



CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE COTOPAXI

DR9-DPC-AI-0021-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA MANÁ

INFORME GENERAL

Examen especial al proceso administrativo de otorgamiento de línea de fábrica, aprobación de planos y concesión de permisos de construcción para viviendas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014.

TIPO DE EXAMEN :

EE

PERIODO DESDE : 2012/01/01

HASTA : 2014/12/31

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA MANÁ

Examen especial al proceso administrativo de otorgamiento de línea de fábrica, aprobación de planos y concesión de permisos de construcción para viviendas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014

UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA

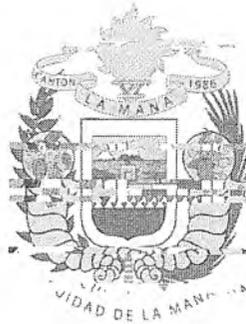
La Maná - Ecuador

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado
USD	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINAS
Carta de presentación	1
CAPÍTULO I	
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	
Motivo del examen	2
Objetivos del examen	2
Alcance del examen	2
Base legal	2
Estructura orgánica	3
Objetivos de la entidad	4
Monto de recursos examinados	5
Servidores relacionados	5
CAPÍTULO II	
RESULTADOS DEL EXAMEN	
No existió evidencia de servicios básicos en los informes de línea de fábrica	6
Ausencia de verificaciones durante las construcciones de las viviendas	8
Ausencia de registros de procesos de líneas de fábrica y aprobación de planos	11
Garantías por planos aprobados	13
Construcciones no contaron con estacionamientos	15
ANEXOS	
Servidores relacionados	
Observación de construcciones	



Ref. Informe aprobado el 04.09.2015

La Maná 04 SEP 2015

Señor
Alcalde
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná
Cuidad.-

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial al proceso administrativo de otorgamiento de líneas de fábrica, aprobación de planos y concesión de permisos de construcción para viviendas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, por el período comprendido entre el uno de enero de dos mil doce y el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.

Nuestra acción de control se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Contraloría General del Estado. Estas normas requieren que el examen sea planificado y ejecutado para obtener certeza razonable de que la información y la documentación examinada no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, igualmente que las operaciones a las cuales corresponden, se hayan ejecutado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, políticas y demás normas aplicables.

Debido a la naturaleza de la acción de control efectuada, los resultados se encuentran expresados en los comentarios, conclusiones y recomendaciones que constan en el presente informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, las recomendaciones deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio.

Atentamente,
Dios, Patria y Libertad,



Lic. Rubén Chusín C.
AUDITOR GENERAL INTERNO
G.A.D. MUNICIPAL DE LA MANÁ

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

Motivo del examen

El examen especial en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Maná, se realizó en cumplimiento a la orden de trabajo 25426-2-2015, de 30 de marzo de 2015, con cargo al Plan Operativo de Control año 2015 de la Unidad de Auditoría Interna.

Objetivos del examen

- Verificar que el proceso de otorgamiento de líneas de fábrica, aprobación de planos y concesión de permisos de construcción para viviendas se haya realizado en cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y demás normativa aplicable.
- Determinar si los valores generados para el otorgamiento de líneas de fábrica, aprobación de planos y concesión de permisos de construcción para viviendas fueron calculados con base a las Ordenanzas y/u otras disposiciones legales vigentes.

Alcance del examen

Se analizó el proceso de otorgamiento de línea de fábrica, aprobación de planos y concesión de permisos de construcción para viviendas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014.

La Contraloría General del Estado, a través de la Unidad de Auditoría Externa de la Delegación Provincial de Cotopaxi, realizó un examen especial a los ingresos, y procedimientos de contratación, adquisición, recepción y utilización de bienes, prestación de servicios, y consultoría, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2013.



Base legal

Con Ordenanza de 9 de mayo de 2005, el Concejo Municipal aprobó el cambio de denominación de Ilustre Municipio de La Maná a Gobierno Municipal del cantón La Maná.

El Gobierno Municipal del cantón La Maná, modificó su denominación a Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, con Ordenanza aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones de 24 y 31 de enero de 2011; y, sancionada por el Alcalde el 5 de abril del mismo año.

