

# Municipalidad de Escazú - zona protectora del Cerro de Escazú

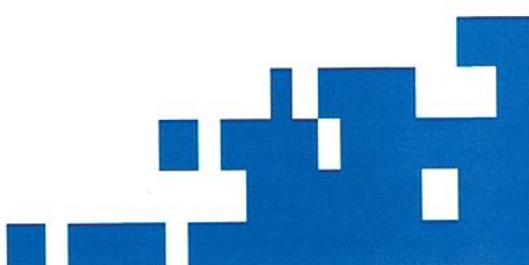
Informe de Auditoría Operativa  
relacionado con permisos de  
construcción y uso de suelo en el  
cantón de Escazú – Zona  
Protectora del cerro de Escazú

Oficio - C-R-2024-040-006.1

28 de noviembre de 2025

## Contenido

Carta de Presentación .....	1
1. Objetivos del encargo .....	1
1.1 Objetivo general .....	1
1.2 Objetivos específicos .....	1
6. Procedimientos aplicados acordados con la Auditoría Interna de la Municipalidad .....	2
7. Resultado de los procedimientos acordados a nivel general .....	4
8. Metodología de evaluación .....	6
9. Conclusiones generales .....	7
10. Declaración sobre el alcance y las limitaciones del trabajo .....	7
ANEXO 1 .....	9
Resumen de hallazgos .....	9
ANEXO 2 .....	10
Detalle de hallazgo No.1 .....	10
ANEXO 2 (Continúa) .....	12
Detalle de hallazgo No.2 .....	12
ANEXO 2 (Continúa) .....	13
Detalle de hallazgo No.3 .....	13
ANEXO 2.1 .....	14
Construcciones sin permiso municipal .....	14



## **Informe de encargo de auditoría operativa relacionado con permisos de construcción y uso de suelo en la Municipalidad de Escazú – Zona Protectora**

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 de la zona protectora, 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**

Verificar el cumplimiento de las normativas urbanísticas y procedimientos administrativos establecidos en las distintas etapas del proceso constructivo, conforme al Plan Regulador y la normativa municipal vigente de la Zona Protectora del cantón de Escazú.

#### **1.2 Objetivos específicos**

1. Identificar y verificar los permisos de construcción otorgados dentro de la zona protectora, según la información suministrada por el visor municipal y los departamentos correspondientes.
2. Analizar el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y ambientales asociados a cada edificación ubicada en esta zona.



3. Evaluar la documentación y trazabilidad de los expedientes, asegurando que contengan los respaldos necesarios para acreditar el cumplimiento de la normativa de la Municipalidad para realizar las construcciones.
4. Determinar los riesgos y debilidades en los procesos de autorización, control y seguimiento de los permisos en la Zona Protectora del cantón de Escazú.
5. Emitir un informe de auditoría con hallazgos, conclusiones y recomendaciones que permitan a la Municipalidad de Escazú para fortalecer sus controles internos y garantizar el uso adecuado de las zonas protegidas.

## 6. Procedimientos aplicados acordados con la Auditoría Interna de la Municipalidad

Para efectos de revisión, se aplicaron los siguientes procedimientos:

### a) Acceso y revisión en el Visor Municipal:

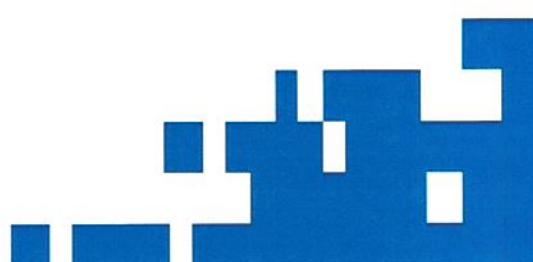
Se inició el procedimiento accediendo al visor cartográfico de la Municipalidad de Escazú, una herramienta pública que permite la visualización de datos catastrales y de uso de suelo en el municipio. Esta plataforma permite identificar si una propiedad está ubicada dentro de una zona protegida, como es el caso de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

### b) Identificación de las propiedades en la Zona Protectora:

Utilizando el visor, realizamos un análisis de las propiedades en cuestión, en particular las que estaban ubicadas dentro de los límites de la zona protegida. Observamos que varias de las fincas en la muestra seleccionada presentaban signos de construcción, lo que indicaba que podría haber incumplimientos en cuanto a los permisos de construcción requeridos por la normativa municipal y ambiental.

