

---

MUNICIPALIDAD DE TARRAZU  
AUDITORIA INTERNA



ESTUDIO RELACIONADO CON EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS  
CONSTRUCTIVOS Y EL PROCESO DE INSPECCION DE OBRAS.



1. PERMISOS CONSTRUCTIVOS



2. INSPECCIONES

OCTUBRE 2022.

=====

## Contenido

1. INTRODUCCION.....	3
1.1 Origen del Estudio .....	3
1.2 Objetivo del Estudio.....	3
1.3 Objetivos Específicos .....	3
1.4 Alcance del Estudio .....	3
1.5 Metodología Aplicada.....	3
1.6 Limitaciones.....	4
1.7 Comunicación de Resultados .....	4
1.8 Antecedentes .....	5
2. RESULTADOS.....	6
2.1 Permisos de Construcción, Tiempo de atención, PC con mayor atraso en su aprobación.....	6
Permisos de construcción .....	6
2.2 Percepción “proceso otorgamiento Permiso Constructivo” plataforma APC.....	11
2.3 Inspecciones.....	13
2.4 Proceso de Notificaciones deficitario .....	18
3. CONCLUSIONES.....	20
4. RECOMENDACIONES.....	21

---

## **1. INTRODUCCION**

### **1.1 Origen del Estudio**

El presente estudio se realizó de conformidad con el plan de trabajo anual establecido por la auditoría interna para el periodo 2022.

### **1.2 Objetivo del Estudio**

Efectuar un análisis de la gestión relacionada con el otorgamiento de permisos constructivos a través de la plataforma APC y el proceso de inspección de obras.

### **1.3 Objetivos Específicos**

Determinar el tiempo de atención que se le da a las diferentes gestiones presentadas ya sea por profesionales o cualquier ciudadano relacionado con el otorgamiento de permiso constructivo.

Determinar la eficiencia llevada a cabo respecto al proceso de inspección que se realizada de las obras constructivas.

### **1.4 Alcance del Estudio**

El estudio comprenderá la revisión y el análisis de información y documentación relacionada con permisos constructivos e inspecciones efectuadas en un periodo de año y medio, siendo este de enero 2021 a junio del 2022 ampliándose de considerarse necesario.

### **1.5 Metodología Aplicada**

Para el presente estudio se solicitó información al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) respecto a la base de datos sobre las gestiones relacionadas con permisos constructivos presentadas y aprobadas a través de la plataforma Administrador de Proyectos de construcción (**APC**).

=====

Además, se solicitó a la encargada del departamento de control urbano diversa información relacionada con actas de inspección, notificaciones y otros aspectos relacionados con dicho tema.

Se elaboró y aplicó una encuesta de percepción a los diferentes profesionales que realizan gestiones a través de la plataforma APC.

### **1.6 Limitaciones**

En el presente estudio se contó con ciertas limitaciones, siendo estas relacionadas con el aporte oportuno en algunos casos de información solicitada, además de que otra no fue ubicada desconociéndose que tan relevante pueda ser para generar ingresos a la Institución.

Para el caso del aporte no oportuno de información es relacionado con la detección de una obra constructiva sin licencia y al parecer en un área de bosque.

Para el caso de información solicitada y no ubicada es relacionada con actas de prevención y clausura de obras constructivas sin licencia de los meses de noviembre y diciembre del 2021 así como para el mes de enero y los primeros quince días del mes de febrero del 2022.

### **1.7 Comunicación de Resultados**

Los principales resultados del presente estudio fueron expuestos en reunión efectuada en la Sala de sesiones de la Municipalidad de Tarrazú el día 14 de octubre del 2022 en compañía de los siguientes funcionarios: Ana Lorena Rovira Gutiérrez, alcaldesa municipal, Fernando Parra Portugal, vicealcalde municipal, Lidy Gamboa Chacón, encargada de control urbano y el señor Maikel Gamboa Valverde, gestor ambiental.

#### ***Comentario de los auditados***

Una vez que se efectuó la conferencia final se remitió el borrador del informe para que efectuaran los comentarios u observaciones que consideraran pertinentes.

=====

Se recibió oficio DCU-175-2022 por parte de la Arquitecta municipal efectuando algunos comentarios los cuales fueron valorados y se efectuaron los cambios que se consideraron pertinentes.

Por otra parte, se recibió comentario vía correo electrónico por parte de la alcaldesa municipal el cual fue valorado y se le efectuó la consideración del caso sin que eso representara alguna modificación al informe.

Ambos comentarios, así como la valoración efectuada quedan en anexo como evidencia en dicho estudio.

