



Informe Especial de Auditoría No. 02-2022

Estudio especial de Auditoria sobre la procedencia jurídica y técnica de los permisos de construcción otorgados por la Municipalidad en el radio de 100 metros de la naciente de agua ubicada en las coordenadas 213.887-534.889 sita en San Rafael de Montes de Oca.



Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



Resumen Ejecutivo.

El presente estudio se enfocó en realizar un Estudio Especial solicitado por el Tribunal Contencioso Administrativo revise la procedencia jurídica y técnica de los permisos de construcción otorgados por la municipalidad en el radio de 100 metros de la naciente de agua ubicada en las coordenadas 213.887-534.889 sita en San Rafael de Montes de Oca.

Como parte de los resultados obtenidos se determinó que en el periodo 2015 al 2022 fueron otorgados 5 usos de suelo como conformes.

Además, se pudo comprobar que se otorgaron 2 licencias constructivas de obra menor para reparación de tapias en sitios que ya contaban con casas previamente construidas.

Por último, se confirmó que la zona en donde se encuentra la naciente objeto de estudio se encuentra invadida por construcciones informales.

Con el propósito de subsanar algunas debilidades detectadas, esta Auditoría Interna, con fundamento en lo que establece el artículo 37 de la Ley General de Control Interno No. 8292, sugiere al Concejo Municipal, en el apartado de recomendaciones, oportunidades de mejora para corregir las deficiencias detectadas.

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Origen del Estudio.

Este estudio de auditoría se realizó en atención a la solicitud realizada por El Tribunal Contencioso Administrativo mediante sentencia **N° 002-2022-V** y en cumplimiento a lo que establece el Artículo 42 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna de la Municipalidad de Montes de Oca, así como del Artículo 22 de la Ley General de Control Interno No. 8292 y el artículo 42 del Reglamento de organización y funcionamiento de la Auditoria Interna de Municipalidad de Montes de Oca.

Es preciso recordar que el jerarca y los titulares subordinados deben considerar en todos sus extremos lo estipulado en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley General de Control Interno No. 8292, en lo que se refiere a sus deberes en el trámite de informes de auditoría, y en especial de los plazos que deben observarse para la implantación de las recomendaciones.

Por su parte, se cursa advertencia sobre lo indicado en el artículo 39 de la citada Ley, que establece lo siguiente: *“El jerarca y los titulares subordinados incurrirán en responsabilidad administrativa y civil, cuando corresponda, si incumplen injustificadamente los deberes asignados en esta Ley, sin perjuicio de otras causales previstas en el régimen aplicable a la respectiva relación de servicios”*

1.2. Responsabilidad de la Administración

La veracidad y exactitud de los datos contenidos en la generación de la información y la documentación que sustenta el estudio sobre presuntos usos de suelo constructivos otorgados por la Administración, posteriormente del oficio de la dirección de aguas MINAE No AT- 0713-2012 del 24 de febrero de 2012, es responsabilidad de la Administración Activa y en este caso del jerarca y de los titulares subordinados.

La responsabilidad de esta Auditoría Interna consiste en emitir un informe sobre las gestiones evaluadas, de acuerdo con normas, principios, métodos y técnicas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



1.3. Objetivo del Estudio.

- Analizar los usos de suelo emitidos por la Administración Municipal posterior al 2012 en la zona afectada por el radio de 100 metros de la naciente de agua.
- Determinar si la Administración Municipal otorgó permisos de construcción en la zona identificada como afectada por el radio de la naciente del Barrio SINAI.

1.4. Aspectos y Alcances del Estudio.

El estudio se realizó de acuerdo con la normativa jurídica aplicable según las circunstancias, con la normativa técnica que rige la materia y las directrices emitidas por la Contraloría General de la República, en las “Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público” (Resolución R-DC-119-2009)¹, y las “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público²”.

1.5. Comunicación de Resultados.

El presente Informe fue comentado y discutido en una reunión celebrada día 29 de marzo del 2022, en reunión virtual realizada en presencia del Señor Alcalde Marcel Soler Rubio, miembros del Concejo Directivo y funcionarios de la Auditoría Interna.

Esta comunicación se realizó en cumplimiento de la Norma 2.5.4.1 denominada: Comunicación verbal de los resultados de los servicios de auditoría, contenida en el Manual de Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, que cita: *“El auditor interno debe disponer la discusión verbal de los resultados con quienes tengan parte en los asuntos, de previo a su comunicación oficial, excepto de los resultados relativos a las relaciones de hechos y otros que la normativa contemple”*.

