



**Municipalidad de Pococí**  
**Secretaría del Concejo Municipal**

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@municipococi.go.cr](mailto:secretaria@municipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)



SMP. 2724-19

Guápiles 20 de diciembre 2019  
SMP – 2724-19

Señora:  
Dra. Elibeth Venegas Villalobos  
Alcaldesa Municipal

Estimada Señora:

Esperando su oportuna colaboración le transcribo acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Pococí en Sesión **N° 92 Ordinaria** del **10-12-2019**, dice:

**Acta N° 92**

**Artículo I**

**Acuerdo N° 2813**

Se Conoce nota para este Concejo suscrita por la Licda. **Grace Chinchilla Villegas**, Auditora Interna, dice:

**Al contestar refiérase**  
**Al Oficio N° AI-445-2019**

**Asunto: Nota Informe N°5 “Acera de la falta de controles en el otorgamiento de permisos de construcción.**



**Municipalidad de Pococí**  
**Secretaría del Concejo Municipal**

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@munipococi.go.cr](mailto:secretaria@munipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19

Día: 3/12/19  
Hora: 12:07 p

AUDITORIA  
MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

**Municipalidad de Pococí**  
**Guápiles, Pococí**



Al contestar refiérase  
Al oficio N.º AI-445- 2019

Guápiles, 03 de diciembre de 2019

Señor (a):

Dra. Elibeth Venegas Villalobos

Alcaldesa Municipal

Pte.

Asunto: Nota Informe No.5 "Acerca de la falta de controles  
en el otorgamiento de permisos de construcción".

Respetables señores (as):

**I. INTRODUCCION**

Esta Auditoría Interna, en el ejercicio de las potestades de fiscalización que le confiere la Ley General de Control Interno No.8292, atendió una solicitud de estudio acerca del otorgamiento de un permiso de construcción, el cual, en apariencia, no se ajustaba al marco normativo aplicable.

De acuerdo con indagaciones realizadas, el cantón de Pococí cuenta con un Plan regulador que data del año 1982, y en cuanto a la normativa interna aprobada por el ayuntamiento para el trámite de aprobación y fiscalización de permisos de construcción, y visado de planos, únicamente se logró documentar los siguientes: Procedimiento para permisos de construcción físicos COD:DU-CC-P01, aprobado el 1 de noviembre del 2018; Procedimiento uso de suelos COD: DU-CC-P03, aprobado el 31 de mayo del 2019; Solicitud de uso de suelo COD: AL-DU-P01, aprobado el 10 de julio del 2019; Procedimiento para resoluciones municipales de ubicación COD: DU-CC-P04, aprobado el 31 de mayo del 2019.

**II. RESULTADOS**

El estudio versó sobre la tramitación del permiso de construcción No.16217-2014 emitido por la Municipalidad de Pococí el 18 de diciembre del 2014, determinándose las siguientes situaciones:

a. El 01 de abril del 2013 el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, remitió al departamento de ingeniería de la Municipalidad de Pococí, el oficio No.1178-DRD-2013 donde adjunta copia del informe de inspección

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@munipococi.go.cr](mailto:auditoria@munipococi.go.cr)

Página 1 | 11



## Municipalidad de Pococí Secretaría del Concejo Municipal

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@municipococi.go.cr](mailto:secretaria@municipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



### Municipalidad de Pococí Guápiles, Pococí



DRD-INSP-188-2013 el cual fue emitido el 21 de febrero de 2013 por el Departamento de Inspección del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

Así mismo, dicho documento fue trasladado por este Despacho, al departamento Control Constructivo ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, el 04 de abril del 2013 vía correo electrónico para lo que corresponda.

El informe referido estaba dirigido al Arq. Rolando Esteban Cordero Rojas (A-17584), quien, según se indicó, tenía la dirección técnica de la construcción de un edificio comercial ubicado en la ciudad de Guápiles y que al día 06 de febrero del 2013, fecha de la inspección realizada, se encontraba específicamente en la ejecución de la etapa de levantamiento de paredes y armadura de columnas del segundo nivel.

