



DENVER AUDITOR  
TIMOTHY M. O'BRIEN, CPA

**PARA PUBLICACIÓN INMEDIATA –18 de enero de 2024**

[In English: click here](#)

Contacto: Tayler Overschmidt  
Directora de Comunicaciones  
taylor.overschmidt@denvergov.org  
720-913-5033

## **La lentitud para obtener permisos de la ciudad para proyectos de construcción ha costado a los propietarios de viviendas tiempo y dinero**

DENVER – Los errores en la revisión de los planes de construcción, unas instrucciones poco claras y la falta de supervisión aumentan los costos y ralentizan el proceso para que los propietarios de viviendas en Denver obtengan permisos para sus proyectos de renovación y construcción, de acuerdo con una nueva auditoría del Auditor de Denver, Timothy M. O'Brien, CPA.

"Esto es peligroso para la comunidad y frustrante para los propietarios de viviendas", dijo el Auditor O'Brien. "Si más personas comienzan a hacerlo por su cuenta sin unos planes de construcción aprobados por la ciudad, podríamos tener un gran problema".

Los largos tiempos de revisión para los permisos eran una de sus principales quejas de acuerdo con una encuesta que realizamos a propietarios de viviendas y contratistas que solicitaron permisos residenciales. Treinta de los 55 encuestados mencionaron que los largos tiempos de revisión dificultan el proceso de revisión de permisos.

Por ejemplo, una de las personas encuestadas mencionó que los retrasos incrementaron en más 24,000 dólares el costo de un proyecto debido a la ampliación de los pagos del alquiler y la hipoteca, por lo que decidió completar el trabajo sin permiso. Un contratista nos dijo que trasladan a sus clientes los costos adicionales causados por la lentitud en la obtención de permisos. Por otro lado, un miembro del Concejo de la Ciudad nos dijo que sus votantes están completando proyectos en sus casas sin permisos.

La ciudad experimentó un gran aumento en las solicitudes de permisos residenciales durante y después de la pandemia de COVID-19 ya que los propietarios comenzaron más proyectos de reforma en sus viviendas. Por esto, disminuyó el número de revisiones de planes de renovación o construcción que se completaron a tiempo disminuyó.

Descubrimos que los revisores del departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario no completaron las revisiones de permisos a tiempo el 76% de las veces en el 2022 y que esta cifra subió al 81% en abril de 2023.

Los permisos son obligatorios cada vez que los propietarios quieran realizar ciertos cambios en sus viviendas unifamiliares, dúplex y unidades de vivienda adicionales, como apartamentos en el sótano. Si bien el Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario de la ciudad ha tomado medidas para eliminar la acumulación de revisiones de permisos pendientes, el tiempo que tardó en aprobarse un permiso de construcción seguía siendo lento durante la auditoría.

Nuestra auditoría de los procesos de permisos residenciales muestra algunas áreas de comunicación deficiente e inconsistencias serias. Los factores que contribuyen a la lentitud del proceso de aprobación de permisos incluyen la supervisión insuficiente de los administradores, las inconsistencias en los datos, las imprecisiones en las revisiones y comentarios y la falta de un programa de capacitación formal. Si bien el equipo de revisión de planes residenciales no puede controlar el volumen de solicitudes de permisos que recibe o cuánto tiempo tardan los solicitantes en responder a los cambios solicitados, los procesos informales de la ciudad y los datos poco confiables contribuyen a que los tiempos de revisión de permisos sean más largos para los propietarios y contratistas.

"Las inconsistencias y errores en el proceso de emisión de permisos de renovación de viviendas podrían llevar a que más personas hagan el trabajo sin ninguna aprobación", dijo el Auditor O'Brien. "Eso pone a los residentes y a la comunidad en riesgo si algo saliera mal durante la construcción o en algún momento futuro".

Los retrasos en la revisión de los planes del proyecto podrían crear futuros problemas de seguridad para los propietarios de viviendas y al mismo tiempo afectar negativamente la asequibilidad de la vivienda al aumentar el costo de los proyectos de construcción y de la reparación de viviendas.

Además del problema de los largos períodos de revisión, sin un enfoque formal y consistente para la capacitación, la supervisión y el monitoreo, los errores del personal pueden ocurrir con mayor frecuencia y no siempre se detectan de manera oportuna, lo que puede resultar en retrasos en el proyecto, así como en múltiples envíos y revisiones de los planes.

Las respuestas a nuestra encuesta mostraron que 10 de cada 55 personas dijeron que el personal de la ciudad cometió errores en la revisión de los planes de sus proyectos. Cuando hay un error o falta información en la solicitud es posible que el solicitante tenga que volver a enviarla. Esto puede resultar en que los propietarios paguen tarifas adicionales si llegan a realizar más de tres reenvíos. Además, cuando un solicitante reenvía su proyecto, este pasa al final de la fila para su revisión, a excepción de los casos de reenvíos por cambios muy pequeños.

"El tiempo que toma obtener la aprobación de un permiso podría depender del revisor que se asigne a su solicitud", dijo el Auditor O'Brien.