En esta reunión se indicó la importancia de conocer los puntos de vista, comentarios u opiniones de los funcionarios responsables, no obstante, se dejó en claro que, si fuera el caso, y a criterio de la Auditoría Interna, dichos comentarios podrían ser incorporados total o parcialmente en el Informe, y si estos fueran por escrito, archivarlos en los papeles de trabajo.

¹ Publicado en La Gaceta No. 28 del miércoles 10 de febrero del 2010.

² Publicado en La Gaceta No. 184 del 25 de setiembre del 2014.

2. RESULTADOS DEL ESTUDIO.

2.1. Determinación de fincas afectadas por el radio de 100 metros de la naciente de agua según localización 213.887,534.309.

Mediante solicitud realizada al Departamento de Catastro y Topografía, nos indica el Ing. Rafael Isidro Pérez Vindas, Gestor de Catastro, mediante oficio GT-CAT-032-2022 del 21 de marzo de 2022 lo siguiente:

En atención a su solicitud para que le indique las fincas afectadas por el radio de 100m que se establece alrededor de la naciente ubicada en la finca 672930, al respecto se aporta dicha información. Se aclara que, debido a cambios en la cartografía costarricense, las coordenadas son distintas a las medidas inicialmente.



Según la localización geográfica de la naciente ubicada en el San Rafael de Montes de Oca, barrio SINAI, existe un total de 48 fincas afectadas por el radio de protección solicitado por el Departamento de agua del MINAE, mismas que se detallan a continuación:

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



| No de finca |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 513423 | 2819 | 535129 | 417218 | 10311 | 10371 |
| 403823 | 531910 | 487933 | 389969 | 10309 | 10318 |
| 536927 | 197551 | 487286 | 417220 | 10308 | 10317 |
| 389963 | 197523 | 486059 | 395812 | 10312 | 10319 |
| 481069 | 624998 | 417219 | 536920 | 10313 | 10320 |
| 536929 | 406874 | 507310 | 10240 | 10314 | 10321 |
| 486058 | 672930 | 507311 | 10245 | 10355 | 10322 |
| 292850 | 532185 | 507312 | 10246 | 10372 | 513420 |

2.2. Usos de suelo registrados en la base de datos municipal.

Mediante consulta realizada con oficio AUDI 007-2022 a la Arq. Wendy Segura Román, encargada de la revisión de los usos de suelo, en donde se solicita un detalle de los usos de suelo requeridos a su departamento y que tienen las restricciones por el radio de protección según lo indicado por la Dirección de Aguas oficio MINAE No AT- 0713-2012 indicando lo siguiente mediante oficio **GT-US-001-2022:**

Mediante la presente hacemos llegar la información solicitada para el listado de las fincas que se nos facilitó. Dicho estudio se realizó del año 2015 al 2021, debido a que no se cuenta con los registros del año 2015 hacia atrás.

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



INFORME PARA LOS AÑOS 2015 AL 2021

Finca	Duplic.	Horiz.	TRÁMITE	AÑO	RESOLUCIÓN	ACTIVIDAD
513420			3074	2015	ARCHIVADO	N/A
513423			5887	2015	NO COMPATIBLE	N/A
403823			S/R	S/R	S/R	N/A
536927			S/R	S/R	S/R	N/A
389963			3756	2016	ARCHIVADO	N/A
			3757	2016	ARCHIVADO	N/A
			4268	2016	COMPATIBLE POR ZONA	TAPIA
481069			S/R	S/R	S/R	N/A
536929			S/R	S/R	S/R	N/A
486058			S/R	S/R	S/R	N/A
292850			S/R	S/R	S/R	N/A
2819	M		6348	2018	COMPATIBLE POR ZONA	REMODELAR-EXISTENTE
561910			S/R	S/R	S/R	N/A
197551			S/R	S/R	S/R	N/A
197523			5758	2018	ARCHIVADO	N/A
			5702	2018	NO COMPATIBLE	VIVIENDA
624998			S/R	S/R	S/R	N/A
406874			S/R	S/R	S/R	N/A
672930			S/R	S/R	S/R	N/A
532185			S/R	S/R	S/R	N/A
535129			S/R	S/R	S/R	N/A
487933			1627	2017	COMPATIBLE POR ZONA	APARTAMENTO
			4075	2018	NO COMPATIBLE	VIVIENDA
			4075-A	2018	NO COMPATIBLE	APARTAMENTO
487286			S/R	S/R	S/R	N/A
486059			S/R	S/R	S/R	N/A
417219			5260	2018	COMPATIBLE POR ZONA	REMODELAR-EXISTENTE
			4104	2019	COMPATIBLE POR ZONA	VIVIENDA
507310			S/R	S/R	S/R	N/A
507311			S/R	S/R	S/R	N/A
507312			S/R	S/R	S/R	N/A
417218			S/R	S/R	S/R	N/A
389969			S/R	S/R	S/R	N/A
417220			S/R	S/R	S/R	N/A
395812			S/R	S/R	S/R	N/A
536920			S/R	S/R	S/R	N/A
10240	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10245	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10246	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10311	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10309	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10308	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10312	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10313	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10314	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10355	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10372	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10371	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10318	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10317	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10319	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10320	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10321	F		S/R	S/R	S/R	N/A
10322	F		S/R	S/R	S/R	N/A

