emiten los funcionarios que llevan a cabo esa labor, constituyen inobservancia a la normativa interna emitida, ya que por ejemplo, el Reglamento de Obra Menor que se encuentra en operación en esta Institución, dispone que para todos los efectos, el incumplimiento de lo dispuesto en ese Reglamento se considera una infracción, que implicara la clausura, aplicación de multas, desocupación o, destrucción de la obra; norma que se complementa con lo dispuesto en el Reglamento de Demoliciones del Ayuntamiento, el cual señala que una obra civil podrá ser demolida por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano cuando se construya sin Licencia municipal o en Zona de Protección de La Zona Marítimo Terrestre (según lo establecido en la Ley 6043) [6].

Otra de las herramientas con que cuenta el Municipio para hacer cumplir la Ley de Construcciones, se encuentra en el artículo 12 del Reglamento de Demoliciones precitado, el cual menciona que cuando los funcionarios municipales autorizados emitan órdenes escritas a los contribuyentes, éstas serán de acatamiento obligatorio, una vez que estén firmes y de acuerdo a la ley. Si el contribuyente desobedeciere estas órdenes en evidente confrontación con la autoridad municipal, la Administración podrá acudir a los Tribunales de Justicia a efecto de interponer las denuncias correspondientes por el delito de Desobediencia de acuerdo al artículo 319 del Código Penal; las comunicaciones que se realicen en cumplimiento de este numeral, podrán realizarse de manera masiva por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, una vez al mes, utilizando las plataformas tecnológicas que las autoridades correspondientes habiliten al efecto.

También es importante advertir, que las labores de inspección y seguimiento posibilitan, entre otros asuntos, corroborar que efectivamente las construcciones se ejecutan en lugares aptos, por ejemplo, en zonas no propensas a inundaciones o deslizamientos. Además, esa tarea incide directamente en las finanzas municipales, al asegurarse una adecuada y oportuna recaudación del impuesto sobre construcciones correspondiente. Permite, además, la actualización de la base imponible para el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles, así como la actualización de la prestación y cobro de los diversos servicios que se le brindaran a ese potencial contribuyente, incluyendo el cobro de patentes en el evento de que las construcciones sean de índole comercial.

2.5 Errores en el registro contable de multas por infracción a la Ley de Construcciones que afectan la información contenida en los estados financieros de la Institución

La realización de obras al margen de lo que establece la Ley de Construcciones, está sujeta a diversas sanciones tales como multas, clausuras, desocupación, destrucción de las obras, entre otras, según se establece en el Capítulo XXI de esa Ley, en el que también se señalan los procedimientos a seguir para sancionar a quienes realizan obras irregularmente. Además, el Concejo dispone del Reglamento de Obra Menor y el Reglamento de Demoliciones, que son aplicables en caso de desobediencia del bloque de legalidad que rige la construcción de obras.

De conformidad con los registros de ejecución presupuestaria, este Concejo en el 2019 obtuvo ingresos de multas por infracción a la Ley de Construcciones en el orden de ¢14.6 millones en el 2019, en el 2020, el ingreso fue de ¢15.9 millones y al 30 de junio del 2021, el ingreso va por ¢10.9 millones.

No obstante, se determinó que las multas por infracciones que se generaron hasta el 30 de abril del 2020 se registraron contablemente como ingresos por infracción a la Ley de Construcciones, pero después de esta fecha se empezaron a registrar junto con los ingresos del impuesto de construcciones en una sola cuenta denominada Impuestos específicos sobre la Construcción, siendo lo correcto separarlos.

Al respecto, el Contador Municipal manifestó verbalmente que esto se debió al cambio de sistema que se realizó el 21 de mayo del 2021, al pasar del SIM21 para Facturación, SIMPC01 para Contabilidad y SIMPC02 para Presupuesto, a SIGRAMU. En los recibos que se emiten en Cajas, el ingreso se separa por ambos conceptos y así se ve en los reportes de Facturación que se generan en el nuevo sistema, pero cuando los registros pasan a Contabilidad y Presupuesto van de forma conjunta en el Código que corresponde a Impuestos específicos sobre la Construcción.

