

Informe AI-025-2020

13 de noviembre de 2020

# Auditoría Operativa sobre el trámite de permisos de construcción.



*Municipalidad de Escazú*

**AUDITORÍA INTERNA**



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

*Informe-AI-025-2020*

*13 de noviembre 2020*

### CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO .....	i
1. Origen del Estudio.....	1
2. Objetivo(s) del Estudio.....	1
3. Alcance, Limitaciones y Logros del Estudio.....	1
4. Responsabilidad de la Administración y la Auditoría.....	2
5. Marco de Referencia del Estudio.....	2
6. Comunicación de Resultados.....	4
7. Resultados.....	5
7.1 Resultados Satisfactorios.....	5
7.1.1 Comunicación oportuna entre subprocesos.....	5
7.1.2 Segregación de funciones en el procedimiento para el trámite de Permisos de Construcción.....	6
7.1.3 Herramientas para el cumplimiento del Plan Regulador del cantón.....	6
7.1.4 Simplificación del trámite para el otorgamiento de permisos de construcción.....	7
7.1.5 Uso de un mecanismo como repositorio principal de la documentación requerida en la solicitud de permiso de construcción.....	7
7.2 Hallazgos.....	8
7.2.1 Debilidades en procedimiento para el trámite de Permisos de Construcción.....	8
7.2.2 Incumplimiento de requisito en el otorgamiento de permisos de construcción.....	18
7.2.3 Devolución de trámites para solicitud de permiso de construcción.....	30
7.2.4 Caratula de Permisos de Construcción no visible en obras en desarrollo.	37
7.2.5 Estado de permiso de construcción no actualizado en Sistema de Información Geográfica (GIS) y sistemas relacionados.....	43
7.2.6 Recepción de obras no se aplica en todas las obras de construcción...	50
7.2.7 Limitada supervisión de obras en construcción en el cantón de Escazú	57
8. Conclusiones.....	64
9. Recomendaciones.....	69





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

13 de noviembre 2020

**Bachiller.**  
**Arnoldo Barahona Cortés.**  
**Alcalde Municipal.**

Estimado señor:

**Asunto:** Auditoría Operativa sobre el trámite de permisos de construcción.

### RESUMEN EJECUTIVO

#### ¿Qué se examinó?

En cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Operativa para el período 2019, se realizó el estudio denominado Auditoría Operativa sobre el trámite de Permisos de Construcción, con el **objetivo** de comprobar el cumplimiento y aplicación de la normativa vigente en el tema de permisos de construcción, así como la verificación de procedimientos y control interno.

El **alcance** del citado estudio abarcó la verificación de los permisos de construcción otorgados para el periodo comprendido en el año 2019. Así como la aplicación de inspecciones preliminares, de supervisión y recepción de obra que son procesos integrados con el procedimiento para el trámite de permisos de construcción.

Con fundamento en el objetivo y alcance del presente estudio, se analizó la **documentación respaldo** de las actividades desarrolladas por los Subprocesos de Control Constructivo e Inspección General, evidenciándose el cumplimiento del procedimiento para tramitar los permisos de construcción. o auditado.

Durante el desarrollo de ésta auditoria se presentaron **limitaciones** en cuanto al uso de herramientas de automatizadas para la revisión, ubicación de obras de construcción físicas revisión de documentación física y digital.

#### ¿Por qué es importante?

La licencia de construcción es un mecanismo que es utilizado para preservar las regulaciones de las estructuras tanto residenciales como comerciales, dentro de una comunidad. Es una autorización que se otorga de previo al inicio de las obras, como garantía de cumplimiento con todos los requerimientos técnicos y legales para la construcción. Se perfecciona con el pago del derecho correspondiente establecido por la Municipalidad, siendo éste un requisito obligatorio para que surta sus efectos.

Para el periodo 2019, la Municipalidad de Escazú, recaudó bajo este derecho de construcción el monto de ¢399.383.913,46 millones en la aprobación de 320 licencias de construcción, siendo este uno de los rubros de ingreso a la Municipio.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

Previo a emitir y otorgar el permiso de construcción, la Municipalidad debe verificar que la obra a realizar sea conforme a los requisitos estipulados en cumplimiento a las leyes relacionadas con la construcción y del Plan Regulador del cantón. La Municipalidad debe comprobar que las edificaciones y proyectos no se ubiquen en zonas vulnerables de amenazas naturales o riesgo de desastre. Para efectos de fiscalización por parte de las autoridades competentes, acatamiento legal, cumplimiento del Plan Regulador del cantón y en ordenamiento ante denuncias legales, sociales, económicas, ambientales, civiles y de imagen en perjuicio del Municipio.

### **¿Qué se encontró?**

Una vez concluida la presente auditoria se determinaron siguientes hallazgos y/o aspectos a mejorar en el control interno de los subprocesos de Control Constructivo e Inspección General, para las cuales se emitieron recomendaciones al [REDACTED] Gerente Gestión Urbana y a la [REDACTED] Gerente Gestión de Recursos Humanos y Materiales, a fin de que estas situaciones sean subsanadas.

### **1. Debilidades en procedimiento para el trámite de Permisos de Construcción**

Se identificó debilidades en el procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras y sus requisitos:

- a. Requisitos que no son utilizados en el proceso, los datos son canalizados en otros documentos. (Como formulario "Hoja de Actualización de Datos"
- b. Desactualización de formularios.
- c. Mejoras en formularios considerando: codificación, características de control documental, Proceso del formulario, alcance del proceso, detalle del responsable de la actividad.
- d. Inspecciones preliminares realizadas por personal de Control Constructivo
- e. Falta mecanismos de registro de firmas.
- f. Actualización del procedimiento con la práctica actual, sin dejar de lado las actividades de, revisión y aprobación, y segregación de estas.
- g. Documentación que compruebe el cumplimiento completo de los requisitos y aprobación de la licencia
- h. Recepción de obra de las licencias otorgadas por remodelación, construcción de locales o vivienda y movimiento de tierra.
- i. Desactualización Manual de Requisitos y Presentación de Solicitudes para Permisos de Construcción con los requisitos publicados en la web.

**Teléfono: 2208-7546 – [www.escazu.go.cr](http://www.escazu.go.cr) - [auditoria3@escazu.go.cr](mailto:auditoria3@escazu.go.cr)**

F-AI-38 - V.4.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

Con la práctica se han determinado debilidades y mejoras que deben ser actualizadas en el procedimiento; como lo es la eliminación de documentos/formularios no utilizados, implementación o modificación de formularios a razón de su función, codificación de formularios bajo un esquema estandarizado, ajustes en minimización del proceso para requerimientos internos y las mejoras con base a directrices recientes. Cabe indicar, la necesidad expresada en el ordenamiento jurídico de contar con procedimientos claros y actualizados que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno de la institución y la prevención de desvíos de los objetivos y metas institucionales. (Art. 15 de la Ley General de Control Interno).

### **Recomendación**

- 1.1. *Revisar, modificar e implementar las debilidades y mejoras identificadas en el procedimiento y mecanismos de control relacionados con la acreditación del Permiso de Construcción, como lo es la eliminación de documentos/formularios no utilizados, implementación o modificación de formularios a razón de su función, codificación de formularios bajo un esquema estandarizado, mejoras en el diseño, ajustes en minimización del proceso para requerimientos internos y las mejoras con base a directrices recientes. El diseño debe ser claro en la información que se solicita y en la información a completar, deben ser sencillos y solicitar la información en orden secuencial.*
- 1.2. *Revisar la secuencia del procedimiento, para analizar, implementar o modificar mecanismos formales de control en donde se refleje las acciones realizadas y sus responsables, como es el caso del paso de la revisión del reingreso de los requisitos que están pendientes para la aprobación del permiso de construcción; al no identificar un mecanismo formal de la revisión de estos requisitos de la licencia en trámite, no se comprueba formalmente el cumplimiento de todos los requisitos para el otorgamiento del permiso de construcción justificando su aprobación final.*
- 1.3. *Desarrollar e implementar un mecanismo de control como un registro oficial de firmas en que se pueda corroborar los funcionarios asignados en el procedimiento, su firma estándar y responsabilidades. De forma que se compruebe que el funcionario que ejecuta determinada etapa en el procedimiento es el asignado y que cuenta con capacidades y funciones definidas de acuerdo con su perfil.*
- 1.4. *Revisar y actualizar los requisitos indicados en los formularios para tramitar Licencia Municipal de Construcción (Obra mayor o menor), Demolición y Movimientos de Tierra, Trabajos en la Vía Pública, Publicidad Exterior, Desfogue Pluvial y Tránsito de Materiales publicados en la página Web de la Municipalidad, en el Catálogo Nacional de Trámites del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) y en papel en oficinas centrales; considerando lo referido en Directriz GU-197-2020 del 23/04/2020 de la Gerencia Gestión Urbana y orientando a simplificar los trámites evitando el incurrir a los interesados en costos innecesarios al presentar documentos que ya no se solicitan o pueden tramitarse de forma interna.*



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- 1.5. *Actualizar reglamentos o manuales internos como es El Manual de Requisitos y Presentación de Solicitudes para Permisos de Construcción, que concuerden con los Requisitos para Solicitud de Licencia relacionado con Control Constructivo publicados por la Municipalidad y en optimización de los recursos y la mejora continua.*
- 1.6. *Canalizar las actividades para documentar en un único repositorio los expedientes que respaldan el trámite para la licencia de construcción, analizando la seguridad de acceso a la información y el costo – beneficio de los recursos que se utilizan para la administración de los expedientes físicos; como es el personal, tiempo, material y estructura física donde se custodia.*
- 1.7. *Fortalecer la segregación de funciones y responsabilidad entre los Subprocesos de Inspección General y Control Constructivo en referencia a la participación en el procedimiento del trámite de permisos de construcción y en acatamiento a la directriz GU-197-2020 del 23/04/2020.*

## **2. Incumplimiento de requisito en el otorgamiento de permisos de construcción**

*Se identificó las siguientes irregularidades en relación con el cumplimiento de requisitos definidos para las licencias municipales relacionadas con construcción:*

- a. *Requisitos que no son utilizados en el proceso, los datos son canalizados en otros documentos. (Como formulario "Hoja de Actualización de Datos"*
- b. *Nueve permisos de construcción aprobados sin el requisito disponibilidad de agua potable emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados*
- c. *Requisito sobre nota autenticada donde todos los propietarios autorizan la construcción, el requisito debe especificar el tipo de autenticación.*
- d. *Dos Permisos de construcción aprobados sin el requisito "En obras mayores de 300 m<sup>2</sup> o 200 m<sup>3</sup> debe entregarse nota que indique la ruta de suministros a la construcción, así como cuál será el manejo de aguas y desechos durante el proceso constructivo".*
- e. *Dos permisos de construcción aprobados sin el requisito "Todas las obras deberán solicitar el Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección..."*
- f. *Un permiso de construcción por Demolición, falta 3 de los requisitos para su autorización*
- g. *Dos documentos de inspección preliminar sin firma o nombre del funcionario que aplicó la inspección.*
- h. *Un permiso de construcción aprobado con documentos de inspección preliminar indicando la no aprobación de permiso de construcción, al no poderse efectuar la*





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

*inspección. En expediente no se identifica la inspección realizada posterior a este documento.*

- i. *Cuatro inspecciones preliminares realizadas por personal de Subproceso de Control Constructivo.*

### **Recomendación**

- 2.1. *Revisar las listas de requisitos para licencias municipales relacionadas con construcción y con base a la práctica operativa analizar, eliminar, modificar y definir los requisitos que el interesado (contribuyente) debe presentar para la efectividad del proceso, canalizando los requisitos internos con los subprocesos involucrados, sin dejar de lado el cumplimiento al Plan Regulador del cantón.*
- 2.2. *Analizar, desarrollar e implementar, en caso de excepción de uno de los requisitos la forma en que se documente la justificación del no cumplimiento de este; como una lista autorizada de excepciones, o mediante que otro mecanismo se subsana el requisito de interés.*
- 2.3. *Definir y ejercer mecanismos para una labor de vigilancia y control sobre el cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la licencia de construcción, hace referencia a que se cumple con el marco normativo requerido para el desarrollo mobiliario en el cantón y en cumplimiento a las leyes relacionadas.*

### **3. Devolución de trámites para solicitud de permiso de construcción**

*De los 42 expedientes de solicitud de permiso de construcción revisados por la Auditoría Interna, se devolvieron mediante la plataforma APC para subsanar requisitos 38 (90%) solicitudes, esto debido a elementos técnicos en el diseño de planos constructivos que irrespetan la normativa, como alimento del INVU, MOPT, porcentaje de cobertura, retiro de los colindantes, aclaración de estructura en láminas y omisión de requisitos documentales como la ausencia de personería jurídica y registral, notas de autorización en caso de varios apoderados y solicitud debidamente llenado para el permiso de construcción Administrador de Proyectos de Construcción.*

*En más de una oportunidad el trámite se vuelve a presentar ante la Municipalidad mediante la plataforma APC con las mismas omisiones, por lo que el personal del Subproceso vuelve a revisar de nuevo el expediente, considerando las observaciones indicadas en la herramienta y obliga a revisar de nuevo el expediente para constatar que no sólo se corrigieron los requisitos solicitados, sino que en esta nueva versión del expediente no se incluyan nuevos incumplimientos.*

Esta práctica, se encuentra al margen de lo establecido en el artículo 6 de la Ley N.° 8220 Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, en lo relativo a que la entidad deberá verificar la información presentada por el administrado y prevenirle, por una única vez y por escrito, que complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite, o que aclare o subsane la información. Lo expuesto genera tiempos adicionales que se suman al plazo final para resolver el permiso de construcción, lo que contradice el propósito de la Ley N.° 8220.

#### **Recomendación**

- 3.1. *Analizar, desarrollar e implementar, un mecanismo para que en caso de denegación del permiso de construcción hacer de conocimiento y compromiso al contribuyente interesado o responsable de las obras por escrito de forma preventiva y por una única vez, que complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite, o que aclare o subsane la información, haciendo de su conocimiento las consecuencias a razón de tiempo y costo en que se incurren en estos casos.*
- 3.2. *Revisar las listas de requisitos para licencias municipales relacionadas con construcción y con base a la práctica operativa analizar, eliminar, modificar y definir los requisitos que el interesado (contribuyente) debe presentar para la efectividad del proceso, canalizando los requisitos internos con los subprocesos involucrados, sin dejar de lado el cumplimiento al Plan Regulador del cantón.*
- 3.3. *Analizar, desarrollar e implementar un mecanismo de control para revisión de los requisitos u observaciones indicadas por lo que se denegó el permiso de construcción, minimizando pasos de revisión y solventados tiempos en el proceso.*
- 3.4. *Analizar la viabilidad de comunicar al CFIA<sup>1</sup>, de forma inductiva para que el trámite relacionado con obtener un permiso de construcción el responsable de la obra comprenda su responsabilidad en el proceso y las consecuencias que genera el no cumplimiento de estos en el procedimiento para el trámite de la licencia municipal.*

#### **4. Carátula de Permisos de Construcción no visible en obras en desarrollo.**

La Auditoría Interna realizó 21 inspecciones físicas en obras de construcción, con el propósito de corroborar que las obras cuentan con su respectivo permiso de construcción aprobado y en un sitio visible en la construcción. Como resultados de las inspecciones:

- a. *Siete (33%) obras en construcción con permiso de construcción aprobado, pero no cumplen con permiso de construcción original en un sitio visible.*

<sup>1</sup> Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- b. Una (5%) obra de construcción con avance de obras aproximado del 50%, la cual en visita en sitio realizado por la Auditoría Interna (23/08/2020) no contaba con Permiso de Construcción para locales comerciales aprobado. Se realizaron dos visitas posteriores (06/09/2019 y 28/02/2020) en las cuales no se localiza el permiso de construcción en las obras.
- c. Tres (14%) obras de construcción que no cuentan con permiso de construcción aprobado.
- d. Dos (10%) obras clausuradas, ambas con sellos municipales de clausura, una por no contar con el permiso de construcción y otra por obras finalizadas, pero debe poner en orden los permisos municipales para solicitud de licencia comercial (Patente).
- e. Ocho (38%) obras de construcción con permiso de construcción que muestra el número del permiso municipal en sitio visible.

### **Recomendación**

- 4.1. *Elaborar e implementar, una estrategia para incentivar a los profesionales responsables de las obras y dueños de estas en la importancia y cumplimiento de tramitar licencia municipal previo al inicio de las obras y colocar el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal en un lugar visible de las obras.*
  - 4.2. *Participar al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, en el enfatizar con los profesionales responsables de las obras en el alcance de las responsabilidades en acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica.*
5. **Estado de permiso de construcción no actualizado en Sistema de Información Geográfica (GIS) y sistemas relacionados.**

*De los 32 (76%) permisos de construcción con el estado "Aprobado", once corresponden a construcción o remodelación comercial, el propietario requiere actualizar o tramitar la licencia comercial, donde se debe aplicar el proceso de recepción de obra y actualizar su estado en DECSIS:*

- a. *Uno de los permisos (N°136-19) en el Sistema Decsis y SIG, se identifica con recepción obra; pero en el sistema GIS se muestra el estado del permiso en aprobación.*
- b. *Dos de los permisos (N°003-20 y N°332-19) cuenta con recepción obra temporal, la Auditoría Interna inspecciono los locales y corroboró con los administradores el estado temporal de la patente comercial.*



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- c. Para el permiso de Movimiento de Tierra N° 062-19, no se aplicó la recepción obra debido a que tenía en proceso el permiso de construcción, para construcción de Centro de locales comerciales.
- d. El permiso de demolición N°231-19, el propietario no realizó la solicitud de recepción de obra.
- e. El permiso de construcción N°256-19, en inspección realizada por la Auditoría Interna, se comprobó que se encuentra en construcción.
- f. El permiso de construcción N°133-19, en el sistema GIS y DECSIS se encuentra en aprobación, en consulta realizada en el sistema SIG se identifica la recepción obra en condición "Si Cumple".
- g. Los permisos de construcción N°186-19, N°205-19, N°220-19, N°252-19, N°273-19, N°274-19, se consultaron en SIG en donde se da trazabilidad a la recepción de obra, sin embargo, no se identificó registro en expediente físico o digital.

Los otros 19 permisos de construcción con estado de trámite "Aprobado", son por construcción de vivienda, la recepción de obra solo se realiza a solicitud del propietario.

Dentro del trabajo de la Auditoría Interna, se inspeccionó dos de los permisos con estado "No identificado", donde, se comprobó el avance de las obras: uno en proceso de finalización para solicitud de recepción de obra y el segundo está en desarrollo.

Las obras de construcción que indican su estado de "Ingreso", la Auditoría Interna constató que uno de los registros corresponde a la construcción de un centro de locales comerciales, el cual a la fecha de inspección se encuentra terminado con 3 locales en operación y el otro a la remodelación de un local (Centro comercial con un avance de las obras de un 100%).

### Recomendación

- 5.1. Estructurar, implementar y actualizar los sistemas municipales (Sistema de Información Geográfica - GIS y DECSIS), con el estado de la etapa del permiso de construcción en trámite y conciliar la información del Sistema de Información Geoespacial/ Modulo Recepción de Obra, de forma que la información expresada en los sistemas con relación al estado del permiso de construcción sea fidedigna y congruente, al ser insumo para otros subprocesos como Patentes y actualización de la base imponible.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **6. Recepción de obras no se aplica en todas las obras de construcción**

Se verificó la aplicación de la Inspección Preliminar y Recepción de Obras a una muestra de 20 expedientes de obras de construcción con permiso de construcción tramitados para locales comerciales durante el periodo 2019, se pudo identificar:

- a. De los 20 expedientes 5 (25%), son relacionados con obras de demolición, techado de plantel, movimiento de tierra y tapias perimetrales; que al contar con el permiso de construcción deben de aplicarse el proceso de recepción de obra, sin embargo, por el tipo de obra de construcción no se ha realizado la solicitud y no es requerido en caso de tramitar una licencia comercial.
- b. De los 15 permisos tramitados para locales comerciales, 2 (13%) corresponden a obras no finalizadas y 13 expedientes (87%) no cuentan con documentación de recepción de obra en el expediente.
- c. Mediante el Sistema de Información Geográfica (GIS), de los 13 permisos de construcción que no cuentan con documentación de recepción de obra en expediente, se identifican 4 (31%) permisos de construcción con el estado "RO" Recepción de Obra, donde:
  - Dos permisos de construcción, en el módulo de "Recepción de Obra" del SIG cuentan con estado de "Si Cumple".
  - Un permiso de construcción, con el estado "No cumple" debido a que falta el permiso de construcción por remodelación del local; el cual fue subsanado para obtener la licencia comercial, pero no se aplicó el reingreso en el módulo de "Recepción de Obra" del SIG.
- d. De los 9 (69%) expedientes de permisos de construcción sin el estado "RO" en el sistema GIS:
  - Seis, cuentan con su respectiva patente identificada en el Sistema Decsis
  - Uno, no aplica, ya que las obras construidas están finalizadas, pero no cuenta con ningún local en operación y la empresa constructora está en el proceso de recepción de obra esta
  - Uno, no se localizó debido a que el número de finca cuenta con varias patentes y la dirección suministrada no es clara en el tipo de obra realizada
  - Uno, de los permisos es para un centro de locales comerciales que cuenta con 3 negocios en operación (2 en proceso de traslado de patente), pero sin recepción de obra de la construcción.
- e. De los 6 permisos de construcción con su respectiva patente, en el módulo de Recepción de Obra del Sistema SIG, se identifica:
  - 4 cuentan con el estado "Si Cumple"



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- 1 cuentan con el estado "No cumple", al ser la recepción de obra temporal.
- 1 con el estado "No requiere", este estado se aplica cuando los cambios realizados no afectan la estructura de la obra.

El sistema GIS, no está actualizado con el estado de los permisos de construcción, no hay una congruencia en la recepción de obras de las construcciones de acuerdo con la información del "módulo de recepción de obra del SIG" y de la consulta de los permisos de construcción en DECSIS

### **Recomendación**

#### **Control Constructivo**

- 6.1. *Desarrollar e implementar mecanismos de control entre los permisos de construcción otorgados y los informes de recepción de obra; con el propósito de que el trámite de Permiso de Construcción cuente con el cierre del procedimiento, validando que las construcciones se encuentren dentro de las propuestas originales presentadas ante la Municipalidad y en cumplimiento al Plan Regulador del cantón.*

#### **Inspección General**

- 6.2. *Capacitar personal de inspección para la aplicación de las tareas de recepción de obra, en acción de cubrir las necesidades de los subprocesos que requieren de este informe para la continuidad de los procedimientos.*
- 6.3. *Desarrollar e implementar programas de inspección continuos que contemplen la aplicación del procedimiento de recepción de obra a las licencias de construcción aprobadas ya sea por remodelación, construcción de locales o vivienda y movimiento de tierra.*
- 6.4. *Actualizar los expedientes de los permisos de construcción otorgados (físicos o digital) con la documentación de recepción de obra y documentación de la actualización de la de la base imponible (valor del inmueble) de las propiedades, aplicado en los sistemas municipales.*
- 6.5. *Desarrollar e implementar un mecanismo de control mediante el cual se documente y de trazabilidad a la comunicación escrita o telefónica y acciones aplicadas para la solicitud de recepción de obra o re-inspección de obra, así como de la aprobación temporal de las obras.*





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **Control Constructivo – Inspección General**

6.6. Analizar en colaboración con el macroproceso de Gestión Hacendaria la posibilidad de estructurar, integrar y actualizar los sistemas municipales (Sistema de Información Geográfica - GIS, DECSIS y Sistema de Gestión Geoespacial - SIG), en relación con el estado de la etapa del permiso de construcción en trámite, dando trazabilidad a la gestión y el insumo a otros procedimientos como la Recepción de Obra que es un requisito necesario en la gestión de Patentes y en la actualización de la base imponible. De forma que la información que se procesó en estas herramientas sea fidedigna y congruente.