### **1.8 Antecedentes**

Con la entrada en vigor en el 2011 del “Reglamento para el trámite de revisión de los planos para la construcción”, según decreto ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC, se establece un nuevo proceso de revisión de planos constructivos, a través de la plataforma digital APC, cuyo objetivo de dicho reglamento es establecer el procedimiento para optar por un trámite electrónico simplificado de revisión de planos de construcción.

**¿Qué es el APC? = Administrador de Proyectos de Construcción**

Es una plataforma y módulos de trámite digital de planos y permisos de construcción administrada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos CFIA.

Por medio de la plataforma APC Requisitos, tanto profesionales como personas en general pueden solicitar el trámite digital en este caso de los usos de suelo.

---

## 2. RESULTADOS

### 2.1 Permisos de Construcción, Tiempo de atención, PC con mayor atraso en su aprobación.

#### Permisos de construcción

En el periodo 2021 la Municipalidad de Tarrazú registra en su sistema que fueron aprobados 237 permisos constructivos, representando un promedio de casi 20 solicitudes por mes y para el primer semestre del 2022 se han aprobado 107.

El ingreso generado por dicho concepto en el periodo 2021 fue por un monto de ¢40.002.269.00 y para el primer semestre del 2022 de ¢20.303.265.00.

La gestión de recepción y aprobación de permisos constructivos es presentada por los profesionales por medio de la plataforma APC "Administrador de Proyectos de Construcción" siendo esta una plataforma y módulos de trámite digital de planos y permisos de construcción administrada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos CFIA.

Para el caso de la Municipalidad de Tarrazú la función de revisión y aprobación de las solicitudes de permisos constructivos recae en la encargada de Control Urbano.

La información que se consigna en dicha plataforma permite conocer una serie de datos como los siguientes:

Nº del Proyecto	Nombre del Propietario	Categoría del Proyecto
Profesional Responsable	Monto Tasación CFIA	Nº Declaratoria Interés Social
Monto Permiso Construcción	Permiso Construcción	Fecha Ingreso gestión
Fecha Rechazo Solicitud	Fecha de aprobación	Fecha de pago

=====

*Permiso de construcción aprobado- no cancelados y no aparece como pendientes de pago.*

En la revisión efectuada se ha determinado que en la plataforma APC fueron gestionados unos proyectos los cuales si bien se consigna que fueron aprobados por la encargada de dicho proceso no han sido cancelados y no aparecen a nivel de sistema informático como pendientes de pago.

Los casos determinados en dicha condición son los siguientes:

N° Proyecto	Propietario	Monto Tasación	Fecha de Ingreso APC	Fecha de Aprobación
973626	*****	¢5.875.200.00	12/04/2021	13/04/2021

Para el caso del proyecto **973626** al parecer el problema se dio al efectuar el registro en el sistema no se le dio la opción de generar lo que estaría provocando de igual manera que no esté pendiente de pago ese rubro a dicho contribuyente.

El proyecto arriba indicado en la plataforma APC se encuentran en condición de aprobado, no se obtuvo evidencia de su cancelación y a nivel de sistema o en el reporte que hace referencia de permisos de construcción sin cancelar a la fecha no aparece en esa condición.

*Ausencia de Información APC*

Líneas arriba se hizo referencia a una serie de datos que se consignan en la plataforma APC que son de gran utilidad para tener información de cada proyecto constructivo.

En el análisis efectuado, se observa en el registro que en algunos de estos proyectos hay ausencia de información o no fue incorporada, en donde se puede hacer referencia a datos tales como: monto de permiso constructivo, monto total a pagar, Permiso constructivo, entre otros.

A continuación, se adjunta la siguiente imagen de la situación descrita:

MONTO TASACION	MONTO PERMISO CONSTRUCCION	PERMISO CONST
25370000	253700	PC-071-2022
1000000	10000	PC-073-2022
23130000	231300	PC-080-2022
15650000	156500	PC-076-2022
6320000	63200	PC-069-2022
38470000	384700	PC-078-2022
1030000	10300	PC-077-2022
10170000	101700	PC-106-2022
1520000	15200	PC-082-2022
7640000	76400	PC-083-2022
22490000	224900	PC-087-2022
5090000	50900	PC-084-2022
6780000	67800	PC-085-2022
6000000	60000	PC-107-2022
7340000	0	
12340000	123400	PC-095-2022
22120000	221200	PC-102-2022
4422000	0	
5346000	0	
6500000	0	
26972000	269720	PC-093-2022
5720000	0	
4420000	44200	PC-092-2022
11300000	113000	PC-101-2022

Una de las posibles causas de la ausencia de información en la APC es que no es algo que se realice a nivel municipal, les corresponde a los profesionales responsables de las obras completar el procedimiento una vez que los propietarios cancelen el monto a pagar, así como lo correspondiente a la póliza del INS<sup>1</sup>.

