

22 de junio de 2026

Licenciado
Orlando Umaña Umaña.
Alcalde Municipal
Municipalidad de Escazú.

Asunto: Informe de advertencia finca N°380018, correspondientes a los lotes N°1,2 y 3 ubicados en la Urbanización de Monte Roca.

Estimado Licenciado:

Reciba un cordial saludo de parte de la Auditoría Interna, de la forma más atenta, me permito informarle que la Auditoría Interna el día 11 de junio del 2026, procedió a realizar una inspección in situ de la finca N°380018, correspondientes a los lotes N°1, 2 y 3 situados en el Distrito de San Rafael, en el Canton de Escazú, en la Urbanización de Monte Roca, actualmente esta finca tiene un destino de terreno para construcción de Parques (juegos infantiles y área comunal). En la inspección in situ, se observó que el área presenta una alta vegetación (maleza y/o monte alto), según lo evidenciado en las fotos tomadas (**Imágenes N°1,2,3 y 4**); así mismo se efectuó una consulta en la herramienta del Visor Cartográfico y se observa que es una propiedad de la Municipalidad de Escazú según esta herramienta Municipal.

Es importante indicar que esta finca se encuentra en Zona Catastrada y la misma mide 25.184,06m² metros cuadrados (veinticinco mil ciento ochenta y cuatro metros con seis decímetros cuadrados).

Como parte de las situaciones de control interno sobre la propiedad ubicada en la Urbanización Monte Roca, se identificó la siguiente oportunidad de mejora, a saber:

1. Propiedad presenta una vegetación alta y/o maleza:

De acuerdo con la visita realizada en la propiedad y según lo evidenciado por la Auditoría Interna en las fotos de la propiedad, se valida la existencia de zacate alto y maleza en los lotes descritos en el párrafo anterior. Inclusive los lotes no se encuentran demarcados e identificados.

Imagen Nro 1

Lotes N°1, 2 y 3 baldíos vista frontal

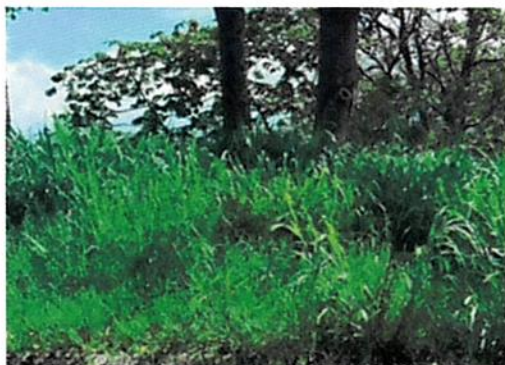
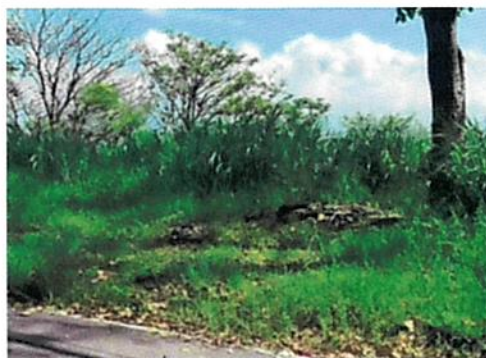


Imagen Nro 2

Lotes N°1, 2 y 3 baldíos vista frente a calle



Fuente: Elaboración Propia de la Auditoría Interna *Fuente: Elaboración Propia de la Auditoría Interna*

Imagen Nro 3

Lotes N°1, 2 y 3 baldíos vista frente a calle

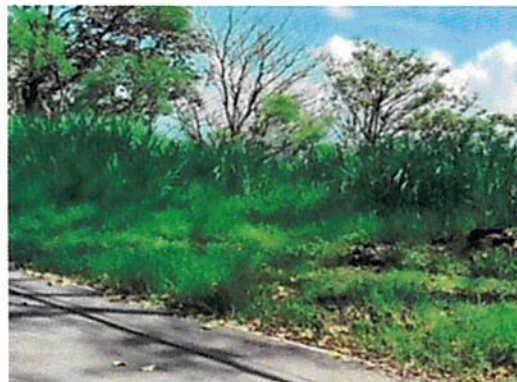


Imagen Nro 4

Vista frontal de lote baldío



Fuente: Elaboración Propia de la Auditoría Interna

Fuente: Elaboración Propia de la Auditoría Interna



La Corporación Municipal en su normativa, hace alusión que los usuarios deben cumplir con las obligaciones de mantenimiento de los bienes inmuebles, esto con el objetivo de que el bien en abandono no presente actos delictivos. Así mismo en las imágenes N°1,2,3 y 4, denota la situación mencionada sobre alta vegetación y maleza, según el artículo N°84 del Código Municipal Ley N°7794 indica lo siguiente con respecto al mantenimiento:

Artículo N°84. (*)

De conformidad con el plan regulador municipal, las personas físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, por cualquier título, de bienes inmuebles, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Limpiar la vegetación de sus predios ubicados a orillas de las vías públicas y recortar la que perjudique o dificulte el paso de las personas.