### **7. Limitada supervisión de obras en construcción en el cantón de Escazú**

El Subproceso de Inspección General, limita la supervisión o inspecciones de las obras en desarrollo en atención a denuncias, reportes, requerimientos de los subprocesos que demandan de los servicios para el cumplimiento de sus procedimientos (como inspecciones preliminares, recepción de obra para licencia comercial), o porque en el camino en donde realizan el trabajo de campo han observado que el objetivo de la inspección preliminar que habían hecho ha variado.

No se cuenta con rutas de inspección establecidas y asignadas a los compañeros del Subproceso de Inspección General, para la supervisión de obras de construcción que incumplan con la regulación municipal, que las obras se encuentren autorizadas y dentro de las propuestas originales presentadas a la Municipalidad y en el cumplimiento al Plan Regulador del cantón.

Se identifica la ausencia de mecanismo de control como bitácora de salida y actividades realizadas por los inspectores. Las inspecciones por supervisión de obra se dan por denuncias o solicitud de áreas municipales, o porque en el camino han observado que el objetivo de la inspección preliminar que habían hecho ha variado. Las inspecciones por denuncias de construcción sin permiso de construcción, movimiento de tierra o incumplimiento de lo otorgado en permiso de construcción; se realiza dependiendo de la zona en que está trabajando el inspector, se localiza y solicita aplicar la inspección

### **Recomendación**

#### **Inspección General**

7.1. Estructurar, implementar, documentar y capacitar un programa de rutas de inspección y registro de actividades para la constante supervisión de obras por irregularidades o no autorizadas que se presentan en el cantón; a nivel país este tipo de construcciones



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

---

*illegales o irregulares representan un incumplimiento con la normativa legal, el código de construcción y ambiental del país, la seguridad y la calidad de vida residencial en forma integral con los aspectos urbanos y servicios.*

*7.2. Implementar mecanismos de seguimiento o respuesta a las denuncias y reportes de irregularidades en obras de construcción que se presentan ante la Municipalidad; con el propósito de contar con una herramienta para identificar el estado de acción por el Subproceso de Inspección General ante las denuncias o reportes, dando respuesta, trazabilidad y prioridad de atención tomando en cuenta las labores operativas del subproceso y personal para su ejecución.*

*7.3. Analizar la posibilidad de coordinar con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, las actividades de supervisión de obras y resultados obtenidos durante el trabajo de campo en conjunto, de forma que se optimice el personal, se atienda las irregularidades y no produzca actividades adicionales que den reproceso a las acciones realizadas en inspecciones realizadas.*

### **¿Qué Sigue?**

*Con fundamento en lo descrito y con el propósito de fortalecer la gestión de los Subprocesos Control Constructivo e Inspección General, se insta al Alcalde Municipal a establecer las acciones necesarias para solventar oportuna y eficazmente las situaciones descritas anteriormente.*





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

*Informe-AI-025-2020*

*13 de noviembre 2020*

---

### **Auditoría Operativa sobre el trámite de Permisos de Construcción.**

#### **1. Origen del Estudio.**

Este estudio es de carácter operativo y obedece al cumplimiento de parte del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna, para el año 2020, el cuál fue presentado al Concejo Municipal y comunicado a la Contraloría General de la República.

#### **2. Objetivo(s) del Estudio.**

##### **2.1 Objetivo General.**

El objetivo general del estudio consistió en comprobar el cumplimiento y aplicación de la normativa vigente en el tema de permisos de construcción, así como la verificación de procedimientos y control interno.

##### **2.2 Objetivo Específico.**

Asimismo, se consideraron los siguientes objetivos relacionados:

- 2.2.1 Determinar y verificar el estado de aplicación de la regulación interna y externa en los procedimientos para el otorgamiento de los permisos de construcción.
- 2.2.2 Identificar edificaciones que pueden haberse tramitado de forma irregular o construida sin los correspondientes permisos de construcción.
- 2.2.3 Validar el cumplimiento del procedimiento para la inspección de las obras de construcción.

#### **3. Alcance, Limitaciones y Logros del Estudio.**

##### **3.1 Alcance del Estudio.**

El alcance del estudio comprendió la verificación de los permisos de construcción otorgados para el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2019 al 28 de febrero 2020. Así como la aplicación de inspecciones preliminares, de supervisión y recepción de obra que son procesos integrados con el procedimiento para el trámite de permisos de construcción.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### 3.2 Limitaciones al alcance.

Durante el desarrollo de ésta auditoria se presentaron limitaciones en cuanto al uso de herramientas de automatizadas para la revisión, ubicación de obras de construcción físicas y revisión de documentación física y digital.

### 4. Responsabilidad de la Administración y la Auditoría.

La veracidad y exactitud de la información en la que se basó esta Auditoria para llegar a los resultados obtenidos en el presente informe, es responsabilidad de la Administración Activa.

La responsabilidad de esta Auditoria consiste en emitir una opinión sobre la efectividad con la que los Subprocesos de Control Constructivo e Inspección General, realiza los procedimientos relacionados en el trámite de permisos de construcción, y que estén alineados con lo establecido en la normativa legal, técnica y administrativa aplicable.

### 5. Marco de Referencia del Estudio.

#### 5.1 Normativa Consultada.

Para la realización del presente trabajo fue necesario consultar la siguiente normativa:

- Ley N° 833 Ley de Construcciones y su Reglamento.
- Ley N° 4240 Ley de Planificación Urbana.
- Ley N° 5060 General de Caminos Públicos
- Ley N° 7600 Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad
- Ley N° 7794 Código Municipal versión 2018
- Ley N° 8003 Reforma del artículo No.11 de la Constitución Política de la República.
- Ley N°8220 Protección al ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su Reglamento
- Ley N° 8292 Ley General de Control Interno
- Ley N° 8422 Ley contra la corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública
- Decreto Ejecutivo N° 26831 Reglamento Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad.
- Decreto Ejecutivo No. 29253 MOPT Reglamento de derechos de vía y publicidad exterior
- Decreto N° Ejecutivo 29375 Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos.
- Decreto N° 3391 Reglamento Para El Control Nacional De Fraccionamientos Y Urbanizaciones.
- Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

- Decreto Ejecutivo N° 34331, Ley Catastro Nacional, Reglamento
- Decreto Ejecutivo No. 37045 Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos
- Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones - Alcance N° 252 a la gaceta N° 216.
- R-DC-102-2019. Contraloría General de la Republica. Despacho Contralor (14/10/2019).
- Reglamento de Contracciones del Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo (INVU)
- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones
- Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.
- Manual de requisitos y presentación de solicitudes para permisos de construcción
- Plan Regulador del Cantón de Escazú.
- Plan Estratégico Municipal Escazú 2019
- Manual de organización y funciones – Municipalidad de Escazú (diciembre 2016)
- Procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (2017)
- Procedimiento 17.2: Inspecciones Generales.
- Procedimiento 17.3 Denuncias Generales

### 5.2 Regulaciones de la Ley General de Control Interno y la Contraloría General de la República.

El presente estudio de Auditoría se ejecutó de conformidad con las "Normas para el Ejercicio de Auditoría Interna en el Sector Público" (Resolución R-DC-119-2009)" y las "Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (NGASP)" (R-DC-064-2014) dictadas por la Contraloría General de la República.

Aplican además las regulaciones de la Ley General de Control Interno N° 8292 (Artículos 10, 11, 12, 15, 37, 38 y 39).

### 5.3. Metodología Empleada.

- Visitas de campo y entrevistas a las personas relacionadas con los diferentes aspectos de este estudio.
- Se evaluaron los procedimientos aplicados, conforme lo estipula la ley.
- Se corroboró los requisitos para tramitar Licencia Municipal por Construcción, Demolición, Movimiento de Tierra, Trabajos en la Vía Pública, Publicidad Exterior, Desfogue Pluvial y Trasiego de Materiales, se considere la normativa que regula la actividad constructiva en el país y en el cantón.
- Expedientes administrativos que respaldan la gestión efectuada para el procedimiento de trámite de permisos de construcción.
- Personal relacionado con la gestión de trámites de permisos de construcción e inspección general como lo fue [REDACTED] - Jefe Control Constructivo, [REDACTED] - Jefe Planificación y Control Urbano, [REDACTED]



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- [REDACTED] - Gestión Urbana, [REDACTED] - Inspección General [REDACTED] - Planificación Territorial, [REDACTED] - Jefe de Patentes.
- Visitas físicas a obras de construcción en desarrollo, centros comerciales o corporativos como producto de las pruebas realizadas.
- Revisión de la documentación que sustenta el trámite de permisos de construcción.
- Utilización de herramientas tecnológicas municipales y públicas para consulta y revisión de información relacionada con el trámite de los permisos de construcción.

### 6. Comunicación de Resultados.

El 29 de octubre del 2020, la Auditoría Interna, mediante una reunión denominada "conferencia final" dio a conocer al [REDACTED] Alcalde Municipal, [REDACTED] - Despacho del Alcalde, [REDACTED] - Despacho del Alcalde, [REDACTED] - Gestión de Recursos Humanos y Materiales, [REDACTED] - Gestión Urbana, [REDACTED] - Planificación y Control Urbano, [REDACTED] - Inspección General, funcionarios de la Administración, los resultados a los cuales se llegó en el desarrollo del estudio, así como las conclusiones y las recomendaciones que a criterio de esta Auditoría deberían girarse.

Producto de esta reunión se dio a conocer resultados satisfactorios identificados en el estudio con relación a la comunicación oportuna entre subprocesos, la segregación de funciones en el procedimiento, uso de herramientas para el cumplimiento del Plan Regulador del cantón, simplificación del trámite para el otorgamiento de permisos de construcción y la utilización de un mecanismo como repositorio principal de la documentación requerida en la solicitud de permiso de construcción.

Por otra parte, se comenta las observaciones identificadas y recomendaciones detalladas en el informe, con relación a debilidades en procedimiento para el trámite de Permisos de Construcción, incumplimiento de requisito en el otorgamiento de permisos de construcción, devolución de trámites para solicitud de permiso de construcción al responsable o interesado de la construcción, caratula de Permisos de Construcción no visible en obras en desarrollo, estado de permiso de construcción no actualizado en Sistema de Información Geográfica (GIS) y sistemas relacionados y lo que respecta con el procedimiento de recepción de obras que no se aplica en todas las obras de construcción y la limitada supervisión de obras en construcción en el cantón de Escazú.

Los participantes comentan sobre la iniciativa y visión del Macroproceso de Gestión Urbana con la adquisición de herramientas tecnológicas, para mejorar el flujo y la gestión en mejora de los procedimientos, así como la opción de que las herramientas pueden ser analizadas para integrar procedimientos de otras Gerencias.

Adicional, se hace referencia a las limitantes con que cuenta el Subproceso de Inspección General para con el procedimiento de recepción de obra en específico de vivienda; donde





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

se enfatiza en la importancia de estructurar rutas de revisión, que el inspector mantenga un monitoreo de las obras y considerar el costo beneficio del control.

Tomando en consideración que los funcionarios antes mencionados acreditaron lo expuesto y en mesa de trabajo del 21 de octubre del 2020 los plazos para el cumplimiento de las recomendaciones indicados en el informe, considerado la aplicación de estas.

Por parte de la Auditoría estuvieron presentes [REDACTED] Profesional Municipal 2 y Lic. [REDACTED], Auditor Interno

### 7. Resultados.

A continuación, se presentan los resultados del estudio de auditoría:

#### 7.1 Resultados Satisfactorios.

##### 7.1.1 Comunicación oportuna entre subprocesos.

En el procedimiento para el trámite de permisos de construcción se requiere la intervención de otros subprocesos municipales que suministran información de los requisitos como Uso de Suelo, Valoración Geológica, Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección, Visado Municipal, Criterio de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Municipalidad; a los cuales se solicita por correo electrónico los estudios respectivos a aplicar en la solicitud de permiso de construcción en gestión. Con base a lo expresado por la Jefatura de Control Constructivo, los compañeros facilitan la información en un lapso de cinco días normalmente en caso de ser necesario se comunican verbalmente para su atención.

En busca de aplicar la Ley 8220 Protección al ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su Reglamento, manteniendo una comunicación ágil por escrito entre los subprocesos para facilitar los requisitos referente a Uso de Suelo, Valoración Geológica, Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección, Visado Municipal, Criterio de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Municipalidad, se actualizó el procedimiento en atención al documento de la Gerencia Gestión Urbana GU-197-2020 de fecha 23/04/2020, minimizando y optimización de los recursos y la mejora continua.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### 7.1.2 Segregación de funciones en el procedimiento para el trámite de Permisos de Construcción.

Para la segregación de los procedimientos se establece funciones y responsables en las actividades de recepción de documentación, revisión de los requisitos, aprobación de solicitud, inspección preliminar y recepción de obra. El Subproceso de Control Constructivo, para el procedimiento de "Permisos de Construcción" requiere del apoyo por parte del Subproceso de Inspección General, para lo que corresponde a las inspecciones preliminares, revisiones de rutina, de seguimiento, denuncias y recibido de obras. Por lo que al documentar la trazabilidad del procedimiento es importante evidenciar el responsable y ejecutor de la actividad.

### 7.1.3 Herramientas para el cumplimiento del Plan Regulador del cantón.

La Municipalidad de Escazú cuenta con herramientas para el cumplimiento del Plan Regulador publicado desde el 2005, donde ha establecido:

- a. Comisión del Plan Regulador
- b. Manual de Requisitos y Presentación de Solicitudes para Permisos de Construcción.
- c. Sistema Integrado de Información Social del Cantón, incluido como base para la actualización del Plan Regulador
- d. Requisitos para tramitar Licencia Municipal relacionada con Construcción publicado en la página WEB de la Municipalidad y en el Catálogo Nacional de Trámites a cargo del MEIC y físicos en oficinas centrales.
- e. Formularios para solicitud de Permiso de Construcción y estudios de Uso de suelo y viabilidad ambiental publicados en la página WEB de la Municipalidad <https://www.escazu.go.cr/es> y físicos en oficinas centrales.
- f. Utilización de plataforma de Administrador de Proyectos de Construcción-APC" (<https://sso.cfia.or.cr/sso/?IdSystem=23>) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), para la atención y administración de los permisos de construcción.

El contar con el Plan Regulador, lleva a plantear la necesidad de contar con normativa actualizada, una estructura organizativa, un conjunto de reglamento y procedimientos que les permitan responder a las demandas y exigencias del desarrollo constructivo de su jurisdicción y a la normativa reguladora del desarrollo y ordenamiento territorial. Con el fin de tener claridad donde se pueden o no otorgar los permisos de construcción en las distintas áreas y según las leyes que las rigen. Por lo que el Proceso Planificación y Control Urbano y la Comisión del Plan Regulador o la Oficina Municipal del Plan Regulador deben administrar constantemente la aplicación de las normas, excepciones, incentivos y sanciones que dictan o autorizan los reglamentos





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

### 7.1.4 Simplificación del trámite para el otorgamiento de permisos de construcción.

La Municipalidad de Escazú tiene a disponibilidad de la población, los requisitos y recursos informáticos para tramitar la licencia de construcción, de forma que estos pueden ser accesibles para la solicitud y gestión de estos.

La publicación de los requisitos del trámite de permisos de construcción en el Catálogo Nacional de Trámites a cargo del MEIC (<https://tramitescr.meic.go.cr/tramites/BuscarTramites.aspx>), de conformidad con lo indicado en los artículos N°19 y N°27 del Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, se encuentran actualizados al 08/03/2017, a la fecha de este estudio no hay modificaciones en los requisitos de los formularios para licencia de construcción en el cantón de Escazú. El contar con los requisitos para tramitar permisos de construcción en el Catálogo Nacional de Trámites del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), facilita la información y acceso al trámite, ya que permite que cualquier ciudadano, desarrollador de proyectos o inversionista inclusive, pueda de previo a iniciar una construcción en el cantón, consultar y comparar desde una fuente única y actualizada, cuáles son los requisitos para obtener un permiso constructivo. Esto colaborando con la Ley 8220 Protección al ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su Reglamento.

### 7.1.5 Uso de un mecanismo como repositorio principal de la documentación requerida en la solicitud de permiso de construcción.

Para el procedimiento de 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras, se utiliza el expediente físico, expediente digital y la plataforma APC del CFIA; designando como repositorio principal la iniciativa del sitio compartido (sharepoint) para almacenar, organizar y compartir la información de las solicitudes de permisos de construcción.

La plataforma APC es una herramienta tecnológica, que entre otras funciones, permite a los profesionales responsables (Ingenieros o Arquitectos) de los proyectos constructivos, tramitar digitalmente los permisos de construcción ante las municipalidades; por lo que la Municipalidad de Escazú la utiliza como parte de su procedimiento y como el canal de ingreso oficial, para dar seguimiento al trámite de solicitud de permiso de construcción y comunicación con el profesional responsable para la canalización y atención de la información a solventar en atención a la aprobación de la licencia y en cumplimiento a Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos (N° 8220); a efectos de simplificar el trámite relacionado.

Se conforman expedientes físicos de las solicitudes de permiso de construcción donde se imprime los documentos que se tramitan digitalmente mediante la plataforma tecnológica APC.

El contar con un único repositorio y digital dirige al a analizar el costo – beneficio de los recursos que se utilizan para estos expedientes físicos; como es el personal, tiempo, material y estructura física donde se custodia. Así como el definir los mecanismos de seguridad tecnológica al ser medio automatizado.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### 7.2 Hallazgos.

#### 7.2.1 Debilidades en procedimiento para el trámite de Permisos de Construcción

##### 7.2.1.1 Condición.

El Procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras contiene mecanismos de control relacionados con los requisitos para la acreditación del Permiso de Construcción, sin embargo, se identificaron las siguientes debilidades en los requisitos y procedimiento:

- a. Se debe analizar eliminar de los requisitos el formulario *Hoja de Actualización de Datos* del proceso *Servicios de Apoyo Logístico*, los datos a completar están contemplados en el formulario *F-CC-03 Solicitud de Permiso de Construcción* y actualmente está boleta no es utilizada en el procedimiento para el trámite de permisos de construcción.
- b. El formulario *F-CC-03 Solicitud del permiso de construcción*, puede ser descargado de la página WEB de la Municipalidad de Escazú o facilitado en la recepción Municipal de las oficinas centrales. Sin embargo, el formulario facilitado en las oficinas esta desactualizado en relación con los Subprocesos Municipales que deben completar información de este; ya que estos datos son consultados y completados internamente por los colaboradores del Subproceso Control Constructivo.
- c. El formulario utilizado para la inspección preliminar es la *Boleta de Recepción de Documentos* que esta codificada como F-P-D-T-04, este formulario puede modificarse considerando mejoras como:
  - La codificación del formulario de acuerdo con el procedimiento 32.2: *Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras* es "F-CC-4".
  - El formulario no indica el nombre de este, por lo que no hace referencia para qué es utilizado.
  - Hace referencia que pertenece al Proceso Desarrollo Territorial el cuál no existe en la estructura organizacional de la Municipalidad.
  - La página 01 del formulario no es utilizado por el subproceso Control Constructivo, anteriormente se utilizaba como un filtro previo para el revisor de los requisitos, pero se determinó la duplicación del proceso en las funciones del revisor con el formulario *Revisión Solicitud Permiso Construcción* (F-PDT-36).

La página 02 del formulario F-P-D-T-04 *Boleta de Recepción de Documentos*, tampoco indica el nombre del formulario y esta sección es utilizado por el Subproceso de Inspección General para el informe de la *Inspección Preliminar*; sin embargo, en el formulario:





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- No se identifica el detalle del alcance de la inspección.
  - Hace referencia a que el formulario pertenece al Proceso Desarrollo Territorial el cuál no existe, siendo lo correcto Planificación y Control Urbano.
  - Sólo cuenta con dos cuadros en donde el Inspector en su mayoría describe el estado del terreno con puntos básicos como es: el avance de la obra, la existencia de aceras y cobertura del suelo, fecha y firma del responsable de la inspección.
  - Cabe indicar que se identifica otro formulario para la inspección del proceso de Planificación y Control Urbano, sin codificación de control interno, no hace referencia al nombre del formulario (para qué es utilizado), con espacios para indicar el detalle de la obra (avance de construcción y si posee aceras), si existe construcción determinar la línea de retiro y "si la obra presenta área de:". En el procedimiento P-CC-32 publicado el 16/07/2020 hace referencia al formulario con código F-CC-04 tanto físico como en formato PDF editable; este formato editable de igual forma no cuenta con aspectos básicos del formulario como es su codificación, subproceso al que pertenece, cabe rescatar que no puede ser modificado en el archivo del expediente. Por lo que no se muestra congruencia de lo indicado en el procedimiento con los mecanismos utilizados. Es importante que los procedimientos referencien los formularios que integran el proceso codificados y relacionados, con el fin de contar con la coherencia en el proceso y evitar el uso de herramientas no autorizadas.
  - Los formularios físicos cuentan con un espacio para "Recibido por" en donde los inspectores firman, pero no se identifica el nombre del Inspector que realizó la inspección y la etiqueta debe ser referente a la acción del inspector que lo correcto es "Realizado por".
- d. Se identificó que las inspecciones preliminares para los permisos de construcción N° 062-19, N° 100-19, N°169-19 y N°217-19, fueron firmadas por la funcionaria [REDACTED] del Subproceso Control Constructivo; dentro de sus funciones no está asignadas actividades de Inspector. Se consultó al jefe de Subproceso Control Constructivo la razón por la que la colaboradora realizó funciones de inspección preliminar, a lo que se refirió que estas labores fueron asignadas en algún momento debido a que el procedimiento de inspecciones preliminares fue asignado a Control Constructivo directamente, fue un lapso temporal a raíz de una decisión de la Gerencia anterior. Con la directriz GU-197-2020 del 23/04/2020 en el apartado "Sobre las inspecciones para la revisión de permisos de construcción", hace referencia a que el Subproceso de Inspección General deberá realizar la visita respectiva y el informe de campo; así como se indica en el procedimiento 32.2: *Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras* las actividades y responsable de la inspección preliminar.
- e. Se identificaron en varios informes de inspección preliminar elaborado por el colaborador [REDACTED] del Subproceso de Inspección General, que fueron firmados por el funcionario pero con firmas diferentes; presentándose incongruencia en la identificación del colaborador que realizó la actividad; esto debido a que no se cuenta con un mecanismo como una bitácora de firmas en que se pueda



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

corroborar que el proceso ha sido efectuado por el funcionario asignado y que cuenta con capacidades para su aplicación.