Para un mejor control, lo cual evidentemente ayudaría a la detección de errores y para que toda la información que se consigna en la plataforma APC sea de utilidad para la administración y la propia fiscalización se considera importante que sean completados todos los campos que se consignan en dicha plataforma, esto como un punto de mejora.

### Tiempo de atención de PC en la Plataforma APC

Se considero importante efectuar un análisis del tiempo de atención a las solicitudes presentadas a través de la plataforma APC, recordando que en dicha plataforma se registra la fecha de ingreso en este caso por parte del profesional responsable del proyecto, así como la fecha de aprobación por parte del funcionario a nivel municipal.

<sup>1</sup> DCU-175-2022 comentario del auditado.

Utilizando la base de datos suministrada por del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) la cual en el periodo en estudio posee un total de 352 proyectos registrados se obtuvo el siguiente resultado:

**Tabla #1**  
**Tiempo de atención solicitud Permisos Constructivos presentados a través de la plataforma APC**

Rango	Cantidad	Porcentaje
Entre 1 y 10 días	235	67%
De 11 a 49 días	88	25%
De 50 a 99 días	18	5%
De más de 100 días	11	3%

fuelle: creación propia con información suministrada por el CFIA.

Como puede observarse en la tabla anterior el 67% de los permisos constructivos fueron aprobados en un plazo razonable, sin embargo, hay un 33% que al parecer su resolución no fue la más oportuna y de ese 33% llama la atención que un 3% fue resuelto en un plazo mayor a los 100 días.

### PC con mayor atraso en su aprobación

De conformidad con la información que se consigna en la plataforma APC se observa que muchos de los casos que superan más de los 49 días para su aprobación al parecer se debe a incumplimientos por parte del profesional ya que son sujetos a rechazo hasta 3 o 4 veces por la funcionaria a cargo de la Municipalidad.

Para una mejor comprensión se muestra el siguiente ejemplo:

NUMERO PROYECTO	FECHAS INGRESO	FECHAS REINGRESO	FECHAS RECHAZO SOLICITUD	FECHAS APROBACION SOLICITUD
976363	30/4/2021	17/10/2021, 18/05/2021, 15/05/2021, 10/05/2021	17/05/2021, 10/05/2021, 30/04/2021	18/10/2021, 18/05/2021

Proyecto N° 976363 ==> proyecto de vivienda

Fecha de Ingreso: El 30 de abril del 2021

Fechas de Rechazo: 1 era: 30/04/2021

2da: 10/05/2021

3era: 17/05/2021

Fechas de reingreso solicitud: 1 era: 10/05/2021

2da: 15/05/2021

3era: 18/05/2021

4ta: 17/10/2021

Fecha de aprobación de solicitud: El 18 de octubre del 2021

fuelle: extracción información base de datos CFIA

Tiempo transcurrido desde su primer ingreso hasta su aprobación: 171 días

=====

Entre las causas o razones de gestiones con mayor atraso para su atención lo están lo relacionado con algunos incumplimientos o la falta de algunos requisitos como los que se indican a continuación:

1. Aportar alineamiento otorgado por el INVU
2. Área no incluida en el permiso anterior
3. Disponibilidad de agua debe coincidir con plano catastro
4. Disponibilidad eléctrica emitida por Coopesantos
5. Aclaración en planos como construcción se adapta a topografía
6. Certificación de registro no coincide con plano catastro
7. Propietario de proyecto no está al día con impuestos
8. No aportar certificación de estar al día en la CCSS.
9. Para uno de los casos más concretamente se requirió realizar consulta a la dirección de aguas del MINAE, al parecer por ubicarse una naciente cerca de la propiedad, desconociéndose la existencia.

El dar respuesta a las diferentes gestiones presentadas por diversos profesionales o ciudadanos oportunamente es parte del buen servicio que le corresponde dar a la institución, así como parte del objetivo de la creación o fin de la plataforma APC, además genera ser parte en el desarrollo del cantón por los diferentes proyectos de infraestructura y para la municipalidad la recepción de ingresos importantes por dicho concepto.

Por su parte si la respuesta no es oportuna su efecto es negativo, así como generador de mala imagen en su gestión, haciendo la salvedad como se indicó líneas atrás que en algunas ocasiones el atraso es por incumplimientos o inconsistencias al realizar la gestión o falta de requisitos por parte de los mismos profesionales.