Menciona el informe de inspección, que en esa visita el Arq. Cordero Rojas no se encontraba en el sitio y no se les permitió el acceso a las instalaciones para constatar la existencia de documentación (cuaderno de bitácora, planos constructivos y permiso municipal), por lo que se procedió a notificar a este profesional, enviando la respectiva boleta de inspección vía correo electrónico el 19 de febrero del 2013.

El informe recomienda remitir copia del mismo informe a las siguientes personas físicas y jurídicas:

- Municipalidad de Pococí, Departamento de ingeniería Municipal<sup>1</sup>, para su conocimiento.
- Municipalidad de Pococí, Alcalde Municipal, para su conocimiento.
- Municipalidad de Pococí, Auditor Municipal, para su conocimiento.
- Al Arq. Rolando Esteban Cordero Rojas, A-17584 profesional responsable de la obra, para su conocimiento y solicitarle referirse a las anotaciones mencionadas en este informe.
- Ing. Esteban Ruiz Salas, IME-19435 profesional responsable de las obras eléctricas, para su conocimiento.

Además, se recomendó solicitar al Arq. Cordero Rojas, aportar al Departamento de Inspección del CFIA, los siguientes documentos:

- Copia del permiso de construcción correspondiente al proyecto en ejecución.
- Copia de los planos visados.
- Copia del cuaderno de bitácora.

b. De conformidad con la documentación que consta en el expediente municipal, efectivamente en el inmueble identificado con el número de finca 7-4803, ubicada en Guápiles, cantón de Pococí (plano L-1023427-2005) se estaba construyendo una edificación.

<sup>1</sup> Remitido el 1 de abril del 2013, mediante el oficio No.1178-DRD-2013, suscrito por el Arq. Carlos Murillo Gómez, jefe del Departamento de Régimen Disciplinario del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de C.R (CFIA).

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@municipococi.go.cr](mailto:auditoria@municipococi.go.cr)



## Municipalidad de Pococí Secretaría del Concejo Municipal

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@municipococi.go.cr](mailto:secretaria@municipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



### Municipalidad de Pococí Guápiles, Pococí



c. En cuanto a las obras realizadas en ese inmueble, mediante oficio AI-125-2019 del 04 de abril 2019, la Auditoría Interna le solicitó al Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, Coordinador de Planificación Urbana y Control Constructivo de la Municipalidad, le indicara si con el contrato de consultoría No.OC-571385, se había tramitado algún permiso de construcción en la propiedad con plano L-1023427-2005, según el informe DRD-INSP-188-2013 del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

En su respuesta, el Ing. Ruiz Hernández mediante oficio DPCC-0050-2019 con fecha del 05 de abril del 2019, menciona que revisó el registro de permisos de construcción que maneja el Departamento desde el año 2011 y no se encontraron registros de permisos de constructivos que se hayan otorgado empleando el contrato de consultoría OC-571385. De igual manera se procedió a consultar al sistema APC, plataforma digital del CFIA y tampoco se arrojaron resultados de trámites realizados empleando dicha plataforma con el contrato de consultoría antes citado.

Por lo que este despacho mediante oficio AI-129-2019 con fecha del 05 de abril 2019, procede nuevamente a solicitar al Coordinador de Planificación Urbana y Control Constructivo de la Municipalidad, indicar si se tramitaron permisos de construcción en la propiedad identificada con el plano catastro L-1023427-2005 aprobados por la municipalidad.

Por lo que se procede nuevamente mediante oficio DPCC-0051-2019 con fecha del 05 de abril 2019 el Ing. Ruiz Hernández indica que de acuerdo a la base de datos de permisos de construcción se encontró que en la propiedad con plano catastrado L-1023427-2005 y cuya finca corresponde a la No.7-4803, se otorgó el permiso de construcción No.16217-2014 en la fecha del 18 de diciembre del 2014 y para el cual se presentó el plano constructivo con contrato CFIA No. OC-636431 con un área constructiva de 531 m<sup>2</sup>.