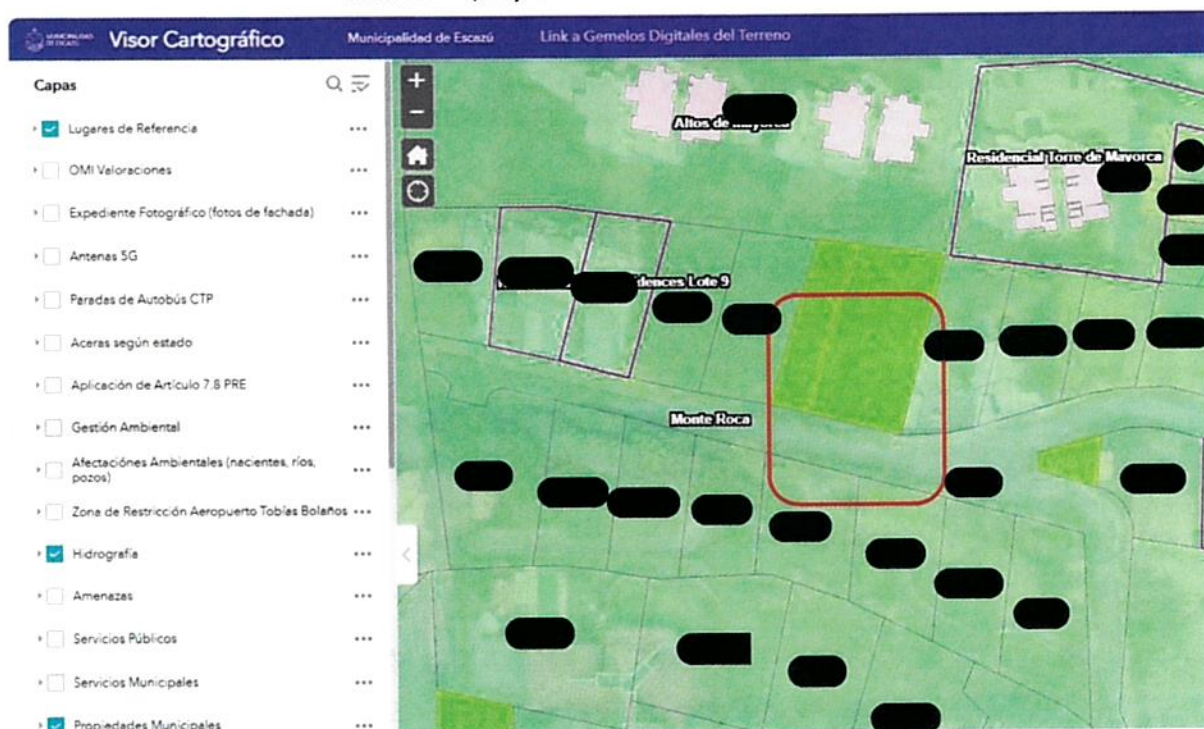
(...)

- h) Garantizar adecuadamente la seguridad, la limpieza y el mantenimiento de propiedades, cuando se afecten las vías o propiedades públicas o a terceros relacionados con ellas.

(...)

Es importante mencionar que la propiedad evidenciada en la herramienta del Visor Cartográfico se ubica en la Urbanización Monte Roca, Escazú y corresponde a un bien de la Municipalidad de Escazú, según se observa a continuación:

Imagen Nro.5
Visor Cartográfico
Lotes N°1, 2 y 3 Urbanización Monte Roca



Fuente:

<https://gis.escazu.go.cr/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4b03663172974d7fbb3111e410a8c6dc>

Es prudente indicar que esta propiedad se mencionó en el INF AI-001-2026 con fecha 06 de enero del 2026, con respecto a la inscripción de las propiedades de interés municipal.

I. Criterio.

Ley N.º 8292 Ley General de Control Interno

Capítulo Dos el sistema de control interno

Artículo N°7º-Obligatoriedad de disponer de un sistema de control interno.

Los entes y órganos sujetos a esta Ley dispondrán de sistemas de control interno, los cuales deberán ser aplicables, completos, razonables, integrados y congruentes con sus competencias y atribuciones institucionales. Además, deberán proporcionar seguridad en el cumplimiento de esas atribuciones y competencias; todo conforme al primer párrafo del artículo 3 de la presente Ley. (Lo subrayado no corresponde al original).

