
INFORME 05-2020

“Estudio de carácter especial en atención a denuncia referente a presuntas irregularidades en el desarrollo del proyecto urbanístico del Condominio “Lankaster” ubicado en Desamparados, Alajuela”

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Origen del estudio

El origen del estudio es dar cumplimiento al Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2020, según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley General de Control Interno N°8292, en atención a denuncia recibida por este Despacho vía correo electrónico el 14 de octubre de 2019, sobre presuntas irregularidades presentadas en el proyecto Condominio Lankaster, ubicado en Desamparados de Alajuela.

1.2. Objetivos del estudio

- Evaluar el cumplimiento de la normativa técnica y legal en la solicitud, aprobación y desarrollo del proyecto urbanístico llamado Condominio Lankaster, ubicado en Desamparados de Alajuela.
- Verificar las acciones por parte de la Administración Municipal en el proceso de fiscalización de las etapas de desarrollo del proyecto urbanístico del Condominio Lankaster.

1.3. Responsabilidad de la Administración Municipal

La veracidad y exactitud de los datos contenidos en el estudio, con relación a la información suministrada por la Administración, sobre la cual se fundamenta el análisis y revisión de la Auditoría Interna, es responsabilidad de la Administración Municipal, motivo por el cual, para la elaboración del presente informe, no fueron sujetos de verificación por parte de la Auditoría Interna, sin perjuicio de una fiscalización posterior.

1.4. Normativa sobre los informes de auditoría

La Ley General de Control Interno, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No.169 del 4 de septiembre del 2002, establece:

“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 38.- Planteamiento de conflictos ante la Contraloría General de la República. Firme la resolución del jerarca que ordene soluciones distintas de las recomendadas por la auditoría interna, esta tendrá un plazo de quince días hábiles contados a partir de su comunicación, para exponerle por escrito los motivos de su inconformidad con lo resuelto y para indicarle que el asunto en conflicto debe remitirse a la Contraloría General de la República, dentro de los ocho días hábiles siguientes, salvo que el jerarca se allane a las razones de inconformidad indicadas.

La Contraloría General de la República dirimirá el conflicto en última instancia, a solicitud del jerarca, de la auditoría interna, o de ambos, en un plazo de treinta días, una vez completado el expediente que se formará al efecto. El hecho de no ejecutar injustificadamente lo resuelto en firme por el órgano contralor, dará lugar a la aplicación de sanciones previstas en el Capítulo V de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, No. 7428, del 7 de setiembre de 1994.

1.5. Alcance del estudio

El estudio abarcó la lectura y análisis de la documentación aportada por la Administración Municipal localizada en el expediente administrativo que lleva la Actividad de Control Constructivo sobre la gestión de trámite para la construcción del proyecto urbanístico Condominio Lankaster. Asimismo, se analizó la información obtenida por parte del denunciante, entre otras diligencias tales como la solicitud de las actas de la Comisión de Obras y del Concejo Municipal y la visita al sitio donde se ubica el Condominio Lankaster.

Se realizó de acuerdo con la normativa técnica y jurídica aplicable que rige la materia. De igual manera su elaboración se ejecutó de conformidad con las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público¹, y las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público².

Comprendió el periodo de 2014 a 2019, en cuanto a la documentación que se observó en el expediente de la Actividad de Control Constructivo. Lo anterior sin perjuicio de extender el periodo en caso de considerarse necesario.

¹ Resolución R-DC-119-2009 de la Contraloría General de la República del 10 de febrero de 2010

² Resolución R-DC-64-2014 de la Contraloría General de la República del 11 de agosto de 2014

1.6. Metodología del estudio

La metodología utilizada para el desarrollo del presente estudio se enfocó en la aplicación de técnicas y prácticas de auditoría normalmente aceptadas, tales como entrevistas, visitas al sitio, análisis de los documentos que contiene el expediente administrativo del proyecto y pruebas de cumplimiento de conformidad con la normativa técnica y legal.

De igual manera, la ejecución de la auditoría se llevó a cabo de conformidad con lo que establece el Capítulo IV de la Ley General de Control Interno, el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna de la Municipalidad de Alajuela y el Reglamento para la Atención de Denuncias Planteadas ante la Auditoría Interna de la Municipalidad de Alajuela³.