Sobre este punto en resumen se concluye respecto al tiempo de atención de PC a través de la plataforma APC es muy bueno y razonable a excepción de algunos casos por causas más que todo externas. Además, se determinan algunas deficiencias o aspectos de mejora relacionados con proyectos al parecer aprobados y no cancelados y ausencia de información en proyectos en la APC.

## 2.2 Percepción “proceso otorgamiento Permiso Constructivo” plataforma APC.

El proceso de otorgamiento de permiso constructivo a través de la plataforma APC fue creado con el objetivo de optar por un trámite electrónico simplificado.

Con el fin de evaluar dicho proceso, se procedió a la elaboración de una encuesta la cual fue remitida a un grupo de profesionales que han efectuado trámites en el periodo en estudio.

Dicha encuesta tuvo como objetivo obtener la percepción de los usuarios sobre el proceso de aprobación de los permisos constructivos por parte de la Municipalidad de Tarrazú a través de la plataforma APC.

En dicha encuesta fueron planteadas preguntas relacionadas con claridad de los requisitos, claridad de las razones de rechazo cuando se dan, una vez subsanados aspectos que tan oportunamente se resuelve, como califica el tiempo de respuesta y que nota le concedería a la atención brindada.

Los resultados obtenidos de la encuesta practicada fueron los siguientes:

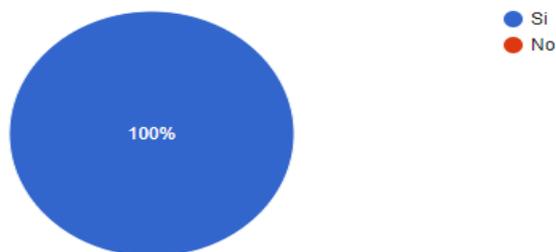
Tabla # 2	
Nota o puntaje obtenido	Item
<b>Requisitos-rechazos</b>	
100	Claridad de requisitos que se deben presentar
100	Claridad razones de rechazo para subsanar
100	Resolución oportuna una vez subsanado los aspectos
<b>Calificación tiempo de respuesta</b>	
75%	Excelente
12,50%	Muy Bueno
12,50%	Bueno
0	Regular
0	Malo
<b>Nota o puntaje atención gestión</b>	
57%	concedieron 10 siendo nota máxima
25%	concedieron un 9.
18%	concedieron un 8.

fuentes: creación propia extracción resultados encuesta google form.

A continuación, se muestra gráficamente algunas respuestas obtenidas de la encuesta realizada, en donde como puede observarse en la tabla anterior los resultados fueron muy buenos.

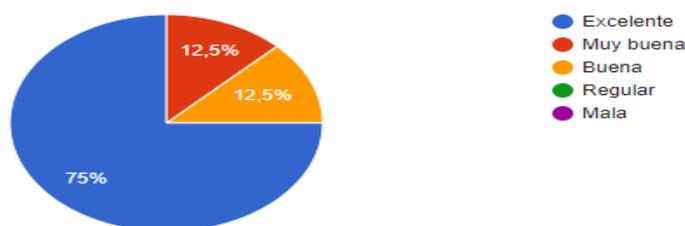
¿Una vez subsanados los incumplimientos y ante un nuevo reingreso de la gestión, la persona responsable por parte de la Municipalidad resuelve oportunamente

16 respuestas



¿Cómo califica el tiempo de respuesta dado al trámite?

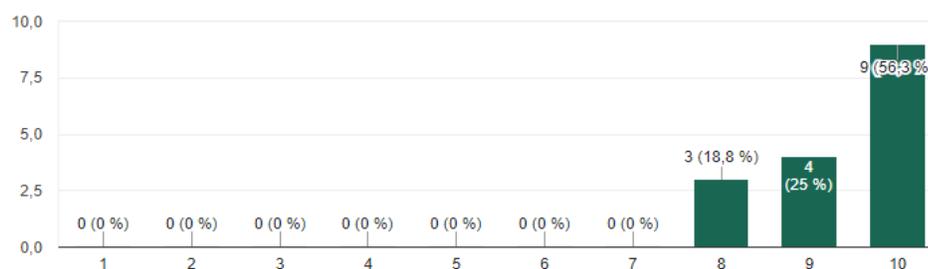
16 respuestas



¿Qué nota le concedería a la atención de las diferentes gestiones presentadas?