Por otra parte, se hizo una confrontación entre los reportes generados en los módulos del nuevo sistema y se pudieron detectar algunas diferencias entre los reportes, motivados en su mayoría por errores

[6] Artículo 17 del Reglamento de Obra Menor y Articulo 10 inciso h) del Reglamento de Demoliciones

u omisiones a la hora de ingresar la información de los permisos y multas que una vez hecho el análisis se pudieron aclarar.

Este tipo de inconsistencias en la generación de información para el registro de las transacciones contables, puede inducir a la Institución a cometer errores sobre la estimación de los ingresos que se deben recaudar no solo sobre el impuesto de construcciones y las multas correspondientes por infracción a la Ley de Construcciones, sino también, sobre la forma en que se deben ejecutar estos ingresos y sobre su registro en las distintas cuentas que conforman los estados financieros, lo cual afecta la toma de decisiones que debe ejercer la administración para disponer de esos recursos y cumplir sus objetivos y metas institucionales. Al respecto, conviene indicar que el Área Financiero Tributaria informó a esta Auditoria Interna que se tomaron las medidas para corregir el registro de las cuentas detectadas.

El Manual de normas de control interno dispone que el jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables y presupuestarios que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados. Para ello, deben disponer los elementos y condiciones necesarias para que de manera organizada, uniforme, consistente y oportuna se ejecuten las actividades de obtener, procesar, generar y comunicar, en forma eficaz, eficiente y económica, y con apego al bloque de legalidad, la información de la gestión institucional y otra de interés para la consecución de los objetivos institucionales.[7]

2.6 Débil control sobre el desarrollo de proyectos urbanísticos y condominios

En el Departamento de Construcciones no se tiene en uso un registro ni se llevan expedientes individuales sobre los anteproyectos y proyectos de urbanización y condominios que se han desarrollado en el distrito, que contengan toda la información relevante, tal como el nombre del proyecto, nombre del desarrollador, profesional responsable, dirección exacta, citas de inscripción registral de la finca, cantidad de lotes, diseños de sitio, planos y mosaicos catastrales, aprobación del Concejo, recepción de conformidad por el Municipio o si dicha recepción se encuentra pendiente, que se haya garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, que se hayan pagado los impuestos correspondientes y traspasado al Concejo las áreas públicas cuando corresponda, así como los criterios técnicos del Ingeniero Municipal y de las comisiones municipales, además de la correspondencia recibida o enviada sobre el proyecto.

En relación con los condominios, con los oficios AIM-80-2018 y AIM-81-2018 del 30 de mayo de 2018 se tramitaron advertencias a la Intendencia Municipal y al Concejo Municipal respectivamente, acerca de la urgencia de que se promulgaran directrices y reglamentos en materia urbanística y para cobrar el impuesto de bienes inmuebles de acuerdo con el ordenamiento legal establecido en el Distrito de Cóbano.

Asimismo, en el informe N° AIM-04-2018 del 7 de noviembre, 2018 ***"Informe de auditoria de carácter especial acerca de los procedimientos de control sobre el procesoy gestión de cobro de los impuestos y tasas en el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano",*** ya esta auditoría interna había determinado en ese entonces, que en el Distrito de Cóbano existían 15 propiedades registradas en condominio, compuestas por un total de 1.230 fincas filiales, sobre los cuales el Departamento de Construcciones no llevaba expedientes sobre cada uno de ellos, donde se pudo detectar que cada solicitud sobre un trámite determinado que presente el dueño de una filial, ya sea de permiso de construcción, sobre uso de suelo, alineamiento, o desfogue de aguas pluviales, entre otros, se tramitaba en el referido Departamento de manera independiente, sin considerarse en ningún momento que forma parte de un condominio.

La ausencia de expedientes y de registros sobre cada uno de esos proyectos y de los proyectos nuevos que eventualmente se estén desarrollando no permite conocer en forma rápida y oportuna la situación actual en que se encuentra cada proyecto, así como ejercer su control. Tal información es imprescindible para su inclusión en los registros de catastro y contables que se llevan en este Ayuntamiento, a efectos de proceder al cobro de los servicios e impuestos municipales correspondientes.