Estructura orgánica

De conformidad al artículo 9 del Estatuto Orgánico de la Gestión Organizacional por Procesos, aprobado por el Concejo Municipal el 5 de julio de 2012, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, mantiene la siguiente estructura:

Gobernantes

- Dirección estratégica - Concejo Municipal
- Gestión estratégica - Alcaldía

Procesos habilitantes de asesoría

- Auditoría
- Procuraduría Síndica
- Dirección de Planificación
- Dirección de Comunicación Social

Procesos agregadores de valor

- Dirección de Obras Públicas
- Dirección de Servicio Público
- Dirección de Planeamiento Urbano, Rural y Terreno
- Dirección de Educación, Cultura, Turismo y Deportes

Procesos habilitantes de apoyo

- Dirección Administrativa



- Secretaría General
- Dirección Financiera

Procesos desconcentrados y descentralizados

- Patronato Municipal
- Registro de la Propiedad
- Junta de Protección de Derechos de la Niñez y Adolescencia
- Cuerpo de Bomberos
- Gestión de Riesgos y Emergencias
- Tránsito y Transporte Terrestre
- Consejo de la Niñez y Adolescencia
- Consejo de Planificación y Participación Ciudadana
- Consejo de Seguridad Ciudadana
- Consejo de Igualdad y Equidad de Género

Objetivos de la entidad

Según el artículo 4 del Estatuto Orgánico de la Gestión Organizacional por Procesos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná tiene los siguientes objetivos estratégicos:

- Lograr que los elementos integrantes de la dinámica territorial se optimicen, aprovechen y complementen para el desarrollo del cantón y bienestar de sus habitantes.
- Propender para que la ciudad se desarrolle conservando su patrimonio y tipología homogénea, ostentando una imagen urbana atractiva que promocióne y fomente la economía.
- Conseguir que el cantón La Maná, cuente con un sistema económico y productivo estructurado, con altos niveles de productividad, rentabilidad y competitividad, fuertemente integrado con la micro región, con procesos de desarrollo tecnológico, organización empresarial y capacitación técnica; con una adecuada explotación de sus recursos naturales, respetando los ecosistemas y medio ambiente.



- Implementar una estrategia de desarrollo y equidad social (intercultural, generacional y de género), accesible y basada en el marco de políticas públicas locales y de integración regional, que procuren la práctica de valores cívicos y morales, la autoestima e identidad, la atención a grupos vulnerables, la integración familiar y la solidaridad, en un entorno seguro y saludable.
- Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley; y, en dicho marco prestar servicios públicos y construir la obra pública cantonal.

Monto de recursos examinados

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná, según la cédula presupuestaria de ingresos, en el 2014, recaudó por el otorgamiento de líneas de fábrica, aprobación de planos y permisos de construcción 130 950, 25 USD.

(En dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Cuenta	Concepto	2014*	TOTAL
1.9.04.99	Otros no especificados	73 643,13	73 643,13
1.3.01.18	Aprobación de planos e inspección de construcciones	57 307,12	57 307,12
TOTAL		130 950,25	130 950,25

Fuente: Cédula Presupuestaria de Ingresos.

Servidores relacionados

Anexo 1.



CAPÍTULO II

RESULTADOS DEL EXAMEN

No existió evidencia de servicios básicos en los informes de líneas de fábrica

Previo a la aprobación de planos de construcción de viviendas, no existió evidencia en los informes de líneas de fábrica, de que los inmuebles en 132 casos puedan contar con los servicios básicos, así: agua potable (12), Alcantarillado (32) y energía eléctrica (88), debido a que el Auxiliar de Topografía y el Dibujante quienes actuaron como inspectores de Obras Públicas, no observaron al respecto cuando realizaron las verificaciones físicas de los inmuebles; y, los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Maná, legalizaron estos documentos sin verificar que conste esta información, ni solicitaron al usuario el sustento que demuestre que el bien tendrá la posibilidad de disponer de los servicios básicos en mención.

Lo que originó que se autorice continuar con el trámite de construcción sin cumplir con el requisito de accesibilidad de estos servicios básicos; incumpliendo el artículo 15 Aprobación de Planos del plan local de urbanismo y desarrollo duradero, cuyo fin es regular, optimizar, ordenar y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná; e, inobservando las Normas de Control Interno 100-02 Objetivo del Control Interno y 405-04 Documentación de respaldo y su archivo.