[Copiar](#)

16 respuestas



Al final de la encuesta se concedió un espacio para que los usuarios de tenerlo a bien indicaran que aspecto de mejora o recomendación podrían proponer para mejorar el servicio, obteniéndose algunos comentarios y recomendaciones las cuales a través de un oficio<sup>2</sup> se le remiten a la encargada del proceso para su valoración y de ser posible se implementen.

<sup>2</sup> Oficio MT-AI-39-2022

---

### **2.3 Inspecciones**

En la Ley de Construcciones y más concretamente en el artículo 74 se establece que toda obra relacionada con la construcción sea de carácter permanente o provisional deberá ejecutarse con licencia de la municipalidad correspondiente.

Por otra parte, para que una licencia surta sus efectos, es indispensable que haya sido pagado el importe de los derechos correspondientes (art. 79). Como parte de las funciones que le compete al área de control urbano es efectuar inspecciones de obras constructivas ya que la misma ley en su artículo 87 señala que la Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción.

Respecto a esta labor de Inspección se han determinado ciertas deficiencias o debilidades que deben ser sujetas de análisis y valoración por parte de la administración para que de esta forma sea más efectiva, siendo parte de los objetivos institucionales, haya una mejor rendición de cuentas, así como se puedan captar recursos o ingresos por dicha actividad.

#### *Obras constructivas sin licencia.*

La Ley de construcciones considera como infracción ejecutar sin licencia previa, obras para lo cual esta ley y su reglamento lo exija.

En el periodo en estudio, según información solicitada y suministrada por el departamento de control urbano mediante la labor de inspección, fueron detectados una serie de obras constructivas y movimientos de tierra sin la licencia municipal, teniéndose evidencia de al menos 53 casos para el año 2021 y 26 casos para el primer semestre del 2022, teniendo de esta forma un total de 79 casos tal y como se muestra en la siguiente imagen:

Resumen	Cantidad	%
Vivienda	32	41%
Ampliación/ remodelación	8	10%
Comercio	9	11%
Malla	6	8%
Muro	6	8%
Bodega	4	5%
Movimiento de Tierra	4	5%
Galera / Garaje	4	5%
Tapia	4	5%
Beneficio	1	1%
Piscina	1	1%
<b>Total</b>	<b>79</b>	

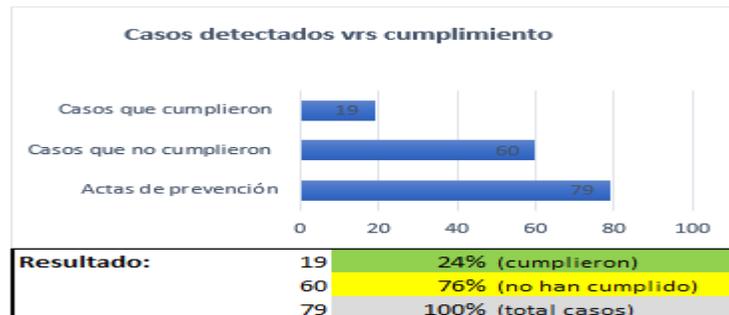
*Fuente: creación propia con actas de clausura aportadas.*

Al detectarse este tipo de infracción lo que se efectúa es la confección y entrega de un acta denominada "Acta de prevención y sellado" con el fin de que el dueño del proyecto efectúe los trámites para normalizar su situación.

En algunos casos con la entrega del acta de prevención los dueños efectúan los trámites respectivos y el departamento de control urbano aprueba el permiso constructivo y cobra la multa por dicha infracción, sin embargo, en otros casos la función realizada no surte los efectos esperados y se debe pasar a la siguiente etapa que sería la notificación, tema que será desarrollado más adelante en este informe.

**Grado de cumplimiento de proyectos que normalizaron situación.**

Se mencionó líneas arriba que se tiene evidencia de al menos 79 casos de obras y movimientos de tierra sin licencia.



=====

De los 79 casos de obras constructivas sin licencia se determinó que solamente el 24% siendo estos 19 casos normalizaron su situación, mientras que el 76% hizo caso omiso, que para estos casos hay que seguir con otro proceso el cual se hará referencia más adelante.

Se consideró importante determinar cuál fue el ingreso obtenido por los casos que normalizaron su situación ya que esto fue por un monto de ¢5.139.391.00 entre el porcentaje de tasación por el valor de la obra y la multa por la infracción.

Lo anterior se determinó ya que, si se efectúa un ejercicio similar a lo recaudado por los casos que normalizaron la situación, con los casos que han hecho caso omiso, eventualmente la institución podría estar dejando de percibir una suma aproximada a los 16 millones de colones.

