

Municipalidad De Escazú

Informe de Auditoría Operativa
relacionado con permisos de
construcción y uso de suelo en el
cantón de Escazú.

Oficio - C-R-2024-040-005.1

28 de noviembre de 2025





RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services, S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

Contenido

Carta de Presentación	1
1. Objetivos del encargo	1
1.2 Objetivo general	1
1.3 Objetivos específicos	1
2. Procedimientos aplicados	2
3. Metodología de evaluación	3
4. Conclusiones generales	4
5. 5. Declaración sobre el alcance y las limitaciones del trabajo	5





RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services, S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

Informe de encargo de auditoría operativa relacionado con permisos de construcción y uso de suelo en la Municipalidad de Escazú

Señores
Orlando Esteban Umaña
Alcalde

Presente

RSM Audit Tax and Consulting Services S.A. fue contratada por la Municipalidad de Escazú para efectuar una auditoría operativa sobre el proceso de permisos de construcción y uso de suelo, con el fin de evaluar el diseño, implementación y efectividad de los controles, así como el cumplimiento de la normativa técnica, legal, ambiental y municipal aplicable. El socio responsable es el Sr. Mario Gutiérrez Herrera, Contador Público Autorizado.

Este encargo se desarrolla conforme a la Licitación Menor denominada "Servicios profesionales para realizar auditorías operativas" bajo la solicitud de contratación N 0062024000300053

La auditoría se realizó con base en el Marco Internacional para la Práctica Profesional de la Auditoría Interna (IPPF) emitido por The Institute of Internal Auditors (IIA), incluyendo sus Normas Internacionales y principios éticos. Los procedimientos aplicados fueron definidos con base en el análisis de riesgos del proceso y los objetivos del encargo, y se orientaron a obtener una evaluación razonable sobre la gestión y el control interno de los permisos de construcción y uso de suelo.

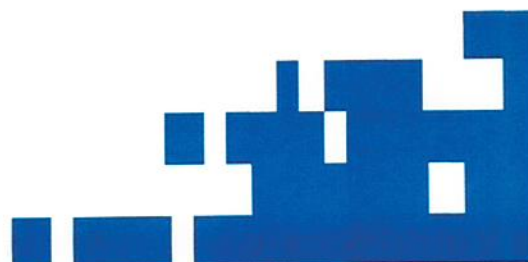
1. Objetivos del encargo

1.1 Objetivo general

Evaluar el proceso de autorización, control, seguimiento y cumplimiento normativo asociado a los permisos de construcción y uso de suelo dentro del cantón de Escazú.

1.2 Objetivos específicos

1. Verificar que los permisos hayan sido tramitados conforme a la normativa vigente y a los requisitos legales establecidos.
2. Evaluar la documentación técnica y administrativa de los expedientes seleccionados.
3. Analizar la gestión de control interno sobre el otorgamiento y seguimiento de permisos.
4. Identificar brechas, riesgos y oportunidades de mejora.
5. Formular recomendaciones dirigidas a fortalecer la gestión municipal.





RSM

RSM Costa Rica
Audit Tax and Consulting Services, S.A

San José, Costa Rica,
Santa Ana, Pozos
Parque Empresarial Forum I, Edificio B, 2do Piso
Tel: 4052-0450
www.rsm.cr

2. Procedimientos aplicados acordados con la Auditoría Interna de la Municipalidad

Para efectos de revisión, se aplicaron los siguientes procedimientos:

- Se revisó una muestra de **20 expedientes**, seleccionados por criterio de materialidad, correspondientes al periodo **2018–2025**. Ver anexo 1.

Cada expediente requirió un tiempo considerable de análisis e incluyó más de 90 folios entre ellos planos, certificaciones, permisos, resoluciones, constancias, estudios técnicos, reglamentos y normativa aplicable.

La documentación fue extraída, ordenada y verificada en cuanto a su validez, vigencia, firma digital y trazabilidad.

- Verificación técnica y normativa.