Con oficios circulares 026-UAI-AC2-GADMLM-2015 de 4 de junio del 2015, se comunicaron los resultados provisionales a los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, Auxiliar de Topografía y el Dibujante, recibiendo respuesta:

Con oficio 60 DPUT-15 de 10 de junio de 2015, el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos del período 1 de julio hasta el 31 de diciembre de 2014, señaló.

“... Si bien es cierto que en una u otra línea de fábrica no exista esta información es por error involuntario mas no por querer evadir esta información...”



Posterior a la lectura del borrador del informe el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, del período 1 de julio hasta el 31 de diciembre de 2014; en oficio OFI-70-DPUT-15 de 19 de junio de 2015, señaló:

“... Dos o tres informes de líneas de fábrica carentes de esta información se generaliza y se dice que no existió evidencia de los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado...”

Lo manifestado por el servidor, no modifica lo comentado por el equipo de auditoría, por cuanto no presentó los sustentos en los 132 casos, que los inmuebles tenían la posibilidad de contar con servicios básicos.

Conclusión

Previo a la aprobación de planos de construcción de viviendas, no existió evidencia en los informes de líneas de fábrica, de que los inmuebles en 132 casos puedan contar con los servicios básicos, debido a que el Auxiliar de Topografía y el Dibujante quienes actuaron como inspectores de Obras Públicas, no observaron al respecto cuando realizaron las verificaciones físicas de los inmuebles; y, los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, legalizaron estos documentos sin verificar que conste esta información, ni solicitaron al usuario el sustento que demuestre que el bien tendrá la posibilidad de disponer de los servicios básicos en mención, lo que originó que se autorice continuar con el trámite de construcción sin cumplir con el requisito de accesibilidad de estos servicios básicos.

Recomendaciones

Al Jefe de Planeamiento Urbano, Rural y Terrenos

1. Previo a la aprobación de planos por construcciones de viviendas, solicitará al usuario presente documentadamente que su inmueble tenga la posibilidad de contar con energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.

A los Inspectores de Obras Públicas

2. En los informes de líneas de fábrica, producto de las inspecciones físicas a las construcciones de viviendas, revelarán si el inmueble tiene la posibilidad de contar con los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, con la finalidad de que todos los planos sean aprobados con estos requisitos.



Ausencia de verificaciones durante las construcciones de las viviendas

No se realizaron verificaciones físicas durante el proceso de construcción de las viviendas, por cuanto los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, como parte de sus funciones no las efectuaron, ni designaron a un Técnico a su cargo para que cumpla esta actividad.

Lo comentado, según informe adjunto a memorando 46 APyA-2015 de 4 de junio de 2015 del apoyo técnico al equipo de auditoría, ocasionó que varias construcciones no se realicen de acuerdo a los planos aprobados, a las especificaciones técnicas sobre la materia, y que la obra ocupe un porcentaje de terreno superior a lo establecido; es así que en el 2014, veinte edificaciones no cumplieron con retiros frontales, laterales, de fondo y altura (Cuadro1); y, que, a más de otras observaciones, el coeficiente de implantación de suelo no esté de acuerdo a la zonificación de su implantación, (Cuadro 2), anexo2:

Cuadro 1

No.	ZONIFICACION	RETIROS Y ALTURA MEDIDAS EN LAS OBRAS				CUMPLE LOS RETIROS Y ALTURA SI/NO				
		FRONTAL (m)	LATERAL (m)	FONDO (m)	ALTURA EN P.B.	FRONTAL	LATERAL	FONDO	ALTURA	CUMPLE
1	URE	2,00	2,00	3,00	2,90	NO	NO	SI	SI	NO
2	URE	2,00	3,20	1,78	3,00	NO	SI	NO	SI	NO
3	URE	2,00	2,00	12,50	2,90	NO	NO	SI	SI	NO
5	URE	1,95	0,00	7,75	2,90	NO	NO	SI	SI	NO
9	UCOTI	2,10	0,00	0,00	2,80	SI	NO	NO	NO	NO
10	URE	2,00	3,00	0,00	2,90	NO	SI	NO	SI	NO
11	URE	2,00	3,00	1,30	3,00	NO	SI	NO	SI	NO
14	UTRA	2,00	2,00	0,00	3,20	SI	NO	NO	SI	NO
16	UCOTI	1,95	0,00	0,00	3,10	NO	NO	NO	NO	NO
17	UEX	2,00	0,00	0,00	2,90	SI	NO	NO	SI	NO
18	UCOTI	1,15	1,90	0,00	2,50	NO	NO	NO	NO	NO
19	URE	1,96	0,00	0,00	2,90	NO	NO	NO	SI	NO
21	URE	2,00	8,00	0,00	2,90	NO	SI	NO	SI	NO
23	URE	2,00	2,00	3,00	2,90	NO	NO	SI	SI	NO
24	URE	2,00	4,00	7,80	2,90	NO	SI	SI	SI	NO
25	UCOTI	2,15	0,00	10,30	3,50	SI	NO	SI	SI	NO
27	URE	2,00	6,08	20,00	2,90	NO	SI	SI	SI	NO
28	UTRA	2,00	3,20	18,50	3,20	SI	NO	SI	SI	NO
29	URE	1,80	0,00	3,00	2,90	NO	NO	SI	SI	NO
30	URE	2,00	0,00	0,00	3,40	NO	NO	NO	SI	NO

ocho
(2)

Cuadro 2

No.	UBICACIÓN	ZONIFICACIÓN	DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES				C.I.S. CALCULADO AUDITOR (%)	CUMPLE EL C.I.S. SI / NO	OBSERVACIONES
			No. PISOS	PLANTA BAJA (m2)	PLANTA ALTA (m2)	TOTAL (m2)			
5	Tarqui y Colombia	URE	2	118,40	216,60	335,00	47,36	SI	El volado de 1,30 m, las aguas lluvias desfogon a las vías
13	Eliceo Ibáñez	URE	1	40,00	0,00	40,00	88,89	NO	Frente de terreno de 5m
16	Maldonado Bermeo	UCOTI	2	97,00	115,00	212,00	26,94	SI	Mal Calculado áreas: P.B. = 103,54; 1er piso = 114,64; Total = 218,18 m2 No existe aprobación de la construcción posterior con un área = 2 x 15 x 3,80 = 114,00 m2
17	Arcángel Rafael	UEX	1	86,30	0,00	86,30	43,15	SI	La construcción no está de acuerdo a los planos aprobados.
18	Medardo Ángel Silva y Quito	UCOTI	5	437,00	2192,74	2629,74	98,96	NO	Mal Calculado áreas: P.B. = 387,90 m2; Mezanine = 387,90 m2; 4 pisos = 497,89; Total = 2767,36 m2; No cumple con la Zonificación.
19	Densamin Sarabia	URE	3	0,00	173,40	173,40	85,75	SI	Construcción aprobada parte posterior el 2011/11/15. Los dos bloques de construcción ocupan el 85,75% del terreno
21	San Pablo y Vicente Rocafuerte	URE	1	100,00	0,00	100,00	33,33	SI	No existe aprobación de construcción lateral con un área = 54,60m2
25	Av. 19 de Mayo	UCOTI	3	0,00	175,18	175,18	0,00	SI	Volado de 1,70 m
29	Eugenio Espejo	URE	2	53,00	68,70	121,70	42,42	SI	Frente de terreno de 5m
30	Guayaquil y Calabi	URE	1	68,89	0,00	68,89	15,31	SI	No existe aprobación de construcción de dos pisos existentes con un área de 21,70 x 5,40 x 2 = 234,36 m2

Por lo expuesto incumplieron los artículos: 15 Inspecciones, de la Reforma a la Ordenanza de Ornato, Fábrica y Control de Construcciones en la Zona Urbana; Uma 6, Zona de Urbanismo de Malecones; Ucoti 6, Zona de Urbanismo comercial y turística; Utra 6, Zona de Urbanismo de Transición; Ure 6, Zona de Urbanismo Residencial; de la Ordenanza que reglamenta el plan local de urbanismo y desarrollo

Handwritten signature

duradero, cuyo fin es regular, optimizar, ordenar, y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná; e, inobservaron las Normas de Control Interno 100-02 Objetivos del Control Interno y 401-03 Supervisión.