Cabe indicar, que, según comunicado CP-008-2013 del CFIA informa que, desde marzo de 2013, toda la tramitación de planos constructivos en las instituciones públicas y el CFIA, se realiza únicamente por internet a través del APC, según establece el Reglamento para el trámite de revisión de los planos para la construcción (decreto ejecutivo 36550-MP-MIVAH-S-MEIC).

d. Con el propósito de poner a derecho la situación que se presentó con la construcción de las obras en la propiedad No.7-4803, el 17 de diciembre del 2014 (cerca de 22 meses después de la inspección del CFIA), el señor Carlos Luis González Vega, quien también posee derechos de propiedad sobre el inmueble citado, presentó ante la Municipalidad la solicitud de permiso de construcción, donde se indica en las observaciones que la misma se tramitaba de acuerdo a lo dispuesto por el artículo No. 93 y siguientes de la Ley de Construcciones.

Esa normativa dispone que cuando un edificio o construcción o instalación ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad y sin que se haya dado aviso a ésta de la terminación de la obra, se levantará una información, fijando al propietario un plazo improrrogable de treinta (30) días, para que dé cumplimiento a lo estatuido en esta Ley y Reglamento, presentando el proyecto, solicitud de licencia, etc.

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email, [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@municipococi.go.cr](mailto:auditoria@municipococi.go.cr)

Página 3 | 11



## Municipalidad de Pococí Secretaría del Concejo Municipal

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@municipococi.go.cr](mailto:secretaria@municipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



AUDITORIA  
MUNICIPAL DE POCOCCI

## Municipalidad de Pococí Guápiles, Pococí



Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, se le levantará una nueva información la que se pondrá de acuerdo. Si el propietario presenta el proyecto respectivo y una vez que sea aceptado, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con él y si ambos satisfacen los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento someténdolo a las pruebas necesarias.

Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas o la hará por cuenta del propietario. En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella.

Asimismo, los artículos No. 74 y 79 de la misma Ley de Construcciones estipula que toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente y para que la misma surta efectos, es indispensable que haya sido pagado el importe de los derechos correspondientes.

e. Con base en la solicitud presentada por el señor González Vega, en esa misma fecha (17 de diciembre del 2014), el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad, emite el permiso de construcción No.16217-2014, para construir locales comerciales en el nivel 1, en un área constructiva de 531m<sup>2</sup>, y como profesional responsable de la obra se cita a Juan Bautista Rodríguez González, contrato CFIA OC-636431, colegiado IC-5224. El valor de la construcción lo taso el CFIA en ₡109.510.000.00, el impuesto en ₡1.095.100.00 y una multa de ₡1.095.100.00, por lo que el monto a pagar era de ₡2.190.200.00.

f. El permiso de construcción se tramitó con la póliza del INS vencida según se evidencia en el documento, debido a que la póliza indica que se emitió el 08 de julio del 2013 y la fecha de cobertura de la póliza de riesgos del trabajo No. 9527382 cuenta con una vigencia del 08/07/2013 al 07/12/2013, por lo que se evidencia que el trámite de la solicitud de permiso de construcción se realizó el 17 de diciembre 2014 según solicitud.

g. Dicho permiso fue concedido sin contar previamente con la resolución de uso de suelo, ya que la misma fue emitida casi dos años después, tal como consta en el oficio DPCC-0544-2016, del 30 de agosto del 2016, suscrito por el Ing. Juan Carlos Ruiz Hernández, Coordinador del Departamento de Planificación y Control Constructivo otorgando la resolución municipal de uso de suelo y ubicación para "Sala de Eventos", para el inmueble identificado con el número de finca No.4803, plano de catastro No. L-1023427-2005, así como también en el oficio DPCC-0081-2017, del 24 de febrero del 2017, donde el Ing. Ruiz Hernández, emite otra resolución municipal de uso de suelo y ubicación para "Restaurante con venta de licor", en el mismo inmueble.