Se comprobó el cumplimiento con la siguiente normativa aplicable:

- ✓ Requisitos del CFIA
- ✓ Plan Regulador
- ✓ Lineamientos de MINAE, SETENA, AyA e INVU
- ✓ Ley Forestal
- ✓ Legislación municipal y sectorial aplicable. Asimismo, se verificó que los estudios técnicos contaran con respaldo profesional y correspondencia con los planos constructivos cuando aplicaba.

- Revisión registral y legal.

Se validó la correspondencia entre plano catastrado, certificación literal, propietario, poderes notariales y representación legal, así como la inexistencia de gravámenes relevantes.

- Evaluación de trámites municipales.

Se revisaron certificados de uso de suelo, alineamientos viales y fluviales, anteproyectos, resoluciones de control constructivo, permisos, oficios y subsanaciones, verificando su coherencia técnica, cronológica y normativa cuando aplicaba.



➤ Revisión de estudios técnicos especializados.

Se analizaron estudios de suelos, geotecnia, hidrología, hidráulica, sanitaria y memorias de cálculo estructural, verificando calidad, vigencia y conformidad con el diseño propuesto.

➤ Validación de servicios públicos.

Se revisaron constancias y requisitos emitidos por AyA, CNFL/ICE, Municipalidad y MINAE, confirmando su vigencia y correspondencia con la finca.

➤ Revisión ante el CFIA.

Se verificaron los registros aplicables en plataforma APC, sellos digitales, especialidades profesionales y visado de planos y memorias técnicas.

➤ Evaluación ambiental.

Se revisaron alineamientos fluviales, estudios de cauce, permisos de vertido, viabilidades SETENA e información relacionada con cumplimiento de la Ley Forestal y lineamientos de MINAE e INVU.

3. Metodología de evaluación

Con base en los resultados obtenidos mediante los procedimientos descritos anteriormente, se procedió a valorar la madurez y efectividad de los controles, así como el cumplimiento normativo y la gestión de riesgos asociados al proceso.

Para tal efecto, a continuación, se presenta la guía de clasificación de nuestra firma, la cual constituye parte del marco metodológico interno de RSM Costa Rica y sirve como referencia para la emisión de la calificación final del presente informe.



Satisfactoria	Los controles clave están implementados y operan de forma adecuada y efectiva, mitigando razonablemente los riesgos, incluidos los tecnológicos asociados al uso de la plataforma APC del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA). Se cuenta con métricas monitoreadas periódicamente, cumplimiento general de políticas y leyes, y no se identifican situaciones con impacto significativo en los procedimientos establecidos por la Municipalidad.
Requiere algunas mejoras	Aunque los controles están establecidos y son en general adecuados, existen debilidades parciales en su aplicación. Las métricas se monitorean con cierta frecuencia, y el cumplimiento normativo es parcial. Se detectan situaciones con potencial impacto financiero, tecnológico o regulatorio que requieren atención.
Requiere mejoras importantes	Los controles existen, pero presentan deficiencias significativas en su diseño y/o ejecución, lo que limita su capacidad de mitigar riesgos. Las métricas son insuficientes o poco alineadas a los objetivos. Las políticas están desactualizadas o mal definidas. Se identifican impactos considerables en los procedimientos establecidos y en el cumplimiento regulatorio.
No satisfactoria	Los controles clave son inexistentes o ineficaces. No hay métricas ni procedimientos establecidos, y se incumplen leyes o políticas relevantes. Se presentan situaciones que afectan materialmente los procedimientos establecidos y el cumplimiento regulatorio

4. Conclusiones generales

Con base en el alcance y los procedimientos aplicados, se concluye que la evaluación presenta un resultado **"Satisfactorio"**.

Los controles clave están implementados y operan de manera adecuada, permitiendo un cumplimiento razonable de los procedimientos establecidos por la Municipalidad y de la normativa regulatoria vigente aplicable.



No se identificaron situaciones con impacto significativo en el cumplimiento normativo, técnico, ambiental o administrativo de los expedientes evaluados.

5. Declaración sobre el alcance y las limitaciones del trabajo

Los procedimientos aplicados fueron definidos según los objetivos del encargo y el análisis de riesgos del proceso. Este trabajo no constituye:

- Una auditoría de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), ni
- Un encargo de revisión según las Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER).