### c) Solicitud de expedientes de las fincas incluidas en el muestreo al área de Planificación y Control Urbano:

Con base en los hallazgos preliminares, procedimos a solicitar la documentación correspondiente para cada una de las fincas incluidas en el muestreo que presentaban edificaciones en la zona protegida. Esto se hizo a través de un oficio formal enviado al área de Planificación y Control Urbano de la Municipalidad de Escazú. Solicitamos específicamente los expedientes de permisos de construcción y autorizaciones ambientales para las propiedades identificadas, con el objetivo de verificar si las obras contaban con la aprobación correspondiente.



**d) Respuesta de la Municipalidad de Escazú:**

La respuesta obtenida de la Municipalidad de Escazú – Proceso de Control Constructivo, fue que, de las 26 fincas incluidas en la muestra solicitada, 24 de ellos no contaban con registros de autorización de permisos de construcción. Solo se identificó un permiso de construcción registrado bajo el número [REDACTED] 15 (para reparación de vivienda existente en la finca [REDACTED]) y otro cuya observación sobre la cual nos explicaron fue que correspondía a un Plantel del ICE. Dicha propiedad nos indican que, no cuenta con acceso por Escazú. En los demás casos, los expedientes no contaban con los permisos requeridos, lo que indicaba la posible construcción de obras sin las debidas autorizaciones en la zona protegida.

Test	No. Finca	No. Permiso de construcción	Observaciones
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	Reparación Vivienda existente
2.	[REDACTED]	Sin registro	
3.	[REDACTED]	Sin registro	
4.	[REDACTED]	Sin registro	
5.	[REDACTED]	Sin registro	
6.	[REDACTED]	Sin registro	
7.	[REDACTED]	Sin registro	
8.	[REDACTED]	Sin registro	
9.	[REDACTED]	Sin registro	
10.	[REDACTED]	Sin registro	
11.	[REDACTED]	Sin registro	
12.	[REDACTED]	Sin registro	Plantel del ICE. No cuenta con acceso por Escazú
13.	[REDACTED]	Sin registro	
14.	[REDACTED]	Sin registro	
15.	[REDACTED]	Sin registro	
16.	[REDACTED]	Sin registro	
17.	[REDACTED]	Sin registro	
18.	[REDACTED]	Sin registro	
19.	[REDACTED]	Sin registro	
20.	[REDACTED]	Sin registro	
21.	[REDACTED]	Sin registro	
22.	[REDACTED]	Sin registro	
23.	[REDACTED]	Sin registro	
24.	[REDACTED]	Sin registro	
25.	[REDACTED]	Sin registro	
26.	[REDACTED]	Sin registro	



## 7. Resultado de los procedimientos acordados a nivel general

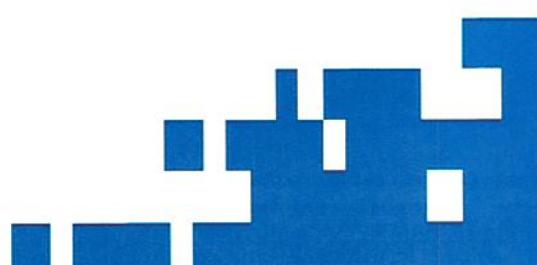
### ➤ Hallazgos

1. Falta de permisos de construcción: En la muestra revisada, la mayoría de las fincas presentan ausencia de registros de permisos de construcción. De las 26 fincas analizadas, únicamente una cuenta con permiso registrado bajo el número [REDACTED] el cual corresponde a la reparación de la vivienda existente, no a la construcción de la estructura identificada.
2. Construcción en zona protegida: Los 26 casos ubicados se encuentran en áreas estrictamente protegidas por la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, las cuales incluyen nacientes de agua y zonas de preservación ecológica.
3. Infracción en los 26 casos: Las construcciones realizadas sin los permisos correspondientes contravienen las regulaciones que exigen autorizaciones ambientales y urbanísticas.