Asimismo, como se indicó en esa oportunidad, el crecimiento desmedido de este tipo de construcciones, no le permite al ayuntamiento establecer si está o estará a futuro en capacidad de suministrar los servicios que se requieren como contraparte.

No obstante, los resultados de este estudio evidencian que las recomendaciones y advertencias no fueron cumplidas, pues no se ha avanzado ni siquiera en cuanto al orden de los expedientes de los

[7] Normas 4.4.3, 5.1 y 5.6 del Manual de normas de control interno

condominios que ya estaban aprobados y de los cuales se aportó lista al Departamento, en el informe de Auditoria AIM-04-2018 del 7 de noviembre, 2018.

Como medio efectivo de control, es necesario que todas las operaciones de la entidad se respalden adecuadamente mediante la documentación necesaria, la cual debe estar disponible para su verificación, por lo que la administración debe disponer y aplicar políticas y procedimientos de archivo apropiados, para la preservación de los documentos y de la información que deba conservar en virtud de su utilidad o por requerimiento técnico o jurídico[8].

MANUEL. Debido a todo lo que se ve me gustaría que la administración informe para saber que está pasando y que van a hacer en los últimos dias he andado por varios lugares del distrito y se ven montones de construcciones, yo no les voy a ir a preguntar si tienen permiso pero muchas no tienen permiso, muchos vecinos me dicen que está haciendo el Concejo. Pero yo no puedo decir nada porque no se nada

MELISSA. Con respecto al informe en la parte de las clausuras con respecto al reglamento que se aprobó el año pasado yo he metido presupuesto pero este varía desde el momento que sale de mi oficina a cuando llega a tesorería entonces no tengo actualmente presupuesto para ejecutar ninguna demolición y sin presupuesto no puedo actuar, por más que yo quiera notificar, si yo notifico hoy y no tengo presupuesto cuando lo tenga tengo que notificar a todo el mundo otra vez entonces estoy esperando el presupuesto extraordinario ahí incluí contenido para empezar a notificar y aplicar el reglamento.

FAVIO. Pero empecemos con uno

CARLOS. Que presupuesto necesita para una demolición

MELISSA. Si voy a empezar con una demolición que construyo un área de más, tengo que cortar el pedazo de más, pero tengo que dejar cerrado, si usted no hace la demolición la tengo que hacer yo y tengo que tener los recursos para comprar los materiales, pagar la mano de obra y el trabajo en sí de la demolición, igual al final te lo voy a cobra pero para hacerlo necesito de recursos

FAVIO. Yo le decía a Melissa que agarremos un caso y apliquemos todo para que los demás traten de ponerse al día y así uno por uno.

MELISSA. Yo ya hice una demolición en Mal País de una construcción que invadió área protegida, el señor tuvo que quitar unos cuartos, solo que como no fue muy grande la gente no se enteró. Pero la hizo la persona directamente no yo.

CARLOS. Yo le he dicho a Favio empiecen para que la gente agarre miedo

MELISSA. Para demoler tengo que hacer tres notificaciones. NO es que no se quiera es que actualmente no se puede

[8] Norma 5.5 de las normas de control interno para el sector publico

WILLIAM. Agradece a Maricel el Informe y a Melissa las presencias en el informe pasado debieron estar los de zmt y usted está dando la cara

¿Melisa aparte del presupuesto usted cree que con el personal está bien?

MELISSA. De hecho aquí lo tengo anotado el recurso humano actual del dpto. no es suficiente porque a como lo dijo Mary se ha dado un crecimiento increíble de la construcción de echo en Cobano no hubo pandemia en construcción, en lo que va de este año se ha tramitado el doble de lo del año anterior en el mismo tiempo al día de hoy se han tramitado 811 usos de suelo de esos 306 son para permisos de construcción porque piso a los inspectores hacer la inspección para los usos de suelo, Porque anteriormente no se hacía y solo se decía si era comercial o residencial que es lo que establece el reglamento porque no hay plan regulador pero ahí no se decía si había una quebrada , líneas eléctricas u otra situación, entonces tome la decisión de hacer las inspecciones para cubrir esos aspectos y yo no tengo el tiempo para estar en la oficina y en el campo es el equipo humano el que no da abasto, igual tengo infinidad de trámites y no tengo a nadie que me asista.