1.7. Generalidades sobre el proceso de aprobación de los proyectos urbanísticos

El Manual Básico de Organización de la Municipalidad de Alajuela, dispone que las resoluciones de los usos de suelo y la aprobación de los permisos de construcción deben ser resueltos por la Actividad de Control Constructivo, atendiendo las normas técnicas y legales dispuestas por la normativa nacional y legal, y siguiendo, en algunos casos, con criterios o autorizaciones por parte de otras instancias.

Cuando se trata de proyectos de condominios o urbanizaciones, el Proceso de Planeamiento y Control de Infraestructura es el departamento encargado de analizar y evaluar la solicitud del permiso de construcción por parte de los desarrolladores. Una vez cumplido este análisis, ese Proceso debe enviar el expediente completo de la solicitud y la documentación a la Alcaldía Municipal. Esa instancia a su vez, debe hacerlo del conocimiento oportuno al Concejo Municipal, para su decisión final de aprobación o desaprobación del permiso de construcción. Cabe indicar que, por lo general, se remite a la Comisión de Obras y Urbanismo, quienes, una vez analizado el caso con los asesores técnicos y legales, recomiendan al Concejo Municipal el resultado de su análisis. Si es aprobado por el Concejo Municipal, la Actividad de Control Constructivo emite el permiso de construcción correspondiente.

1.8. Limitantes del estudio

Para la ejecución del presente estudio, este Despacho se vio limitado al no poder corroborar físicamente trabajos finalizados relacionados con la infraestructura del proyecto, es decir, este Despacho tomó como base la documentación y la información obtenida a través de las entrevistas realizadas y demás documentación que permitió establecer las acciones y validar los criterios técnicos que apoyan las conclusiones del estudio.

1.9. Comunicación de los resultados del estudio

Los resultados del presente estudio se comentaron en el Despacho de la Auditoría Interna, ubicada en el segundo piso del edificio Boston, el 2 de septiembre de 2020 a las quince horas con quince minutos. Se contó con la presencia de: Licda. Marielos Salvador Sánchez, Representante de la Alcaldía Municipal; Lic. Carlos Valverde Vargas, Auditor Interno a. i., e Ingeniero Robin Rendón Ríos, Asistente de Auditoría.

³ Publicada en La Gaceta el 18 de febrero de 2010.

2. Resultados

2.1. Antecedentes del desarrollo del proyecto urbanístico

Con el fin de desarrollar un Condominio Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas denominado Lankaster, el desarrollador “Industria Alimenticia JE de Costa Rica Sociedad Anónima”, propietario de dos fincas no contiguas ubicadas en el distrito de Desamparados de Alajuela al costado sur de la Urbanización Colinas del Viento, interpone un recurso de apelación ante el Tribunal Contencioso Administrativo de San José, con el fin de poder realizar su proyecto, ya que según el mapa de zonificación del actual Plan Regulador de Alajuela⁴, las fincas a desarrollar se encuentran afectadas por dos nacientes en su radio de protección: Lankaster y Gutiérrez.

Según el artículo 43 del actual Plan Regulador Urbano del Cantón Central de Alajuela, a las nacientes se les debe respetar un radio de protección de 200 metros a la redonda y según el mapa de zonificación de ese plan, se puede observar que las nacientes Lankaster y Gutiérrez afectan a las fincas antes descritas en su radio de protección, lo que impediría una eventual posibilidad para la construcción de algún desarrollo urbanístico en ese terreno. El artículo que se incorporó en el Plan Regulador Urbano resulta concordante con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Aguas, “Se declara como reserva de dominio a favor de la Nación: a) Las tierras que circunden los sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable, en un perímetro no menor de doscientos metros de radio (...)”

Sin embargo, el artículo 33 de la Ley Forestal indica que se declaran áreas de protección, las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.

Como respuesta al recurso interpuesto, el Tribunal Contencioso considera que debe prevalecer la disposición regulada en el Artículo 33 de la Ley Forestal, sobre la norma reglamentaria contenida en el numeral 43 del Plan Regulador Urbano del Cantón Central de Alajuela por ser esta última, jerárquicamente inferior a la primera y contradecirla expresamente, al introducir mayores limitaciones a la previstas en el texto legal, en cuanto a la delimitación de las áreas de protección de nacientes reduciendo de 200 m a 100 m el radio.

Por lo tanto, declara con lugar el recurso de apelación interpuesto y entonces con esa resolución, la Administración aprueba al Desarrollador, el uso de suelo a las dos fincas y la posibilidad de la construcción del condominio por no presentar ahora, afectación de las nacientes.