### ➤ Riesgos Derivados del Incumplimiento Normativo

El incumplimiento de la normativa en la zona protectora genera varios riesgos tanto para la Municipalidad de Escazú, como para las instituciones responsables y para los responsables de las obras. Estos son algunos de los principales:

1. Riesgos Ambientales: La Zona Protectora de los Cerros de Escazú está regulada para salvaguardar las nacientes de agua y la biodiversidad. Las obras no autorizadas pueden causar:
  - Alteración de los cauces de agua, afectando el abastecimiento y la calidad del agua para consumo humano.
  - Impactos en el ecosistema, afectando especies nativas y aumentando el riesgo de erosión en áreas de alta pendiente.
2. Riesgos Legales y Regulatorios:
  - Responsabilidad civil: Los desarrolladores y propietarios de los terrenos pueden ser responsables de los daños ambientales ocasionados por las construcciones ilegales. Según la Ley Orgánica del Ambiente, los responsables pueden enfrentar multas y responsabilidad civil por daños al medio ambiente.
  - Sanciones administrativas: La Municipalidad de Escazú podría aplicar sanciones que incluyen multas e incluso la demolición de las construcciones si no se regularizan los permisos.



- Responsabilidad penal: En ciertos casos, la alteración o destrucción de ecosistemas protegidos podría acarrear penalizaciones graves, de acuerdo con los artículos del Código Penal sobre delitos ambientales.

3. Riesgos Operativos para la Municipalidad de Escazú:

- Falta de control en la autorización de obras: La ausencia de registros adecuados y el incumplimiento de las normativas pueden generar una percepción de ineficiencia administrativa en la Municipalidad de Escazú y mayores responsabilidades por falta de control.
- Reputación institucional: El incumplimiento de las regulaciones puede afectar la credibilidad de las autoridades locales y su capacidad de gestionar adecuadamente las zonas protegidas.

➤ Recomendaciones

1. Regularización de permisos y evaluación ambiental: Realizar un proceso de levantamiento y regularización (establecer reglas, controles o procedimientos para ordenar, supervisar o corregir una situación) de las construcciones existentes dentro de la zona protectora, considerando el contexto histórico de cada obra. Dado que no existe documentación y que, según lo indicado por el proceso constructivo, antes de ciertos años no se aplicaban controles normativos ni ambientales, resulta necesario identificar las edificaciones que podrían haberse construido en ausencia de regulación. Para estas obras se sugiere evaluar el estado actual, determinar su impacto ambiental presente y definir las medidas de mitigación o adecuación requeridas, sin aplicar sanciones retroactivas cuando no existía obligación legal. En el marco normativo vigente, se reitera que no procede autorizar nuevas construcciones en zona protectora.
2. Auditoría y monitoreo continuo: Se recomienda un seguimiento constante a las obras en áreas protegidas, así como la implementación de un sistema de gestión de permisos que registre las solicitudes y aprobaciones de manera más eficiente.
3. Sensibilización y capacitación: Se sugiere realizar una campaña de sensibilización para los propietarios y constructores sobre la importancia de cumplir con los permisos y las normativas locales. Además, se recomienda ofrecer capacitación a los funcionarios encargados del control de obras en zonas protegidas.



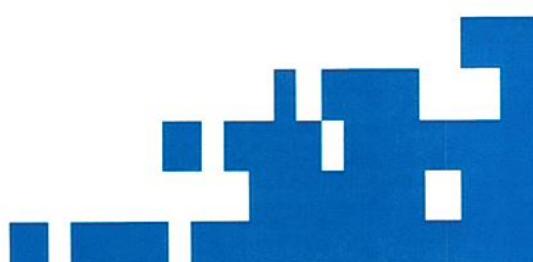
Para mayor detalle, en el Anexo 1 se muestran los hallazgos debidamente ubicados.

## 8. 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.

<b>Satisfactoria</b>	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.
<b>Requiere algunas mejoras</b>	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.
<b>Requiere mejoras importantes</b>	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.
<b>No satisfactoria</b>	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.



## 9. Conclusiones generales

Con base en el alcance de la evaluación y los procedimientos aplicados, se concluye que el resultado es "**No Satisfactorio**". Los controles clave son inexistentes o ineficaces, no se han establecido métricas ni procedimientos adecuados, y se incumplen leyes y políticas relevantes. Las deficiencias identificadas afectan materialmente el cumplimiento con las leyes y regulaciones.