- f. En el procedimiento 32.2: *Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras* se hace referencia al Formulario *F-CC-21 (Revisión de solicitud de permiso de construcción)*, de acuerdo con la revisión de los expedientes se pudo corroborar que el documento tiene como código "F-PDT-36", así como no cuenta con características de control documental como es el procedimiento al que corresponde y versión.
- g. El formulario físico *F-PDT-36 Revisión de solicitud de permiso de construcción* es aplicado como una lista de verificación de los requisitos para la licencia municipal respectiva, mediante el cual se plasman las observaciones en caso de que el permiso es denegado. El procedimiento 32.2: *Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (28/07/2017)*, indica como participantes en esta revisión a:
- Encargado del Proceso, responsable de revisar que los documentos cumplan con normativa. De la muestra de permisos de construcción verificada cinco de los formularios no cuentan con la revisión indicada:

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción
231-19	[REDACTED]	Demolición
138-19	[REDACTED]	Remodelación local
170-19	[REDACTED]	Vivienda
292-19	[REDACTED]	Vivienda
332-19	[REDACTED]	Remodelación Local

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019.

- Jefe del Proceso, responsable de revisar y firmar la aprobación o denegación de la solicitud. Para 13 formularios no se identifica esta acción:

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción
230-19	[REDACTED]	Remodelación local
274-19	[REDACTED]	Remodelación Piscina
275-19	[REDACTED]	Vivienda
277-19	[REDACTED]	Vivienda
282-19	[REDACTED]	Vivienda
290-19	[REDACTED] A.	Vivienda
294-19	[REDACTED]	Remodelación acabados internos
316-19	[REDACTED]	Vivienda
328-19	[REDACTED]	Condominio Terraalta
329-19	[REDACTED]	Vivienda - Portón frontal y acceso vehicular





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

333-19	[REDACTED]	Vivienda
003-20	[REDACTED]	Local comercial
023-20	[REDACTED]	Vivienda

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019.

- Jefatura de Planificación y Control Urbano, quien realiza una segunda revisión. Para la muestra en revisión se evidencia la no participación de esta figura en el procedimiento; en el espacio del formulario donde debe firmar el funcionario como comprobación de la aplicación del paso indicado no se visualiza la firma respectiva. Además, el campo hace referencia a "Dirección" por lo que no son congruentes en la figura responsable.

Cabe indicar que con base al paso 3.2.10 del procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras actualizado en julio 2020 hace referencia a que en la actividad de revisión sólo participa el encargado de revisar los requisitos y la Jefatura su revisión y firma; por lo que la figura de la Dirección ya no aplica en el proceso. Este aspecto fue modificado mediante la práctica operativa del Subproceso.

Los formularios *Revisión de solicitud de permiso de construcción* revisados muestran la firma de los participantes, pero no hace referencia al nombre del colaborador que realiza y firma la actividad respectiva. Lo que refleja una ausencia de control en la revisión y aprobación del permiso de construcción.

- h. En caso de ser denegado la solicitud del permiso de construcción, las observaciones de la revisión son indicadas en la plataforma APC<sup>2</sup>, para que el *Responsable de la Obra* en desarrollo pueda atender las observaciones solicitadas y reingresar la solicitud del permiso para su validación y aprobación. No se identifica en los expedientes digitales, físicos o en los contratos administrados en la plataforma APC, documentación formal que justifique la revisión posterior del cumplimiento o modificación de las observaciones por las cuales fue denegado la solicitud en la revisión. Lo que se identificó es el documento impreso de las observaciones en donde se muestra la expresión "OK" dando a entender que cumple con la observación, fecha y firma del revisor. Este documento no comprueba formalmente el cumplimiento de todos los requisitos para el otorgamiento del permiso de construcción y su aprobación final.
- i. El subproceso de Inspección General de acuerdo con el paso 32.2.23 del procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (2017), realiza el proceso de Recepción de Obra en caso de ser solicitado por el interesado de la obra o por algún otro subproceso interno que lo requiera (Ejemplo Patentes); sin embargo, para esta Auditoría Interna, la recepción de obra debe aplicarse a todas las licencias otorgadas ya sea por remodelación, construcción de locales o vivienda y movimiento de tierra. De esta forma, se mantendría actualizada la base imponible (valor del

<sup>2</sup> Administrador de Proyectos de Construcción



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

inmueble) de las propiedades y se puede monitorear si se presentan irregularidades en la construcción aprobada por el permiso de construcción autorizado.

- j. Para el procedimiento de 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (16/07/2020), se utiliza el expediente físico, expediente digital y la plataforma Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del CFIA<sup>3</sup> (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica); designando como repositorio principal el sitio compartido (SharePoint) para almacenar, organizar y compartir la información de las solicitudes de permisos de construcción. La plataforma APC<sup>4</sup> es para registro de la solicitud de obra mayor, donde se interactúa con el responsable de la obra y se da atención, seguimiento, y revisión de los requisitos, así como la comunicación del estado del permiso (aprobación o rechazo de la solicitud); facilitando al interesado el descargar la caratula del permiso de construcción cuando ha sido aprobado.
- k. En el caso de la Carátula de Permiso de Construcción algunos expedientes cuentan con el documento codificado con "F-PDT-11", donde el procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras en el paso 32.2.21 hace referencia al código "F-CC-11".

El *Manual de Requisitos y Presentación de Solicitudes para Permisos de Construcción* (La Gaceta 58 –24 de marzo del 2009), se encuentra desactualizado en comparación con los Formularios de Requisitos para tramitar Licencia Municipal de Construcción y otros, publicados en la WEB de la Municipalidad (<https://escazu.go.cr/es/documentos/control-constructivo>), con los requisitos publicados en el Catálogo Nacional de Trámites a cargo del MEIC (Ministerio de Economía, Industria y Comercio), así como los documentos físicos que se suministran al público en las oficinas centrales de la Municipalidad. Por lo que la información no es congruente y puede generar confusiones tanto por los funcionarios en sus procesos como por los responsables de las obras y contribuyentes en su solicitud de permiso de construcción.

### 7.2.1.2 Criterio.

#### **Ley 8292 Ley General de Control Interno**

**Artículo 10.** —*Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.*

**Artículo 15.- Actividades de control.** *Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes: Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno*

<sup>3</sup> Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica

<sup>4</sup> Administrador de Proyectos de Construcción





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

*institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.*

- a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:
- La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.
  - La protección y conservación de todos los activos institucionales.
  - El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.
  - La conciliación periódica de registros, para verificar su exactitud y determinar y enmendar errores u omisiones que puedan haberse cometido.
  - Los controles generales comunes a todos los sistemas de información computarizados y los controles de aplicación específicos para el procesamiento de datos con software de aplicación.

### **Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.**

#### **1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI.**

*La responsabilidad por el establecimiento, mantenimiento, funcionamiento, perfeccionamiento y evaluación del SCI es inherente al jerarca y a los titulares subordinados, en el ámbito de sus competencias.*

*En el cumplimiento de esa responsabilidad las autoridades citadas deben dar especial énfasis a áreas consideradas relevantes con base en criterios tales como su materialidad, el riesgo asociado y su impacto en la consecución de los fines institucionales, incluyendo lo relativo a la desconcentración de competencias y la contratación de servicios de apoyo. Como parte de ello, deben contemplar, entre otros asuntos, los siguientes:*

*(...) c. La emisión de instrucciones a fin de que las políticas, normas y procedimientos para el cumplimiento del SCI, estén debidamente documentados, oficializados y actualizados, y sean divulgados y puestos a disposición para su consulta. (...) (Lo subrayado no corresponde al original).*

#### **2.5.1 Delegación de funciones.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurarse de que la delegación de funciones se realice de conformidad con el bloque de legalidad, y de que conlleve la exigencia de la responsabilidad correspondiente y la asignación de la autoridad necesaria para que los funcionarios respectivos puedan tomar las decisiones y emprender las acciones pertinentes.*

#### **2.5.2 Autorización y aprobación.**

*La ejecución de los procesos, operaciones y transacciones institucionales debe contar con la autorización y la aprobación respectivas de parte de los funcionarios con potestad para concederlas, que sean necesarias a la luz de los riesgos inherentes, los requerimientos normativos y las disposiciones institucionales.*



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **2.5.3 Separación de funciones incompatibles y del procesamiento de transacciones.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurarse de que las funciones incompatibles, se separen y distribuyan entre los diferentes puestos; así también, que las fases de autorización, aprobación, ejecución y registro de una transacción, y la custodia de activos, estén distribuidas entre las unidades de la institución, de modo tal que una sola persona o unidad no tenga el control por la totalidad de ese conjunto de labores.*

*Cuando por situaciones excepcionales, por disponibilidad de recursos, la separación y distribución de funciones no sea posible debe fundamentarse la causa del impedimento. En todo caso, deben implantarse los controles alternativos que aseguren razonablemente el adecuado desempeño de los responsables.*

### **4.1 Actividades de control.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. (...).*

### **4.2 Requisitos de las actividades de control.**

*Las actividades de control deben reunir los siguientes requisitos:  
(...)*

*e. Documentación. Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación.*

*f. Divulgación. Las actividades de control deben ser de conocimiento general, y comunicarse a los funcionarios que deben aplicarlas en el desempeño de sus cargos. Dicha comunicación debe darse preferiblemente por escrito, en términos claros y específicos.*

### **4.5 Garantía de eficiencia y eficacia de las operaciones.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer actividades de control que orienten la ejecución eficiente y eficaz de la gestión institucional. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2.*

### **Reglamento de Contracciones del Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo (INVU)**

#### **Artículo 415. Permiso de construcción**

**Para toda obra de reparación, remodelación o ampliación, se debe contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tiene la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia o permiso, según lo dispone la Ley de Construcciones N° 833 y sus reformas o la normativa que la sustituya. (Lo subrayado no corresponde al original)**





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **Manual de organización y funciones – Municipalidad de Escazú (diciembre 2016)**

#### **Funciones del Subproceso de Inspección General:**

- (...) Realizar las diferentes inspecciones con el fin de verificar la existencia de permisos de construcción, así como también, que estas se encuentren dentro de las propuestas originales, presentadas ante la Municipalidad.
- Realizar las diversas inspecciones que requieran las unidades Municipales en cuanto al cumplimiento de normativa, requisitos técnicos, calidad de servicios, características de las vías, edificios y terrenos y cualquier otra que se requiera.
- Realizar inspecciones con el fin de verificar las denuncias de los administrados.
- Inspeccionar obras de construcción desarrolladas en el cantón, mediante la interpretación de los planos (...). (Lo subrayado no corresponde al original)

### **Decreto Ejecutivo 37045 - Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos**

#### **Capítulo II - Sistema De Simplificación De Trámites Y Mejora Regulatoria**

##### **Sección IV - Catálogo Nacional De Trámites**

**Artículo 19°—Creación del Catálogo Nacional de Trámites.** Créase el Catálogo Nacional de Trámites como un instrumento que estará constituido por todos los trámites, requisitos y procedimientos, ofrecidos por cada ente u órgano de la Administración Pública, que deban realizar los ciudadanos.

El Catálogo Nacional de Trámites estará ubicado y disponible tanto para la Administración Pública como para el ciudadano, en la página web [www.meic.go.cr](http://www.meic.go.cr) y [www.competitividad.go.cr](http://www.competitividad.go.cr). Así como en la página web de cada ente u órgano que conforma la Administración Pública.

#### **Capítulo III - Publicidad De Los Requisitos Y Trámites Administrativos**

**Artículo 21°—Implementación del Catálogo Nacional de Trámites.** Los entes y órganos de la Administración Pública deberán tener funcionando su perfil institucional del Catálogo Nacional de Trámites a partir de la vigencia del presente reglamento.

**Artículo 27°—Publicidad de los trámites y obligación de información.** De conformidad con las disposiciones visibles en los artículos 4° y 5° de la Ley, los órganos y entidades de la Administración deben ofrecer a los ciudadanos información completa, oportuna y veraz en relación con los trámites que se realicen. Para tales efectos, el oficial de simplificación de trámites en coordinación con las oficinas administrativas, luego de que los trámites hayan sido debidamente publicados en el Diario Oficial, deberán inscribirlos en el Catálogo Nacional de Trámites, y mantenerlos actualizados.

Para facilidad del ciudadano, la Administración pondrá a disposición de éste, en el sitio en que se realiza el trámite, una terminal donde pueda consultar dicho Catálogo o en su defecto tendrá impreso y en un lugar visible, los trámites a regular según el formato establecido.

#### **Plan Regulador del Cantón de Escazú.**

### **Artículo 5. Requisitos para solicitud de Licencia de construcción**

#### **5.1. Licencia (permiso) de construcción y responsabilidad municipal.**

Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del cantón de Escazú, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

correspondiente, antes de su inicio.

Las obras, según su categoría, deben cumplir con los requisitos que integran el Reglamento de Requisitos para Permisos de Construcción, Remodelación, Demolición y Movimientos de Tierra, artículo 2.10.1 y siguientes, emitidos dentro de la publicación de los requisitos que se deben presentar para los diferentes trámites en la Municipalidad de Escazú (La Gaceta, No. 58 del 24 de marzo de 2009), con excepción de lo que se publica como Transitorios en este Reglamento. (Lo subrayado no corresponde al original)

**5.5. Permiso para construcción de obra mayor.**

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 metros cuadrados. La solicitud para la construcción de una obra de este tipo debe cumplir con los requisitos respectivos que se contemplan en el "Reglamento de requisitos para permisos de construcción, remodelación, demolición y movimientos de tierra" de la Municipalidad. (Lo subrayado no corresponde al original)

### 7.2.1.3 Causa.

Se recibió en el documento GU-349-2020 del día 07 de octubre del 2020 las observaciones relacionadas con el hallazgo en mención, donde la Gerencia de Gestión Urbana, Jefatura del Proceso Planificación y Control Urbano, Jefatura Subproceso Control Constructivo, Gerencia de Recursos Humanos y Materiales y Jefatura Subproceso Inspección General, hace referencia a las debilidades presentadas:

*"Con respecto al tema que se refiere a las inconsistencias en la implementación de varios formularios durante el procedimiento para revisión de las solicitudes de permiso de construcción, es importante señalar que como parte de la fiscalización que realiza la Jefatura del Proceso de Planificación Y control Urbano de los distintos trámites que se atienden se han detectado oportunidades de mejora, razón por la cual se han venido realizando actualizaciones tanto del procedimiento en si, como de la codificación de los formularios utilizados para este desde el año 2018; asimismo actualmente se está trabajando en una serie de formularios que vengán a cubrir las necesidades que la digitalización de este procedimiento requiere.*

*En relación con las funciones de inspección realizadas por la funcionaria [REDACTED] se debe aclarar que fue en atención a una directriz emitida en su momento desde la Vice alcaldía dada la urgencia de completar los requisitos internos de algunas gestiones que se encontraban en revisión, sin embargo, esta práctica se logró eliminar una vez se digitalizo parte del procedimiento de la inspección preliminar, lo que agilizó los tiempos de respuesta del Subproceso de Inspección General que era la razón de dicha directriz.*

*Con respecto al tema de la recepción de obra efectivamente lo ideal sería atender el 100% de los permisos debidamente aprobados, sin embargo para cumplir con este cometido el Subproceso de Inspección General requiere de personal adicional con conocimiento técnico en el área de la construcción, actualmente solo se dispone de dos funcionarios para este fin por lo que es materialmente imposible; cabe destacar que toda gestión de*





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

*recepción de obra que involucre comercio se atiende en un 100% por ser requisito de la patente comercial asimismo y a solicitud del departamento de B.I. se realiza un barrido durante el último mes del año de todos los permisos de construcción aprobados durante este, lo que contribuye a la actualización de la base imponible.*

*En cuanto al tema de un solo repositorio para el archivo de las distintas solicitudes de permiso de construcción que se generan, es importante aclarar que este tema no es competencia exclusiva del Proceso de Planificación y Control Urbano, si no que interviene en este caso el Archivo Central quien define la metodología para este fin; los expedientes digitales localizados en el Sharepoint Municipal obedecen a una directriz interna del Proceso para agilizar el archivo y manejo de esta información no así a una directriz del Archivo Central para el archivo de información digital; con respeto a los expedientes localizados en la plataforma del APC estos forman parte de la base de datos de dicha plataforma localizados en los servidores del CFIA no así de este Municipio por lo que no es factible utilizar esta plataforma como archivo de esta gestión municipal.*

*En cuanto a la unificación de los requisitos se procedió con la revisión para una posterior adecuación de estos; asimismo se valora la opción de una actualización del manual oficial Municipal de requisitos para lo que se está trabajando en la confección de una lista requisitos personalizados para cada tipo de proyecto, importante indicar que para la actualización de los requisitos en la plataforma del MIEC la Municipalidad cuenta con un oficial de trámites quien es el responsable de actualizar dicha plataforma y desde el año pasado se facilitó dicha información para lo que correspondía.*

*Por último, es importante informar que se están realizando todas las gestiones necesarias para dotar de contenido presupuestario al Proceso de Planificación Y Control Urbano y realizar una actualización del módulo de permisos en DECSIS que permita incluir todos los distintos formularios que se utilizan durante este procedimiento ligados a la cuenta de cada funcionario que interviene en el mismo."*

### **7.2.1.4 Efecto.**

1. La falta de control sobre la codificación, propósito, proceso y versiones de los documentos/formularios, aumenta el riesgo de cometer errores o incumplimiento, en la documentación utilizada y requerida en el procedimiento, máxime cuando son utilizados por varios Subprocesos.
2. Sanciones por responsabilidad, debido a no contar con la documentación normalizada y de calidad que integren y definan el propósito de los formularios y su versión autorizada.
3. La desactualización de las herramientas definidas para la canalización de los requisitos y el cumplimiento de estos puede generar confusiones e incumplimiento tanto por los funcionarios en sus procesos como por los responsables de las obras y contribuyentes en su solicitud de permiso de construcción mediante las vías facilitadas.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

4. [REDACTED] al realizarse funciones de inspección por personal no responsable a estas tareas.
5. Se incrementan la posibilidad de la materialización de riesgos como: manejos irregulares de los procesos, incumplimiento de requisitos, incumplimiento de las leyes que regulan los permisos de construcción, colusión y construcciones ilegales.

### 7.2.2 Incumplimiento de requisito en el otorgamiento de permisos de construcción

#### 7.2.2.1 Condición.

La Municipalidad de Escazú cuenta con lista requisitos para tramitar licencia municipal relacionada con construcción, los cuales se pueden localizar en la página web Municipal (<https://escazu.go.cr/es/documentos/control-constructivo>), oficinas centrales de la Municipalidad o en el Catálogo Nacional de Trámites a cargo del MEIC (Ministerio de Economía, Industria y Comercio).

- Requisitos - Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor
- Requisitos - Licencia Municipal de Construcción de Obra Menor
- Requisitos - Licencia Municipal de Demolición
- Requisitos - Licencia Municipal de Movimiento de Tierra
- Requisitos - Licencia Municipal de Trabajos en la Vía Pública
- Requisitos de Certificado Uso de Suelo
- Requisitos - Licencia Municipal de Publicidad Exterior
- Requisitos - Licencia Municipal de Desfogue Pluvial
- Requisitos - Licencia Municipal de Trasiego de Materiales

Se verificó el cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de las diferentes licencias municipales referentes a construcción en los expedientes digitales, físicos y plataforma APC (Administrador de Proyectos de Construcción), de la muestra de permisos de construcción aprobados en revisión (42 expedientes):





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

Tipo de Permiso de Construcción	Cantidad
<b>Obra Mayor:</b>	
Local comercial	3
Apartamentos	2
Condominio	1
Remodelación comercial	11
Vivienda	21
<b>Obra Menor:</b>	
Remodelación local	2
<b>Movimiento de tierra</b>	<b>1</b>
<b>Demolición de estructura interna</b>	<b>1</b>

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.

Se identificó las siguientes irregularidades en relación con el cumplimiento de requisitos definidos para las licencias municipales relacionadas con construcción:

- Requisito: **Deberá adjuntar el formulario " hoja de actualización de datos", completamente lleno.** De los expedientes verificados 32 (76%) cuentan con este documento; sin embargo, los colaboradores que confeccionan y revisan el expediente indican que es un documento que no se utiliza actualmente; los datos son proporcionados en la solicitud. Este formulario pertenece al Macroproceso Gestión de Recursos Humanos y Materiales – Proceso Servicios de Apoyo Logístico, el cual a la fecha no se encuentra en la estructura organizacional de la Municipalidad. En consulta realizada al Jefe de Control Constructivo hace referencia que el documento es sustituido por la Solicitud de permiso de construcción, por lo que no se califica como requisito.
- El requisito: **Todo proyecto debe presentar la disponibilidad de agua potable emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados;** no se identifica en nueve expedientes:

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción	Localización
100-19	[REDACTED]	Vivienda	Vivienda
136-19	[REDACTED]	Remodelación local	Centro Comercial
174-19	[REDACTED]	Tapias	Empresa
219-19	[REDACTED]	Vivienda remodelación	Vivienda
234-19	[REDACTED]	Remodelación local	Bodegas
252-19	[REDACTED]	Remodelación Techo	Empresa
273-19	[REDACTED]	Remodelación local	Local Comercial



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

329-19	[REDACTED]	Remodelación Portón frontal y acceso vehicular	Vivienda
332-19	[REDACTED]	Remodelación Local	Centro Comercial

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.

En consulta realizada al jefe de Control Constructivo, nos comenta que este aspecto es de apoyo al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), no es parte de los requisitos necesarios para el otorgamiento del permiso, este trámite es requerido por el AYA y el CFIA. De los permisos de construcción otorgados, que no presentan este requisito se observa que las obras están localizadas en sitios donde ya cuenta con el servicio de agua potable y los tipos de obra están relacionadas con remodelaciones, demolición, tapias y residenciales.

- c. El requisito: ***Si la propiedad pertenece a más de un propietario, debe presentar nota autenticada donde todos los propietarios autorizan la construcción y copia de cédulas de identidad de cada uno. (...)***; para los siguientes expedientes se identifica la nota de autorización de los propietarios para la construcción en gestión. En consulta con la Jefatura de Control Constructivo nos aclara que la nota no requiere ser autenticada por un abogado, la misma es verificada de acuerdo con la consulta del registro público de la propiedad y cédulas adjuntas de la autorización; el requisito no indica que debe ser por un abogado:

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción
140-19	[REDACTED]	Vivienda
169-19	[REDACTED]	Vivienda
316-19	[REDACTED]	Vivienda
023-20	[REDACTED]	Vivienda

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.

- d. El requisito: ***En obras mayores de 300 m2 o 200 m3 debe entregarse nota que indique la ruta de suministros a la construcción, así como cuál será el manejo de aguas y desechos durante el proceso constructivo***; en los expedientes digital y físico de los permisos de construcción N°231-19 y 256-19, no se localizó nota relacionada al requisito en mención, por lo que hay un incumplimiento. En consulta con la Jefatura de Control Constructivo nos aclara que esta nota es suministrada mediante la ruta de trasiego de materiales y son los compañeros de Inspección General los que se responsabilizan de su verificación.

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción
231-19	[REDACTED]	Demolición
256-19	[REDACTED]	Local comercial

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- e. El requisito: **Todas las obras deberán solicitar el Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar el plano de catastro al Sub-Proceso de Gestión Ambiental.**; no se localizó en los expedientes digital, físico y APC de los permisos de construcción N°138-19 y N°231-19, por lo que no se debió aprobar el permiso de construcción, sin embargo, ambos proyectos son obras que se realizan en centros corporativos existentes:

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción
138-19	[REDACTED]	Remodelación local
231-19	[REDACTED]	Demolición

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.