Cabe mencionar que, a partir del dictamen del Tribunal Contencioso Administrativo, el departamento de Servicios Jurídicos de la Municipalidad de Alajuela, mediante los oficios No MA-PSJ-2079-2014 y No MA-2303-2016, recomendó a la Administración suspender la aplicación de la norma reglamentaria contenida en el numeral 43 de la Plan Regulador Urbano del Cantón Central de Alajuela, para que a partir de ese momento se aplique la disposición regulada en el Artículo 33 de la Ley Forestal, declarando las áreas de protección de las nacientes en un radio de 100 metros.

⁴ Publicado en La Gaceta N°182, del viernes 17 de septiembre de 2004

De conformidad con la documentación que se obtiene del expediente administrativo del proyecto urbanístico Condominio Lankaster que mantiene la Actividad de Control Constructivo, se observa la solicitud del uso de suelo para la construcción de un condominio residencial para las fincas correspondientes a los planos catastrados A-1809365-2015 y A-1809367-2015 ubicados en el distrito de Desamparados de Alajuela con un área de 12.120 m² y 2.035 m² respectivamente.

No obstante, los usos de suelo para la construcción del condominio fueron aprobados mediante resolución municipal MA-ACC-05301-2019, tramite U-12320 del 13 de junio de 2017 para la finca A-1809365-2015 y MA-ACC-05300-2019, tramite U-12319 del 13 de junio de 2017 para la finca A-1809367-2015.

Es criterio de este Despacho que, en consideración a la resolución del Tribunal Contencioso Administrativo de tener en cuenta la Ley Forestal, el radio se reduce a 100 metros, liberando a esas dos fincas de esa restricción.

2.2. Resumen de los hechos denunciados

El resumen de los hechos denunciados referentes a presuntas irregularidades con relación al diseño y desarrollo del Condominio Lankaster, que se analizaran en este documento, son los siguientes:

Aprobaciones presuntamente irregulares

La versión de diseño del Condominio Lankaster, presentada y aprobada por el Concejo Municipal no corresponden con la información oficialmente tramitada ante el sistema conocido APC, que se utiliza para coordinar los permisos de varias instituciones involucradas, tales como; AYA, INVU, Bomberos y por último la Municipalidad, es decir, los planos presentados y aprobados por el municipio corresponden a una versión preliminar del proyecto y no corresponden a la revisión oficial autorizada por las diversas instituciones.

La versión del proyecto aprobado varió considerablemente con relación a la presuntamente real, esa versión inicial presenta el desarrollo de una sola propiedad con 16 fincas filiales, mientras que la versión que realmente se pretende desarrollar presenta dos propiedades del desarrollador y una servidumbre Municipal con 18 fincas filiales. Adicionalmente, esa discordancia implica que se cambiaron los términos bajo los cuales se otorgó la viabilidad ambiental por parte de Secretaria Técnica Ambiental (SETENA) y por consiguiente su validez podría ser nula.

Caseta de Vigilancia

La denuncia señala que el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), indicó que la caseta de vigilancia del Condominio Lankaster fue tramitada bajo el contrato OC-806574 asociado con el permiso municipal MA-ACC-7193-2018 en la finca A-1809365-2015, sin embargo, la caseta se construyó en la finca A-1809367-2015, es decir los planos de la caseta en el expediente municipal no concuerdan con la ubicación real ni coinciden con la finca donde se ubicó ese modulo.

Las anteriores anotaciones se ampliarán en el presente estudio considerando aspectos técnicos y demás relacionados con la normativa aplicable a cada caso.

2.3. Aprobación para construcción

Con lo anterior, el Desarrollador realizó todos los trámites preliminares de anteproyecto de infraestructura requeridos por la ley para obtener el permiso de construcción en las dos fincas de su propiedad correspondientes a los planos catastrados A-1809365-2015 y A-1809367-2015.

Cabe mencionar que los dos terrenos del Desarrollador se encuentran separados por una franja de terreno con la figura de servidumbre, propiedad de la Municipalidad de Alajuela, esa servidumbre correspondiente al plano catastrado A-1508623-2011, con un área de 1024 m².