WILLIAM. Esto hay que analizarlo muy bien, vea la situación que se está dando con zmt es lo mismo ahora es lo mismo en construcciones, pienso que se deben analizar los puestos si están funcionando bien si son los necesarios porque es mucho el dinero que está en juego con un poquito más de personal que esté trabajando bien afinado analizar lo que están haciendo los que están y ver si es necesario reforzar no es solamente zmt es también la demás zonas, estamos en el momento de enderezar un poco la barca y trabajar un poco mejor, viendo estas auditorías que nos han presentado la verdad que esto está al garete

FAVIO. Esta muy complicado incluso Melissa solicito un personal de apoyo para poder sacar el pendiente y no hay posibilidades económicas para poder contratar. Tenemos un techo para contratar personal y estamos en ese techo, muchos de los funcionarios tienen que duplicar funciones ahorita lo que estamos haciendo es que un inspector en un plazo de la semana se dedique a ayudarle a ella le creamos un usuario para que le ayude con la oficina y estamos buscando a otra persona de la administración que tenga disponibilidad de tiempo para que la asista un día a la semana, hay limitantes

WILLIM. Ho revisar un poco la estructura talvez es un problema enteramente estructural

FAVIO. ahorita la UNGL está haciendo un estudio de cargas de trabajo de todos los funcionarios este determinara si le sobra tiempo o esta sobrecargado de funciones, de ahí podemos determinar reorganizar la estructura

WILLIAM. Porque igual está pasando con la parte de los planos, hay gente que tiene meses de estar esperando, no es solo un departamento es todo, estamos mal. Usted es una persona muy abierta y hay que meterle mano a esto

FAVIO. Para mí es un análisis muy bueno para ver cómo podemos resolver con los recursos que tenemos porque está claro que no podemos contratar mas a raíz de eso y otros análisis que tenemos que hacer yo le estoy pidiendo colaboración a otras municipalidades y necesito hacer un convenio, le pedí ayuda a la municipalidad de San Carlos, ellos van a traer toda una estructura, ingeniería, parte técnica y financiera son como ocho personas que van a venir a darnos apoyo y vamos a hacer un análisis de diferentes departamentos. También la municipalidad de Belén ellos pasaron por este mismo proceso que estamos teniendo nosotros ahorita, todo ese entrabamiento y falta de capacidad ya ellos lo pasaron y superaron y van a venir a ayudarnos para hacer el análisis del Depto. de Melissa y tomar decisiones. El 10 de setiembre tenemos aquí a la municipalidad de San Carlos y seguido tendremos a Belén para ver el departamento de Melissa, visados y todo lo que es desarrollo urbano. Con San Carlos solo falta el convenio, ellos son una de las mejores municipalidades del país con lo que él y sus técnicos observaron de acuerdo a lo que yo les lleve, nosotros deberíamos de estar arriba de los tres mil millones, aquí está pasando algo. En los últimos diez años el presupuesto de bienes inmuebles crece muy poquito, nuestro crecimiento debería ser de cien millones por año, algo está pasando y ese análisis para ver qué es lo que está sucediendo aquí es lo que ellos vienen a hacer.

WILLIAM. lo del techo que usted menciona es de acuerdo al presupuesto

ERIC. Nosotros no podemos sobrepasar el 40% del presupuesto en gastos administrativos

FAVIO. Conforme nosotros tengamos ingresos podremos ir solventando las necesidades de ella y otros departamentos.