Este informe determina que, de la muestra de 26 fincas revisadas en la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, 25 carecen de los permisos de construcción necesarios, lo que constituye una infracción directa a las normativas locales y ambientales. Las construcciones realizadas sin las debidas autorizaciones generan riesgos ambientales y legales, lo que podría acarrear sanciones graves para los responsables. Es urgente proceder con la regularización de los permisos y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente para mitigar estos riesgos.

En el Anexo 1 se presenta el resumen de hallazgos, y en el Anexo 2, el detalle del hallazgo junto con sus respectivas recomendaciones

## 10. 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.

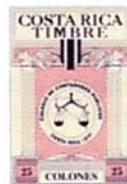
Quedamos a la orden para atender cualquier consulta u observación sobre el contenido de este informe.

Atentamente;

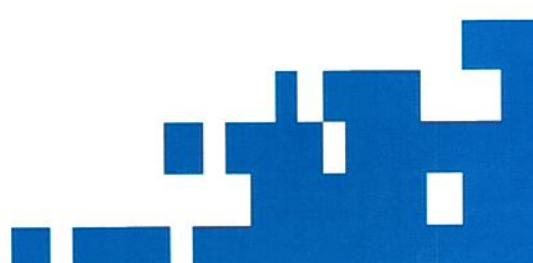
MARIO ALBERTO Firmado digitalmente  
por MARIO ALBERTO  
GUTIERREZ  
HERRERA  
(FIRMA)  
Fecha: 2025.12.02  
(FIRMA)

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  
ALBERT GUTIERREZ  
HERRERA  
Carné: 1087  
Cédula: 0116FID000612713  
Nombre del Cliente:  
MUNICIPALIDAD DE ESICAZU  
Identificación del cliente:  
3014042050  
Dirigido a:  
ZONA PROTECTORA  
Fecha:  
26-11-2025 03:31:16 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 25.594884



**ANEXO 1**  
**Resumen de hallazgos**

Hemos desarrollado un sistema de calificación para evaluar los hallazgos identificados, tal y como se detalla a continuación:

**Grado**

1. Alto – Riesgo de alta probabilidad de ocurrencia - Debilidades significativas de control. Este asunto debe ser tomado en consideración urgentemente por la Administración.
2. Medio – Riesgos potenciales que pueden tener una baja probabilidad de ocurrencia - Debilidades de control interno las cuales, si no son corregidas, podrían convertirse en debilidades significativas en el futuro. Este asunto debe ser considerado como alta prioridad por la Administración.
3. Bajo - Debilidades menores de control que pueden no conllevar a errores materiales. Este asunto no necesita ser tomado en consideración de inmediato por la Administración, pero debe ser resuelto durante el desarrollo de los sistemas para mejorar la eficiencia y el control gerencial.
4. Muy bajo - Mejora operativa o formal que optimiza el proceso, pero no compromete su validez.

Número	Descripción	Categoría de Riesgo
1.	Construcciones sin permiso municipal dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú	Alto
2.	Construcción original sin permisos y remodelación posterior con permiso municipal	Alto
3.	Infraestructura del ICE dentro de la ZPCE sin permisos ni claridad sobre competencia territorial	Alto