Posteriormente, el Coordinador de la Actividad de Control Constructivo, envía a la señora Alcaldesa Municipal en ese momento, Laura María Chaves, los oficios MA-ACC-04877-2019 y MA-ACC-5867-2019 para que, a su vez por medio de ella, sea conocido por el Concejo Municipal y por la Comisión de Obras, la solicitud formal del permiso de construcción realizada por el desarrollador del Condominio Lankaster, correspondientes a obras de infraestructura.

Es importante indicar, que, de acuerdo con las revisiones realizadas por las instituciones competentes además de la Municipalidad de Alajuela, no hubo objeciones en su momento, referentes a la aprobación del proyecto mediante el sistema APC, entre esos; AyA, el Ministerio de Salud y el INVU. También es importante recordar que el desfogue pluvial de dicho proyecto fue aprobado para descargar las aguas lluvias en la laguna de retención existente, propiedad de la urbanización ubicada al norte, llamada "Colinas del Viento" y aprobado por la dirección del Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura, en su momento.

El 2 de julio de 2019, el Coordinador de la Comisión de Obras, envía al Concejo Municipal en oficio MA-SCO-41-2019, donde expone que, en la reunión celebrada del 1 de julio de 2019 por esa comisión, se retoma el oficio donde se solicita permiso de construcción para el Condominio Lankaster correspondiente a las obras de infraestructura, exponiendo todos los documentos anteriormente indicados.

Por lo tanto, esa comisión acuerda recomendar al Honorable Concejo Municipal aprobar el permiso de construcción para las obras de infraestructuras del condominio de fincas individualizadas Lankaster con base en el criterio técnico expuesto según oficio No MA-ACC-04877-2019 de la Actividad de Control Constructivo. Tres votos positivos, adquiere firmeza con la misma votación.

El 26 de julio de 2019, la Secretaría del Concejo envía a la Señora Alcaldesa, el oficio MA-SCM-1454-2019, la transcripción del acuerdo tomado por el Honorable Concejo Municipal según la sesión Ordinaria No 29-2019 del 16 de julio de 2019, artículo No 1, capítulo V, donde se resuelve aprobar el permiso de construcción para el proyecto Condominio Residencial de Fincas Filiales Individualizadas Lankaster, correspondientes a las obras de infraestructura. Lo anterior con base en criterio técnico emitido en el oficio No MA-ACC-04877-2019, obtiene siete votos positivos y cuatro negativos. Adquiere firmeza bajo acuerdo 1 capítulo V, sesión ordinaria No 29-2019 celebrada el martes 16 de julio de 2019.

El martes 30 de julio de 2019 mediante Oficio MA-ACC-6806-2019, el departamento de Control Constructivo emite la resolución de permiso de construcción aprobado para las obras de infraestructura del Condominio Lankaster para las fincas según los planos catastrados A-1809365-2015 y A-1809367-2015.