S/R: Sin Registro

N/A: No Aplica

Estudio especial de Auditoria sobre la procedencia jurídica y técnica de los permisos de construcción otorgados por la Municipalidad en el radio de 100 metros de la naciente de agua ubicada en las coordenadas 213.887-534.889 sita en San Rafael de Montes de Oca

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



Cabe destacar que el Departamento de Catastro, identificó un total de 48 fincas, las cuales se veían afectadas por el radio de protección de la naciente, mismas que fueron objeto de revisión.

Como se puede apreciar en los cuadros anteriormente presentados existieron 5 usos de suelo que se dieron como compatibles por zona, de los cuales no necesariamente fueron ejecutadas las obras para las cuales fueron solicitados, hay que recordar que un uso de suelo o también conocido como uso de la tierra, es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada en él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento. (Art. No. 1, Ley No. 4240).

Por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el Plan Regulador, así como la normativa que rige la materia, la Municipalidad ofrece a la ciudadanía la generación del certificado en el cual se acredita la conformidad del uso ante los requerimientos de la zonificación y sus requisitos, tales como alineamientos, frente, áreas mínimas, cobertura y otros condicionantes, si los hay, como alturas, accesos, vegetación, rótulos, acabados, horarios y otros.

El certificado solamente es uno de los requisitos y no debe interpretarse como un permiso para llevar a cabo la actividad u obra solicitada.

2.3. Sobre los permisos de construcción solicitados en la zona en estudio.

Mediante consulta realizada con oficio AUDI 007-2022, al Arq. Allan Keylor Fernández Ruiz, Jefe del departamento de licencias Constructivas sobre los permisos de construcción solicitados en la zona sujeta a estudio en el periodo de 2012 al 2022 nos indica con oficio GT-LC-JT-019-03-2022 lo siguiente:

En respuesta a su consulta se informa que fueron revisados cada uno de las 48 fincas que se nos suministró para estudio. Se consultaron los sistemas que utiliza el Departamento de Licencias Constructivas como lo son la base general en Excel, el sistema documental Municipal BLIP y el sistema APC.

De todas las fincas que se nos suministraron solamente se encontró 2 fincas en las cuales se tramitó del año 2012 a la fecha gestiones de licencias de construcción, específicamente fueron dos obras menores para la reparación de tapias perimetrales.

Las fincas para las cuales se encontraron esas gestiones fueron las siguientes:

- Finca: 1-417218-000. Obra Menor: 3925-2016. Proceso Constructivo: Tapia Perimetral.

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



- Finca: 1-417219-000. Obra Menor: 532-2019. Proceso Constructivo: Tapia Perimetral.

Se adjunta como anexo al correo la información adjunta para realizar dichos trámites y se encuentran en el sistema Blip de la Municipalidad, de igual manera el certificado de Licencias de Construcción con los datos de los pagos de los impuestos y la póliza del INS tramitada para cada uno de los casos citados. Del resto del listado de fincas que fueron consultadas no se encontró ninguna gestión tramitada, así como aprobadas.

Esta Auditoría Interna procedió a revisar en la base datos otorgada por el departamento de control urbano un total de 48 fincas que son afectadas por el radio de los 100 metros, anteriormente citados. Por lo cual se compró la existencia de dos licencias para la construcción de tapias perimetrales en block por un monto de ¢700.000,00 colones correspondiente a la licencia 3925-2016 y el permiso 532-2019 por un monto de ¢1.000.000,00 para modificación de tapia existente en material prefabricado.