- f. Para el permiso de construcción N° 231-19 a nombre [REDACTED] en acorde con los requisitos para la **Licencia Municipal de Demolición**, no se localizó en su expediente digital, físico y en la plataforma APC los siguientes documentos que justifique su cumplimiento:

- Todas las obras deberán solicitar el Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar el plano de catastro al Sub-Proceso de Gestión Ambiental.
- Para proyectos de más de 300 m2 de construcción, deberán presentar el visto bueno correspondiente de la SETENA de acuerdo con la Viabilidad Ambiental del proyecto.
- Ruta de trasiego de materiales y nota de consentimiento de un botadero autorizado para depositar el material extraído durante el proceso constructivo

Considerando que las obras de demolición se realizan en un tercer nivel de un centro corporativo existente, justifica la no solicitud de esta documentación para el trámite del permiso para demolición.

- g. En la documentación de **Inspección Preliminar**, se identifica las siguientes irregularidades:
- Dos expedientes con documento de inspección preliminar sin firma o nombre del funcionario que aplicó la inspección preliminar, por los rasgos ortográficos y comparado con otros documentos se identifica el inspector responsable.

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción	Inspector
136-19	[REDACTED]	Remodelación de local	[REDACTED]
333-19	[REDACTED]	Vivienda	[REDACTED]

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- Un expediente con documento de inspección preliminar indicando la no aprobación de permiso de construcción, al no poderse efectuar la inspección. No se evidencia documentación de aplicación de la inspección posterior a este documento en el expediente físico y plataforma APC, donde se compruebe el estado de la propiedad.

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción
140-19	[REDACTED]	Vivienda

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.

- Cuatro expedientes con documentos de inspección preliminar firmado por la funcionaria [REDACTED] del subproceso Control Constructivo; que dentro de sus funciones no está asignadas actividades de Inspector.

Permiso #	Propietario	Tipo Construcción
062-19	[REDACTED]	Locales Comerciales
100-19	[REDACTED]	Vivienda
169-19	[REDACTED]	Vivienda
217-19	[REDACTED]	Locales Comerciales

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.

### 7.2.2.2 Criterio.

#### Ley 8292 Ley General de Control Interno

**Artículo 10. —Responsabilidad por el sistema de control interno.** Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.

**Artículo 15.- Actividades de control.** Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.

b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:

vi. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.

vii. La protección y conservación de todos los activos institucionales.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- viii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente. (...)

### **Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.**

#### **1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI.**

La responsabilidad por el establecimiento, mantenimiento, funcionamiento, perfeccionamiento y evaluación del SCI es inherente al jerarca y a los titulares subordinados, en el ámbito de sus competencias.

En el cumplimiento de esa responsabilidad las autoridades citadas deben dar especial énfasis a áreas consideradas relevantes con base en criterios tales como su materialidad, el riesgo asociado y su impacto en la consecución de los fines institucionales, incluyendo lo relativo a la desconcentración de competencias y la contratación de servicios de apoyo. Como parte de ello, deben contemplar, entre otros asuntos, los siguientes:

(...) c. La emisión de instrucciones a fin de que las políticas, normas y procedimientos para el cumplimiento del SCI, estén debidamente documentados, oficializados y actualizados, y sean divulgados y puestos a disposición para su consulta.

d. La vigilancia del cumplimiento, la validez y la suficiencia de todos los controles que integran el SCI.

La vigilancia del cumplimiento, la validez y la suficiencia de todos los controles que integran el SCI. e. La comunicación constante y el seguimiento de los asuntos asignados a los distintos miembros de la institución, en relación con el diseño, la ejecución y el seguimiento del SCI.

f. Las acciones pertinentes para el fortalecimiento del SCI, en respuesta a las condiciones institucionales y del entorno.

g. Una pronta atención a las recomendaciones, disposiciones y observaciones que los distintos órganos de control y fiscalización emitan sobre el particular.

#### **2.5.2 Autorización y aprobación.**

La ejecución de los procesos, operaciones y transacciones institucionales debe contar con la autorización y la aprobación respectivas de parte de los funcionarios con potestad para concederlas, que sean necesarias a la luz de los riesgos inherentes, los requerimientos normativos y las disposiciones institucionales.

#### **2.5.3 Separación de funciones incompatibles y del procesamiento de transacciones.**

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurarse de que las funciones incompatibles, se separen y distribuyan entre los diferentes puestos; así también, que las fases de autorización, aprobación, ejecución y registro de una transacción, y la custodia de activos, estén distribuidas entre las unidades de la institución, de modo tal que una sola persona o unidad no tenga el control por la totalidad de ese conjunto de labores.

Cuando por situaciones excepcionales, por disponibilidad de recursos, la separación y distribución de funciones no sea posible debe fundamentarse la causa del impedimento. En todo caso, deben implantarse los controles alternativos que aseguren razonablemente el adecuado desempeño de los responsables.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

#### **4.1 Actividades de control.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. (...).*

#### **4.2 Requisitos de las actividades de control.**

*Las actividades de control deben reunir los siguientes requisitos:*

*(...)*

**a. Integración a la gestión.** *Las actividades de control diseñadas deben ser parte inherente de la gestión institucional, e incorporarse en ella en forma natural y sin provocar menoscabo a la observancia de los principios constitucionales de eficacia, eficiencia, simplicidad y celeridad, y evitando restricciones, requisitos y trámites que dificulten el disfrute pleno de los derechos fundamentales de los ciudadanos. (...)*

**c. Contribución al logro de los objetivos con un costo razonable.** *Las actividades de control deben presentar una relación satisfactoria de costo-beneficio, de manera que su contribución esperada al logro de los objetivos sea mayor que los costos requeridos para su operación.*

**d. Viabilidad.** *Las actividades de control deben adaptarse a la capacidad de la institución de implantarlas, teniendo presente, fundamentalmente, la disponibilidad de recursos, la capacidad del personal para ejecutarlas correcta y oportunamente, y su ajuste al bloque de legalidad.*

**e. Documentación.** *Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación.*

#### **4.5 Garantía de eficiencia y eficacia de las operaciones.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer actividades de control que orienten la ejecución eficiente y eficaz de la gestión institucional. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2.*

#### **Decreto Ejecutivo 37045 - Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos**

##### **Capítulo II - Sistema De Simplificación De Trámites Y Mejora Regulatoria**

##### **Sección IV - Catálogo Nacional De Trámites**

**Artículo 19°—Creación del Catálogo Nacional de Trámites.** *Créase el Catálogo Nacional de Trámites como un instrumento que estará constituido por todos los trámites, requisitos y procedimientos, ofrecidos por cada ente u órgano de la Administración Pública, que deban realizar los ciudadanos.*

*El Catálogo Nacional de Trámites estará ubicado y disponible tanto para la Administración Pública como para el ciudadano, en la página web [www.meic.go.cr](http://www.meic.go.cr) y [www.competitividad.go.cr](http://www.competitividad.go.cr). Así como en la página web de cada ente u órgano que conforma la Administración Pública.*





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **Capítulo III - Publicidad De Los Requisitos Y Trámites Administrativos**

**Artículo 21°-Implementación del Catálogo Nacional de Trámites.** Los entes y órganos de la Administración Pública deberán tener funcionando su perfil institucional del Catálogo Nacional de Trámites a partir de la vigencia del presente reglamento.

**Artículo 27°—Publicidad de los trámites y obligación de información.** De conformidad con las

disposiciones visibles en los artículos 4° y 5° de la Ley, los órganos y entidades de la Administración deben ofrecer a los ciudadanos información completa, oportuna y veraz en relación con los trámites que se realicen. Para tales efectos, el oficial de simplificación de trámites en coordinación con las oficinas administrativas, luego de que los trámites hayan sido debidamente publicados en el Diario Oficial, deberán inscribirlos en el Catálogo Nacional de Trámites, y mantenerlos actualizados.

Para facilidad del ciudadano, la Administración pondrá a disposición de éste, en el sitio en que se realiza el trámite, una terminal donde pueda consultar dicho Catálogo o en su defecto tendrá impreso y en un lugar visible, los trámites a regular según el formato establecido.

### **Decreto N° 3391 Reglamento Para El Control Nacional De Fraccionamientos Y Urbanizaciones.**

**Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo**

#### **III.3.10 Drenaje Pluvial**

Todo proyecto debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo. En el caso de tener el terreno pendientes fuertes (mayores al 10%) y preverse su terrazo deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino que en un ángulo no mayor de 45°. En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

#### **III.3.11 Acueducto:**

El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales se ajustarán a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A). Si la red de recolección de aguas pluviales cae directamente a un río o quebrada, su salida debe estar en dirección del flujo de las aguas en un ángulo no mayor de cuarenta y cinco grados (45°) y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de agua al caer.

### **Reglamento De Construcciones - Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo (INVU)**

#### **ARTÍCULO 85. Alineamientos de nacientes de agua**

Tratándose de proyectos de construcción en predios que colinden o que dentro del mismo se encuentren nacientes de agua, es obligatorio tramitar el dictamen de cuerpo de agua ante la Dirección de Aguas del MINAE, para la determinación de afectación. En caso que la caracterización del cuerpo de agua sea naciente permanente, es obligatorio tramitar la solicitud de alineamiento de protección en el INVU.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **ARTÍCULO 206. Aguas residuales**

Las aguas residuales deben de ser tratadas según con lo dispuesto en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE y el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N° 33601-MINAE-S, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Posteriormente pueden ser dispuestas en un alcantarillado sanitario. No se permite, bajo ninguna circunstancia, dar curso libre a las aguas residuales de desecho industrial.

### **Ley No. 8422 contra la Corrupción y el enriquecimiento ilícito en la Función Pública**

#### **Artículo 3.- Deber de probidad.**

El funcionario público estará obligado a orientar su gestión a la satisfacción del interés público. Este deber se manifestará, fundamentalmente, al identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias, de manera planificada, regular, eficiente, continua y en condiciones de igualdad para los habitantes de la República; asimismo, al demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio de las potestades que le confiere la ley; asegurarse de que las decisiones que adopte en cumplimiento de sus atribuciones se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución en la que se desempeña y, finalmente, al administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente.

#### **Artículo 4.- Violación al deber de probidad.**

Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que procedan, la infracción del deber de probidad, debidamente comprobada y previa defensa, constituirá justa causa para la separación del cargo público sin responsabilidad patronal.

#### **Artículo 38.- Causales de responsabilidad administrativa.**

Sin perjuicio de otras causales previstas en el régimen aplicable a la respectiva relación de servicios, tendrá responsabilidad administrativa el funcionario público que: (...)

1. Independientemente del régimen de prohibición o dedicación exclusiva a que esté sometido, ofrezca o desempeñe actividades que comprometan su imparcialidad, posibiliten un conflicto de intereses o favorezcan el interés privado en detrimento del interés público. Sin que esta ejemplificación sea taxativa, se incluyen en el supuesto los siguientes casos: el estudio, la revisión, la emisión de criterio verbal o escrito, la preparación de borradores relacionados con trámites en reclamo o con ocasión de ellos, los recursos administrativos, las ofertas en procedimientos de contratación administrativa, la búsqueda o negociación de empleos que estén en conflicto con sus deberes, sin dar aviso al superior o sin separarse del conocimiento de asuntos en los que se encuentre interesado el posible empleador.

#### **Código Municipal (N° 7794)**

#### **Deberes de los servidores municipales**

**Artículo 156.** - Son deberes de los servidores municipales:

- a) Respetar esta ley y sus reglamentos, así como cumplir las obligaciones vigentes en sus cargos.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

b) Prestar los servicios contratados con absoluta dedicación, intensidad y calidad, responsabilizándose de sus actos y ejecutando sus tareas y deberes con apego a los principios legales, morales y éticos.

(...)

d) Garantizar, a la administración municipal, su compromiso en cuanto a la integridad y fidelidad en su trabajo la naturaleza que sea, en aras de lograr el cumplimiento de los objetivos y la misión de la municipalidad.

### **De las prohibiciones**

**Artículo 157.** - Está prohibido a los servidores municipales (...):

b) Actuar en el desempeño de sus cargos, con fines distintos de los encomendados en sus contratos de trabajo.

c) Tener obligaciones laborales en otras entidades, públicas o privadas, o adquirir compromisos con evidente superposición horaria a su contrato laboral con la municipalidad.

d) Participar en actividades vinculadas con empresas o intereses privados que puedan causar evidente perjuicio a los municipales o competir con ellos.

### **Plan Regulador del Cantón de Escazú.**

#### **Artículo 5. Requisitos para solicitud de Licencia de construcción**

##### **5.1. Licencia (permiso) de construcción y responsabilidad municipal.**

Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del cantón de Escazú, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio.

Las obras, según su categoría, deben cumplir con los requisitos que integran el Reglamento de Requisitos para Permisos de Construcción, Remodelación, Demolición y Movimientos de Tierra, artículo 2.10.1 y siguientes, emitidos dentro de la publicación de los requisitos que se deben presentar para los diferentes trámites en la Municipalidad de Escazú (La Gaceta, No. 58 del 24 de marzo de 2009), con excepción de lo que se publica como Transitorios en este Reglamento. (Lo subrayado no corresponde al original)

##### **5.5. Permiso para construcción de obra mayor.**

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 metros cuadrados. La solicitud para la construcción de una obra de este tipo debe cumplir con los requisitos respectivos que se contemplan en el "Reglamento de requisitos para permisos de construcción, remodelación, demolición y movimientos de tierra" de la Municipalidad. (Lo subrayado no corresponde al original)

Será requisito indispensable para cualquier proyecto constructivo el obtener el visto bueno de dotación de agua por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) de acuerdo con las disposiciones emitidas por esta Institución sobre zonificación dictaminada para otorgamiento de disponibilidad de agua (Acuerdo 2005-1012) publicado en La Gaceta N. 246 21/12/2005. (Lo subrayado no corresponde al original)

##### **5.9. Permiso para movimiento de tierra.**

Los permisos para movimiento de tierra, en función de obras futuras, estarán sujetos a las autorizaciones que establece la legislación vigente. No se autorizarán movimientos de tierra sin antes contar con el estudio de Viabilidad Ambiental emitida por la SETENA. La realización



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

de movimientos de tierra no obliga a la Municipalidad a conceder los permisos ulteriores. Se prohíben los movimientos de tierra y rellenos en zonas de deslizamientos activos, según el mapa de la Comisión Nacional de Prevención de Desastres.

### **5.10. Evaluación del impacto ambiental.**

Los proyectos que se desarrollen en el cantón de Escazú deberán contar con la aprobación de la SETENA, de requerirse por esta, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), según el decreto N. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC (La Gaceta, N. 125 del 28/06/04).

Además, deben tomarse en cuenta los siguientes criterios:

1. En terrenos con promedio de pendientes mayor al 30% no se admitirán proyectos. En terrenos con pendientes promedio del 10 al 30% se debe aportar estudio de estabilidad de taludes.
2. Todos los proyectos que se ubiquen en áreas definidas como de recarga acuífera requerirán de evaluación de impacto ambiental y cumplir con lo que establece la Ley Forestal, la Ley de Aguas y el Reglamento de Procedimientos de la SETENA.
3. Cualquier proyecto que se realice dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú requerirá de estudio de impacto ambiental completo que evalúe las posibles afectaciones a la biodiversidad, además de todos los otros aspectos que se evalúan normalmente en esta clase de estudio. Solo se exceptúan los casos contemplados en el artículo 16.2.2.b.
4. Los entubados y puentes requerirán de estudio hidráulico e hidrológico.

En los casos en que se solicita evaluación de impacto ambiental, este debe realizarse para el proyecto completo, aunque esté previsto desarrollarse en etapas.

### **Manual de organización y funciones – Municipalidad de Escazú (Diciembre 2016)**

#### **Funciones del Subproceso de Inspección General:**

- (...) Realizar las diferentes inspecciones con el fin de verificar la existencia de permisos de construcción, así como también, que estas se encuentren dentro de las propuestas originales, presentadas ante la Municipalidad.
- Realizar las diversas inspecciones que requieran las unidades Municipales en cuanto al cumplimiento de normativa, requisitos técnicos, calidad de servicios, características de las vías, edificios y terrenos y cualquier otra que se requiera.
- Realizar inspecciones con el fin de verificar las denuncias de los administrados.
- Inspeccionar obras de construcción desarrolladas en el cantón, mediante la interpretación de los planos (...).

#### **Página web Municipal, Modulo tramites, Pestaña Control Constructivo, (<https://escazu.go.cr/es/documentos/control-constructivo>):**

- Requisitos - Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor
- Requisitos - Licencia Municipal de Construcción de Obra Menor
- Requisitos - Licencia Municipal de Demolición
- Requisitos - Licencia Municipal de Movimiento de Tierra
- Requisitos - Licencia Municipal de Trabajos en la Vía Pública
- Requisitos de Certificado Uso de Suelo
- Requisitos - Licencia Municipal de Publicidad Exterior





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- *Requisitos - Licencia Municipal de Desfogue Pluvial*
- *Requisitos - Licencia Municipal de Trasiego de Materiales*

### 7.2.2.3 Causa.

Se recibió en el documento GU-349-2020 del día 07 de octubre del 2020 las observaciones relacionadas con el hallazgo en mención, donde la Gerencia de Gestión Urbana, Jefatura del Proceso Planificación y Control Urbano, Jefatura Subproceso Control Constructivo, Gerencia de Recursos Humanos y Materiales y Jefatura Subproceso Inspección General, hace referencia a las debilidades presentadas:

*“Como se indicó en el punto anterior se procedió con la revisión para una posterior adecuación de los requisitos y se está trabajando en la actualización tanto del procedimiento en si, como en la correcta codificación de los formularios utilizados; asimismo se valora la opción de una actualización del manual de requisitos para lo que se está trabajando en la confección de una lista requisitos personalizados para cada tipo de proyecto.”*

### 7.2.2.4 Efecto.

1. Cabe la posibilidad de sanciones legales, económicas y por responsabilidad, en virtud de haber otorgado una licencia municipal de construcción, sin cumplir la totalidad de los requisitos definidos por la Administración para la licencia respectiva, máxime si la construcción afecta otras propiedades.
2. Incumplimiento con el Plan Regulador del Cantón y demás leyes asociadas al autorizar construcciones que no cumplan con todos los requerimientos definidos para el otorgamiento del permiso municipal.
3. El desarrollo de construcciones con permisos de construcción irregulares por no cumplir con todos los requisitos de forma óptima, puede afectar el desarrollo urbanístico definido en el plan regulador del cantón.
4. Posibles conflictos de interés en la aprobación de permisos de construcción sin el cumplimiento de los requisitos definidos.
5. Posibilidad de colusión en el procedimiento al realizarse funciones de inspección por personal de Subproceso Control Constructivo siendo el responsable de estas tareas el Subproceso de Inspección General.
6. Se incrementan la posibilidad de la materialización de riesgos como: manejos irregulares de los procesos, incumplimiento de requisitos, incumplimiento de las leyes que regulan los permisos de construcción, colusión y construcciones ilegales.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### 7.2.3 Devolución de trámites para solicitud de permiso de construcción

#### 7.2.3.1 Condición.

La plataforma Administrador de Proyectos de Construcción-APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), es una herramienta tecnológica que, entre otras funciones, permite a los profesionales responsables (ingenieros o arquitectos) de los proyectos constructivos, tramitar digitalmente los permisos de construcción ante la municipalidad y mediante la cual el Subproceso de Control Constructivo entáblese la comunicación en caso de rechazo de la solicitud del permiso de construcción.

De los 42 expedientes de solicitud de permiso de construcción revisados por la Auditoría Interna, se devolvieron mediante la plataforma APC<sup>5</sup> para subsanar requisitos 38 (90%) solicitudes, esto debido a elementos técnicos en el diseño de planos constructivos que irrespetan la normativa, como alimento del INVU, MOPT, porcentaje de cobertura, retiro de los colindantes, aclaración de estructura en láminas y omisión de requisitos documentales como la ausencia de personería jurídica y registral, notas de autorización en caso de varios apoderados y solicitud debidamente llenado para el permiso de construcción.

En más de una oportunidad el trámite se vuelve a presentar ante la Municipalidad mediante la plataforma APC con las mismas omisiones, por lo que el personal del Subproceso vuelve a revisar de nuevo el expediente, considerando las observaciones indicadas en la herramienta y obliga a revisar de nuevo el expediente para constatar que no sólo se corrigieron los requisitos solicitados, sino que en esta nueva versión del expediente no se incluyan nuevos incumplimientos, ejemplo de lo indicado los expedientes:

Permiso N°	N° Proyecto CFIA <sup>6</sup> :	Propietario	N° Devoluciones	Rechazo Municipal	Aprobado
140-19	825134	[REDACTED]	3	20/7/2018 22/10/2018 31/1/2019	13/06/2019
149-19	865498	[REDACTED]	2	21/5/2019 10/6/2019	01/07/2019
169-19	852223	[REDACTED]	4	18/02/2019 3/04/2019 13/05/2019 1/07/2019	29/07/2019

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, periodo año 2019 a febrero 2020.

El procedimiento 32.2: *Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras*, contempla las actividades relacionadas con la revisión de los requisitos para el otorgamiento de permisos de construcción, haciendo referencia al cumplimiento de los mismos, mecanismos de revisión de requisitos definidos y trazabilidad del procedimiento donde en caso de faltar requisitos que son de facilidad interna del municipio se soliciten para ser contemplados en el análisis para la aprobación del permiso de construcción.

<sup>5</sup> Administrador de Proyectos de Construcción

<sup>6</sup> Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

Tal práctica, se encuentra al margen de lo establecido en el **artículo 6 de la Ley N.º 8220 Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos**, en lo relativo a que la entidad deberá verificar la información presentada por el administrado y prevenirle, por una única vez y por escrito, que complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite, o que aclare o subsane la información. Lo expuesto genera tiempos adicionales que se suman al plazo final para resolver el permiso de construcción, lo que contradice el propósito de la Ley N.º 8220.

Es importante recalcar que en el Plan Regulador del Cantón de Escazú, en su artículo **5.17 Responsabilidad del profesional**, son claras las pautas de responsabilidad del **profesional a cargo de la obra**. En caso de rechazo de la solicitud del permiso de construcción, las observaciones son comunicadas por notificación para obra menor y para obras mayores mediante la plataforma APC al responsable de la obra; en donde esta figura debe atender los puntos comunicados para realizar un reingreso de la solicitud y que esta sea verificada a razón del cumplimiento de los requisitos para su aprobación. La Municipalidad cuenta con la publicación de los requisitos para licencia municipal relacionada construcción en su página Web, así como en el *Catálogo Nacional de Trámites* estará ubicado y disponible tanto para la Administración Pública como para el ciudadano, en la página web [www.meic.go.cr](http://www.meic.go.cr) y [www.competitividad.go.cr](http://www.competitividad.go.cr).

### 7.2.3.2 Criterio

#### **Ley 8292 Ley General de Control Interno**

**Artículo 10.** —Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.

#### **Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.**

##### **1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI.**

La responsabilidad por el establecimiento, mantenimiento, funcionamiento, perfeccionamiento y evaluación del SCI es inherente al jerarca y a los titulares subordinados, en el ámbito de sus competencias.