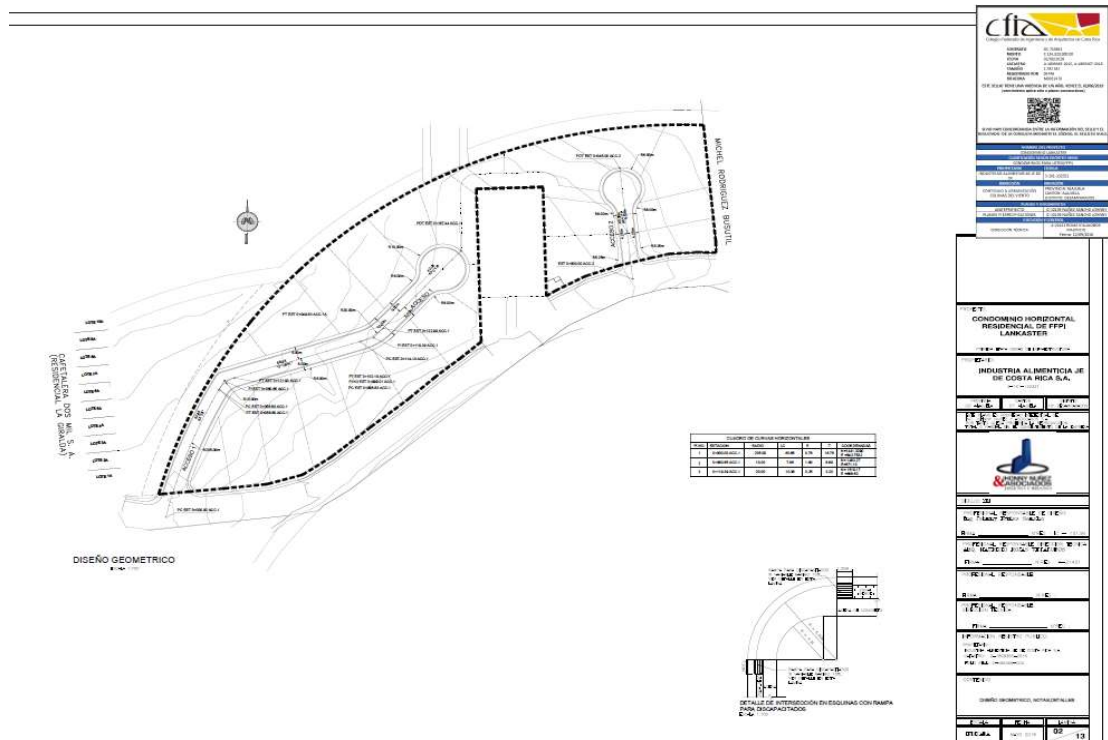
Se emite ese permiso de construcción indicando la observación que se aprueba con base al acuerdo tomado por el Concejo Municipal en la sesión ordinaria No 29-2019 donde se consideraron los argumentos expuestos sobre el radio de protección de nacientes. Sin embargo, en el diseño tramitado y aprobado solo incluye la finca de mayor extensión (A-1809365-2015), con relación a la otra finca del desarrollador no existe ningún diseño presentado ni aprobado, de la misma forma la propiedad servidumbre municipal, que divide ambas propiedades, tampoco presenta diseño ni aprobación alguna de construcción como parte del condominio residencial.

Importante indicar, por lo que se mencionará más adelante, que en el expediente administrativo se observa un nuevo diseño de anteproyecto informal presuntamente generado por el desarrollador, que abarca las tres fincas mencionadas (dos del desarrollador y una municipal), es decir, ese nuevo diseño informal no posee los permisos que la ley enmarca para la construcción de un condominio.

2.4. Diseño de sitio de infraestructura aprobado por el Concejo Municipal

Hasta este punto y con base en lo oficialmente aprobado por las instancias determinadas, correspondiente a los planos visados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA) y aprobación de las demás dependencias, la gestión realizada por el desarrollador no presenta ninguna aparente irregularidad.

La siguiente figura presenta las aprobaciones señaladas y fue incorporada por el sistema APC del CFIA bajo el contrato OC-743851, como se indicó anteriormente, el plano incluye solamente el diseño del plan maestro sobre la finca de mayor extensión correspondiente al plano catastrado A-1809365-2015.