Con oficio circular 026-UAI-AC2-GADMLM-2015 de 4 de junio del 2015, se comunicaron los resultados provisionales a los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos recibiendo respuesta:

A través de oficio 01-DPUT-15 de 8 de junio de 2015, el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos que actuó en los períodos 8 de junio de 2011 al 2 de septiembre de 2012; y, entre el 7 de abril al 3 de mayo de 2014, señaló:

“... Mediante memorando No. 006-PU-2012, de fecha 12 de enero del 2012, solicite a la Máxima, Autoridad se ubique a una persona en el Departamento de Planeamiento Urbano, para que cumpla con las funciones de Inspector de construcciones, por cuanto no se cuenta con una persona que desempeñe las actividades propias de ese cargo, ya que no se cuenta con un registro actualizado de construcciones, además informe que desde el año 2009, no se cuenta con una persona que ocupe el cargo antes indicado...”

Con oficio 60-DPUT-15 de 10 de junio de 2015, el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos del período 1 de julio al 31 de diciembre de 2014, indicó:

“... No se ha realizado por falta de personal y movilización, además me permito manifestar que con funcionarios anteriores solicitaron personal como inspectores o comisarios de construcciones pero lamentablemente nunca fueron atendidos...”

“... Debo indicar que si bien está escrito y establecido determinado por ordenanza difiere mucho con la realidad del sitio, sector, y es por eso que a veces no se cumple con lo escrito...”

Posterior a la lectura del borrador del informe, el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, que actuó en los períodos 3 de septiembre de 2012 y el 7 de abril de 2014; y, entre el 6 de mayo y el 30 de junio de 2014, señaló:

“... No ha sido fácil enfrentar esta situación, esta unidad no cuenta con el Equipo Humano calificado, tampoco cuenta con la logística...”

Jrj
Jrj

Con oficio OFI-70-DPUT-15 de 19 de junio de 2015, el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, del período 1 de julio hasta el 31 de diciembre de 2014; indicó:

“... Se dice que el responsable es el Jefe de Planeamiento Urbano, Rural y Terrenos, y yo otra vez digo cual “Jefe”, si esto de la verificación de las construcciones la debe hacer el responsable del Portafolio b) Control de Edificaciones, y claro tampoco tenemos...”

Lo manifestado por los servidores, no modifica lo comentado por el equipo de auditoría por cuanto no justificaron, por qué como parte de sus funciones no realizaron las inspecciones durante el proceso de construcción de las viviendas; mientras, dos servidores no adjuntaron las comunicaciones con las cuales solicitaron el requerimiento de personal.

Conclusión

No se realizaron verificaciones físicas durante el proceso de construcción de las viviendas por cuanto los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, no las efectuaron como parte de sus funciones, ni designaron a un Técnico para que cumpla esta actividad, ocasionando que las construcciones no se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y a las especificaciones técnicas sobre la materia, que la obra ocupe un porcentaje de terreno superior a lo establecido, y que el coeficiente de implantación de suelo no esté de acuerdo a la zonificación de su implantación.

Recomendación

Al Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos

3. Realizará o designará a un Técnico a su cargo, para que efectúe inspecciones durante las construcciones de las viviendas, con la finalidad de garantizar que estas se edifiquen de acuerdo a los planos aprobados y a las especificaciones técnicas sobre la materia.

once

Ausencia de registros de procesos de líneas de fábrica y aprobación de planos

No se contó con registros de líneas de fábrica otorgadas y de los planos aprobados, por cuanto, como parte de sus funciones, los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos no generaron individualmente esta información.

Lo comentado ocasionó que no se pueda precisar fácilmente cuantos procesos de líneas de fábrica y aprobación de planos fueron emitidos, para la toma de decisiones y control posterior; incumpliendo los artículos, 37 número 4, Registro de contratos, permisos de construcción, permisos de cerramiento, de la Reforma a la Ordenanza que contiene el Reglamento Orgánico Funcional de la Ilustre Municipalidad del Cantón La Maná; 10 Estructura Orgánica Descriptiva 3.3 Dirección de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, letra a) Aprobación de planos, número 4, letra b) Control de Edificaciones número 12 del Estatuto Orgánico de la Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Maná; e, inobservando las Normas de Control Interno 100-02 Objetivos de Control Interno y 405-04 Documentación de respaldo y su archivo.