Desidia de los propietarios, ausencia o falta de definición de otras acciones como medida para limitar otros trámites en la institución y en algunos casos tiempo prolongado para dar inicio con el proceso de notificación podrían ser algunas de las causas de que se esté presentando esta situación.

*Periodo en el cual no se tiene evidencia de la labor de inspección llevada a cabo.*

En los dos párrafos anteriores se hizo referencia por un lado a obras constructivas sin licencia y por otro el grado de cumplimiento de proyectos que normalizaron su situación, ambos párrafos tienen relación con la labor de inspección, así como las actas de prevención elaboradas, sin embargo, en la revisión efectuada y de la información aportada hay un periodo de tres meses en donde no se tiene evidencia o fue aportada información sobre la labor de inspección llevada a cabo por lo siguiente:

=====

Mediante oficio elaborado por esta auditoría interna se solicitó todas las actas de prevención elaboradas desde enero 2021 a junio del 2022, si bien fue entregada cierta información se determinó que para los meses de noviembre y diciembre del 2021 y todo el mes de enero y los primeros 15 días del mes de febrero del 2022 no se cuenta con ningún acta de prevención, situación que al pedir las explicaciones del caso y el aporte de la documentación la respuesta obtenida fue que no se localizan.

Adicional a ello, se determinó la ausencia de las actas n°295 de febrero 2021, n°283 de setiembre 2021 y n°390 de febrero 2022. Se desconoce la existencia y/o el uso o no de actas de prevención numeradas del 301 al 350.

Esta situación preocupa a esta unidad ya que es una limitación sobre el estudio efectuado ya que hay un periodo mayor a tres meses en donde no se obtuvo documentación de la labor de inspección realizada, esto a pesar de que efectuando o revisando otros controles establecidos como las boletas de uso de vehículos se observa que para esos meses hay boletas confeccionadas en donde se indica que el motivo del viaje fue para inspecciones diversas en construcción.

La falta de control, entrega oportuna de actas de prevención para el respectivo seguimiento y acciones a llevar a cabo, así como el no rendir informes con cierta regularidad sobre este proceso, podrían ser algunas de las causas de la no localización de información y documentación para ese periodo.

=====

Coordinación entre dependencias

En la labor de inspección en algunos casos se requiere la participación de otras dependencias como por ejemplo la parte del área ambiental, esto por cuanto pueden detectarse obras constructivas en zonas protegidas, de bosque u otros y la parte Vial por derechos de vías.

En el presente estudio se ha determinado algunas deficiencias o aspectos de mejora en participaciones o coordinaciones entre estas dependencias, principalmente en lo relacionado al seguimiento del traslado de cierta información y respuesta oportuna.

Se determino aspectos de mejora en cuanto a:

- Seguimiento sobre el traslado de información de una dependencia a otra valorando un posible daño ambiental
- Respuesta o traslado oportuno sobre valoración del caso (daño ambiental), aportando respuesta de otra entidad.
- Resolución mejor fundamentada y documentada denegando uso de suelo a un solicitante relacionado con los dos aspectos anteriores.
- Traslado de información de una dependencia a la administración omitiendo o no aportando información y documentación relevante con la que ya se cuenta para emprender otras acciones.

Además, es importante recordar que esa información deberá ser incorporada al expediente administrativo que se confeccione para emitir cualquier resolución final.

Formularios para actas de prevención sin numeración o consecutivo

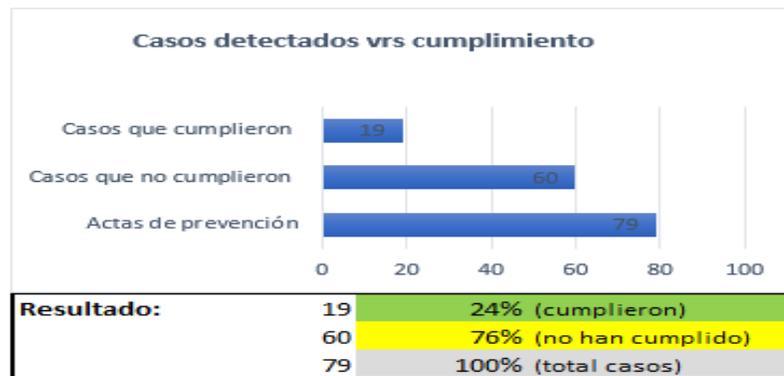
Se observa que, a partir de mayo del presente año, se están utilizando formularios de actas de prevención de obras constructivas sin numeración o consecutivo, que si bien pueden ser funcionales lo cierto es que para un

mejor control y fiscalización todo formulario debe estar con la numeración respectiva ya que se corre el riesgo de pérdida, extravió o eventualmente anulación o destrucción de alguna de estas y sea más difícil su determinación por qué no se lleva una secuencia u orden conforme su numeración.