Ante esta situación se le consulto al Ing. Sergio Spera, Director de Planificación sobre estos dos permisos otorgados, indicando que obedecieron a permisos de reparación de tapias existentes, los cuales se otorgaron como obras menores.

Considera esta Auditoría Interna que se incumplió con lo establecido en la Ley forestal No 7575 artículo 33 inciso a), la cual indica:

Artículo 33: Áreas de protección Se declaran áreas de protección las siguientes:

a) Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.

b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.

c) Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.

d) Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley.

Estas licencias constructivas incumplen lo indicado por la Dirección de Aguas, del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, mediante oficio AT-713-2012, consecuentemente la

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053

Administración Municipal eventualmente se vería afectada por las sanciones contenidas en el Artículo 58 de la Ley forestal.

2.4. Verificación aérea en la zona de estudio.

Mediante solicitud de colaboración con oficio AUDI 019-2022 al ing. David García Villalobos del departamento de bienes Inmuebles y valoraciones en donde se le solicita realizar inspección con el dron en la zona objeto a estudio con el fin de obtener una imagen aérea se pudo comprobar que en donde se encuentra la naciente localización 213.887,534.309 y sus alrededores se encuentra invadida por construcciones ilegales, así verificado por esta Auditoría Interna en las Bases de datos Municipales.



Estudio especial de Auditoria sobre la procedencia jurídica y técnica de los permisos de construcción otorgados por la Municipalidad en el radio de 100 metros de la naciente de agua ubicada en las coordenadas 213.887-534.889 sita en San Rafael de Montes de Oca

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



Esta fotografía comprueba la afectación del área protegida contraviniendo lo establecido por la Ley forestal 7575 artículo 33, en lo que al área de protección de la naciente se refiere.

Ante el escenario encontrado podrían darse las penas tipificadas en la esta misma Ley en el artículo 58, ya que no respetaron las disposiciones interpuestas en esta LEY.

3. CONCLUSIONES

De conformidad con los resultados obtenidos en el estudio Especial solicitado por el Tribunal Contencioso Administrativo sobre el otorgamiento de usos de suelo y licencias constructivas en barrio SINAI se concluye lo siguiente:

1. En el periodo 2015 al 2022 fueron otorgados 5 usos de suelo como conformes en la zona objeto a estudio según la base de datos otorgada por el Departamento de Usos de Suelo y verificación realizada por este Auditoría.
2. Se otorgaron 2 licencias constructivas de obra menor para reparación de tapias en sitios que ya contaban con casas previamente construidas, así corroborado por esta Auditoría Interna mediante revisión en el sistema BLIP.
3. La zona protegida de la naciente objeto de estudio se encuentra invadida por construcciones informales que no cuentan con permisos municipales.
4. No fue posible determinar si las construcciones informales que afectan el radio de 100 metros de protección alrededor de la quebrada en el Barrio Sinaí, fueron construidas previo a la determinación realizada por la Dirección de Aguas del MINAE, oficio No AT- 0713-2012.

Departamento de Auditoría Interna

Para notificaciones: Auditoria@montesdeoca.go.cr

Teléfonos: (506) 2280-5589 ext :130 Fax: (506) 2234-9180

Apartado: 789-2050 Montes de Oca, San José. Cédula Jurídica: 3-014-042053



4. RECOMENDACIONES

Al Concejo Municipal.

Girar instrucciones a la Administración Municipal para que en un plazo máximo de 30 días hábiles a partir de la aprobación de este informe realice las siguientes mejoras de control interno:

- a) Según lo comentado en los resultados 2.2 y 2.3 de este informe la Administración identifique las zonas del Cantón en donde existan nacientes de agua permanentes, así declaradas por la Dirección de Aguas del MINAE y se gire instrucciones al Departamento de Usos de Suelo y Control Urbano, para que no se otorguen usos de suelo conformes, ni licencias constructivas en las zonas protegidas por la Ley Forestal.

- b) Según lo comentado en los resultados 2.1 y 2.2 de este informe la Administración evalúe el procedimiento de usos de suelo, para que las solicitudes recibidas en zonas protegidas como nacientes de agua permanente, sean enviadas al Departamento de Gestión Ambiental, para que se determine la procedencia del uso de suelo, según las restricciones ambientales de la zona.