**ANEXO 2**  
**Detalle de hallazgo No.1**

1. Hallazgo	Riesgo del hallazgo	Recomendación		
<p><b>Construcciones sin permiso municipal dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú</b></p> <p>Durante la revisión de la muestra de 26 fincas ubicadas dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú (ZPCE), se identificó que 24 presentan edificaciones sin contar con permisos municipales, ni autorizaciones ambientales emitidas por las autoridades competentes.</p> <p>Solo se identificó un permiso de construcción registrado bajo el número [REDACTED] (para reparación de vivienda existente en la finca [REDACTED]) y otro cuya observación fue que correspondía a un Plantel del ICE. Estos son explicados en el hallazgo 2 y 3.</p> <p>Esta situación pudo originarse por ausencia de controles preventivos históricos, debilidades en la fiscalización territorial y falta de articulación entre las áreas responsables del control constructivo.</p> <p>Como resultado, estas omisiones habrían permitido el desarrollo de obras dentro de un área clasificada como protección absoluta, lo que incrementa el riesgo de: a) Daños ambientales. b) Afectación a nacientes y cobertura boscosa de) Pérdida de control institucional sobre el territorio.</p> <p>El Plan Regulador junto con el Decreto 31685-MINAE establece la prohibición de edificar dentro de la ZPCE sin permiso municipal y sin viabilidad ambiental. Además, las leyes ambientales y urbanísticas vigentes obligan a registrar y fiscalizar toda obra.</p> <p>En el <b>anexo 2.1</b>, se presenta a el soporte correspondiente de las edificaciones ubicadas.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Riesgo del hallazgo</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">Nivel</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">Alto</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ambiental: afectación permanente del bosque y nacientes.</li> <li>➤ Legal: denuncias y sanciones del Tribunal Administrativo Ambiental (TAA), Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).</li> <li>➤ Institucional: pérdida de credibilidad y control territorial.</li> </ul>	Nivel	Alto	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Implementar un Sistema Integrado de Control Constructivo enlazado al sistema información Geográfica (SIG) municipal, que impida la tramitación de permisos en zonas de protección absoluta.</li> <li>2. Establecer inspecciones periódicas sobre la ZPCE con actas obligatorias y georreferenciación.</li> <li>3. Coordinar entre Control Constructivo, Gestión Ambiental, Catastro y Asesoría Jurídica para crear un protocolo preventivo ante cualquier indicio de obra.</li> <li>4. Habilitar un mecanismo interno de alerta cuando aparezcan edificaciones nuevas en el visor municipal.</li> <li>5. Evaluar lo que corresponde legalmente con respecto a las construcciones que se hicieron sin los permisos requeridos</li> </ol>
Nivel	Alto			

Responsable	Plan de Acción	Fecha de implementación
		30 de septiembre 2026

**ANEXO 2 (Continúa)**  
**Detalle de hallazgo No.2**

2. Hallazgo	Riesgo del hallazgo		Recomendación
	Nivel	Alto	
<p><b>Construcción original sin permisos y remodelación posterior con permiso municipal</b></p> <p>Se identificó una edificación dentro de la Zona Protectora del Cerro de Escazú (ZPCE) que fue construida originalmente sin permisos de construcción ni autorización ambiental. Posteriormente, el propietario trató y obtuvo un permiso municipal para realizar una remodelación; sin embargo, dicho permiso únicamente regula las obras nuevas y no convalida ni subsana la condición irregular de la estructura original, la cual continúa constituyendo una infracción. Esta situación evidencia posibles debilidades en el control municipal sobre edificaciones preexistentes, así como ausencia de mecanismos para verificar el origen y legalidad de construcciones sometidas a remodelaciones posteriores.</p> <p><b>Normativa aplicable:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 7554 (obliga a obtener viabilidad ambiental previa incluso para remodelaciones).</li> <li>• Reglamento de Construcciones, art. 13 (toda edificación requiere permiso municipal).</li> <li>• Resoluciones del TAA aplicables a la ZPCE (ordenan frenar intervenciones no autorizadas). <i>(Puedes ajustar estas resoluciones si aplican a este caso en particular.)</i></li> </ul> <p>En el anexo 2.1, se muestra el soporte. GIS: [REDACTED]</p>	<p>➤ Jurídico: permanencia de una construcción irregular no subsanada; riesgo de nulidades, sanciones o responsabilidades por omisión en el control municipal.</p> <p>➤ Ambiental: mantenimiento de infraestructura no autorizada en un ecosistema protegido, con impacto acumulativo</p> <p>➤ Institucional: precedente que podría interpretarse como tolerancia o reconocimiento tácito de obras preexistentes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizar una verificación técnica y jurídica integral de la construcción original para determinar su impacto y la ruta de regularización o sanción aplicable.</li> <li>2. Incorporar un protocolo municipal que obligue a revisar el origen de toda edificación cuando se soliciten permisos de remodelación, para evitar validar estructuras que previamente se levantaron sin autorización.</li> <li>3. Coordinar con MINAE-ACOPAC (Área de Conservación) y el Tribunal Administrativo Ambiental (TAA) para definir el tratamiento de edificaciones preexistentes en la ZPCE y asegurar el cumplimiento de medidas ambientales.</li> <li>4. Actualizar la trazabilidad del expediente y documentar expresamente que el permiso otorgado corresponde únicamente a la remodelación y no a la obra original.</li> </ol>	
Responsable	Plan de Acción	Fecha de implementación	31 de marzo 2026