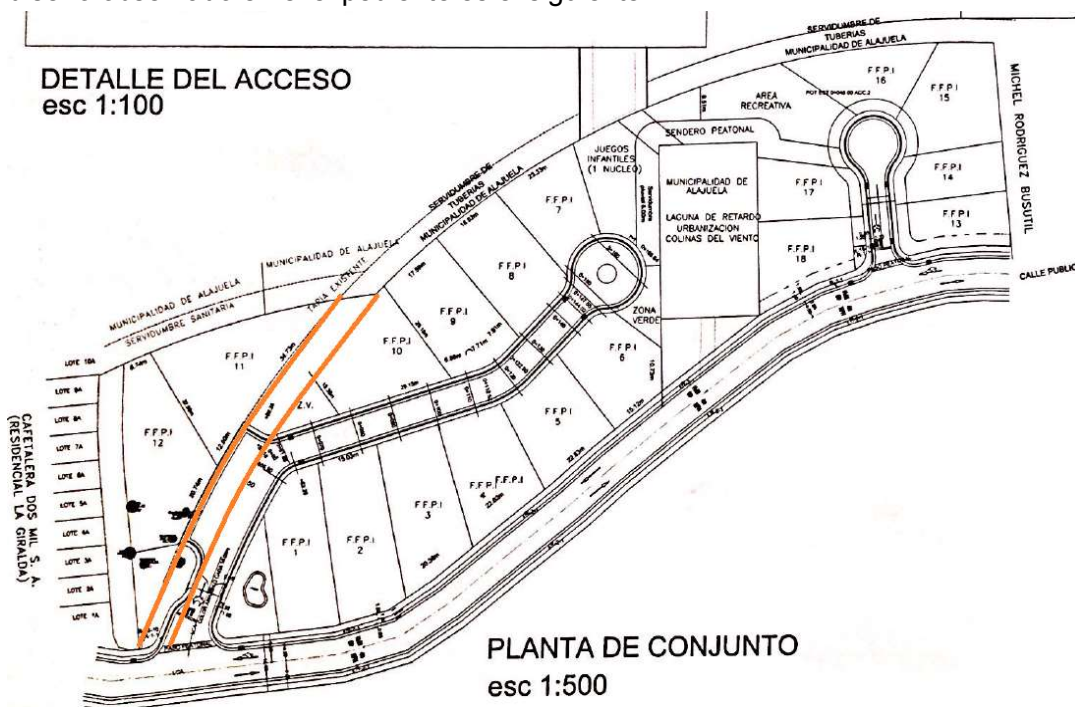


Como se puede observar, este diseño no incluye la servidumbre Municipal ni la finca de menor extensión correspondiente al plano catastrado A-1809367-2015, es decir, no existe ningún diseño de lotificación ni de infraestructura aprobado por ninguna institución para ninguna finca excepto la del diseño aprobado por el CFIA que posteriormente fue aprobado por la Municipalidad de Alajuela.

El 26 de julio de 2019 la secretaria del Concejo transcribe a la Alcaldía Municipal el acuerdo tomado por el Concejo Municipal en la sesión Ordinaria 29-2019 sobre el cumplimiento de los requisitos por parte del desarrollador, y con base al criterio técnico emitido por la Comisión de Obras, resuelve aprobar el permiso de construcción de la infraestructura del proyecto Lankaster, aprobado por 7 regidores y 4 en contra, de los 11 que conforman ese órgano colegiado. El 30 de julio de 2019 la Actividad de Control Constructivo emite la resolución de permiso de construcción aprobada para las fincas correspondientes a los planos catastrados A-1809365-2015 y A-1809367-2015, cabe recalcar que, aunque esta última finca no presenta ningún diseño, se indica en el permiso de construcción.

2.5. Diseño de sitio informal

Considerando la posibilidad de la eventualmente acción para hacer uso de la finca que divide las dos propiedades del desarrollador, el solicitante, genera informalmente un diseño con una nueva propuesta que integra las tres fincas mencionadas, por lo tanto, ese nuevo diseño observado en el expediente es el siguiente:



Se destacan las líneas paralelas en color, que demarcan la servidumbre municipal (El destacado no son del documento original). Ese nuevo diseño incluye las obras adicionales no aprobadas de dos fincas filiales más para su comercialización (FFPI11 y FFPI 12), y parte del acceso e infraestructura del proyecto, que serviría de acceso a esas nuevas filiales.

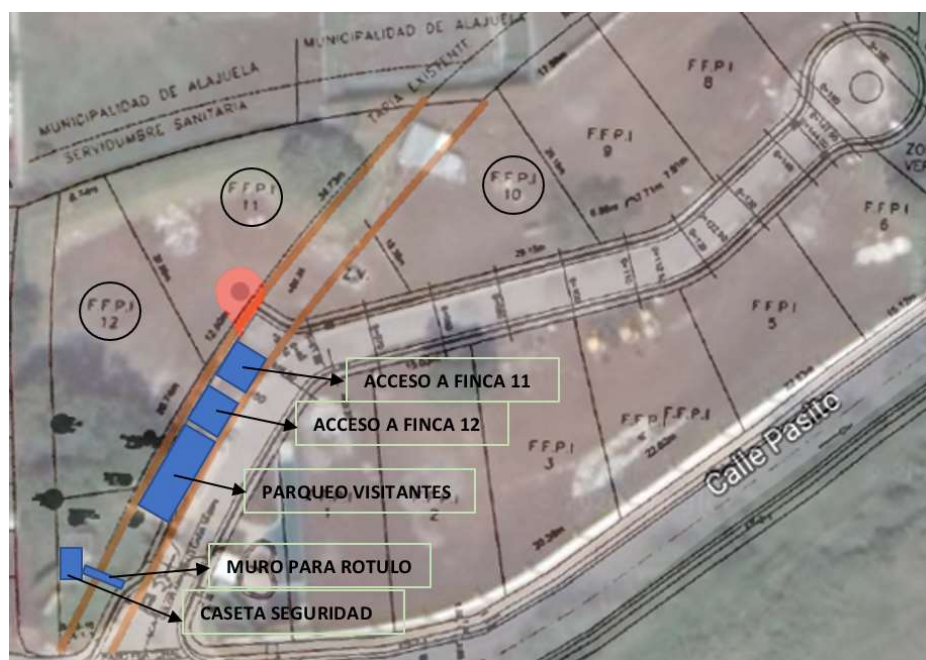
La figura muestra que el nuevo diseño informal abarca las tres propiedades, incluyendo la servidumbre municipal que sirve para albergar parte de la caseta de acceso, parte de la infraestructura vial, y aparentemente, no se precisa si parte de alguna finca filial.