Con oficio circular 026-UAI-AC2-GADMLM-2015 de 4 de junio del 2015, se comunicaron los resultados provisionales a los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, recibiendo respuesta:

Con oficio 60 DPUT-15 de 10 de junio de 2015, el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos del período 1 de julio al 31 de diciembre de 2014, señaló:

“... tiene la señorita Secretaria en su archivo e inventario a su cargo...”

Posterior a la lectura del borrador del informe el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, del período 1 de julio hasta el 31 de diciembre de 2014, indicó:

“... claro no existe y otra vez el culpable es el Jefe de Planeamiento y yo digo otra vez cual “Jefe”, e igual manifiesto culpa de quien es que no tengamos estos profesionales...”

Lo manifestado por el servidor, no justifica lo comentado por el equipo de auditoría, por cuanto no presentó registros de líneas de fábrica otorgadas y de los planos aprobados.



Conclusión

No se contó con registros de líneas de fábrica otorgadas y de los planos aprobados, debido a que los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, no generaron individualmente esta información, ocasionando que no se pueda precisar fácilmente cuantos procesos de líneas de fábrica y planos aprobados fueron emitidos para la toma de decisiones y control posterior.

Recomendación

Al Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos

4. Aperturará registros de líneas de fábrica y de los planos aprobados emitidos, con el fin de conocer la información generada para la toma de decisiones.

Garantías por planos aprobados.

En el año 2014, se receptaron garantías en menos por 1 899,36 USD por aprobación de planos a los propietarios de los inmuebles, como se indica a continuación:

AÑO	PERMISOS OTORGADOS	PERMISOS QUE PRESENTARON GARANTÍAS			
		No.	GARANTIA A ENTREGAR USD	GARANTÍA ENTREGADA USD	DIFERENCIA USD
2014	30	30	3 909,05	2 009,69	1 899,36
TOTALES	30	30	3 909,05	2 009,69	1 899,36

Situación que se originó debido a que los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos y el Dibujante, no tomaron en cuenta para el cálculo de la garantía, el uno por ciento del valor total de la construcción definido en la Ordenanza.

Lo comentado, ocasionó que se recaude en menos los valores que garantizan el cumplimiento de los planos y especificaciones técnicas en la construcción de edificaciones; incumpliendo el artículo 5, Aprobado los planos, de la Ordenanza de

1000
607

Ornato, Fábrica y Control de Construcciones en la Zona Urbana del Cantón La Maná; e, inobservando la Norma de Control Interno 100-02 Objetivos del Control Interno.

Con oficio circular 026 y 027-UAI-AC2-GADMLM-2015 de 4 de junio del 2015, se comunicaron los resultados provisionales a los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, y al Dibujante, recibiendo respuesta:

Con oficio 01-DPUT-15 de 10 de junio de 2015, el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos que actuó en los períodos 8 de junio de 2011 y el 2 de septiembre de 2012; y entre el 7 de abril al 3 de mayo de 2014, indicó:

“... Cabe destacar que la garantía es un negocio jurídico mediante el cual se pretende dotar de una mayor seguridad al cumplimiento de una obligación o pago de una deuda...”

En Comunicación de 8 de junio de 2015, el Dibujante, señaló:

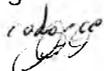
“... Para efecto del cálculo de la aprobación de plano y de la garantía se lo realiza de la siguiente manera para las construcciones con cubierta de duratecho, zinc o eternit se aplica el valor de 320,00 dólares cada metro cuadrado por el área que se va a construir...”

“... Para las construcciones con cubierta de losa se aplica el valor de 340,00 dólares cada metro por el área que se va a construir...”

Posterior a la lectura del borrador del informe el Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos que actuó en los períodos 3 de septiembre de 2012 y el 7 de abril de 2014; y, entre el 6 de mayo y el 30 de junio de 2014, señaló:

“... Nota: En ocasiones el interesado o propietario, solo cancela el valor por aprobación de planos, más no por concepto de garantía; ocasionando se archiven los planos hasta que el interesado, cumpla con sus obligaciones...”

Lo manifestado por los servidores no modifica lo comentado por el equipo de auditoría, por cuanto no justificaron las causas por las que no determinaron el valor de las garantías de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas respectivas.