h. Asimismo, y relacionado con la citada construcción, mediante oficio No.083-2019 del 27 de mayo del 2019, el Departamento de Trámite de Proyectos del CFIA, remite a la Auditoría Interna un detalle de las observaciones que el Ministerio de Salud y el Cuerpo de Bomberos señalaron al proyecto identificado con el contrato de consultoría

### **Los valores éticos no son negociables**

#### **Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@municipococi.go.cr](mailto:auditoria@municipococi.go.cr)

Página 4 | 11



**Municipalidad de Pococí**  
**Secretaría del Concejo Municipal**

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@munipococi.go.cr](mailto:secretaria@munipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



**AUDITORIA**  
MUNICIPALIDAD DE POCOCCI

**Municipalidad de Pococí**  
**Guápiles, Pococí**



OC-638431, de acuerdo con la información que consta en la base de datos de ese colegio profesional y que se detallan a continuación:

Institución	Requisito	Observación	Lamina
Bomberos	Barandas: Las barandas de protección tienen como mínimo 1,07 m de alto <sup>2</sup> .	Las escaleras deben de contar con barandas y pasamanos, los cuales deben de cumplir con el artículo 3.1.6.c del Manual de Disposiciones Técnicas versión 2013 del Cuerpo de Bomberos.	Lamina 4
Bomberos	Compartimentación y Protección: La escalera cuenta con una clasificación al fuego no menor a 1 hora (tres niveles o menos) <sup>3</sup> .	Las paredes de las escaleras deben tener una clasificación de resistencia al fuego no menor a una hora. Debe tener una escalera que debe de abrir en sentido de la ruta de evacuación. Las escaleras deben tener descansos en las aberturas de las puertas. El descanso debe tener una dimensión, medida en la dirección del recorrido, que no sea	

<sup>2</sup> "Capítulos Generales NFPA 101 última versión español o ingles 7.2.2.4. 1.1. Reglamento de Construcciones Decreto 22088-S"

<sup>3</sup> Capítulos Generales NFPA 101 última versión español o ingles 7.2.2.5.1 y 7.1.3.2

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@munipococi.go.cr](mailto:auditoria@munipococi.go.cr)



# Municipalidad de Pococí Secretaría del Concejo Municipal

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@municipococi.go.cr](mailto:secretaria@municipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



## Municipalidad de Pococí Guápiles, Pococí



		menor al ancho de la escalera.	
Bomberos	<b>Entrepiso y Aberturas verticales</b>  Construcción de entrepiso: Se incluye en planos un detalle que muestre el tipo de entrepiso e indique su resistencia al fuego <sup>4</sup>	Se debe indicar en planos la resistencia al fuego del entrepiso y de todos sus componentes. Debe de cumplir con el artículo 3.2.2.e del Manual de Disposiciones Técnicas versión 2013 del Cuerpo de Bomberos.	Lamina 4
Bomberos	Iluminación autónoma de emergencia: La edificación cuenta con lámparas autónomas de emergencia <sup>5</sup> .	La estructura debe contar con luces de emergencia, la cual debe realizarse por medio de lámparas autónomas de emergencia con batería y focos direccionables o con luminarias ordinarias del edificio cuando cuenten con balastos de emergencia. Debe de cumplir con el capítulo 3.3 del Manual de Disposiciones Técnicas versión 2013 del Cuerpo de Bomberos.	

<sup>4</sup> Capítulos Generales NFPA 101 última versión español o inglés 8.6.2 y 8.6.4

<sup>5</sup> Instrucción Técnica Dpto. de Ingeniería CBCR, NFPA 101 última versión

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@municipococi.go.cr](mailto:auditoria@municipococi.go.cr)



**Municipalidad de Pococí**  
**Secretaría del Concejo Municipal**

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@munipococi.go.cr](mailto:secretaria@munipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