Cabe indicar que, revisado el expediente no se obtuvo evidencia alguna de que ese diseño en donde se contemplan las tres fincas inmersas dentro del plan maestro fuera tramitado ante el CFIA, o ante algún otro órgano competente, es decir, no se evidencia que existan permisos otorgados por la municipalidad para desarrollar las obras que corresponden a este plano.

Con relación a la servidumbre municipal, no se brindará mayores detalles del origen de su uso por cuanto será tratado por la Auditoría Interna en un informe separado.

2.6. Vista de campo

La siguiente imagen, ilustra de una manera conceptual el resultado de la ubicación de las obras de construcciones realizadas por el Desarrollador en la actualidad, haciendo énfasis en las obras sobre la servidumbre y sobre la finca que no presentó ningún diseño:



Como se observa en la figura, efectivamente, el Desarrollador realizó un terraseo de dos fincas filiales más que no estaban dentro del diseño original, y está construyendo parte del acceso al condominio y la infraestructura del proyecto, haciendo uso de la servidumbre donde ya se construyó un muro con el rotulo del proyecto, parqueos de visitantes y dos accesos a la finca que no presenta ninguna aprobación donde se encuentran los dos lotes que se pretende comercializar. La demás área de la servidumbre es parte de zona verde y posiblemente parte de otra finca filial.

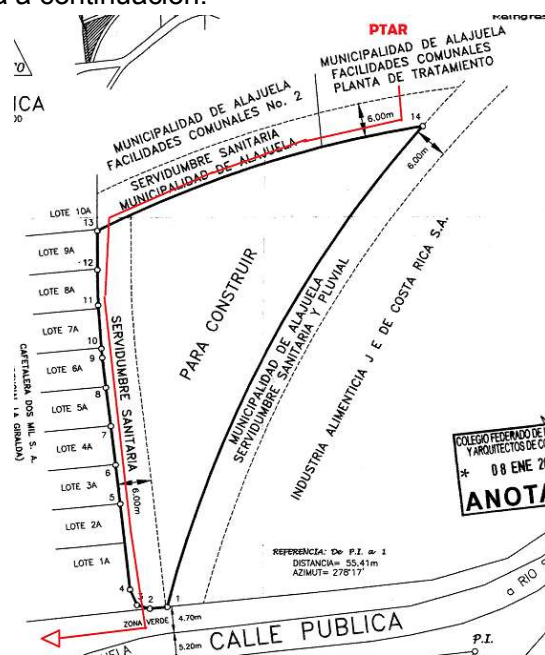
Con relación al segundo aspecto denunciado, como se detalló en el punto 2.2 de este informe, según el registro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica “CFIA”, se reveló que la caseta de vigilancia del Condominio Lankaster fue tramitada bajo el contrato OC-806574, asociado con el permiso municipal MA-ACC-7193-2018 para la finca A-1809365-2015, lo cual difiere de la realidad, a razón de que esa caseta está construida en la finca A-1809367-2015, es decir los planos de la caseta en el expediente municipal no concuerdan con la ubicación real ni coinciden con la finca.

La anterior situación demuestra la irregularidad de las acciones que se están presentando por parte del Desarrollador, lo que podría traer consecuencias negativas para su proyecto, para las aprobaciones obtenidas, e incluso podría acarrear sanciones administrativas drásticas que pondrían en riesgo la continuación de las obras.

De acuerdo con lo comentado, llama la atención a este Despacho que, las inspecciones realizadas por el proceso de Control Fiscal y Urbano y demás departamentos competentes, no hubieran detectado que los planos a que hace referencia el permiso de construcción, no se apegaban a la realidad en el sitio, lo que podría originar acciones de nulidad de los permisos otorgados por la Municipalidad, sin perjuicio de las sanciones administrativas o disciplinarias que correspondan.