La comunicación informal e imprecisa del personal de la ciudad también puede ser una causa de los retrasos y costos adicionales en el proceso de permisos. Debido a la comunicación informal con los propietarios de viviendas y contratistas, la agencia de Planificación y Desarrollo Comunitario ha causado las siguientes trabas:

- Una orientación en línea obsoleta y poco clara para los solicitantes de permisos.
- Comentarios inconsistentes y a veces confusos en la revisión del plan.
- Dificultades para que los propietarios de viviendas y los contratistas se pongan en contacto con el personal del departamento si tienen preguntas.
- El departamento no utiliza los comentarios de los propietarios de viviendas y los contratistas para mejorar el proceso de permisos residenciales.
- Dificultades para que el personal de revisión de planes residenciales obtenga información de otros equipos de revisión de permisos de la ciudad.

Once de los 55 propietarios de viviendas y contratistas que respondieron a nuestra encuesta expresaron su frustración con los comentarios inconsistentes en las revisiones y uno dijo que la probabilidad de que su proyecto fuera aprobado dependía más del revisor que se les asignó que del proyecto en sí.

Catorce encuestados también dijeron que, cuando volvieron a presentar sus planes, recibieron comentarios adicionales que no se habían comunicado en revisiones anteriores o la petición de presentar elementos que ya estaban incluidos en sus planes. Los encuestados también identificaron errores cometidos por los revisores de los planes. Según ellos, todo esto les hizo pasar por repeticiones de solicitudes innecesarias que retrasaron la aprobación de sus permisos por semanas o meses.

Sin procesos formales para comunicarse con los solicitantes y otros equipos de revisión, los errores continuarán afectando el proceso de solicitud de permisos, lo que puede alargar los tiempos de revisión y añadir costos para los propietarios de viviendas.

Además, descubrimos que los datos inexactos están llevando al departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario a informar tanto a la administración como al público que los tiempos de procesamiento de permisos son más cortos de lo que realmente son.

"Dada la amplitud de los problemas con las revisiones de permisos de construcción residencial, el departamento tendrá que trabajar duro y tener muchos recursos para hacer mejoras", dijo el Auditor O'Brien.

El departamento debe tener un enfoque robusto en cuanto a su personal y los datos que garantice que los recursos, la capacitación y la consistencia estén presentes cada vez que se produzcan aumentos repentinos en las solicitudes de permisos.

Hicimos 20 recomendaciones para ayudar al departamento a mejorar su capacitación, consistencia, administración y datos.

Desafortunadamente, los directivos optaron por no estar de acuerdo con tres de nuestras recomendaciones relacionadas con garantizar datos confiables y el monitoreo de contratos para evitar errores en la revisión de permisos. Esperamos que el departamento tome medidas en sobre todas nuestras recomendaciones para ayudar a mejorar la experiencia de las personas al solicitar permisos de construcción en el futuro

[Lea la auditoría](#)

Puede encontrar más información sobre el Auditor y las auditorías recientes [en nuestro sitio web](#).

### **Acerca de la Oficina del Auditor**

El Auditor de Denver es elegido públicamente y responde a los votantes. El papel del auditor es ayudar a minimizar los riesgos, mejorar los controles internos, maximizar la eficiencia y fortalecer la rendición de cuentas.

### **Acerca del auditor O'Brien**

El auditor de Denver Timothy M. O'Brien, Contador Público Certificado, tiene más de 40 años de experiencia en auditoría y contabilidad. El auditor O'Brien se esfuerza por brindar mayor claridad, transparencia y responsabilidad al gobierno de la ciudad de Denver para sus residentes. Elegido en 2015 y reelegido en 2019 y 2023, Timothy O'Brien se distingue de sus predecesores al ser un auditor profesional.

El Auditor O'Brien y su oficina han ganado muchos premios nacionales por su trabajo, incluyendo seis Premios Knighton de la [Asociación de Auditores de Gobiernos Locales](#):

- Premio Knighton Ejemplar 2022 - [Servicios residenciales de basura, reciclaje y compostaje](#)
- Premio Knighton Distinguido 2021 - [Sistema de transporte de estacionamiento del aeropuerto](#)
- Premio Knighton Ejemplar 2020 - [Programa de reparación de aceras en vecindarios](#)
- Premio Distinguido Knighton 2019 - [Programa Preescolar de Denver](#)
- Premio Distinguido Knighton 2018 - [Vivienda asequible](#)
- Premio Ejemplar Knighton 2015 - [Servicios Humanos de las Montañas Rocosas](#)

El auditor O'Brien también recibió [el Premio David M. Walker a la Excelencia en la Responsabilidad Gubernamental en 2022](#) del Foro Nacional Intergubernamental de Auditoría y el [Premio de Acceso a la ADA de](#) la Coalición de Personas con Discapacidades Cruzadas de Colorado en 2018 por su trabajo en nombre de las personas con discapacidades. El auditor O'Brien recibió el [Premio al Mejor CPA en Impacto Gubernamental 2017](#) del [Instituto Americano de Contadores Públicos](#). Fue honrado con el [Premio a la Excelencia Jonathan Holtzinger 2016 por](#) la Sociedad de Analistas Financieros Colegiados de Colorado por demostrar los más altos estándares como profesional financiero y de inversiones.

###

Contacto: Tayler Overschmidt  
Directora de Comunicaciones  
[tayler.overschmidt@denvergov.org](mailto:tayler.overschmidt@denvergov.org)  
720-913-5033