En el cumplimiento de esa responsabilidad las autoridades citadas deben dar especial énfasis a áreas consideradas relevantes con base en criterios tales como su materialidad, el riesgo asociado y su impacto en la consecución de los fines institucionales, incluyendo lo relativo a la desconcentración de competencias y la contratación de servicios de apoyo. Como parte de ello, deben contemplar, entre otros asuntos, los siguientes:

(...) f. Las acciones pertinentes para el fortalecimiento del SCI, en respuesta a las condiciones institucionales y del entorno.

g. Una pronta atención a las recomendaciones, disposiciones y observaciones que los distintos órganos de control y fiscalización emitan sobre el particular.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

#### **4.1 Actividades de control.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. (...).*

#### **4.2 Requisitos de las actividades de control.**

*Las actividades de control deben reunir los siguientes requisitos:*

*(...)*

**a. Integración a la gestión.** *Las actividades de control diseñadas deben ser parte inherente de la gestión institucional, e incorporarse en ella en forma natural y sin provocar menoscabo a la observancia de los principios constitucionales de eficacia, eficiencia, simplicidad y celeridad, y evitando restricciones, requisitos y trámites que dificulten el disfrute pleno de los derechos fundamentales de los ciudadanos. (...)*

**c. Contribución al logro de los objetivos con un costo razonable.** *Las actividades de control deben presentar una relación satisfactoria de costo-beneficio, de manera que su contribución esperada al logro de los objetivos sea mayor que los costos requeridos para su operación.*

**d. Viabilidad.** *Las actividades de control deben adaptarse a la capacidad de la institución de implantarlas, teniendo presente, fundamentalmente, la disponibilidad de recursos, la capacidad del personal para ejecutarlas correcta y oportunamente, y su ajuste al bloque de legalidad.*

**e. Documentación.** *Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación.*

#### **4.5 Garantía de eficiencia y eficacia de las operaciones.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer actividades de control que orienten la ejecución eficiente y eficaz de la gestión institucional. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2.*

#### **Decreto Ejecutivo 37045 - Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos**

##### **Capítulo II - Sistema De Simplificación De Trámites Y Mejora Regulatoria**

##### **Sección IV - Catálogo Nacional De Trámites**

**Artículo 19°—Creación del Catálogo Nacional de Trámites.** *Créase el Catálogo Nacional de Trámites como un instrumento que estará constituido por todos los trámites, requisitos y procedimientos, ofrecidos por cada ente u órgano de la Administración Pública, que deban realizar los ciudadanos.*

*El Catálogo Nacional de Trámites estará ubicado y disponible tanto para la Administración Pública como para el ciudadano, en la página web [www.meic.go.cr](http://www.meic.go.cr) y [www.competitividad.go.cr](http://www.competitividad.go.cr). Así como en la página web de cada ente u órgano que conforma la Administración Pública.*





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **Capítulo III - Publicidad De Los Requisitos Y Trámites Administrativos**

**Artículo 21°-Implementación del Catálogo Nacional de Trámites.** Los entes y órganos de la Administración Pública deberán tener funcionando su perfil institucional del Catálogo Nacional de Trámites a partir de la vigencia del presente reglamento.

**Artículo 27°—Publicidad de los trámites y obligación de información.** De conformidad con las

disposiciones visibles en los artículos 4° y 5° de la Ley, los órganos y entidades de la Administración deben ofrecer a los ciudadanos información completa, oportuna y veraz en relación con los trámites que se realicen. Para tales efectos, el oficial de simplificación de trámites en coordinación con las oficinas administrativas, luego de que los trámites hayan sido debidamente publicados en el Diario Oficial, deberán inscribirlos en el Catálogo Nacional de Trámites, y mantenerlos actualizados.

Para facilidad del ciudadano, la Administración pondrá a disposición de éste, en el sitio en que se realiza el trámite, una terminal donde pueda consultar dicho Catálogo o en su defecto tendrá impreso y en un lugar visible, los trámites a regular según el formato establecido.

### **Ley No. 8422 contra la Corrupción y el enriquecimiento ilícito en la Función Pública**

#### **Artículo 3.- Deber de probidad.**

El funcionario público estará obligado a orientar su gestión a la satisfacción del interés público. Este deber se manifestará, fundamentalmente, al identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias, de manera planificada, regular, eficiente, continua y en condiciones de igualdad para los habitantes de la República; asimismo, al demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio de las potestades que le confiere la ley; asegurarse de que las decisiones que adopte en cumplimiento de sus atribuciones se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución en la que se desempeña y, finalmente, al administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente.

#### **Artículo 4.- Violación al deber de probidad.**

Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que procedan, la infracción del deber de probidad, debidamente comprobada y previa defensa, constituirá justa causa para la separación del cargo público sin responsabilidad patronal.

### **Ley 8220 Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos**

#### **Artículo 6.- Plazo y calificación únicos**

La Administración tendrá el deber de resolver el trámite siempre dentro del plazo legal o reglamentario dado. La entidad, el órgano o el funcionario de la Administración deberá verificar la información presentada por el administrado y prevenirle, por una única vez y por escrito, que complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite, o que aclare o subsane la información. La prevención debe ser realizada por la Administración como un todo, válida para los funcionarios, y no se podrán solicitar nuevos requisitos o señalar nuevos defectos que no fueron prevenidos oportunamente, aun cuando sea otro funcionario el que lo califique por segunda vez. (Lo subrayado no corresponde al original)





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

La prevención indicada suspende el plazo de resolución de la Administración y otorgará al interesado hasta diez días hábiles para completar o aclarar; transcurridos estos continuará el cómputo del plazo restante previsto para resolver. (Lo subrayado no corresponde al original)

### Plan Regulador del Cantón de Escazú.

#### **Artículo 5. Requisitos para solicitud de Licencia de construcción**

##### **5.1. Licencia (permiso) de construcción y responsabilidad municipal.**

Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del cantón de Escazú, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio.

Las obras, según su categoría, deben cumplir con los requisitos que integran el Reglamento de Requisitos para Permisos de Construcción, Remodelación, Demolición y Movimientos de Tierra, artículo 2.10.1 y siguientes, emitidos dentro de la publicación de los requisitos que se deben presentar para los diferentes trámites en la Municipalidad de Escazú (La Gaceta, No. 58 del 24 de marzo de 2009), con excepción de lo que se publica como Transitorios en este Reglamento. (Lo subrayado no corresponde al original)

##### **5.5. Permiso para construcción de obra mayor.**

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 metros cuadrados. La solicitud para la construcción de una obra de este tipo debe cumplir con los requisitos respectivos que se contemplan en el "Reglamento de requisitos para permisos de construcción, remodelación, demolición y movimientos de tierra" de la Municipalidad. (Lo subrayado no corresponde al original)

##### **5.17. Responsabilidad profesional.**

La responsabilidad, tanto por el diseño arquitectónico, estructural, movimientos de tierra, electro - mecánico, así como de cualquier especialidad, es del profesional que funja como responsable en los planos constructivos. El acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas, así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica, es plena responsabilidad del profesional, tal como lo indica el Reglamento de Construcciones (Artículo II.1) y el Reglamento respectivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. La responsabilidad municipal se restringe al alineamiento, uso de suelo, cobertura y altura de la construcción. La aprobación por las diferentes instituciones, así como por la Municipalidad en tanto a planos constructivos se refiere, no releva al profesional responsable de errores u omisiones en estos, cuya responsabilidad recae en él. (...) (Lo subrayado no corresponde al original)

### **Procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (2017)**

#### **Paso 32.2.2: Recibir, revisar formulario y requisitos**

Una vez recibida la documentación mediante la plataforma APC o bien en físico cuando se trate de solicitudes de obras menores, la persona en recepción, revisa el formulario F-CC-03 (Solicitud de Permiso), la presentación de todos los requisitos documentales y planos constructivos, se conforma el expediente físico con los datos necesarios para efectuar la inspección preliminar, (...). (Lo subrayado no corresponde al original)





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### **Paso 32.2.8: Revisar documentos, requisitos e informe**

Se revisa el expediente digital completo (planos, requisitos para el trámite y el informe de la persona inspectora), para verificar que el proyecto cumpla con lo establecido en la normativa vigente según el tipo de proyecto. (...). (Lo subrayado no corresponde al original)

### **Paso 32.2.9: Realizar consultas internas**

Para todo proyecto en el cual no se presente requisitos que se gestionan en el mismo Municipio, la persona profesional analista mediante el uso de correo electrónico, hace la solicitud interna al Subproceso correspondiente, adjuntando o poniendo a disposición los insumos respectivos para que el responsable de otra área pueda atender el trámite sin que se solicite al administrado la entrega de requisitos ya presentados. Al momento de la devolución del expediente y/o documentos con el análisis requerido, la persona profesional ingresa lo entregado en el expediente digital conformado para el caso. De requerirse información adicional por parte de los inspectores, la solicitud se hará en forma escrita y se trasladará mediante el formulario de recepción de documentos e inspección (F-CC-04). (Lo subrayado no corresponde al original)

### **Paso 32.2.10: Analizar documentos**

La persona encargada, revisa que los documentos cumplan con las normativas e instancias pertinentes, asimismo mediante formulario F-CC-21 (Revisión de solicitud de permiso de construcción), se traslada a la Jefatura solicitud para su revisión y firma. Si corresponde, se aprueba o rechaza el trámite de permiso de construcción. (Lo subrayado no corresponde al original)

### **32.2.14: Reingresar documentos para segunda revisión**

En caso de que la persona contribuyente solicite una segunda revisión de la documentación, ésta se recibe por medio de APC o en físico en caso de obra menor. La persona encargada ingresa al sistema para su análisis y vuelve a iniciar el proceso de revisión. En caso de obras menores, revisará la documentación ingresada y vuelve a iniciar el proceso de revisión. (Lo subrayado no corresponde al original)

### **Paso 32.2.15: Revisar documentos y enviar resolución**

Cuando se vuelve hacer la revisión, se determina que se cumpla con cada uno de los requisitos para poder aprobar el permiso. (...). (Lo subrayado no corresponde al original)

Página web Municipal, Modulo tramites, Pestaña Control Constructivo, (<https://escazu.go.cr/es/documentos/control-constructivo>):

- Requisitos - Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor
- Requisitos - Licencia Municipal de Construcción de Obra Menor
- Requisitos - Licencia Municipal de Demolición
- Requisitos - Licencia Municipal de Movimiento de Tierra
- Requisitos - Licencia Municipal de Trabajos en la Vía Pública
- Requisitos de Certificado Uso de Suelo



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- Requisitos - Licencia Municipal de Publicidad Exterior
- Requisitos - Licencia Municipal de Desfogue Pluvial
- Requisitos - Licencia Municipal de Trásiego de Materiales

### 7.2.3.3 Causa.

Se recibió en el documento GU-349-2020 del día 07 de octubre del 2020 las observaciones relacionadas con el hallazgo en mención, donde la Gerencia de Gestión Urbana, Jefatura del Proceso Planificación y Control Urbano, Jefatura Subproceso Control Constructivo, Gerencia de Recursos Humanos y Materiales y Jefatura Subproceso Inspección General, hace referencia a las debilidades presentadas:

*"En este apartado es importante aclarar que es conocido lo señalado por la normativa, sin embargo en caso de aplicarla tal cual, implicaría apremiar a los interesados para iniciar un nuevo trámite cada vez que no cumplan con los requisitos indicados como pendientes durante la primera revisión y que no subsanen durante la segunda revisión, lo que eventualmente podría significar un desgaste físico económico de los usuarios motivando la construcción de obras ilegales, esto por cuanto existen trámites que dependen de otras instituciones públicas que en la mayoría de los casos alargan los tiempos de revisión, sin embargo si esto obedece a una directriz por parte de instancias superiores se realizaran las gestiones correspondientes para su implementación.*

*Tal como se indicó anteriormente se procedió con la revisión y adecuación de los requisitos, además se está trabajando en la adecuación de un mecanismo para la segunda revisión de los requisitos indicados como pendientes."*

### 7.2.3.4 Efecto.

1. Posible incumplimiento en el plazo reglamentado para la aprobación de los permisos de construcción a causa del reingreso de la solicitud por el interesado, las cuales son mayores a 10 hábiles (Ley N° 8220) y no subsanan las observaciones indicadas en primera instancia.
2. El reingreso de la solicitud de permiso de construcción para su revisión más de una vez se traduce en reprocesos, costos y tiempos que pueden incidir para que la mayoría de los contribuyentes perciban como excesivo el tiempo que toma el Subproceso de Control Constructivo para aprobar un permiso de construcción, a pesar de que haya sido por el no cumplimiento de los requisitos.
3. Construcciones ilegales al no cumplir con los requisitos de forma óptima por lo que el Municipio no otorga el permiso respectivo, lo que afecta al Contribuyente en clausura de obras y multas y aumento de costos de las obras





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
13 de noviembre 2020

### 7.2.4 Caratula de Permisos de Construcción no visible en obras en desarrollo.

#### 7.2.4.1 Condición.

La Auditoría Interna realizó 21 inspecciones físicas en obras de construcción en los tres distritos del cantón, con el propósito de corroborar que las obras cuentan con su respectivo permiso de construcción aprobado y en un sitio visible en la construcción. Como resultados de las inspecciones:

- a. Siete (33%) obras en construcción con permiso de construcción aprobado, pero no cumplen con permiso de construcción original en un **sitio visible**.

Fecha de inspección	Dirección	Estado de la obra	N.º de Permiso Municipal	Tipo Permiso de construcción	N.º Finca
23/08/2019	[REDACTED]	Obras en construcción	062-19	Movimiento de tierra	[REDACTED]
06/09/2019	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
23/8/2019	[REDACTED]	Obras en construcción	073-19	Vivienda	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	052-12	Vivienda	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	303-18	Vivienda	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	125-19	Vivienda	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	021-20	Vivienda	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1/4/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	188-19	Vivienda	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema de Información GIS, Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020.

- b. Una (5%) obra de construcción con avance de obras aproximado del 50%, la cual en visita en sitio realizado por la Auditoría Interna (23/08/2020) no contaba con Permiso de Construcción para locales comerciales aprobado. En expediente del permiso de construcción N° 217-19 asignado a estas obras, se identifica inspección preliminar de las obras realizado el 29/08/2019 y la Caratula de permiso de construcción emitida con fecha 02/09/2019 para remodelación de locales comerciales. Adicional se revisó que el permiso de construcción cumple en su expediente con los requisitos definidos para la Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor y que se haya aplicado el cobro por multa por construcción sin permiso de construcción autorizado por la Municipalidad del cantón. Se realizaron dos inspecciones posteriores (06/09/2019 y 28/02/2020) en las cuales no se localiza el permiso de construcción en las obras.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
13 de noviembre 2020

Fecha de inspección	Dirección	Estado de la obra	N.º de Permiso Municipal	Tipo Permiso de construcción	N.º Finca
23/08/2019	[REDACTED]	Obras en construcción	217-19	Local comercial	[REDACTED]
06/09/2019	[REDACTED]				
28/02/2020	[REDACTED]				

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema de Información GIS, Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

c. Tres (14%) obras de construcción que no cuentan con permiso de construcción aprobado.

Fecha de inspección	Dirección	Estado de la obra	N.º de Permiso Municipal	Tipo Permiso de construcción	N.º Finca
6/9/2019	[REDACTED]	Obras en construcción	♦	Remodelación	♦
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	♦	Remodelación	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	♦	Muro Perimetral	♦

Marca Auditoría Interna ♦: No cumple

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema de Información GIS, Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

d. Dos (10%) obras clausuradas, ambas con sellos municipales de clausura, una por no contar con el permiso de construcción y otra por obras finalizadas, pero debe poner en orden los permisos municipales para solicitud de licencia comercial (Patente).

Fecha de inspección	Dirección	Estado de la obra	Tipo Permiso de construcción	N.º Finca
23/08/2019	[REDACTED]	Obras clausuradas	Remodelación	⊕
6/9/2019	[REDACTED]			
28/2/2020	[REDACTED]	Obras clausuradas	Remodelación local	[REDACTED]

Marca Auditoría Interna ⊕: Punto Pendiente

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema de Información GIS, Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

e. Ocho (38%) obras de construcción con permiso de construcción que muestra el número del permiso municipal en sitio visible.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

Fecha de inspección	Dirección	Estado de la obra	Nº de Permiso Municipal	Tipo Permiso de construcción	N.º Finca
23/08/2019 6/9/2019	[REDACTED]	Obras en construcción	068-19	Movimiento de tierra	[REDACTED]
23/8/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	191-19	Vivienda	[REDACTED]
6/9/2019 28/02/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	299-18	Condominio	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	296-19	Condominio	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	290-19	Vivienda	[REDACTED]
28/2/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	288-19	Condominio	[REDACTED]
1/4/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	297-19	Vivienda	[REDACTED]
1/4/2020	[REDACTED]	Obras en construcción	322-19	Condominio Horizontal	[REDACTED]

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema de Información GIS, Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

Las leyes y reglamentos de construcción, así como el Plan Regulador del Cantón de Escazú, son claros en referirse en que toda obra relacionada con la construcción deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio y deberá ser colocado en un lugar visible que muestre el número del permiso municipal, para efectos de fiscalización. Aspecto que se asume es de conocimiento tanto del profesional responsable de las obras como del dueño de estas.

#### 7.2.4.2 Criterio.

##### Ley 8292 Ley General de Control Interno

**Artículo 10.** —Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

**Artículo 15.- Actividades de control.** Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.
- b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:
  - ix. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.
  - x. La protección y conservación de todos los activos institucionales.
  - xi. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente. (...)

### **Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.**

#### **1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI.**

La responsabilidad por el establecimiento, mantenimiento, funcionamiento, perfeccionamiento y evaluación del SCI es inherente al jerarca y a los titulares subordinados, en el ámbito de sus competencias.

En el cumplimiento de esa responsabilidad las autoridades citadas deben dar especial énfasis a áreas consideradas relevantes con base en criterios tales como su materialidad, el riesgo asociado y su impacto en la consecución de los fines institucionales, incluyendo lo relativo a la desconcentración de competencias y la contratación de servicios de apoyo. Como parte de ello, deben contemplar, entre otros asuntos, los siguientes:

(...) c. La emisión de instrucciones a fin de que las políticas, normas y procedimientos para el cumplimiento del SCI, estén debidamente documentados, oficializados y actualizados, y sean divulgados y puestos a disposición para su consulta.

d. La vigilancia del cumplimiento, la validez y la suficiencia de todos los controles que integran el SCI.

La vigilancia del cumplimiento, la validez y la suficiencia de todos los controles que integran el SCI. e. La comunicación constante y el seguimiento de los asuntos asignados a los distintos miembros de la institución, en relación con el diseño, la ejecución y el seguimiento del SCI.

f. Las acciones pertinentes para el fortalecimiento del SCI, en respuesta a las condiciones institucionales y del entorno.

g. Una pronta atención a las recomendaciones, disposiciones y observaciones que los distintos órganos de control y fiscalización emitan sobre el particular.

#### **4.1 Actividades de control.**

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. (...).





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo (INVU)

#### **Artículo 10. Documentación en el sitio**

Para efectos de fiscalización por parte de las autoridades competentes, debe permanecer en el sitio de la obra un juego completo de planos oficiales y en buen estado, donde conste la aprobación de las instituciones revisoras, con el permiso de construcción municipal y los requisitos documentales que se encuentran indicados en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N.º 36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas o la normativa que la sustituya. (Lo subrayado no corresponde al original)

En sitio visible debe colocarse el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal. La fórmula de control de visitas de inspección suministrada por la municipalidad y el Cuaderno de Bitácora del CFIA deben estar disponibles. (Lo subrayado no corresponde al original)

#### **Artículo 415. Permiso de construcción**

Para toda obra de reparación, remodelación o ampliación, se debe contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tiene la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia o permiso, según lo dispone la Ley de Construcciones N.º 833 y sus reformas o la normativa que la sustituya. (Lo subrayado no corresponde al original)

### Ley N° 4240, De Planificación Urbana

#### **Capítulo Séptimo - Construcciones**

Artículo 57.- Esta prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal. (Lo subrayado no corresponde al original)

### Ley 833 Ley de Construcciones y su Reglamento

Artículo 10.- Invasión de la Vía Pública. Al ejecutar una obra particular no podrá invadirse la vía pública ni el subsuelo de la misma sin permiso escrito de la Municipalidad. (Lo subrayado no corresponde al original)

#### **Demoliciones**

Artículo 51.-Licencia. Para llevar a cabo trabajos de demolición total o parcial de construcciones, deberá recabarse por medio de un Ingeniero el permiso previo de la Municipalidad. Si la Municipalidad lo estima necesario, podrá exigir que le presente un estudio detallado del procedimiento que piensa seguirse para la demolición y de las precauciones que se tomarán para evitar daños a las construcciones cercanas.

#### **Capítulo XX - Inspección**

Artículo 87.- 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. (Lo subrayado no corresponde al original)

### Código Municipal (N.º 7794)

#### **Deberes de los servidores municipales**

**Artículo 156. - Son deberes de los servidores municipales:**

- a) Respetar esta ley y sus reglamentos, así como cumplir las obligaciones vigentes en sus cargos.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

b) Prestar los servicios contratados con absoluta dedicación, intensidad y calidad, responsabilizándose de sus actos y ejecutando sus tareas y deberes con apego a los principios legales, morales y éticos.

(...)

d) Garantizar, a la administración municipal, su compromiso en cuanto a la integridad y fidelidad en su trabajo la naturaleza que sea, en aras de lograr el cumplimiento de los objetivos y la misión de la municipalidad.

### Plan Regulador del Cantón de Escazú.

#### **Artículo 5. Requisitos para solicitud de Licencia de construcción**

##### **5.1. Licencia (permiso) de construcción y responsabilidad municipal.**

Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del cantón de Escazú, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio. (Lo subrayado no corresponde al original)

##### **5.17. Responsabilidad profesional.**

La responsabilidad, tanto por el diseño arquitectónico, estructural, movimientos de tierra, electro - mecánico, así como de cualquier especialidad, es del profesional que funja como responsable en los planos constructivos. El acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica, es plena responsabilidad del profesional, tal como lo indica el Reglamento de Construcciones (Artículo II. 1) y el Reglamento respectivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

#### **Artículo 6. Sanciones y recursos.**

##### **6.2. Infracciones.**

Se consideran como infracciones las siguientes actividades:

- a. Ejecución tanto de obras sin licencia previa o con una licencia de plazo vencido, como de obras que no cuenten con un juego completo de planos aprobados, el original del permiso de construcción con sellos y firmas registradas, y la hoja de visitas del inspector municipal colocada en un lugar visible. (Lo subrayado no corresponde al original)
- b. Ejecución de una obra con modificaciones de más de un 10% ya sea en el área o en el costo de la construcción aprobados por la Municipalidad.
- c. Ejecución de obras que pongan en peligro la vida o las propiedades vecinas, o que no ponen en práctica medidas de prevención.
- d. Abuso del espacio de la vía pública mediante la colocación de materiales y escombros.
- e. Impedimento o estorbo a los inspectores municipales para cumplir con su cometido

#### **Manual de organización y funciones – Municipalidad de Escazú (Diciembre 2016)**

##### **Funciones del Subproceso de Inspección General:**

- (...) Realizar las diferentes inspecciones con el fin de verificar la existencia de permisos de construcción, así como también, que estas se encuentren dentro de las propuestas originales, presentadas ante la Municipalidad.
- (...).