WILLIAM. Es hacer un estudio a ver si realmente están haciendo su trabajo

FAVIO Ese análisis que usted menciona ninguno de nosotros tenemos la capacidad de hacerlo y es ahí donde estoy buscando la ayuda

WILLIAM. Yo le puedo ayudar en gestión ambiental

FAVIO. William le agradezco el comentario, estamos remal y lo que buscamos es como dar solución a estos problemas

WILLIAM. Deberíamos ponernos una meta y en unos meses volver a revalorar todo a ver si se corrigió zmt o construcciones

FAVIO. Yo sé que ustedes todos trabajan, pero si alguno tiene chance puede adoptar darle seguimiento a uno de estas situaciones hasta que se corrija, nos queda solo dos años y medio

MARICEL. Las dos recomendaciones que van al Concejo se refieren al tema de los planes reguladores y es una de las cosas en las que el Concejo puede participar

FAVIO. Eso está dentro de mi plan de gobierno y ya dentro del presupuesto extraordinario tenemos asignados cincuenta millones para honrar el convenio que no se ha podido firmar porque no hay fondos para poder honrarlo y el convenio se firma y lo primero que hay que hacer es trasladar 40 o 50 millones al INVU para que inicie el proceso. El borrador del convenio esta y los fondos para iniciar y así cumplir con lo que dice ahí ya están. Y así se inicia el proceso de ordenamiento territorial, esperamos se haga en dos años.

MARICEL. Eso sería una gran ventaja para Melissa porque dar un uso de suelo en estos momentos es un riesgo

MANUEL, esos usos de suelo pagan algo

MARICEL. Son servicios gratuitos

FAVIO. Se hizo un estudio técnico para ver si se cobraba cuanto se debía cobrar y resulto que de cobrarlo seria 3700 colones, y eso es ridículo. Eso dio el estudio.

CARLOS. El problema es que se está saturando el depto.

MARICEL. La ley obliga a dar el uso de suelo y no establece un cobro porque se supone que la municipalidad debe tener un plan regulador, esa situación nace al no tener un plan regulador

MELISSA. En calle publica no hay restricciones para la construcción, solo lo podemos hacer en servidumbres

CARLOS. Como se cobra una multa

MELISSA. La multa es el 1% del 100% del permiso

MARICEL. Son dos veces el permiso

MELISSA. Ustedes nos pueden ayudar reportando lo que vean, yo salgo a campo una vez al mes porque el dpto. está saturado de trabajo.

WILLIAM ustedes no tienen georeferenciados los proyectos

MELISSA. Sobre eso hable con Favio y Diego hay un muchacho que trabaja con patentes en el sistema, contratarlo para hacer lo mismo en construcciones y tener una base de datos más completa.

MARICEL. Las construcciones si se están detectando y clausurando el asunto es el seguimiento. Los inspectores si hacen su trabajo, pero después de ahí que, es un trabajo que también se está desperdiciando el de ellos. Si se le da seguimiento seguro muchas de esas construcciones se terminaron y hay gente viviendo ahí. Una clausura por hacerse automáticamente es una multa se debería cobrar, en los últimos 3 años el 67% de las clausuras no llegaron a un final feliz. Valorar como se hace para fortalecer el seguimiento de las clausuras, para que el trabajo de los inspectores no se pierda y ellos muchas veces hace tres inspecciones al mismo sitio y clausura las tres veces, pero no pasa nada.

PRESIDENTE. Agradece a la Auditora y a la Arquitecta, este Concejo y Favio estamos en disposición de sacar adelante este municipio.

MANUEL. Agradece la presentación, agrega que se sabe que se esta trabajando con lo que se tiene.

3. CONCLUSIONES

El estudio realizado permitió determinar 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, en parte porque carece de planes reguladores urbanos, y en consecuencia de los reglamentos conexos que normen el proceso constructivo, con criterios legales y técnicos que rijan esa materia, situación que requiere que la Administración Municipal, con el apoyo del Concejo, defina y apruebe 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, con el fin de 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.