**ANEXO 2 (Continúa)**  
**Detalle de hallazgo No.3**

3. Hallazgo	Riesgo del hallazgo		Recomendación
	Nivel	Alto	
<b>Infraestructura del ICE dentro de la ZPCE sin permisos ni claridad sobre competencia territorial</b>  Identificamos una infraestructura correspondiente al ICE dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú que no cuenta con permisos municipales ni autorizaciones ambientales, situación que se pudo originar por la falta de claridad en la delimitación de competencias territoriales entre municipalidades vecinas y la ausencia de criterios institucionales sobre la prevalencia de la ubicación geográfica sobre el acceso vial; esto ha provocado que exista infraestructura pública operando sin control normativo, debilitando la gestión territorial y exponiendo al municipio a riesgos legales y ambientales.  Según lo conversado con el área de proceso constructivo, se nos indica que esta edificación data de aproximadamente 1970.  Toda edificación dentro del territorio cantonal requiere permiso municipal (Reglamento de Construcciones, art. 13). La localización geográfica determina la jurisdicción, independientemente del acceso vial.  En el anexo 2.1, se muestra el soporte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Jurídico: eventual responsabilidad municipal por omisión.</li> <li>➤ Ambiental: afectación no controlada en bosque protegido.</li> <li>➤ Institucional: precedentes de trato diferenciado.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicitar al Registro Nacional una certificación de linderos y competencia territorial.</li> <li>2. Requerir al ICE presentar permiso ambiental y municipal obligatorio.</li> <li>3. Emitir un criterio jurídico vinculante que determine la competencia con base en la ubicación geográfica.</li> <li>4. Establecer coordinación formal con Asociación Centroamericana de Estudio y Revisión de la Vivienda y el Urbanismo (ACERVI) para casos similares.</li> </ol>	
Responsable	Plan de Acción	Fecha de implementación	
		30 de junio 2026	

## ANEXO 2.1

### Construcciones sin permiso municipal

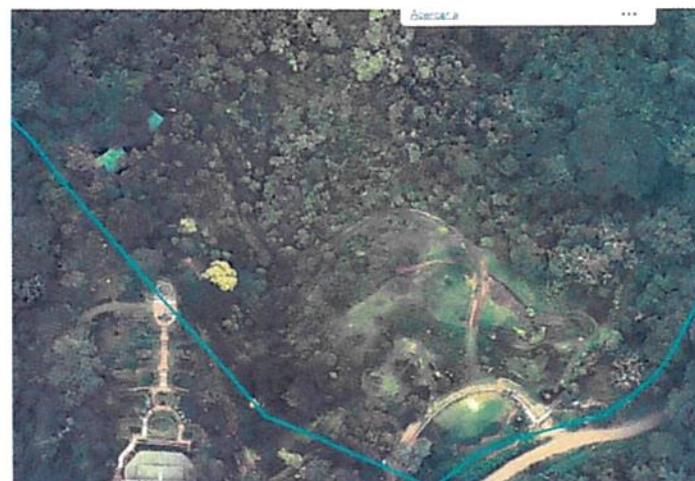
#### 1. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



#### 2. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

## 3. GIS [REDACTED]

Distrito [REDACTED] 2  
Predio [REDACTED]  
GIS [REDACTED]  
Plano [REDACTED] 1 [REDACTED]  
nivel [REDACTED]  
altura [REDACTED]  
planta [REDACTED] 0  
matriz [REDACTED]  
ID Finca [REDACTED]  
Finca Registral [REDACTED]



## 4. GIS [REDACTED]

Distrito [REDACTED] 2  
Predio [REDACTED]  
GIS [REDACTED]  
Plano [REDACTED] 0 [REDACTED]  
nivel [REDACTED] 0  
altura [REDACTED] 0  
planta [REDACTED] 0  
matriz [REDACTED]  
ID Finca [REDACTED]  
Finca Registral [REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

**5. GIS [REDACTED]**

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0
altura	0
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]

**6. GIS [REDACTED]**

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



**ANEXO A (Continúa)****7. GIS [REDACTED]**

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	
altura	
planta	
matriz	
ID Finca	[REDACTED]
Finca Registral	[REDACTED]

**8. GIS [REDACTED]**

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	
altura	
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

## 9. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## 10. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

## 11. GIS

### Distrito

2

Predio

GIS

## Plane

nivel

altura

planta

matrix

ID Finca



12. GIS

## Distrito

2

Predio

GIS

## Plano

nivel

altura

planta

matriz

ID Finca

## Finca Registral



## ANEXO A (Continúa)

## 13. GIS

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## 14. GIS:

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

## 15. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	



## 16. GIS [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

## 17. GIS [REDACTED]

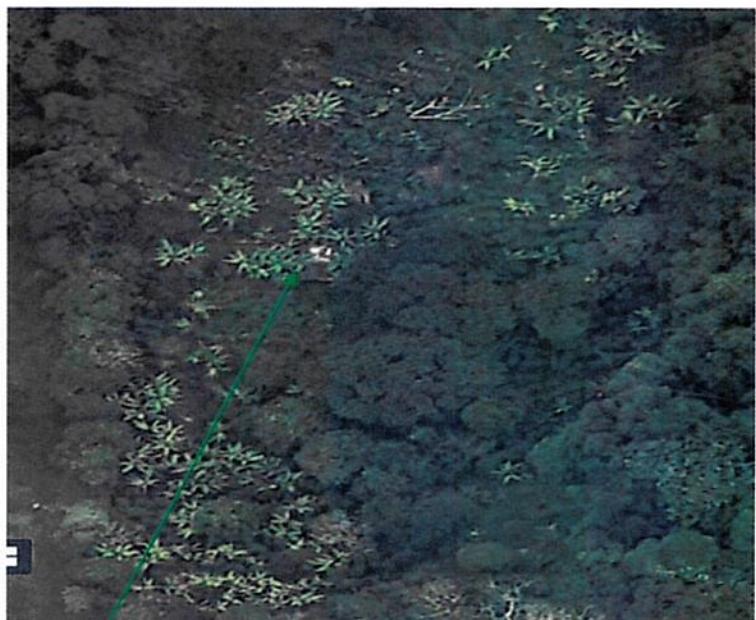
Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	1
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

**18. GIS [REDACTED]**

Distrito  
Predio  
GIS  
Plano  
nivel  
altura  
planta  
matriz  
ID Finca  
Finca Registral



## ANEXO A (Continúa)

## 19. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	[REDACTED]
Finca Registral	[REDACTED]



## 20. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

**21. GIS [REDACTED]**

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	

**22. GIS [REDACTED]**

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0.000000
altura	0.000000
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



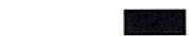
## ANEXO A (Continúa)

**23. GIS**

Distrito

2

Predio



GIS

0

Plano



nivel

0.000000

altura

0.000000

planta

0

matriz

ID Finca

Finca Registral



## ANEXO A (Continúa)

**24. GIS: [REDACTED]**

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0
altura	0
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]

**25. GIS: [REDACTED]**

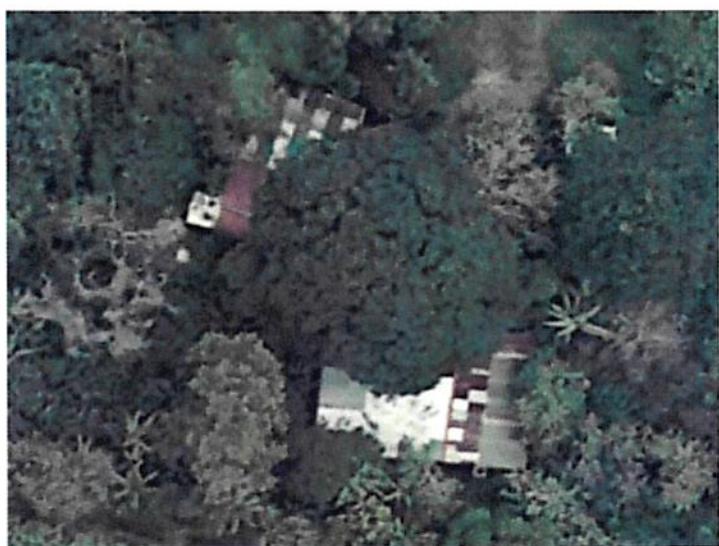
Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0
altura	0
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	[REDACTED]



## ANEXO A (Continúa)

26. GIS: [REDACTED]

Distrito	2
Predio	[REDACTED]
GIS	[REDACTED]
Plano	[REDACTED]
nivel	0
altura	0
planta	0
matriz	
ID Finca	
Finca Registral	



**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](http://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.