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

### 7.2.4.3 Causa.

Se recibió en el documento GU-349-2020 del día 07 de octubre del 2020 las observaciones relacionadas con el hallazgo en mención, donde la Gerencia de Gestión Urbana, Jefatura del Proceso Planificación y Control Urbano, Jefatura Subproceso Control Constructivo, Gerencia de Recursos Humanos y Materiales y Jefatura Subproceso Inspección General, hace referencia a las debilidades presentadas:

*#En este apartado coincidimos en la importancia de que cada proceso constructivo cuente con la caratula del permiso municipal en un lugar visible sin embargo esta inconsistencia corresponde a una problemática a nivel nacional que en definitiva solo mediante un mayor control urbano se podrá corregir y como se mencionó líneas antes el Subproceso de Inspección General no cuenta con el recurso humano suficiente para este fin."*

### 7.2.4.4 Efecto.

1. Posible incumplimiento por parte del responsable de las obras con la normativa legal, el código de construcción y ambiental del país, las cuales están definidas en busca de la seguridad de las construcciones y de las personas harán uso de las obras, incurriendo en sanciones municipales.
2. Incremento en la atención y costos de denuncias por construcciones ilegales, que no tiene admisibilidad competente ya que se ha tramitado los permisos requeridos en cumplimiento de los requisitos, pero al no contar con documentación en sitio visible no justifica las obras.
3. Reproceso en la fiscalización por parte de las áreas municipales competentes, al no comprobar que las obras se encuentran bajo los lineamientos municipales en sitio.
4. El desarrollo de construcciones a nivel cantonal contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal, puede afectar el desarrollo urbanístico definido en el plan regulador del cantón.

## 7.2.5 Estado de permiso de construcción no actualizado en Sistema de Información Geográfica (GIS) y sistemas relacionados

### 7.2.5.1 Condición.

La Municipalidad de Escazú cuenta con un Sistema de Información Geográfica (GIS), el cual permite reunir, gestionar, consultar y analizar datos geográficos asociados a un territorio y el estado del trámite del permiso de construcción gestionado. Para la muestra de expedientes definida en este estudio de Auditoría Interna se extrae el estado actual del permiso de construcción:



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

Estado	Cantidad	Porcentaje
Aprobado	32	76%
Recepción de Obra	4	10%
No identificado	3	7%
Ingreso	2	5%
Elaboración póliza	1	2%

*Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción,  
Sistema GIS, año 2019 a febrero 2020*

De los 32 (76%) permisos de construcción con el estado "Aprobado", once corresponden a construcción o remodelación comercial y construcción de apartamentos, uno para permiso de demolición de construcción y uno por permiso para movimiento de tierra. Para estos permisos de construcción cuyo fin es comercial y con estado "Aprobado", el propietario requiere actualizar o tramitar la licencia comercial, donde como requisito se debe aplicar el proceso de recepción de obra y actualizar su estado en DECSIS. Se verificó el estado de la recepción de obra en donde se pudo corroborar:

- Uno de los permisos (N°136-19) en el Sistema Decsis y Sistema de información Geoespacial (SIG), se identifica con recepción obra, como parte de los requisitos para la obtención de la licencia comercial; pero en el sistema GIS<sup>7</sup> se muestra el estado del permiso en aprobación.
- Dos de los permisos (N°003-20 y N°332-19) cuenta con recepción obra temporal, la Auditoria Interna inspecciono los locales (25 y 29/05/2020) y corroboró con los administradores el estado temporal de la patente comercial.
- Para el permiso de Movimiento de Tierra N° 062-19, no se aplicó la recepción obra debido a que tenía en proceso el permiso de construcción N°217-19, para construcción de Centro de locales comerciales.
- El permiso de demolición N°231-19, el propietario no realizó la solicitud de recepción de obra.
- El permiso de construcción N°256-19, en inspección realizada por la Auditoria Interna (25/05/2020) se comprobó que se encuentra en construcción.
- El permiso de construcción N°133-19, en el sistema GIS y DECSIS se encuentra en aprobación, sin embargo, en consulta realizada en el sistema SIG<sup>8</sup> se identifica la recepción obra en condición "Si Cumple" del 30/08/2019.

<sup>7</sup> Sistema de información Geoespacial

<sup>8</sup> Sistema de información Geoespacial





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- g. Los permisos de construcción N°186-19, N°205-19, N°220-19, N°252-19, N°273-19, N°274-19, se consultaron en el sistema de Información Geoespacial (SIG) en donde se da trazabilidad a la recepción de obra, sin embargo, no se identificó registro en expediente físico o digital.

Estado GIS	Permiso	Propietario	Tipo Construcción	Recepción de obra
Aprobado	136-19	[REDACTED]	Remodelación local	Recepción de Obra
Aprobado	003-20	[REDACTED]	Local comercial	Recepción de Obra Temporal
Aprobado	332-19	[REDACTED]	Remodelación Local	Recepción de Obra Temporal
Aprobado	062-19	[REDACTED]	Movimiento Tierra	Centro Comercial Construido sin RO
Aprobado	231-19	[REDACTED]	Demolición	No solicitado
Aprobado	256-19	[REDACTED]	Local comercial	En proceso de construcción
Aprobado	133-19	[REDACTED]	Remodelación Piso	Recepción de obra en SIG.
Aprobado	186-19	[REDACTED]	Apartamentos	Sin registro en SIG
Aprobado	205-19	[REDACTED]	Remodelación hotel	Sin registro en SIG
Aprobado	220-19	[REDACTED]	Apartamentos	Sin registro en SIG
Aprobado	252-19	[REDACTED]	Remodelación Techo	Sin registro en SIG
Aprobado	273-19	[REDACTED]	Remodelación local	Sin registro en SIG
Aprobado	274-19	[REDACTED]	Remodelación Piscina	Sin registro en SIG

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema GIS, Sistema SIG  
Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

En cuanto a los otros 19 permisos de construcción con estado de trámite "Aprobado", corresponden a construcción de vivienda, la recepción de obra solo se realiza a solicitud del propietario.

Estado	Permiso N°	Propietario	Tipo Construcción
Aprobado	100-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	140-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	149-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	163-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	170-19	[REDACTED]	Vivienda



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

13 de noviembre 2020

Aprobado	178-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	174-19	[REDACTED]	Vivienda - remodelación
Aprobado	194-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	219-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	235-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	248-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	275-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	277-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	282-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	290-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	292-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	316-19	[REDACTED]	Vivienda
Aprobado	329-19	[REDACTED]	Vivienda Remodelación
Aprobado	023-20	[REDACTED]	Vivienda

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema GIS  
año 2019 a febrero 2020

Para los registros con estado del permiso de construcción "Recepción de Obra", en acorde con el GIS los propietarios han solicitado la recepción de obra para gestionar la licencia comercial. Sin embargo, en el SIG se presentan los permisos de construcción N°133 [REDACTED] y N°136 [REDACTED] con registro de recepción de obra.

Estado	Permiso N°	Propietario	Tipo Construcción
Recepción Obra	138-19	[REDACTED]	Remodelación local
Recepción Obra	210-19	[REDACTED]	Remodelación local
Recepción Obra	212-19	[REDACTED]	Remodelación local
Recepción Obra	230-19	[REDACTED]	Remodelación local

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema GIS, Sistema SIG,  
Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

Dentro del trabajo de la Auditoría Interna, se inspeccionó (25/05/2020) dos de los permisos con estado "No identificado", donde, se comprobó el avance de las obras: uno en proceso de finalización para solicitud de recepción de obra [REDACTED] y el segundo está en desarrollo [REDACTED].





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

Estado	Permiso N°	Propietario	Tipo Construcción
No identificado	294-19	[REDACTED]	Remodelación acabados internos
No identificado	328-19	[REDACTED]	[REDACTED]
No identificado	333-19	[REDACTED]	Vivienda

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema GIS,  
Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

Con respecto a las obras de construcción que indican su estado de "Ingreso", la Auditoría Interna constató que uno de los registros corresponde a la construcción de un centro de locales comerciales (Plaza 17), el cual a la fecha de inspección 25/05/2020 se encuentra terminado con 3 locales en operación y el otro a la remodelación de un local (Centro comercial con un avance de las obras de un 100%.)

Estado	Permiso N°	Propietario	Tipo Construcción
Ingreso	217-19	[REDACTED]	Local comercial
Ingreso	234-19	[REDACTED]	Remodelación local

Fuente: Muestra expedientes Permiso de Construcción, Sistema GIS,  
Trabajo de campo (Inspecciones) año 2019 a febrero 2020

### 7.2.5.2 Criterio.

#### Ley 8292 Ley General de Control Interno

**Artículo 10.** —Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.

**Artículo 15.- Actividades de control.** Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a. Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.
- b. Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:
  - xii. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.
  - xiii. La protección y conservación de todos los activos institucionales.
  - xiv. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente. (...)



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

**Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.**

**1.4 Responsabilidad del jerarca y los titulares subordinados sobre el SCI.**

*La responsabilidad por el establecimiento, mantenimiento, funcionamiento, perfeccionamiento y evaluación del SCI es inherente al jerarca y a los titulares subordinados, en el ámbito de sus competencias.*

*En el cumplimiento de esa responsabilidad las autoridades citadas deben dar especial énfasis a áreas consideradas relevantes con base en criterios tales como su materialidad, el riesgo asociado y su impacto en la consecución de los fines institucionales, incluyendo lo relativo a la desconcentración de competencias y la contratación de servicios de apoyo. Como parte de ello, deben contemplar, entre otros asuntos, los siguientes:*

*(...) c. La emisión de instrucciones a fin de que las políticas, normas y procedimientos para el cumplimiento del SCI, estén debidamente documentados, oficializados y actualizados, y sean divulgados y puestos a disposición para su consulta.*

*d. La vigilancia del cumplimiento, la validez y la suficiencia de todos los controles que integran el SCI.*

*La vigilancia del cumplimiento, la validez y la suficiencia de todos los controles que integran el SCI. e. La comunicación constante y el seguimiento de los asuntos asignados a los distintos miembros de la institución, en relación con el diseño, la ejecución y el seguimiento del SCI.*

*f. Las acciones pertinentes para el fortalecimiento del SCI, en respuesta a las condiciones institucionales y del entorno.*

*g. Una pronta atención a las recomendaciones, disposiciones y observaciones que los distintos órganos de control y fiscalización emitan sobre el particular.*

**4.1 Actividades de control.**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. (...).*

**Manual de organización y funciones – Municipalidad de Escazú (Diciembre 2016)**

**Funciones del Subproceso de Inspección General: (..)**

- *Realizar las diversas inspecciones que requieran las unidades Municipales en cuanto al cumplimiento de normativa, requisitos técnicos, calidad de servicios, características de las vías, edificios y terrenos y cualquier otra que se requiera.*
- *Inspeccionar obras de construcción desarrolladas en el cantón, mediante la interpretación de los planos. (...)*

**Código Municipal (N.º 7794)**

**Deberes de los servidores municipales**

**Artículo 156.** - *Son deberes de los servidores municipales:*

- a) Respetar esta ley y sus reglamentos, así como cumplir las obligaciones vigentes en sus cargos.*





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

b) Prestar los servicios contratados con absoluta dedicación, intensidad y calidad, responsabilizándose de sus actos y ejecutando sus tareas y deberes con apego a los principios legales, morales y éticos.

(...)

d) Garantizar, a la administración municipal, su compromiso en cuanto a la integridad y fidelidad en su trabajo la naturaleza que sea, en aras de lograr el cumplimiento de los objetivos y la misión de la municipalidad.

### **Procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (2017)**

#### **Paso 32.2.22 - Coordinar inspección de obra**

Una vez concluida la obra por parte del contribuyente, éste solicita por escrito a la coordinación de Inspección General el recibimiento de la misma; para lo cual se coordinará con las personas inspectoras municipales la inspección en sitio. (...)

#### **Paso 32.2.23 - Realizar inspección al sitio.**

Se realiza revisión de la obra y se verifica que corresponda con los planos aprobados, se deberá entregar un informe de inspección a la persona coordinadora del subproceso Control Constructivo. Luego de esto se actualiza el permiso de construcción en el sistema DECSIS para la actualización de la base imponible. (...)

#### **Paso 32.2.24 - Entregar nota de recibimiento de la obra**

Se hace entrega a la persona contribuyente de la nota de recibido de la obra (ver procedimiento P-IG-17.4) posteriormente se archiva.

### **Procedimiento 17.4 Recepción de Obra**

#### **Paso 17.4.4 - Inspeccionar y analizar**

Se efectúa la revisión de la obra y se verifica que lo construido corresponda con los planos aprobados; seguidamente, se realiza el análisis de la solicitud, si la obra cumple con todos los requisitos establecidos, se genera el recibimiento de obra con el formulario F-IG-07.

En caso de que esté condicionado o denegado, se emite un informe que detalla el motivo. Finalmente, se traslada el formulario a la persona coordinadora.

#### **Paso 17.4.5 - Aprobar y actualizar base imponible**

Se aprueba la solicitud y seguidamente se actualiza el permiso de construcción en el Sistema DECSIS para la actualización de la base imponible, luego se traslada a la persona encargada de hacer la recepción de obra.

### **7.2.5.3 Causa.**

Se recibió en el documento GU-349-2020 del día 07 de octubre del 2020 las observaciones relacionadas con el hallazgo en mención, donde la Gerencia de Gestión Urbana, Jefatura del Proceso Planificación y Control Urbano, Jefatura Subproceso Control Constructivo, Gerencia de Recursos Humanos y Materiales y Jefatura Subproceso Inspección General, hace referencia a las debilidades presentadas:

*“En cuanto al tema de la utilización del SIG se debe señalar que esto obedece únicamente a una solicitud por parte del Proceso de Patentes no así del Subproceso de Inspección General, por lo que no corresponde únicamente A Inspección General definir el sistema municipal a utilizar para la conciliación de toda la información relacionada*



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

Como se ya se mencionó se están realizando gestiones por parte del Proceso de Planificación Y Control Urbano para realizar una actualización de varios módulos en DECSIS por lo que eventualmente se podría incluir una ventana o modulo que unifique la información de permisos, recepción de obra y patentes, sin embargo, como ya se aclaró no es una decisión que competa solo al Subproceso de Inspección General.

### 7.2.5.4 Efecto.

1. Al no contar con una base de datos actualizada e integrada en los sistemas utilizados por la Municipalidad dejan de lado la trazabilidad del trámite de permiso de construcción generado y por ende recae en el reproceso de los datos para identificar su estado. Estos datos pueden ser de apoyo en tramites que se realizan en otros subprocesos y al facilitar información falsa puede generar efectos negativos en los resultados de los procesos y por ende en las necesidades de los contribuyentes.
2. Se incrementan la posibilidad de la materialización de riesgos como: manejos irregulares de los procedimientos, uso de datos incorrectos, evasión de impuestos e incumplimiento de los procedimientos.

### 7.2.6 Recepción de obras no se aplica en todas las obras de construcción

#### 7.2.6.1 Condición.

El subproceso de Control Constructivo en el procedimiento 32.2: *Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (2017)*, requiere del apoyo por parte del Subproceso de Inspección General, para lo que corresponde a las inspecciones preliminares, verificación de avances de obra y recepción de obras. Las actividades de *Recepción de Obra* se realizan en caso de ser solicitado por el contribuyente dueño de la obra de construcción como indica el procedimiento o por otros subprocesos municipales como el Subproceso de Patentes que a nivel interno hace la solicitud como parte de los requisitos del trámite de licencia comercial, cuando el local comercial es nuevo, ha tenido remodelaciones o ampliación.

El Subproceso de Inspección General asigna el inspector responsable de la recepción de obra, el cual registra en el *Sistema de Información Geoespacial (SIG)* la acción realizada normalmente se hace referencia a oficios o hacen una breve explicación e indica el resultado: "Sí cumple", "No cumple" o "No requiere" (este es aplicado cuando son modificaciones internas y no afectan la estructura). En el Sistema SIG se da seguimiento a las solicitudes en estado "Pendiente", que puede ser por asignación de uno nuevo o reasignación de alguno que ya se había revisado y no cumplía para la aprobación de la recepción de obra.

Si se realizó alguna nota en el sitio de la inspección de la obra, el inspector asignado entrega al Contribuyente la nota y se referencia en el SIG. Para conocer la razón por la que no cumple





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

el recibido de obra. Cabe indicar, como menciona los requisitos para licencia comercial, la solicitud de inspección o re-inspección en ocasiones es telefónica, por lo que no se localiza documentación referente.

Los informes de Recepción de Obra se adjuntan al expediente físico de los permisos de construcción tramitados, de acuerdo con lo indicado por el responsable de aplicar las tareas de recepción de obra. El subproceso de Control Constructivo no realiza controles cruzados entre los permisos de construcción otorgados y los informes de recepción de obra.

El recibido de obra condicionado, es aquel que se emite con un lapso tiempo prudencial para concluir obras básicas como es la marcación de estacionamiento, cumplimiento de aceras, aplicación de la Ley N° 7600, Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad entre otras; también llamado "Recepción de Obra Temporal". Este permiso temporal puede ser renovado, analizando las razones por lo que no se ha concluido las obras propuestas; esta situación se da normalmente porque el Contribuyente requiere de este procedimiento para renovar la licencia comercial. En caso de que el contribuyente solicita la recepción de obra por teléfono se trata de establecer una comunicación por correo electrónico. Sin embargo, no se cuenta con archivo de esta comunicación donde se presente la trazabilidad de las inspecciones realizadas y ampliaciones temporales que se aplican.

Para las obras de construcción que no requieren patente como lo son las viviendas, se canaliza por tamaño de la construcción el proceso de recepción de obra, se hace una priorización atendiendo de primero las obras requieren patente y posterior las que tiene un tamaño de construcción donde la base imponible es mayor. Esto debido a no contar con personal que ejecute el proceso para cada permiso de construcción.

Para que las obras con permiso de construcción no incumplan con el plan regulador ni con lo estipulado con los planos aprobados, solo se está contemplando por solicitud del contribuyente, subprocesos internos, denuncia, o por verificación de avances de obra solicitados por Control Constructivo, por no contar con personal técnico.

En la inspección preliminar que se realiza para conocer el estado del terreno para la construcción en solicitud; se define si la propiedad cuenta con aceras, el estado de estas o si deben ser construidas. Como la recepción de obra solo se realiza por solicitud del interesado o áreas internas; no se verifica para todas obras donde se ha aprobado permisos de construcción, la adaptación de las obras a las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad (Ley N°7600). En el caso de locales comerciales, dentro del procedimiento de recepción de obra se contempla los lineamientos en cumplimiento de la ley por lo que se valida su aplicación.

Se verificó la aplicación de la *Inspección Preliminar y Recepción de Obras* a una muestra de 20 expedientes de obras de construcción con permiso de construcción tramitados para locales comerciales durante el periodo 2019, se pudo identificar:

- a. Los 20 expedientes cuentan con el formulario F-P-D-T-04 para la inspección preliminar, completados y firmados por los inspectores que ejecutaron el proceso.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- b. De los 20 expedientes 5 (25%), son relacionados con obras de demolición, techado de plantel, movimiento de tierra y tapias perimetrales; que al contar con el permiso de construcción deben de aplicarse el proceso de recepción de obra, sin embargo, por el tipo de obra de construcción no se ha realizado la solicitud y no es requerido en caso de tramitar una licencia comercial.
- c. De los 15 permisos tramitados para locales comerciales, 2 (13%) corresponden a obras no finalizadas y 13 expedientes (87%) no cuentan con documentación de recepción de obra en el expediente.
- d. Mediante el *Sistema de Información Geográfica (GIS)*, de los 13 permisos de construcción que no cuentan con documentación de recepción de obra en expediente, se identifican 4 (31%) permisos de construcción con el estado "RO" Recepción de Obra, donde:
- Dos permisos de construcción, en el módulo de "Recepción de Obra" del SIG cuentan con estado de "Si Cumple".
  - Un permiso de construcción, con el estado "No cumple" debido a que falta el permiso de construcción por remodelación del local; el cual fue subsanado para obtener la licencia comercial, pero no se aplicó el reintegro en el módulo de "Recepción de Obra" del SIG.
  - Un permiso de construcción, no se localiza en el módulo del SIG, debido a que la información que nos brindó del local comercial en sitio no fue correcta y no fue posible localizarlo en el sistema DECSIS y SIG.
- e. De los 9 (69%) expedientes de permisos de construcción sin el estado "RO" en el sistema GIS:
- Seis, cuentan con su respectiva patente identificada en el Sistema Decsis
  - Uno, no aplica, ya que las obras construidas están finalizadas, pero no cuenta con ningún local en operación y la empresa constructora está en el proceso de recepción de obra esta
  - Uno, no se localizó debido a que el número de finca cuenta con varias patentes y la dirección suministrada no es clara en el tipo de obra realizada
  - Uno, de los permisos es para un centro de locales comerciales que cuenta con 3 negocios en operación (2 en proceso de traslado de patente), pero sin recepción de obra de la construcción.
- f. De los 6 permisos de construcción con su respectiva patente, en el módulo de Recepción de Obra del Sistema SIG, se identifica:
- 4 cuentan con el estado "Si Cumple"
  - 1 cuentan con el estado "No cumple", al ser la recepción de obra temporal.
  - 1 con el estado "No requiere", este estado se aplica cuando los cambios realizados no afectan la estructura de la obra.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

El sistema GIS, no está actualizado con el estado de los permisos de construcción, no hay una congruencia en la recepción de obras de las construcciones de acuerdo con la información del "módulo de recepción de obra del SIG" y de la consulta de los permisos de construcción en DECSIS; por lo que la información no es fidedigna y no se puede determinar si la obra ha sido finalizada y si los procesos relacionados han concluido el ciclo del permiso de construcción. En la herramienta DECSIS, al consultar los permisos de construcción de la muestra se puede validar el estado actual de las etapas del permiso; entre los que esta "Recepción de Obra" y mediante el cual se puede dar trazabilidad del permiso de construcción. De los 20 expedientes de permisos de construcción seis han sido actualizados con la recepción de obra, sin embargo, en la aplicación SIG la recepción de obra se ha aplicado a 12 Permisos de Construcción. Por lo que no hay coherencia entre las aplicaciones que soportan los procedimientos sistemas para determinar el estado de un determinado trámite.

### 7.2.6.2 Criterio.

#### Ley 8292 Ley General de Control Interno

**Artículo 10.** —Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.

**Artículo 15.- Actividades de control.** Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a. Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.
- b. Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:
  - xv. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.
  - xvi. La protección y conservación de todos los activos institucionales.
  - xvii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.

#### Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.

##### **4.1 Actividades de control.**

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. (...).



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

#### **4.2 Requisitos de las actividades de control.**

Las actividades de control deben reunir los siguientes requisitos:

(...)

**e. Documentación.** Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación.

**f. Divulgación.** Las actividades de control deben ser de conocimiento general, y comunicarse a los funcionarios que deben aplicarlas en el desempeño de sus cargos. Dicha comunicación debe darse preferiblemente por escrito, en términos claros y específicos.