2.7. Conducción de las aguas residuales

Con el afán de conocer la ruta de la conducción de las aguas residuales de la planta de tratamiento de la Urbanización Colinas del Viento, este Despacho pudo conocer por medio del Coordinador del Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad de Alajuela, que las aguas de esa planta de tratamiento pasan por el borde de la finca pequeña del Desarrollador, correspondiente al plano catastrado A-1809367-2015, como se muestra a continuación:



Adicionalmente se puede indicar que con relación a las aguas pluviales de la Urbanización Colinas del Viento y del condominio nuevo a Desarrollar, esas aguas desembocan en la laguna de retardo como consecuencia del cálculo realizado por la Administración donde se demuestra que la capacidad de esa laguna es suficiente para albergar el caudal de agua que recibe producto de la escorrentía presentada por precipitaciones de agua lluvia.

3. CONCLUSIONES

Con el resultado a favor para el Desarrollador por parte del Tribunal Contencioso Administrativo de disminuir el radio de protección de nacientes, el solicitante presentó el correspondiente anteproyecto y realizó las gestiones necesarias para obtener los permisos requeridos, incluido el CFIA, SETENA, AyA y por último el permiso Municipal, trámite y aprobación que hasta ese momento no presentaba algún indicio de irregularidad para la finca indicada en el diseño.

Sin embargo, aparentemente, con el interés de poder desarrollar las dos fincas, el desarrollador decide generar un nuevo diseño, sin considerar que debía gestionar los trámites correspondientes ante el CFIA y demás organismos reglamentarios con el fin de obtener un nuevo permiso de construcción por parte de la Municipalidad.

El estudio evidenció que el Desarrollador aparentemente modificó el proyecto aprobado y ejecutó obras sin que estuvieran amparadas en los permisos correspondientes establecidos por la legislación actual, lo que podría resultar en la anulación del permiso otorgado.

De esta forma se da por atendida la denuncia realizada por un ciudadano, quedando la posibilidad de ampliar la investigación si fuera el caso o si se aportaran nuevas pruebas que ameriten la apertura nuevamente del caso en análisis y a criterio de este Despacho.

4. RECOMENDACIONES

De conformidad con lo que establece la Ley General de Control Interno, es deber del jerarca y de los titulares subordinados, analizar e implantar en forma inmediata, las recomendaciones que emita esta Auditoría Interna en sus funciones de fiscalización.

Para el cumplimiento de las recomendaciones, deberán dictarse lineamientos claros y específicos y designar puntualmente los responsables de ponerlos en práctica, por lo que esas instrucciones deberán emitirse por escrito y comunicarse formalmente, así como definir plazos razonables para su realización, de manera que la administración activa, pueda establecer las responsabilidades respectivas en caso del no cumplimiento de éstas.

Además, el órgano o funcionario a quien se gira la recomendación es el responsable de su cumplimiento, por lo cual deberá realizar las acciones pertinentes para verificar que los funcionarios subordinados a quienes se designe su instauración cumplan con lo ordenado dentro del plazo que se les otorgó.

Este Despacho se reserva la posibilidad de verificar, por los medios que considere pertinentes, la ejecución de las recomendaciones emitidas, así como de valorar la solicitud para la aplicación de los procedimientos administrativos que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de éstas.

En virtud de lo anterior, esta Auditoría Interna se permite girar la siguiente recomendación:

4.1. A la Alcaldía Municipal

La Alcaldía Municipal, en coordinación con el Proceso de Servicios Jurídicos, Proceso de Control Fiscal y Urbano y la Actividad de Control Constructivo, deberán analizar lo comentado en este informe y tomar las acciones administrativas que en derecho correspondan, con el fin de establecer el grado de responsabilidad o sanción que corresponda, con relación al accionar del desarrollador, por los cambios que llevó a cabo al proyecto urbanístico, sin aprobación previa ni contar con los debidos permisos de construcción.

El cumplimiento de esta recomendación se acreditará mediante el envío a la Auditoría Interna, de la resolución administrativa emitida por la Alcaldía Municipal, en la que conste la decisión tomada y su fundamento, con relación al proceso que se designe imputar al desarrollador y las medidas internas referentes a la situación jurídica del permiso de construcción otorgado. El plazo máximo para el envío de dicha resolución se fija en dos meses después de recibida esta recomendación.

-----U.L.-----