Conclusión

En el año 2014, se receptaron garantías en menos por 1 899,36 USD por aprobación de planos, por cuanto los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos y el Dibujante no tomaron en cuenta para el cálculo de la garantía, el uno por ciento del valor total de la construcción definido en la Ordenanza, ocasionando que se recaude en menos los valores que garantizan el cumplimiento de los planos y especificaciones técnicas en la construcción de edificaciones.

Recomendación

Al Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos

5. Para determinar el valor de las garantías por aprobaciones de planos, aplicará el cálculo establecido para el efecto en la Ordenanza.

Construcciones no contaron con estacionamientos.

En el 2014, diecinueve edificaciones no contaron con el número de estacionamientos de acuerdo al área de construcción y la zonificación de implantación, como se demuestra a continuación:

No Vivienda	ZONIFICACION	DATOS DE CONSTRUCCION			ESTACIONAMIENTOS		
		VIVIENDAS	LOCALES	No. PISOS	REGISTRADOS EN PLANOS	NECESARIOS ZONIFICACIÓN	CUMPLE SI / NO
3	URE		4	1	0,00	2,00	NO
5	URE	2		2	1,00	2,00	NO
8	URE	1		1	0,00	1,00	NO
9	UCOTI	2	3	1	3,00	4,00	NO
13	URE	1		1	0,00	1,00	NO
14	UTRA	1	3	1	1,00	3,00	NO
15	URE	2		1	0,00	2,00	NO
16	UCOTI	3		2	0,00	3,00	NO
17	UEX	1		1	0,00	1,00	NO
18	UCOTI	80 HABIT.	3	5	0,00	40,00	NO
19	URE	6		3	0,00	6,00	NO

No Vivienda	ZONIFICACION	DATOS DE CONSTRUCCION			ESTACIONAMIENTOS		
		VIVIENDAS	LOCALES	No. PISOS	REGISTRADOS EN PLANOS	NECESARIOS ZONIFICACIÓN	CUMPLE SI / NO
20	URE	1	2	2	0	3	NO
21	URE		1	1	1	2	NO
23	URE	1		1	0	1	NO
25	UCOTI	3	2	3	0	5	NO
27	URE		1	1	0	3	NO
28	UTRA	2	1	1	0	3	NO
29	URE	1		2	0	1	NO
30	URE		1	1	0	2	NO

Este hecho sucedió por cuanto los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, aprobaron los planos de construcción de las edificaciones, sin verificar el cumplimiento respecto al número de estacionamientos, establecidos en la Ordenanza municipal que reglamenta el plan local de urbanismo y desarrollo duradero, ni dispusieron al Dibujante la revisión de los archivos físicos como digitales entregados para la aprobación de planos y permisos de construcción.

Lo comentado, ocasionó que no exista control sobre la construcción de las edificaciones en lo concerniente a los estacionamientos; incumpliendo los artículos Ucoti 12, Utra 12, Ure 12, Uex 12; 2 y 3 de la Ordenanza Municipal que reglamenta el plan local de urbanismo y desarrollo duradero, cuyo fin es regular, optimizar ordenar, y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná; e, inobservaron las Normas de Control Interno 100-02 Objetivos del Control Interno y 401-03 Supervisión.

Con oficio circular 026-UAI-AC2-GADMLM-2015 de 4 de junio del 2015, se comunicaron los resultados provisionales a los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, sin recibir respuesta.

Conclusión

En el 2014, varias edificaciones no contaron con el número de estacionamientos de acuerdo al área de construcción y la zonificación de implantación, por cuanto los Jefes de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos, aprobaron los planos de construcción de la edificaciones, sin verificar el cumplimiento respecto al número de estacionamientos,

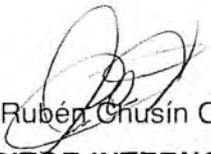
d. eguez

ni dispusieron al Dibujante la revisión de los archivos físicos como digitales, ocasionando que no exista control sobre la construcción de las edificaciones.

Recomendación

Al Jefe de Planeamiento, Urbano, Rural y Terrenos

6. Previo a la aprobación de planos, verificará que estos documentos cuenten con el número de estacionamientos de acuerdo al área de construcción y la zonificación de implantación, con la finalidad de dar cumplimiento a la Ordenanza emitida para el efecto.


Lic. Rubén Chusín C.
AUDITOR INTERNO
G.A.D. MUNICIPAL DE LA MANÁ
di. e. c. o. r. i. g. i. o