#### **4.5 Garantía de eficiencia y eficacia de las operaciones.**

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer actividades de control que orienten la ejecución eficiente y eficaz de la gestión institucional. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2.

#### **Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo (INVU)**

##### **Capítulo XXIV. Reparación, Remodelación, Ampliación**

##### **Artículo 424. Habilitación de aceras y calzadas**

Las aceras y calzadas afectadas por el desarrollo de una construcción deben quedar habilitadas con las mejoras a la media vía que enfrenta la edificación. También, deben estar limpias y despejadas de toda clase de escombros, materiales sobrantes, andamios, ademes y cualquier otro elemento que no pertenezca a la obra terminada definitiva, en cumplimiento de los requisitos que la municipalidad establezca para estos efectos.

#### **Manual de organización y funciones – Municipalidad de Escazú (Diciembre 2016)**

##### **Funciones del Subproceso de Inspección General: (..)**

- Realizar las diversas inspecciones que requieran las unidades Municipales en cuanto al cumplimiento de normativa, requisitos técnicos, calidad de servicios, características de las vías, edificios y terrenos y cualquier otra que se requiera.
- Inspeccionar obras de construcción desarrolladas en el cantón, mediante la interpretación de los planos. (...)

#### **Ley N° 4240, De Planificación Urbana**

##### **Capítulo Séptimo - Construcciones**

**Artículo 57.-** Esta prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal.

#### **Ley 833 Ley de Construcciones y su Reglamento**

##### **Capítulo XX - Inspección**

**Artículo 87.-** 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.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**  
**13 de noviembre 2020**

### Ley N°7600 Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad

#### Capítulo IV - Acceso al espacio físico

##### **Artículo 41.- Especificaciones técnicas reglamentarias**

Las construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones de edificios, parques, aceras, jardines, plazas, vías, servicios sanitarios u otros espacios de propiedad pública deberán efectuarse conforme a las especificaciones técnicas reglamentarias de los organismos públicos y privados encargados de la materia.

Las edificaciones privadas que impliquen concurrencia y brinden atención al público deberán contar con las mismas características establecidas en el párrafo anterior.

Las mismas obligaciones mencionadas regirán para los proyectos de vivienda, de cualquier carácter, financiados total o parcialmente con fondos públicos. En este tipo de proyectos, las viviendas asignadas a personas con discapacidad o a familias de personas en las que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad deberán estar ubicadas en un sitio que garantice su fácil acceso.

El diseño de las construcciones señaladas en el párrafo primero de este artículo deberá contener un enfoque inclusivo y tener en consideración las necesidades especiales que tienen diferentes tipos de personas para que no sean excluidas por su discapacidad

##### **ARTÍCULO 42.- Requisitos técnicos de los pasos peatonales**

Los pasos peatonales contarán con los requisitos técnicos necesarios como: rampas, pasamanos, señalizaciones visuales, auditivas y táctiles con el fin de garantizar que sean utilizados sin riesgo alguno por las personas con discapacidad.

### Plan Regulador del Cantón de Escazú.

#### Artículo 6. Sanciones y recursos.

##### 6.2. Infracciones.

Se consideran como infracciones las siguientes actividades: (...)

b. Ejecución de una obra con modificaciones de más de un 10% ya sea en el área o en el costo de la construcción aprobados por la Municipalidad. (...) (Lo subrayado no corresponde al original)

### Procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras (2017)

#### **Paso 32.2.22 - Coordinar inspección de obra**

Una vez concluida la obra por parte del contribuyente, éste solicita por escrito a la coordinación de Inspección General el recibimiento de la misma; para lo cual se coordinará con las personas inspectoras municipales la inspección en sitio. (...) (Lo subrayado no corresponde al original)

#### **Paso 32.2.23 - Realizar inspección al sitio.**

Se realiza revisión de la obra y se verifica que corresponda con los planos aprobados, se deberá entregar un informe de inspección a la persona coordinadora del subproceso Control Constructivo. Luego de esto se actualiza el permiso de construcción en el sistema DECSIS para la actualización de la base imponible. (...) (Lo subrayado no corresponde al original)

#### **Paso 32.2.24 - Entregar nota de recibimiento de la obra**

Se hace entrega a la persona contribuyente de la nota de recibido de la obra (ver procedimiento P-IG-17.4) posteriormente se archiva. (Lo subrayado no corresponde al original)



**7.2.6.3 Causa.**

Se recibió en el documento GU-349-2020 del día 07 de octubre del 2020 las observaciones relacionadas con el hallazgo en mención, donde la Gerencia de Gestión Urbana, Jefatura del Proceso Planificación y Control Urbano, Jefatura Subproceso Control Constructivo, Gerencia de Recursos Humanos y Materiales y Jefatura Subproceso Inspección General, hace referencia a las debilidades presentadas:

*“Con respecto al tema de la recepción de obra y como se señaló en líneas anteriores efectivamente lo ideal sería atender el 100% de los permisos debidamente aprobados, sin embargo para cumplir con este cometido el Subproceso de Inspección General requiere de personal adicional con conocimiento técnico en el área de la construcción, actualmente solo se dispone de dos funcionarios para este fin por lo que es materialmente imposible; cabe destacar que toda gestión de recepción de obra que involucre comercio se atiende en un 100% por ser requisito de la patente comercial asimismo y a solicitud del departamento de B.I. se realiza un barrido durante el último mes del año de todos los permisos de construcción aprobados durante este, lo que contribuye a la actualización de la base imponible.*

*Es importante aclarar que por una directriz en su momento de parte de la Vicealcaldía, que suponía evitar un procedimiento engorroso para el traslado de la documentación correspondiente a la recepción de obra para incluirlas en los expedientes físicos de los permisos aprobados, se acordó archivar estos documentos en el archivo de gestión de Inspección General, sin embargo y para cumplir con lo dispuesto en el actual procedimiento se plantea la elaboración de un documento oficial digital para que sea archivado directamente el expediente digital de cada permiso de construcción debidamente aprobado precisamente cuando este obtenga la recepción de la obra.*

*Con relación a los mecanismos de control entre los permisos de construcción otorgados y los informes de recepción de obra se considera importante aclarar que el tema de recepción de obra es responsabilidad exclusiva del Subproceso de Inspección General, es decir que tanto la fiscalización como el recibimiento de las obras constructivas son funciones propias de Inspección General donde el Subproceso de Control Constructivo no tiene participación por lo que corresponde al Subproceso de Inspección General la definición de dichos mecanismos de control no así al subproceso de Control Constructivo.”*

**7.2.6.4 Efecto.**

1. El no aplicar el procedimiento para la recepción de obra a las diferentes obras de construcción autorizadas por la Municipalidad abre la puerta de que estas obras autorizadas se ejecuten fuera de lo estructurado en planos, especificaciones técnicas y contrato respectivo o con variación de calidad de materiales; pudiendo perjudicar la calidad de vida residencial en forma integral con los aspectos urbanos y servicios, así como el desarrollo del cantón.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

2. Mediante el resultado del informe de la recepción de obra, se alimenta la base imponible (valor del inmueble) de las propiedades en el sistema municipal; al no aplicarse este proceso este rubro de ingreso municipal no se actualiza con la realidad estructural cantonal.
3. Se incrementan la posibilidad de la materialización de riesgos como: manejos irregulares de los procesos, evasión de impuestos, incumplimiento de la ley, riesgo ambiental, construcciones ilegales.

### 7.2.7 Limitada supervisión de obras en construcción en el cantón de Escazú

#### 7.2.7.1 Condición.

El Subproceso de Inspección General, limita la supervisión o inspecciones de las obras en desarrollo en atención a denuncias, reportes, requerimientos de los subprocesos que demandan de los servicios para el cumplimiento de sus procedimientos (como inspecciones preliminares, recepción de obra para licencia comercial), o porque en el camino en donde realizan el trabajo de campo han observado que el objetivo de la inspección preliminar que habían hecho ha variado.

Actualmente, no se cuenta con rutas de inspección establecidas y asignadas a los compañeros del Subproceso de Inspección General, para la supervisión de obras de construcción que incumplan con la regulación municipal, que las obras se encuentren autorizadas y dentro de las propuestas originales presentadas a la Municipalidad y en el cumplimiento al Plan Regulador del cantón.

Se identifica la ausencia de mecanismo de control como bitácora de salida y actividades realizadas por los inspectores. Las inspecciones por supervisión de obra se dan por denuncias o solicitud de áreas municipales, o porque en el camino han observado que el objetivo de la inspección preliminar que habían hecho ha variado. Las inspecciones por denuncias de construcción sin permiso de construcción, movimiento de tierra o incumplimiento de lo otorgado en permiso de construcción; se realiza dependiendo de la zona en que está trabajando el inspector, se localiza y solicita aplicar la inspección.

La Auditoría Interna realizó 26 inspecciones físicas en obras de construcción en los tres distritos del cantón, con el propósito corroborar los permisos de construcción muestren el número del permiso municipal aprobado en un sitio visible en la construcción. Como resultados de las inspecciones:

- a. Siete obras en construcción con permiso de construcción aprobado, que **no cumplen** con permiso de construcción original que muestra el número del permiso municipal en un sitio visible.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- b. Una obra de construcción con avance en obras aproximado de 50%, en fecha de inspección (23/08/2019) no contaba con el permiso de construcción para locales comerciales. La inspección preliminar de las obras se realizó el 29/08/2019 y la aprobación del permiso fue el 02/09/2019.
- c. Ocho obras de construcción con permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal en sitio visible.
- d. Tres obras de construcción que **no cuentan** con permiso de construcción aprobado.
- e. Cuatro obras de construcción finalizadas, las cuales fueron verificadas en el Sistema Decsis y Sistema de Información Geográfica (GIS) y se evidencio que cuentan con permiso de construcción.
- f. Dos obras clausuradas, ambas con sellos municipales de clausura, una por no contar con el permiso de construcción y otra por falta de requisitos para obtener la licencia comercial (Patente).
- g. Una inspección realizada sin identificar el lugar de las obras en construcción, por lo que no se obtiene datos de la inspección realizada.

De estas inspecciones realizadas por la Auditoría 12 corresponden a obras de construcción reportadas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y por denuncia externa, en las cuales se identificó:

- a. Una obra de construcción con permiso de construcción N° 059-19 en sitio y en lugar visible.
- b. Una obra de construcción con permiso de construcción 191-19 en sitio, pero dentro de la construcción y no en un lugar visible.
- c. Una inspección realizada sin identificar el lugar de las obras en construcción.
- d. Cinco obras de construcción sin permiso de construcción en sitio, pero en consulta en los sistemas GIS y DECSIS se identifica el permiso de construcción gestionado.
- e. Una obra de construcción con avance de obras aproximado del 50%, la cual en visita en sitio realizado por la Auditoría Interna (23/08/2020) no contaba con Permiso de Construcción autorizado. En expediente del permiso de construcción N° 217-19 se identifica caratula de permiso de construcción emitida con fecha 02/09/2019. Adicional se revisó que el permiso de construcción cumple en su expediente con los requisitos definidos para la Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor y que se haya aplicado el cobro por multa por construcción sin permiso de construcción autorizado por la Municipalidad del cantón.
- f. Denuncia interpuesta de forma externa y reforzada en la solicitud Informe CNE-UIAR-INF-0824-201 (Oficio N° CCO-307-2019) del CFIA, por irregularidades y en construcción de casa de habitación con permiso de construcción N° 059-19; determinando con la documentación en expediente que el permiso de construcción cumple con los requisitos definidos para la Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor. En oficio CC-1059-2019 hace referencia al resumen de la situación planteada por los colindantes y acciones realizadas por los colaboradores del subproceso de Control Constructivo; así como del Oficio IG-1131-2019 del Subproceso Inspección





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

General (20/11/2019) en respuesta a Oficio N° CCO-307-2019 del CFIA, donde se aclara que la construcción cuenta con los permisos de construcción respectivos y que las obras desarrolladas a la fecha se ajustan a lo aprobado en solicitud del permiso.

- g. La denuncia realizada [REDACTED] por construcción de parqueos sin permiso de construcción, ubicados frente al [REDACTED] y otro contiguo a [REDACTED]. En inspección física realizada por la Auditoría Interna el 01/04/2020, se comprueba en el predio [REDACTED] Finca [REDACTED] la construcción de la estructura de un parqueo cerrado por malla de acero, movimiento de tierra y aceras construidas. El mismo en uso al encontrarse varios vehículos dentro de la estructura en el predio indicado. En los registros municipales cuenta con un permiso de construcción para movimiento de tierra (N° 101-19).

En inspección a los predios [REDACTED] y [REDACTED] localizados contiguo a contiguo a [REDACTED] se comprueba la construcción de la estructura de un parqueo, cerrado con malla de acero, con caseta de control, espacios de estacionamiento señalados y aceras construidas. En el Sistema de Información Geográfica (GIS), no se identificó permisos de construcción de obras para los predios en revisión. En el Oficio PCU-045-2020 del 24/03/2020 generado por el Proceso de Planificación y Control Urbano, hace referencia a que no existe registro municipal de trámites relacionados a solicitudes de permisos de construcción ni licencias.

Mediante el Oficio IG-254-2020 del 03/04/2020, el Subproceso de Inspección General, realiza la solicitud de abstenerse de habilitar los terreros indicados en el oficio para el uso de establecimientos ya sea público o privado. En caso de confirmar el uso de parqueo sin que medie de previo la debida autorización, la Municipalidad se verá facultada al proceder respectivo.

- h. La denuncia realizada [REDACTED] en la cual hace referencia a que los locales ubicados en edificio [REDACTED] rentados por su persona, al no contar con el proceso de recepción de obras en la remodelación realizada, la Municipalidad de Escazú no aprueba su licencia comercial.

La Auditoría Interna corrobora mediante inspección física del 28/02/2020, que los locales 1 y 2 han sido remodelados, cuentan con mobiliario, las puertas de los locales están cerradas y con sello de clausurado municipal. En consulta realizada a la Administradora del local a lo que se nos comentó que era un problema legal que se encontraba por lo que se clausuró los locales. Adicional se pudo corroborar otros trabajos de remodelación en el centro corporativo y la disponibilidad de agua en servicio público del lugar.

Dentro de la muestra en revisión por la Auditoría Interna se revisó los expedientes de los permisos de construcción 210-19 y 212-19 aprobados en el centro corporativo en el año 2019, los cumplen con los requisitos para tramitar permiso de construcción por



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

obra mayor. La inspección preliminar hace referencia a que las obras se encontraban construidas en un 100%, por lo que se aplicó la multa municipal respectiva. En el expediente físico se corrobora la presentación de disponibilidad de agua potable emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (SIGDD-2019-00006343-1-1-1) del 31/09/2019 para los permisos de construcción de la muestra.

La Auditoría Interna concluye que el Sub proceso de Control Constructivo autorizó los permisos de construcción por remodelación 210-19 y 212-19 al cumplir con los requisitos para la licencia de construcción. El subproceso de Inspección General requiere reforzar las tareas de supervisión para la identificación de obras de construcción no autorizadas. El subproceso de Patentes aplica su normativa en relación con que uno de los requisitos para el trámite de licencia comercial es contar con la recepción de obra producto de remodelación o construcción de locales realizados.

La supervisión a obras de construcción no autorizadas y a obras diferentes a las propuestas originales presentadas a la Municipalidad, se realiza sólo por denuncia o por atención a requerimientos de otros Subprocesos Municipales. Este tipo de construcciones ilegales representan recursos que dejan de percibir el municipio al surgir una evasión de impuestos por obras no autorizadas y el incumplimiento con lo dispuesto en el Plan Regulador del cantón, de manera que no se construyan obras en zonas de riesgo o que afecten el desarrollo del cantón

### 7.2.7.2 Criterio.

#### **Ley 8292 Ley General de Control Interno**

**Artículo 10.** —Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.

**Artículo 15.- Actividades de control.** Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a. Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.
- b. Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:
  - xviii. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.
  - xix. La protección y conservación de todos los activos institucionales.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- xx. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.

### **Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.**

#### **4.1 Actividades de control.**

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. (...).

#### **4.2 Requisitos de las actividades de control.**

Las actividades de control deben reunir los siguientes requisitos:

(...)

e. **Documentación.** Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación.

f. **Divulgación.** Las actividades de control deben ser de conocimiento general, y comunicarse a los funcionarios que deben aplicarlas en el desempeño de sus cargos. Dicha comunicación debe darse preferiblemente por escrito, en términos claros y específicos.

#### **4.5 Garantía de eficiencia y eficacia de las operaciones.**

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer actividades de control que orienten la ejecución eficiente y eficaz de la gestión institucional. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2.

### **Reglamento de Contracciones del Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo (INVU)**

#### **Artículo 10. Documentación en el sitio**

Para efectos de fiscalización por parte de las autoridades competentes, debe permanecer en el sitio de la obra un juego completo de planos oficiales y en buen estado, donde conste la aprobación de las instituciones revisoras, con el permiso de construcción municipal y los requisitos documentales que se encuentran indicados en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas o la normativa que la sustituya. (Lo subrayado no corresponde al original)

En sitio visible debe colocarse el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal. La fórmula de control de visitas de inspección suministrada por la municipalidad y el Cuaderno de Bitácora del CFIA deben estar disponibles. (Lo subrayado no corresponde al original).

#### **Artículo 415. Permiso de construcción**

Para toda obra de reparación, remodelación o ampliación, se debe contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tiene la obligación de vigilar las obras



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

para las que haya autorizado la licencia o permiso, según lo dispone la Ley de Construcciones N° 833 y sus reformas o la normativa que la sustituya. (Lo subrayado no corresponde al original).

### **Manual de organización y funciones – Municipalidad de Escazú (Diciembre 2016)**

#### **Funciones del Subproceso de Inspección General:**

- (...) Realizar las diferentes inspecciones con el fin de verificar la existencia de permisos de construcción, así como también, que estas se encuentren dentro de las propuestas originales, presentadas ante la Municipalidad.
- Realizar las diversas inspecciones que requieran las unidades Municipales en cuanto al cumplimiento de normativa, requisitos técnicos, calidad de servicios, características de las vías, edificios y terrenos y cualquier otra que se requiera.
- Realizar inspecciones con el fin de verificar las denuncias de los administrados.
- Inspeccionar obras de construcción desarrolladas en el cantón, mediante la interpretación de los planos (...). (Lo subrayado no corresponde al original).

### **Ley N° 4240, De Planificación Urbana**

#### **Capítulo Séptimo - Construcciones**

**Artículo 57.-** Esta prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal. (Lo subrayado no corresponde al original).

### **Ley 833 Ley de Construcciones y su Reglamento**

**Artículo 10.-** Invasión de la Vía Pública. Al ejecutar una obra particular no podrá invadirse la vía pública ni el subsuelo de la misma sin permiso escrito de la Municipalidad. (Lo subrayado no corresponde al original)

#### **Demoliciones**

**Artículo 51.-** Licencia. Para llevar a cabo trabajos de demolición total o parcial de construcciones, deberá recabarse por medio de un Ingeniero el permiso previo de la Municipalidad. Si la Municipalidad lo estima necesario, podrá exigir que le presente un estudio detallado del procedimiento que piensa seguirse para la demolición y de las precauciones que se tomarán para evitar daños a las construcciones cercanas.

#### **Capítulo XX - Inspección**

**Artículo 87.-** 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. (Lo subrayado no corresponde al original).

### **Plan Regulador del Cantón de Escazú.**

#### **Artículo 5. Requisitos para solicitud de Licencia de construcción**

##### **5.1. Licencia (permiso) de construcción y responsabilidad municipal.**

Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del cantón de Escazú, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio. (Lo subrayado no corresponde al original).

#### **Artículo 6. Sanciones y recursos.**

##### **6.2. Infracciones.**

Se consideran como infracciones las siguientes actividades:

- a. Ejecución tanto de obras sin licencia previa o con una licencia de plazo vencido, como de





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

obras que no cuenten con un juego completo de planos aprobados, el original del permiso de construcción con sellos y firmas registradas, y la hoja de visitas del inspector municipal colocada en un lugar visible. (Lo subrayado no corresponde al original)

- b. Ejecución de una obra con modificaciones de más de un 10% ya sea en el área o en el costo de la construcción aprobados por la Municipalidad.
- c. Ejecución de obras que pongan en peligro la vida o las propiedades vecinas, o que no ponen en práctica medidas de prevención.
- d. Abuso del espacio de la vía pública mediante la colocación de materiales y escombros.
- e. Impedimento o estorbo a los inspectores municipales para cumplir con su cometido

### 7.2.7.3 Causa.

Se recibió en el documento GU-349-2020 del día 07 de octubre del 2020 las observaciones relacionadas con los hallazgos identificados en el estudio, donde la Gerencia de Gestión Urbana, Jefatura del Proceso Planificación y Control Urbano, Jefatura Subproceso Control Constructivo, Gerencia de Recursos Humanos y Materiales y Jefatura Subproceso Inspección General, hace referencia a las debilidades presentadas. Para el hallazgo "Limitada supervisión de obras en construcción en el cantón de Escazú", no se hace observaciones al respecto.

### 7.2.7.4 Efecto.

1. Limitar la supervisión de las obras en construcción en el cantón de Escazú impide que se cumpla con los objetivos del control interno establecidos en el Plan Regulador del cantón, así como de afecta una de las fuentes de ingreso del municipio.
2. El no contar con el respectivo permiso de construcción, es un incumplimiento con la normativa legal, el código de construcción y ambiental del país, las cuales están definidas en busca de la seguridad de las construcciones y de las personas harán uso de las obras.
3. Obras de construcción autorizadas y que se ejecutan fuera de lo estructurado en planos, especificaciones técnicas y contrato respectivo o con variación de calidad de materiales, puede perjudicar la calidad de vida residencial en forma integral con los aspectos urbanos y servicios.
4. Se incrementan la posibilidad de la materialización de riesgos como: manejos irregulares de los procesos, evasión de impuestos, incumplimiento de la ley, riesgo ambiental, construcciones ilegales, incremento en criminalidad.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### 8. Conclusiones.

La Auditoría Interna considera que, al 13 de noviembre de 2020, las debilidades de control interno, los hallazgos, los resultados satisfactorios encontrados durante este estudio en el procedimiento para tramitar permisos de construcción de los Subproceso de Inspecciones y Subproceso de Control Constructivo, permiten tener una seguridad razonable de que el cumplimiento del objetivo trámite de permisos de construcción se esté llevando a cabo satisfactoriamente, sin embargo, se han identificado varias oportunidades de mejora. Por lo tanto, la opinión general es: Requiere Mejoras.