**AUDITORIA**  
MUNICIPALIDAD DE POCOCCI

**Municipalidad de Pococí**  
**Guápiles, Pococí**



Bomberos	Sistema de larmas:1. Presenta ( ) Diseño preliminar. El proyecto debido a las características requiere un sistema de alarma por medio de detectores de humo de estación única (Base audible), dichos elementos deben estar ubicados en los dormitorios y pasillos que comuniquen a cada uno de los dormitorios. El sistema debe estar conectado a una fuente eléctrica y no se debe conectar un apartamento con otro. La idea del sistema es notificar únicamente el apartamento donde se dio la alarma. (NSPA 101. Art.9.6.2 y 30.3.4.5) <sup>6</sup> .	Por el tipo de ocupación de la estructura y el área total del edificio debe contar con un sistema de detección y alarma el cual debe cumplir con el artículo 3.5 del manual de disposiciones técnicas. Versión 2013 del Cuerpo de Bomberos	
Bomberos	Extintores: El edificio requiere de extintores ABC de 4.54 Kg a cada 15 m de separación <sup>7</sup>	La estructura debe estar protegida por medio de extintores portátiles los cuales deben de cumplir con el capítulo 3.6 del manual de disposiciones técnicas versión 2013 del Cuerpo de Bomberos	
Institución	Funcionario	Resultado	Nota

<sup>6</sup> Manual de disposiciones técnicas. Última versión 12.4.3 NFPA 72

<sup>7</sup> disposiciones técnicas. Última versión 12.4.7.1 NFPA 10

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@munipococi.go.cr](mailto:auditoria@munipococi.go.cr)





**Municipalidad de Pococí**  
**Secretaría del Concejo Municipal**

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@munipococi.go.cr](mailto:secretaria@munipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



**AUDITORIA**  
 MUNICIPIO DE POCOCCI

**Municipalidad de Pococí**  
**Guápiles, Pococí**



Bomberos	Felix David Chaves Fuentes <sup>8</sup>	Con observaciones	
Ministerio de Salud	Madrigal Quesada Andrea <sup>9</sup>	Con observaciones	
Ministerio de Salud	Madrigal Quesada Andrea <sup>10</sup>	Con observaciones	1. En la prueba de infiltraciones está calculando en función de una vivienda unifamiliar de 6 personas, al ser unos 4 locales comerciales además de los empleados se debe considerar los visitantes. 2. Asimismo, en dicha prueba no se calculó la superficie total requerida para el campo de infiltración (Ac) el cual de acuerdo con la formula correspondiente se debe tomar en cuenta si en el terreno se colocan losetas o revestimientos. 3. De igual forma, en dicha prueba no indican las dimensiones del tanque séptico indicado en planos. 4. En los servicios sanitarios que se utilizaran para personas con discapacidad no se indica en los planos la simbología de las barras correspondientes. 5. Por último, de acuerdo con el reglamento de la Ley 7600 en su artículo 150 1° "Del total de las entradas utilizadas por el público en cualquier edificio, al menos una de ellas estará a nivel o el cambio de nivel será salvado por ascensor o rampa, con la pendiente indicada en el artículo 124 de este reglamento.

Asimismo, en dicho oficio se indica que, a la fecha, el estado del proyecto OC-636431, es: Observaciones sin Subsananar. Igualmente, es importante mencionar que, según indagaciones realizadas con el Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, no existen informes de inspección donde se pueda corroborar que el ayuntamiento fiscalizó oportunamente

<sup>8</sup> Fecha de revisión 10/20/2014

<sup>9</sup> Fecha de revisión 10/25/2014

<sup>10</sup> 10/25/2014

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@munipococi.go.cr](mailto:auditoria@munipococi.go.cr)



## Municipalidad de Pococí Secretaría del Concejo Municipal

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@munipococi.go.cr](mailto:secretaria@munipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



AUDITORIA  
MUNICIPALIDAD DE POCOCCI

### Municipalidad de Pococí Guápiles, Pococí



la correcta ejecución de las obras y la corrección in situ, de las observaciones hechas por el Ministerio de Salud y el Cuerpo de Bomberos en los planos constructivos.

i. Según la prueba presentada por el denunciante como también fotografías tomadas por esta Auditoría Interna a la construcción objeto de análisis, según se aprecia en las fotos adjuntas, la obra ejecutada corresponde a dos plantas.