4. RECOMENDACIONES

4.1. Al Concejo

a) Requerir a los miembros de la Comisión Especial de Planes Reguladores el cumplimiento de sus funciones de acuerdo con los lineamientos que emita ese Concejo Municipal, así como la actualización del libro de actas correspondiente donde consten los acuerdos tomados por esa Comisión. Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoria Interna copia del acuerdo tomado a más tardar el 30 de setiembre del 2021. Ver punto 2.1 de este informe.

b) Reanudar los esfuerzos para gestionar la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito completo, con el propósito de que sea utilizado como instrumento de control por el ayuntamiento con criterios legales y técnicos para llevar adelante un ordenado crecimiento de su desarrollo inmobiliario urbano. Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia implementada, a más tardar el 30 de setiembre del 2021. Ver punto 2.1 de este informe.

4.2 A la Intendencia Municipal

a) Elaborar y someter a aprobación del Concejo para su posterior implementación, reglamentos o manuales de procedimientos para la ejecución de las principales actividades que se realizan internamente relacionadas con la gestión de los permisos de construcción que se otorgan, donde se establezcan las actividades de control y los niveles de responsabilidad de los distintos funcionarios que participan en ese proceso de recepción, análisis y aprobación de los permisos de construcción, así como también de las inspecciones de campo que se deben realizar y del seguimiento a los procesos de clausuras que se llevan a cabo. Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de los reglamentos o

manuales de procedimientos ya aprobados por el Concejo y divulgados o aprobados por los medios pertinentes, a más tardar el 30 de noviembre del 2021. Ver punto 2.2 de este informe.
b) Implementar en coordinación con el Encargado del Departamento de Construcciones un plan de acción con actividades y responsables de su ejecución para el establecimiento de medidas de control que permitan: Una adecuada custodia de los expedientes de permisos de construcción y de la documentación que se mantiene en ellos, que garanticen que la misma está completa.
Un seguimiento oportuno a los procesos de clausura de obras constructivas por infracción a la Ley de Construcciones y de la imposición de las sanciones a los propietarios de los inmuebles que incurran en este tipo de contravenciones, de conformidad con el capítulo XXI de la Ley de Construcciones. Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia elaborada e implementada, a más tardar el 30 de noviembre del 2021. Ver puntos 2.3 y 2.4 de este informe.
c) Ordenar al encargado del Departamento de Construcciones, que de manera inmediata abra y mantenga actualizado un registro y expedientes individuales sobre los anteproyectos y proyectos de urbanización y condominios que se han desarrollado en el distrito, que contengan toda la información relevante, tal como el nombre del proyecto, nombre del desarrollador, profesional responsable, dirección exacta, citas de inscripción registral de la finca, cantidad de lotes, diseños de sitio, planos y mosaicos catastrales, aprobación del Concejo, recepción de conformidad por la Municipalidad o si dicha recepción se encuentra pendiente, que se haya garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, que se hayan pagado los impuestos correspondientes y traspasado a la Municipalidad las áreas públicas que por Ley el urbanizador debe ceder (urbanizaciones), así como los criterios técnicos del Ingeniero Municipal y de las comisiones municipales, además de la correspondencia recibida o enviada en relación con la misma.
Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia del oficio emitido conteniendo dicho requerimiento, a más tardar el 31 de octubre del 2021. Ver punto 2.6 de este informe.

5. CONSIDERACIONES FINALES

5.1 La información que se solicita en este informe es para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones, deberá remitirse en los plazos y términos antes fijados por la Auditoría Interna.

5.2 Se recuerda a la Administración la obligatoriedad de analizar e implementar las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, N° 8292.

CONSIDERANDO:

- Que se ha conocido y discutido el Informe de Auditoria 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

ACUERDO N°2

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: "2.1. Dispensar del trámite de comisión". ACUERDO UNANIME

2.2. Aprobar en todas sus partes el informe denominado "**Informe de Auditoria 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** ". ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales propietarios William Morales, Eric Salazar, Kemily Segura (quien asume la curul ante la ausencia del Sr. Minor Centeno), Manuel Ovares y Carlos Duarte (quien asume curul ante la ausencia del Sr. Eduardo Sánchez

**********U.L.**********

PRESIDENTE. Al ser las diecisiete horas con treinta y cuatro minutos se da por finalizada la sesión.

Roxana Lobo Granados	Eric Salazar Rodriguez
SECRETARIA	**PRESIDENTE**