En consecuencia, la seguridad obtenida corresponde exclusivamente al alcance definido para esta auditoría operativa. Procedimientos adicionales podrían haber revelado otras situaciones o hallazgos no incluidos en este informe.

La información utilizada fue proporcionada por funcionarios de la Municipalidad de Escazú, quienes son responsables de su integridad y exactitud. El informe se dirige exclusivamente a la Municipalidad de Escazú para los fines establecidos en el contrato del servicio, y no debe ser utilizado por terceros sin autorización expresa.

Se extiende el presente informe en la ciudad de San José, el día 28 de noviembre de 2025.

Quedamos a la orden para atender cualquier consulta u observación sobre el contenido de este informe.

Atentamente;

MARIO ALBERTO
GUTIERREZ
HERRERA
(FIRMA)
Firmado digitalmente
por MARIO ALBERTO
GUTIERREZ HERRERA
(FIRMA)
Fecha: 2025.11.28
16:15:40 -06'00'

Lic. Mario Gutiérrez Herrera
Contador Público Autorizado No. 1087

Póliza de fidelidad No.0116FID000612713
Fecha de vencimiento: 30 de septiembre del 2026
Timbre de Ley de ₡25.00 No. 6663
Adherido y cancelado en el original

Nombre del CPA: MARIO
ALBERTO GUTIERREZ
HERRERA
Carné: 1087
Cédula: 105520416
Nombre del Cliente:
MUNICIPALIDAD DE ESCAZU
Identificación del cliente:
301454205
Dirigido a:
MUNICIPALIDAD ESCAZU
Fecha:
26-11-2025 03:36:05 PM
Tipo de trabajo:
02-2022 Informe de certificación
Timbre de ₡25 de la Ley 6663
adherido y cancelado en el
original.



Código de Timbre: CPA-25-594889



ANEXO 1 Expedientes de mayor monto

Permisos aprobados con cuerpo de Agua

Test	No. Finca	No. Contrato CFIA	No. Permiso de construcción	Tipo	Tasación	Fecha aprobación
1				Vivienda	9,050,080,00	Aprobación – 21/03/2024
2				Construcción de una vivienda unifamiliar	3,234,400,00	Aprobación – 09/01/2023
3				Residencial (Vivienda)	84,354,400,00	Aprobación – 28/4/2022
4				Construcción	87,020,500,00	Aprobación – 13/3/2020
5				Construcción de una vivienda unifamiliar	49,266,000,00	Aprobación – 18/8/2021
6				Condominio	53,070,056	Aprobación – 30/10/2023
7				Remodelación	11,812,163	Aprobación – 14/07/2023
8				Remodelación	7,980,000	Aprobación – 11/10/2023
9				Movimiento de tierra	7,868,744	Aprobación – 17/08/2023
10				Condominio	26,163,800	Aprobación – 11/12/2024
11				Condominio	25,982,200	Aprobación – 08/11/2024
12				Local comercial	14,549,704	Aprobación – 12/06/2024
13				Centro Educativo	17,824,544	Aprobación – 06/02/2025
14				Movimiento de tierra	7,500,000	Aprobación – 05/05/2025
15				Remodelación	7,410,000	Aprobación – 09/04/2025

Permisos aprobados en Condominio

Test	No. Finca	No. Contrato CFIA	No. Permiso de construcción	Tipo	Tasación	Fecha aprobación
16				Condominio	4,193,280,000,00	Aprobación – 10/01/2023
17				Condominio	3,457,126 400,00	Aprobación – 07/12/2022
18				Modificación a Condominio	1,00	Aprobación – 15/05/2018
19				Condominio	4,069,197,600,00	Aprobación – 27/10/2022
20				Condominio	3,895,567 500,00	Aprobación – 05/05/2020

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A.

Parque Empresarial Forum
1, Edificio B, Segundo Piso
Santa Ana
Costa Rica
T + 506 4052-0450
rsm.cr

RSM Costa Rica Audit Tax and Consulting Services, S.A. is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction. The network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.