Artículo N°8º-Concepto de sistema de control interno.

Para efectos de esta Ley, se entenderá por sistema de control interno la serie de acciones ejecutadas por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.
- b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.
- c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.
- d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico. (Lo subrayado no corresponde al original).

Artículo N.º 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. (Lo subrayado no corresponde al original).

Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) R-CO-9-2009.

Capítulo Uno Normas generales

1.5 Responsabilidad de los funcionarios sobre el SCI

De conformidad con las responsabilidades que competen a cada puesto de trabajo, los funcionarios de la institución deben, de manera oportuna, efectiva y con observancia a las regulaciones aplicables, realizar las acciones pertinentes y atender los requerimientos

para el debido diseño, implantación, operación, y fortalecimiento de los distintos componentes funcionales del SCI. (Lo subrayado no corresponde al original).

Capítulo Cuarto Normas sobre actividades de control

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. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad. (Lo subrayado no corresponde al original).

4.3 Protección y conservación del patrimonio

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente la protección, custodia, inventario, correcto uso y control de los activos pertenecientes a la institución, incluyendo los derechos de propiedad intelectual. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de tales activos y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestos, así como los requisitos indicados en la norma 4.2. (Lo subrayado no corresponde al original).

4.6 Cumplimiento del ordenamiento jurídico y técnico

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer las actividades de control que permitan obtener una seguridad razonable de que la actuación de la institución es conforme con las disposiciones jurídicas y técnicas vigentes. Las actividades de control respectivas deben actuar como motivadoras del cumplimiento, prevenir la ocurrencia de eventuales desviaciones, y en caso de que éstas ocurran, emprender las medidas correspondientes. 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.

Las subnormas que se incluyen a continuación no constituyen un conjunto completo de las actividades de control que deba ser observado por la totalidad de las instituciones del sector público con ese propósito; por consiguiente, corresponde a los jefes y titulares subordinados determinar su pertinencia en cada caso y establecer las demás actividades que sean requeridas. (Lo subrayado no corresponde al original).

Ley N.º 7794 Código Municipal

Capítulo II Los Ingresos Municipales

Artículo N°84

De conformidad con el plan regulador municipal, las personas físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, por cualquier título, de bienes inmuebles, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) Podar la vegetación (pastos, árboles, arbustos, plantas polinizadoras y otros) de sus predios que perjudique ubicados a orillas de las vías públicas y recortarla que perjudique, dificulte o limite el paso de las personas o vehículos, que generen interferencias en la movilidad o riesgo para las personas o para los bienes muebles e inmuebles.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 24 de la Ley de arbolado urbano, N° 10939 del 30 de abril de 2026)

b) Cercar y limpiar tanto los lotes donde no haya construcciones como aquellos con viviendas deshabitadas o en estado de demolición.

c) Separar, recolectar o acumular, para el transporte y la disposición final, los desechos sólidos provenientes de las actividades personales, familiares, públicas o comunales, o

provenientes de operaciones agrícolas, ganaderas, industriales, comerciales y turísticas, solo mediante los sistemas de disposición final aprobados por la Dirección de Protección al Ambiente Humano del Ministerio de Salud.

(...)

h) Garantizar adecuadamente la seguridad, la limpieza y el mantenimiento de propiedades, cuando se afecten las vías o propiedades públicas o a terceros relacionados con ellas.

i) Contar con un sistema de separación, recolección, acumulación y disposición final de desechos sólidos, aprobado por la Dirección de Protección al Ambiente Humano del Ministerio de Salud, en las empresas agrícolas, ganaderas, industriales, comerciales y turísticas, cuando el servicio público de disposición de desechos sólidos es insuficiente o inexistente, o si por la naturaleza o el volumen de desechos, este no es aceptable sanitariamente.

Cuando en un lote exista una edificación inhabitable que arriesgue la vida, el patrimonio o la integridad física de terceros, o cuyo estado de abandono favorezca la comisión de actos delictivos, la municipalidad podrá formular la denuncia correspondiente ante las autoridades de salud y colaborar con ellas en el cumplimiento de la Ley 5395, Ley general de Salud, de 30 de octubre de 1973.

Salvo lo ordenado en la Ley General de Salud, cuando los munícipes incumplan las obligaciones anteriores o cuando la inexistencia o mal estado de la acera ponga en peligro la seguridad e integridad o se limite la accesibilidad de los peatones, la municipalidad está facultada para suplir la omisión de esos deberes, realizando de forma directa las obras o prestando los servicios correspondientes. Por los trabajos ejecutados, la municipalidad cobrará al propietario o poseedor del inmueble el costo efectivo del servicio o la obra. El munícipe deberá reembolsar el costo efectivo en el plazo máximo de ocho días hábiles; de lo contrario, deberá cancelar por concepto de multa un cincuenta por ciento (50%) del valor de la obra o el servicio, sin perjuicio del cobro de los intereses moratorias.