Esto es concordante con lo señalado en primera instancia por el CFIA mediante oficio DRD-INSP-188-2013 del 21 de febrero del 2013 quien indicó que la obra consta de la etapa de levantamiento de paredes y armadura de columnas del segundo nivel.

No obstante, lo anterior y tal como se señaló líneas atrás de este informe, el permiso de construcción aprobado por esta Municipalidad, fue para desarrollar obras solamente en un primer nivel como así lo indica el permiso de construcción No.16217-2014. Según esos diseños de planta arquitectónica, el primer nivel consta de locales comerciales y la zona de parqueo, mientras que el segundo nivel corresponde a una batería de habitaciones y un restaurante.

Por lo anterior, la situación determinada por esta Auditoría de que se trata de una obra de dos plantas, resulta incongruente a la labor de aprobación del permiso de construcción realizada por este municipio. Lo que permite establecer que se construyeron dos plantas con un permiso de un solo nivel.



Sobre el particular, los artículos No. 81 y 87 de la Ley de Construcciones disponen que el propietario y el Ingeniero responsable, serán responsables de los datos que consten en el proyecto, mientras que la municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les dé. Además, tendrá la misión de vigilar la observancia de los preceptos de esta Ley.

También es importante mencionar, que el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción ( N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC) que contiene el procedimiento para optar por un trámite electrónico simplificado de revisión de los planos de construcción, dispone en su artículo 11 sobre requisitos documentales a ser adjuntados para el trámite de revisión de planos de edificaciones que no sean viviendas unifamiliares, urbanizaciones,

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@munipococi.go.cr](mailto:auditoria@munipococi.go.cr)

Página 9 | 11



**Municipalidad de Pococí**  
**Secretaría del Concejo Municipal**  
Tel/Fax 2711-12 27  
Email: [secretaria@munipococi.go.cr](mailto:secretaria@munipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



**Municipalidad de Pococí**  
**Guápiles, Pococí**



conjuntos residenciales o proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal, que la plataforma digital no permitirá iniciar el proceso de revisión de ningún plano, en el que no se hayan aportado los requisitos documentales indicados en el presente artículo, según corresponda.

### III. CONCLUSIONES

El estudio realizado por esta Auditoría revela que la Municipalidad no supervisó razonable y oportunamente la ejecución de obras que se realizaban en el inmueble identificado con el número de finca 7-4803, ubicada en Guápiles, cantón de Pococí, a pesar de la alerta que hizo en su momento el CFIA en febrero de 2013, en el sentido de que se estaba construyendo una edificación de dos plantas.

Aun así y casi dos años después de detectarse por el CFIA esa construcción, es hasta diciembre de 2014 que uno de los interesados en la obra se presentó a solicitar el permiso de construcción y el pago del impuesto y la correspondiente multa para un edificio comercial de un nivel y no de dos plantas, sin que para los efectos se tenga evidencia de que esta Municipalidad hubiese realizado alguna inspección al sitio.

Y más sensible es que, ese permiso lo dio la Municipalidad sin que para los efectos se contara con la autorización de uso de suelo, lo cual se dio hasta agosto de 2016, aprobando el uso de suelo para sala de eventos y en febrero de 2017 dio un segundo uso de suelo de restaurante con venta de licor. Asimismo, el CFIA informó a esta Municipalidad una serie de aspectos determinados por el Cuerpo de Bomberos y el Ministerio de Salud, que no están atendiendo en las obras construidas.

En general, es importante que la Administración adopte las medidas de control y gestión necesarias con el fin de minimizar los riesgos señalados en este informe y también posibles responsabilidades civiles que deba asumir la Municipalidad ante la ocurrencia de accidentes o siniestros achacables a deficiencias en la supervisión y ejecución de las obras debidamente autorizadas en su momento por el ayuntamiento.