## 2.4 Proceso de Notificaciones deficitario

En el apartado anterior se desarrolló el tema de las actas de prevención que se realizan al detectar obras sin la respectiva licencia, que en algunas ocasiones esta acción provoca que los propietarios efectúen las gestiones y trámites para obtener el permiso constructivo y obviamente otros no.

Para el periodo en estudio el resultado sujeto a notificar sería de 60 casos tal y como se muestra en el siguiente gráfico:



Ahora bien, en caso de no cumplirse la administración deberá emprender otras acciones y seguir lo establecido en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcción, que en general es el proceso de notificación.

### Bajo porcentaje de casos notificados

Sobre el proceso de notificación de los 60 casos que no cumplieron, se determinó que 19 fueron notificados al menos 1 vez y que los restantes no se evidencia que se haya realizado dicha gestión, es decir, 41 casos no se ha emitido ni entregado alguna notificación.

Una primera conclusión a la que se llega es que el proceso de notificación es deficitario ya que hay un 70% de los casos detectados que aún no han sido notificados. Adicional a ello se analizó la oportunidad o eficiencia con que se notifica, determinándose y obteniéndose como segunda conclusión que dicho proceso es ineficaz.

Tiempo prolongado para notificar

Seguidamente se muestra un detalle por periodo del tiempo que transcurrió desde la confección del acta de prevención a la primera notificación:

Periodo 2021				
Fecha	# Acta de prevención y sellado	1er notif	2do notif	Tiempo transcurrido
12/4/2021	356	8/7/2021	2/9/2021	3 meses
9/9/2021	381	24/2/2022	30/5/2022	5 meses
16/4/2021	357	3/5/2022	6/6/2022	12 meses
1/6/2021	368	24/2/2022		8 meses
22/7/2021	376	2/3/2022	27/6/2022	8 meses
sin fecha (mes 4)	355	12/5/2021		1 mes
22/7/2021	377	13/5/2022	24/6/2022	10 meses
2/9/2021	380	22/2/2022	3/5/2022	5 meses
2/7/2021	371	23/2/2022		7 meses
3/3/2021	354	10/3/2022		12 meses

Se observa en la tabla anterior que la mayoría de los casos superan más de 5 meses para efectuar la primera notificación, en donde posiblemente ya los proyectos constructivos podrían estar concluidos.

Periodo 2022				
Fecha	# Acta de prevención y sellado	1er notif	2do notif	Tiempo transcurrido
5/5/2022	sin número	22/6/2022	5/8/2022	1 mes
9/5/2022	sin número			cumplió
2/5/2022	sin número	24/6/2022		1 mes
5/5/2022	sin número	24/6/2022		1 mes
26/5/2022	sin número	27/6/2022		1 mes
26/5/2022	sin número	24/6/2022		1 mes
12/5/2022	sin número	27/6/2022		1 mes
6/5/2022	sin número	13/7/2022		2 meses
5/5/2022	sin número			
18/5/2022	sin número	27/6/2022		1 mes

Para el primer semestre de este año el cual ha sido parte del estudio, el comportamiento de notificación se ha vuelto más oportuno.

---

### 3. CONCLUSIONES

Del estudio y el análisis realizado se obtiene las siguientes conclusiones:

En la plataforma APC se consigna una serie de información relevante para cada proyecto constructivo, que es de utilidad para la administración y la propia fiscalización, sin embargo, en algunos casos hay ausencia de información o no fue incorporada, razón por la cual como un punto de mejora se debe tratar de que se complete cada ítem o línea que posee dicha herramienta.

Hay un proyecto desde abril 2021 que se consignan como aprobado en la plataforma APC, no obteniéndose a la fecha evidencia de su cancelación y no se encuentran a nivel de sistema informático institucional como permiso constructivo pendiente de cancelar.

El resultado obtenido en cuanto a la atención de las diferentes gestiones presentadas relacionadas con permisos constructivos a través de la plataforma APC se consideran razonables ya que la mayoría de los casos son atendidos y resueltos oportunamente, esto por cuanto en la revisión efectuada el 67% fue resuelto en menos de 10 días.

Además, se concluye que algunos casos si tuvieron un tiempo prolongado para su aprobación final, en este caso el 8% supero un rango de aprobación de 50 hasta más de 100 días, pero las razones son de índole externo por incumplimientos o falta de requisitos y no a lo interno por parte de la funcionaria responsable.