- 8.1. Cabe indicar, la necesidad expresada en el ordenamiento jurídico de contar con procedimientos claros y actualizados que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno de la institución y la prevención de desvíos de los objetivos y metas institucionales. (Art. 15 de la Ley General de Control Interno).
- 8.2. Se han ajustado prácticas en el procedimiento para el trámite de permisos de construcción las cuales se han manifestado en el documento GU-197-2020 del 23 de abril del 2020, emitido por la Gerencia Gestión Urbana, y modificado el procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras comunicado el 28 de julio 2020. Con el fin de simplificar requisitos y pasos para los estudios internos que realizan las áreas respectivas con el trámite específico. Estas modificaciones del proceso vienen a mejorar el servicio al cliente y aprovechamiento de los recursos.
- 8.3. Los procedimientos y formularios son una herramienta, para plasmar el proceso de actividades detalladas dentro de un área definiendo controles para realizar actividades de una manera eficaz y eficiente; garantizando el cumplimiento del sistema de control interno y la prevención de aspectos que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazadas
- 8.4. Se han definido mecanismos de control relacionados con los requisitos para la acreditación del Permiso de Construcción, sin embargo, en los mismos mecanismos con la práctica se han determinado debilidades y mejoras que deben ser actualizadas en el procedimiento; como lo es la eliminación de documentos/formularios no utilizados, implementación o modificación de formularios a razón de su función, codificación de formularios bajo un esquema estandarizado, ajustes en minimización del proceso para requerimientos internos y las mejoras con base a directrices recientes.
- 8.5. Los formularios son documentos que contienen espacios en blancos para recabar los datos necesarios y documentar la actividad correspondiente del procedimiento; sea registrar una acción o informar los resultados. Los formularios deben de cumplir diferentes características en su diseño para la ejecución de las actividades que establece el procedimiento como lo es hacer referencia a una codificación bajo un esquema, contar con nombre y proceso al que pertenece, el responsable de ejecutar





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

una determinada tarea no sólo debe firmar el formulario si no también indicar el nombre respectivo, el diseño debe ser claro en la información que se solicita y en la información a completar, deben ser sencillos y solicitar la información en orden secuencial.

- 8.6. El formulario que completa Inspección General (F-P-D-T-04) para la inspección preliminar no es detallado o encaja en puntos esenciales que respalde el análisis de la inspección, así como no indica el nombre del colaborador y puesto que realizó el trabajo de campo, no se establece el alcance de la revisión que se requiere por parte de Control Constructivo, el análisis se basa en el formulario que no es detallado y las fotografías que se anexa.
- 8.7. Con base al paso 3.2.10 Analizar documentos del procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras actualizado en julio 2020, hace referencia a que en la actividad de análisis y revisión sólo participa el encargado de revisar los requisitos y la Jefatura su revisión y firma; por lo que la figura de la Dirección ya no aplica en el proceso. Por lo que el formulario F-PDT-36 Revisión de solicitud de permiso de construcción debe ser modificado en la responsabilidad de la función del formulario y contemplar las debilidades que muestra como formulario en relación con hacer referencia del nombre y espacio de firma para los participantes, proceso al que pertenece, objetivo, codificación, entre otros.
- 8.8. Con base a las mejoras definidas mediante la práctica en el proceso, se hace necesario el actualizar los formularios de los diferentes Requisitos para Solicitud de Licencia relacionado con Control Constructivo, buscando la satisfacción de los contribuyentes, la optimización de los recursos y la mejora continua. Así como aplicar la actualización a reglamentos o manuales internos como es "El Manual de Requisitos y Presentación de Solicitudes para Permisos de Construcción", que esta desactualizado a los requisitos definidos en la actualidad.
- 8.9. El contar con los requisitos actualizados para tramitar permisos de construcción en el cantón de Escazú en el Catálogo Nacional de Trámites del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), facilita la información y acceso al trámite, ya que permite que cualquier ciudadano, desarrollador de proyectos o inversionista inclusive, pueda de previo a iniciar una construcción en el cantón, consultar y comparar desde una fuente única y actualizada, cuáles son los requisitos para obtener un permiso constructivo.
- 8.10. El Subproceso de Inspección General es el responsable de realizar la visita respectiva y el informe de campo en atención a los requerimientos del procedimiento 32.2: Permisos de Construcción y Recibimiento de Obras, por lo que personal del Subproceso de Control Constructivo no está autorizado a la aplicación de estas acciones. Esta segregación de responsabilidades fue recalcado en el apartado "Sobre las inspecciones para la revisión de permisos de construcción" de la directriz GU-197-2020 del 23/04/2020.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- 8.11. No se cuenta con lista oficial de firmas de los colaboradores que participan en el proceso, con la cual se puede identificar la responsabilidad en el proceso.
- 8.12. Se conforman expedientes físicos de las solicitudes de permiso de construcción donde se imprime los documentos que se tramitan digitalmente mediante la plataforma tecnológica APC. El procedimiento ya cuenta con un repositorio principal (SharePoint) para almacenar, organizar y compartir la información de las solicitudes de permisos de construcción mediante los expedientes digitales.
- 8.13. Para la segregación de los procedimientos se establece funciones y responsables en las actividades de recepción de documentación, revisión de los requisitos, aprobación de solicitud, inspección preliminar y recepción de obra.
- 8.14. En busca de aplicar la Ley 8220 Protección al ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su Reglamento, manteniendo una comunicación ágil por escrito entre los subprocesos para facilitar los requisitos referente a Uso de Suelo, Valoración Geológica, Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección, Visado Municipal, Criterio de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Municipalidad, se actualizó el procedimiento en atención al documento de la Gerencia Gestión Urbana GU-197-2020 de fecha 23/04/2020, minimizando y optimización de los recursos y la mejora continua.
- 8.15. Debe tenerse presente que la condición de funcionario público implica el cumplimiento de deberes y obligaciones de carácter ético consagrados en el ordenamiento jurídico. Por tanto, si el funcionario está llamado a proteger y a defender el interés público y el interés de la institución a la cual sirve, así como a actuar con rectitud en todo momento.
- 8.16. El aprobar permisos de construcción sin el cumplimiento total de los requisitos definidos por la Administración pueden arrastrar consecuencias legales y de imagen a la Municipalidad.
- 8.17. Los requisitos para tramitar licencia municipal relacionada con construcción han sido publicados tanto en la página web de la Municipalidad como en Catálogo Nacional de Trámites a cargo del MEIC (Ministerio de Economía, Industria y Comercio), por lo que son de conocimiento público y no se puede aludir el desconocimiento de algún requisito por el interesado de la licencia
- 8.18. El margen de devolución de los trámites para solicitud de permiso de construcción a los responsables de la obra mediante la plataforma APC, por debilidades técnicas de diseño u omisión de requisitos documentales es alta, por lo que el personal del Subproceso de Control Constructivo debe caer en un ciclo de revisión constante de los expedientes hasta la subsanación de los requisitos; lo que se traducen en costos e incide en la posibilidad de que los contribuyentes califiquen como excesivo el tiempo que toma la Municipalidad para aprobar un permiso de construcción e





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

incurriendo en incumplimiento con lo dictado en la Ley N°8220 Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

- 8.19. El reingreso de la solicitud para permiso municipal por construcción incurre en revisar de nuevo el expediente para constatar que no sólo se corrige los requisitos señalados, sino que en esta nueva versión del expediente no se incluyan nuevos incumplimientos.
- 8.20. Desviaciones en el cumplimiento de los plazos establecidos para la aprobación de permisos de construcción, debido a la subsanación de requisitos por ajenos al Municipio.
- 8.21. El profesional responsable de las obras a solicitar permiso municipal no puede aludir desconocimiento de los requisitos para la solicitud respectiva de construcción y debe procurar cumplir con la totalidad de estos; dado a que los requisitos están disponibles por escrito y electrónicamente facilitando la información y acceso al trámite, ya que permite que cualquier ciudadano, desarrollador de proyectos o inversionista inclusive, pueda de previo a iniciar una construcción en el cantón, consultar y comparar desde una fuente única y actualizada, cuáles son los requisitos para obtener un permiso constructivo.
- 8.22. Las construcciones ilegales, son un indicador de la evasión de impuestos en la comunidad, afectando los recursos por concepto de permisos municipales y generando sanciones por el no cumplimiento de las disposiciones legales y municipales.
- 8.23. El Subproceso de Inspección General, en caso de denuncias da seguimiento a obras de construcción no autorizadas o irregularidades de las obras, incurriendo en costos de recurso humanos y proceso en la atención a denuncias presentadas, solo por no contar en sitio visible de las obras con el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal.
- 8.24. Se considera infracción municipal la ejecución tanto de obras sin licencia previa como de obras que no cuenten con el original del permiso de construcción colocada en un lugar visible, aspecto que es de conocimiento tanto del profesional responsable de las obras como del dueño, máxime que la caratula (F-CC-11) en su parte inferior indica la leyenda de que debe ser colocado en un lugar visible.
- 8.25. En el Sistema de Información Geográfica (GIS), el estado del permiso de construcción no está actualizado con etapa real de los permisos de construcción, no se puede avalar si la obra ha sido finalizada y si los procesos relacionados han concluido el ciclo del permiso de construcción.
- 8.26. Las herramientas para el seguimiento del trámite del permiso de construcción y la recepción de obra, deben velar por coincidir en la información que se utiliza, de forma que sea fidedigna y congruente. Los procedimientos deben concordar en la



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

información ya que son de insumo para otros subprocesos como Patentes y los ajustes en la base imponible.

- 8.27. Considerando la importancia a nivel estructural cantonal reglamentada por el Plan Regulador del Cantón de Escazú y por la actualización de la base imponible (valor del inmueble) de las propiedades, para esta Auditoría Interna, las tareas de recepción de obra deben aplicarse a todas las licencias de construcción otorgadas ya sea por remodelación, construcción de locales o vivienda y movimiento de tierra. De esta forma, se mantendrá actualizada la base imponible de las propiedades y se puede monitorear que las obras de construcción gestionadas se encuentren dentro de las propuestas originales presentadas ante la Municipalidad y que no afecten la estructura cantonal y a los contribuyentes.
- 8.28. El proceso de recepción de obra no sólo debe ser aplicado por solicitud del contribuyente, debe ser aplicado a toda obra de construcción gestionada en el municipio, mediante un mecanismo de control cruzado entre los Subprocesos de Control Constructivo e Inspección General, de forma que el procedimiento de "Permiso de Construcción" cuente con el cierre del procedimiento validando que las construcciones se encuentren dentro de las propuestas originales presentadas ante la Municipalidad y en cumplimiento al Plan Regulador del cantón.
- 8.29. En la inspección preliminar se define si la propiedad cuenta con aceras, el estado de estas o si deben ser construidas. Como la recepción de obra sólo se realiza por solicitud del interesado o áreas internas, no se verifica para todas obras donde se ha aprobado permisos de construcción la adaptación de las obras a las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad (Ley N°7600). En el caso de locales comerciales, dentro del procedimiento de recepción de obra se contempla los lineamientos en cumplimiento de la ley por lo que se valida su aplicación.
- 8.30. En el Sistema de Información Geográfica (GIS), el estado del permiso de construcción no está actualizado con etapa real de los permisos de construcción, no se puede determinar si la obra ha sido finalizada y si los procesos relacionados han concluido el ciclo del permiso de construcción. Las herramientas para el seguimiento del trámite del permiso de construcción y la recepción de obra, deben velar por coincidir en la información que se utiliza, de forma que sea fidedigna y congruente. Los procesos deben concordar en la información ya que son de insumo para otros procesos como Patentes y los ajustes en la base imponible.
- 8.31. Para solicitar la licencia comercial, en caso de locales nuevos o remodelados, se debe solicitar la recepción de obras, la cual se puede realizar vía telefónica de acuerdo con lo indicado en los requisitos. De igual forma, el contribuyente por teléfono solicita la re-inspección de las obras cuando se le ha otorgado la recepción de obra temporal. Estas solicitudes son coordinadas para su aplicación, pero normalmente no se documenta la solicitud y coordinación realizada, se trata de establecer una comunicación por correo electrónico, sin embargo, no se cuenta con





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

mecanismo que documente esta comunicación donde se presente la trazabilidad de las inspecciones realizadas y ampliaciones temporales que se aplican.

- 8.32. Las construcciones ilegales, son un indicador de la evasión de impuestos en la comunidad, afectando los recursos por concepto de permisos municipales.
- 8.33. Ausencia de programas de inspección de rutas para supervisión de obras de construcción con o sin permisos de construcción, cumplimiento de los documentales que se encuentran indicados en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, validación de obras autorizadas y dentro de las propuestas originales presentadas ante la Municipalidad en el cumplimiento al Plan Regulador del cantón.
- 8.34. No se cuenta con mecanismos de control como una bitácora de registro de salida de personal y actividades realizadas, las cuales se asocien con rutas de inspección para la supervisión de las obras, en donde se pueda dar seguimiento a las obras revisadas y estado de estas.
- 8.35. El Subproceso de Inspección General, da seguimiento a obras de construcción no autorizadas o irregularidades de las obras, en caso de denuncias o en el proceso de atención a requerimientos de otros Subprocesos Municipales.
- 8.36. La Municipalidad debe reforzar sus procedimientos de inspección general en busca de maximizar la ejecución de estos y los costos que incurre en relación con los montos percibidos por la tramitación de permisos, los cuales viene a apoyar los costos de atender tragedias causadas por las debilidades estructurales y mala ubicación de las obras ilegales.

### 9. Recomendaciones.

Con fundamento en los resultados obtenidos, así como en las potestades conferidas en la Ley General de Control Interno artículos 12 inciso c) y 39, se emiten recomendaciones, en virtud de las circunstancias encontradas, para mejorar los controles internos, la eficiencia operativa y los resultados.

Esta Auditoría se reserva la posibilidad de verificar, mediante los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de las recomendaciones emitidas, así como de valorar la aplicación de los procedimientos administrativos que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de tales recomendaciones.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### 9.1. Recomendaciones, Hallazgo 7.2.1

#### Control Constructivo

- 9.1.1. Revisar, modificar e implementar las debilidades y mejoras identificadas en el procedimiento y mecanismos de control relacionados con la acreditación del Permiso de Construcción, como lo es la eliminación de documentos/formularios no utilizados, implementación o modificación de formularios a razón de su función, codificación de formularios bajo un esquema estandarizado, mejoras en el diseño, ajustes en minimización del proceso para requerimientos internos y las mejoras con base a directrices recientes. El diseño debe ser claro en la información que se solicita y en la información a completar, deben ser sencillos y solicitar la información en orden secuencial. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.1.2. Revisar la secuencia del procedimiento, para analizar, implementar o modificar mecanismos formales de control en donde se refleje las acciones realizadas y sus responsables, como es el caso del paso de la revisión del reingreso de los requisitos que están pendientes para la aprobación del permiso de construcción; al no identificar un mecanismo formal de la revisión de estos requisitos de la licencia en trámite, no se comprueba formalmente el cumplimiento de todos los requisitos para el otorgamiento del permiso de construcción justificando su aprobación final. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.1.3. Desarrollar e implementar un mecanismo de control como un registro oficial de firmas en que se pueda corroborar los funcionarios asignados en el procedimiento, su firma estándar y responsabilidades. De forma que se compruebe que el funcionario que ejecuto determinada etapa en el procedimiento es el asignado y que cuenta con capacidades y funciones definidas de acuerdo con su perfil. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.
- 9.1.4. Revisar y actualizar los requisitos indicados en los formularios para tramitar Licencia Municipal de Construcción (Obra mayor o menor), Demolición y Movimientos de Tierra, Trabajos en la Vía Pública, Publicidad Exterior, Desfogue Pluvial y Trasiego de Materiales publicados en la página Web de la Municipalidad, en el Catálogo Nacional de Trámites del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) y en papel en oficinas centrales; considerando lo referido en Directriz GU-197-2020 del 23/04/2020 de la Gerencia Gestión Urbana y orientando a simplificar los trámites evitando el incurrir a los interesados en costos innecesarios al presentar documentos que ya no se solicitan o pueden tramitarse de forma interna. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- 9.1.5. Actualizar reglamentos o manuales internos como es *El Manual de Requisitos y Presentación de Solicitudes para Permisos de Construcción*, que concuerden con los Requisitos para Solicitud de Licencia relacionado con Control Constructivo publicados por la Municipalidad y en optimización de los recursos y la mejora continua. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.1.6. Canalizar las actividades para documentar en un único repositorio los expedientes que respaldan el trámite para la licencia de construcción, analizando la seguridad de acceso a la información y el costo – beneficio de los recursos que se utilizan para la administración de los expedientes físicos; como es el personal, tiempo, material y estructura física donde se custodia. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.1.7. Fortalecer la segregación de funciones y responsabilidad entre los Subprocesos de Inspección General y Control Constructivo en referencia a la participación en el procedimiento del trámite de permisos de construcción y en acatamiento a la directriz GU-197-2020 del 23/04/2020. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a treinta días hábiles

### 9.2. Recomendaciones, Hallazgo 7.2.2

#### Control Constructivo

- 9.2.1. Revisar las listas de requisitos para licencias municipales relacionadas con construcción y con base a la práctica operativa analizar, eliminar, modificar y definir los requisitos que el interesado (contribuyente) debe presentar para la efectividad del proceso, canalizando los requisitos internos con los subprocesos involucrados, sin dejar de lado el cumplimiento al Plan Regulador del cantón. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.2.2. Analizar, desarrollar e implementar, en caso de excepción de uno de los requisitos la forma en que se documente la justificación del no cumplimiento de este; como una lista autorizada de excepciones, o mediante que otro mecanismo se subsana el requisito de interés. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.2.3. Definir y ejercer mecanismos para una labor de vigilancia y control sobre el cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la licencia de construcción, hace referencia a que se cumple con el marco normativo requerido para el desarrollo mobiliario en el cantón y en cumplimiento a las leyes relacionadas. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

### 9.3. Recomendaciones, Hallazgo 7.2.3

#### Control Constructivo

- 9.3.1. Analizar, desarrollar e implementar, un mecanismo para que en caso de denegación del permiso de construcción hacer de conocimiento y compromiso al contribuyente interesado o responsable de las obras por escrito de forma preventiva y por una única vez, que complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite, o que aclare o subsane la información, haciendo de su conocimiento las consecuencias a razón de tiempo y costo en que se incurren en estos casos. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.3.2. Revisar las listas de requisitos para licencias municipales relacionadas con construcción y con base a la práctica operativa analizar, eliminar, modificar y definir los requisitos que el interesado (contribuyente) debe presentar para la efectividad del proceso, canalizando los requisitos internos con los subprocesos involucrados, sin dejar de lado el cumplimiento al Plan Regulador del cantón. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.3.3. Analizar, desarrollar e implementar un mecanismo de control para revisión de los requisitos u observaciones indicadas por lo que se denegó el permiso de construcción, minimizando pasos de revisión y solventados tiempos en el proceso. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.
- 9.3.4. Analizar la viabilidad de comunicar al CFIA, de forma inductiva para que el trámite relacionado con obtener un permiso de construcción el responsable de la obra comprenda su responsabilidad en el proceso y las consecuencias que genera el no cumplimiento de estos en el procedimiento para el trámite de la licencia municipal. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a noventa días hábiles.

### 9.4. Recomendaciones, Hallazgo 7.2.4

#### Control Constructivo

- 9.4.1. Elaborar e implementar, una estrategia para incentivar a los profesionales responsables de las obras y dueños de estas en la importancia y cumplimiento de tramitar licencia municipal previo al inicio de las obras y colocar el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal en un lugar visible de las obras. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

***Informe-AI-025-2020***  
***13 de noviembre 2020***

---

- 9.4.2. Participar al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, en el enfatizar con los profesionales responsables de las obras en el alcance de las responsabilidades en acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas, así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.

### **9.5. Recomendación, Hallazgo 7.2.5**

#### **Control Constructivo**

- 9.5.1. Estructurar, implementar y actualizar los sistemas municipales (Sistema de Información Geográfica - GIS y DECSIS), con el estado de la etapa del permiso de construcción en trámite y conciliar la información del Sistema de Información Geoespacial/ Modulo Recepción de Obra, de forma que la información expresada en los sistemas con relación al estado del permiso de construcción sea fidedigna y congruente, al ser insumo para otros subprocesos como Patentes y actualización de la base imponible. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a ciento veinte días hábiles.

### **9.6. Recomendaciones, Hallazgo 7.2.6**

#### **Control Constructivo**

- 9.6.1. Desarrollar e implementar mecanismos de control entre los permisos de construcción otorgados y los informes de recepción de obra; con el propósito de que el trámite de Permiso de Construcción cuente con el cierre del procedimiento, validando que las construcciones se encuentren dentro de las propuestas originales presentadas ante la Municipalidad y en cumplimiento al Plan Regulador del cantón. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a 240 días hábiles.

#### **Inspección General**

- 9.6.2. Capacitar personal de inspección para la aplicación de las tareas de recepción de obra, en acción de cubrir las necesidades de los subprocesos que requieren de este informe para la continuidad de los procedimientos. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.
- 9.6.3. Desarrollar e implementar programas de inspección continuos que contemplen la aplicación del procedimiento de recepción de obra a las licencias de construcción aprobadas ya sea por remodelación, construcción de locales o vivienda y



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

movimiento de tierra. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.

9.6.4. Actualizar los expedientes de los permisos de construcción otorgados (físicos o digital) con la documentación de recepción de obra y documentación de la actualización de la de la base imponible (valor del inmueble) de las propiedades, aplicado en los sistemas municipales. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.

9.6.5. Desarrollar e implementar un mecanismo de control mediante el cual se documente y de trazabilidad a la comunicación escrita o telefónica y acciones aplicadas para la solicitud de recepción de obra o re-inspección de obra, así como de la aprobación temporal de las obras. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.

### Control Constructivo – Inspección General

9.6.6. Analizar en colaboración con el macroproceso de Gestión Hacendaria la posibilidad de estructurar, integrar y actualizar los sistemas municipales (Sistema de Información Geográfica - GIS, DECSIS y Sistema de Gestión Geoespacial - SIG), en relación con el estado de la etapa del permiso de construcción en trámite, dando trazabilidad a la gestión y el insumo a otros procedimientos como la Recepción de Obra que es un requisito necesario en la gestión de Patentes y en la actualización de la base imponible. De forma que la información que se procesó en estas herramientas sea fidedigna y congruente. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a ciento veinte días hábiles.

### 9.7. Recomendaciones, Hallazgo 7.2.7

#### Inspección General

9.7.1. Estructurar, implementar, documentar y capacitar un programa de rutas de inspección y registro de actividades para la constante supervisión de obras por irregularidades o no autorizadas que se presentan en el cantón; a nivel país este tipo de construcciones ilegales o irregulares representan un incumplimiento con la normativa legal, el código de construcción y ambiental del país, la seguridad y la calidad de vida residencial en forma integral con los aspectos urbanos y servicios. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.





# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.3

**Informe-AI-025-2020**

**13 de noviembre 2020**

- 9.7.2. Implementar mecanismos de seguimiento o respuesta a las denuncias y reportes de irregularidades en obras de construcción que se presentan ante la Municipalidad; con el propósito de contar con una herramienta para identificar el estado de acción por el Subproceso de Inspección General ante las denuncias o reportes, dando respuesta, trazabilidad y prioridad de atención tomando en cuenta las labores operativas del subproceso y personal para su ejecución. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.
- 9.7.3. Analizar la posibilidad de coordinar con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, las actividades de supervisión de obras y resultados obtenidos durante el trabajo de campo en conjunto, de forma que se optimice el personal, se atienda las irregularidades y no produzca actividades adicionales que den reproceso a las acciones realizadas en inspecciones realizadas. Para el cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.

ERIC CALDERON CARVAJAL  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ERIC CALDERON CARVAJAL (FIRMA)  
Fecha: 2020.11.13 11:48:46 -06:00

Lic. Erick Calderón Carvajal.  
Auditor Interno.

☐ Concejo Municipal.  
Gestión Urbana.  
Gestión de Recursos Humanos y Materiales.  
Papeles de trabajo.  
Archivo.