### IV. RECOMENDACIONES

Por lo expuesto en este informe se emiten las siguientes recomendaciones a la Sra. alcaldesa Municipal

1. Emitir en coordinación de la instancia administrativa correspondiente, un reglamento actualizado para la obtención de permisos de construcción de conformidad con lo regulado por el ordenamiento jurídico aplicable (incluye la elaboración de la propuesta, someterla a la aprobación del Concejo y la publicación en el Diario Oficial La Gaceta).

Este Instrumento de control deberá integrar los criterios aplicables para la recepción, análisis y aprobación de las solicitudes de permisos para construcción y establecer el procedimiento de aplicación de las sanciones y multas a aplicar a los desarrolladores de proyectos por infracciones a la normativa de construcciones e incorporar entre otros,

**Los valores éticos no son negociables**

**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@munipococi.go.cr](mailto:auditoria@munipococi.go.cr)

Página 10 | 11



**Municipalidad de Pococí**  
**Secretaría del Concejo Municipal**

Tel/Fax 2711-12 27

Email: [secretaria@municipococi.go.cr](mailto:secretaria@municipococi.go.cr)  
[prosecretariaconcejo@yahoo.es](mailto:prosecretariaconcejo@yahoo.es)

SMP. 2724-19



**Municipalidad de Pococí**  
**Guápiles, Pococí**



- i. Procedimientos para realizar inspecciones para fiscalizar la correcta ejecución de las obras de acuerdo con la normativa oficial.

La recomendación debe ser atendida en el plazo de seis meses posteriores al recibo del Informe y se dará por cumplida cuando se remita el oficio informando el número y la fecha de La Gaceta en la cual se publicó el reglamento para su entrada en vigencia.

2. Solicitar al Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo de la Municipalidad de Pococí un informe detallado acerca de la actuación municipal respecto de las circunstancias que mediaron para que no se lleve a cabo inspecciones a las obras que se ejecutaban, las razones que mediaron para aprobar un permiso de construcción para una edificación de un nivel cuando en realidad se tratan de una obra de dos niveles, sobre el otorgamiento de los usos de suelos más de dos años después de haberse dado el permiso y el estado de atención de lo requerido por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y el Ministerio de Salud.

Asimismo, para que proceda a ejecutar las acciones que en derecho corresponde, en relación con el permiso de construcción No. 16217-2014.

La recomendación debe ser atendida en el plazo de tres meses posteriores al recibo del informe y se dará por cumplida cuando se remita a este despacho el informe detallado antes indicado.

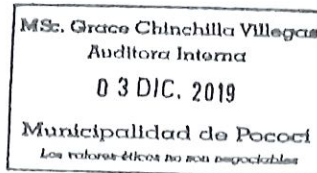
Se recuerda a la Administración la obligatoriedad de analizar e implementar las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, nro. 8292.

Finalmente, se recuerda a la Administración que, para el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente informe, se debe observar lo que al respecto disponen los artículos 36, 37 y 38 de la misma Ley General de Control Interno, como también el Decreto 36550 publicado el 28 de abril del 2011 "Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción".

GRACE  
 CHINCHILL  
 A VILLEGAS  
 (FIRMA)

Firmado  
 digitalmente por  
 GRACE CHINCHILLA  
 VILLEGAS (FIRMA)  
 Fecha: 2019.12.03  
 12:01:07 -06'00'

Licda. Grace Chinchilla Villegas Maf  
 Auditora Interna  
 Cc: Concejo Municipal - Archivo



**Los valores éticos no son negociables**  
**Auditoría Interna**

Teléfono N° 2711-1701 – Fax 2711-1701, Email., [grace.chinchilla@gmail.com](mailto:grace.chinchilla@gmail.com),  
[auditoria@municipococi.go.cr](mailto:auditoria@municipococi.go.cr)

Página 11 | 11

**Por Unanimidad, SE ACUERDA: Se traslada a la Alcaldía y al Departamento de Control Urbano.**

Atentamente:

**Guillermo Delgado Orozco**  
**Secretario Municipal de Pococí**

C/c-Archivo.