En lo que respecta a la percepción de los profesionales encuestados sobre el proceso de otorgamiento de permisos constructivos en los tres ítems evaluados genero puntajes positivos.

=====

Sobre el proceso de inspección se concluye que el grado de cumplimiento de proyectos que normalizan su situación luego de efectuarse las actas de prevención y sellado son en un bajo porcentaje que para el periodo analizado fue del 24%. Además, en este mismo proceso se determinaron algunas deficiencias o aspectos de mejora en cuanto al traslado y seguimiento de información y documentación en la labor de inspección, la coordinación entre dependencias y el uso de formularios debidamente numerados.

El proceso de notificación para los casos de obras constructivas detectadas sin licencia municipal y a los cuales se les efectuó acta de prevención y no normalizaron su situación se considera deficitario e ineficaz ya que del total de casos detectados un 70% no se evidencia que aún hayan sido notificado y se observa tiempos prolongados para llevar a cabo dicho proceso que en algunos casos es superior a 8 y hasta 12 meses.

#### 4. RECOMENDACIONES

La implementación de las recomendaciones que se emiten en el presente informe se regirá por lo establecido en los artículos 36 y 37 de la Ley General de Control Interno N°8292.

**Artículo 36.- Informes dirigidos a los titulares subordinados.** Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:

a) El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados.

b) Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además, deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes.

c) El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.

**Artículo 37.- Informes dirigidos al jerarca.** Cuando el informe de auditoría esté dirigido al jerarca, este deberá ordenar al titular subordinado que corresponda, en un plazo improrrogable de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de tales recomendaciones, dentro del plazo indicado deberá ordenar las soluciones alternas que motivadamente disponga; todo ello tendrá que comunicarlo debidamente a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente.

---

**Alcaldesa Municipal**

Girar instrucciones a la encargada de control urbano de efectuar revisión y emitir informe sobre el proyecto constructivo n°973626 con el fin de determinar su condición, es decir, si fue aprobado y deben ser cancelado o registrarse como pendiente de pago ver punto 2.1 del presente informe.

Girar instrucciones a la encargada de control urbano para que en la medida de lo posible sea completada toda la información que es solicitada o se consigna en la plataforma APC para cada proyecto constructivo, efectuando coordinación si se requiere con propietario del proyecto o el profesional responsable, ver punto 2.1 del presente informe.

Solicitar a la encargada de control urbano efectuar propuesta de acciones que se puedan implementar para mejorar la normalización de obras constructivas sin licencia, ver punto 2.3 del presente informe.

Girar instrucciones a quien considere pertinente para que el proceso de notificación sobre los casos de obras constructivas sin licencia y que ya fueron sujeto de prevención sea más oportuno, ver punto 2.4 del presente informe.

Valorar que acciones corresponde emprender para los casos que aún no han sido sujeto a notificación y ha transcurrido más de 1 año de detectada su situación, ver punto 2.4 del presente informe.

Definir qué acciones se deben emprender sobre los casos que cuentan con dos notificaciones y no han realizado las gestiones para su normalización, ver punto 2.4 del presente estudio.

=====

**Arq. Lidy Gamboa Chacón**

Elaborar informe o comunicado, en un plazo no mayor a 10 días sobre el análisis realizado sobre el proyecto constructivo n°973626, ver punto 2.1 del presente informe.

Efectuar revisión y coordinar en la medida de lo posible que sea incorporada y/o completada en cada uno de los campos para cada proyecto la información que le es solicitada en la plataforma APC, ver punto 2.1 del presente informe.

Tomar en cuenta los comentarios y aportes efectuados por los profesionales en la encuesta practicada con el fin de implementar los que considere pertinentes para mejorar dicho proceso, ver punto 2.2 del presente informe.

Definir y proponer, en un plazo de 1 mes que acciones se podrían implementar para los casos que son detectados y prevenidos y después de un corto tiempo no hay indicios o acción para normalizar la situación, ver punto 2.3 del presente informe.

Crear un registro o control de las actas de prevención elaboradas y entregadas, así como de las notificaciones que le permitan llevar un adecuado control sobre las obras constructivas detectadas sin permiso, ver punto 2.3 y 2.4 del presente informe.

Rendir a la administración en un plazo de 1 mes informe o detalle de los casos de obras constructivas que fueron sujeto a prevención en el periodo 2021 y que a la fecha no han sido sujeto a notificación, ver punto 2.4 del presente oficio.

Lic. Fabio Vargas Navarro    Auditor Interno