Con base en un estudio técnico previo, el concejo municipal fijará los precios mediante acuerdo emanado de su seno, el cual deberá publicarse en La Gaceta para entrar en vigencia. Las municipalidades revisarán y actualizarán anualmente estos precios y serán publicados por reglamento.

Cuando se trate de las omisiones incluidas en el párrafo tras anterior de este artículo y la municipalidad haya conocido por cualquier medio la situación de peligro, la municipalidad está obligada a suplir la inacción del propietario, previa prevención al munícipe conforme al debido proceso y sin perjuicio de cobrar el precio indicado en el párrafo anterior.

En todo caso y de manera excepcional, se autoriza a la municipalidad para eximir del cobro por concepto de construcción de obra nueva de las aceras cuando se demuestre, mediante un estudio socioeconómico que practique la corporación municipal, que los propietarios o poseedores por cualquier título carecen de recursos económicos suficientes.

(Corrida su numeración por el artículo 1° de la ley N° 9542 "Ley de Fortalecimiento de la Policía Municipal" del 23 de abril del 2018, que lo traspasó del antiguo artículo 75 al 84)

(Así reformado por el artículo 19 de la ley Movilidad peatonal, N° 9976 del 9 de abril del 2021)

Artículo N°85

Cuando se incumplan las obligaciones dispuestas en el artículo anterior, la municipalidad cobrará trimestralmente con carácter de multa:

a) Por no limpiar la vegetación de sus predios situados a orillas de las vías públicas ni recortar y podar las ramas que perjudique el paso de las personas o lo dificulte, el equivalente a un cinco por ciento (5%) de un salario base mensual por metro lineal del frente total de la propiedad.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 25 de la Ley de arbolado urbano, N° 10939 del 30 de abril de 2026)

b) Por no cercar los lotes donde no haya construcciones o existan construcciones en estado de demolición, cuatrocientos colones (¢400,00) por metro lineal del frente total de la propiedad.

c) (Derogado este inciso por el artículo 3° de la ley N° 9825 del 9 de julio del 2020).

d) Por no contar con un sistema de separación, recolección, acumulación y disposición final de los desechos sólidos, aprobado por la Dirección de Protección al Ambiente Humano del Ministerio de Salud, en las empresas agrícolas, ganaderas, industriales, comerciales y turísticas, doscientos colones(¢200,00) por metro lineal del frente total de la propiedad, cuando el servicio público de disposición de desechos sólidos es insuficiente o inexistente o si por la naturaleza o el volumen de los desechos, este no es aceptable sanitariamente.

(...)

Artículo N°85 bis

Si se trata de instituciones públicas la suma adeudada por concepto de multa se disminuirá un veinticinco por ciento (25%); para las actividades agrícolas, ganaderas, industriales, comerciales y turísticas se aumentará un cincuenta por ciento (50%).

(Así adicionado por el artículo 2 de la Ley N° 7898 del 11 de agosto de 1999)

(Corrida su numeración por el artículo 1° de la ley N° 9542 " Ley de Fortalecimiento de la Policía Municipal" del 23 de abril del 2018, que lo traspasó del antiguo artículo 76 bis al 85bis)

Procedimiento 3O.7 Limpieza de Parques

3O.7.2 Realizar programación anual

Encargado de Parques

La persona Encargado de Parques, establecerá la programación anual, para la limpieza y mantenimiento de parques. La cual será asignada a una persona encargada de parques, responsable del seguimiento y cumplimiento de la programación, y de las especificaciones según lo establecido en el contrato, simultáneamente se le refiere dicho documento a la empresa adjudicada. (Lo subrayado no corresponde al original).

3O.7.3 Efectuar inspección previa

Encargado de Parques

El encargado de parques deberá realizar una inspección previa a la ejecución de labores, para determinar el estatus actual del parque y si requiere la atención. Deberá registrar en el formulario F-SEM-15 "Control de actividades generales e inspecciones de obras" todos los detalles para la ejecución de las labores por parte de la empresa adjudicada, se debe incluir las fotografías del parque antes de su intervención. (Lo subrayado no corresponde al original).

3O.7.4 Realizar orden de intervención

Coordinador de Servicios Municipales

El coordinador de Servicios Municipales dará la orden de intervención del parque que requiere la atención a la empresa adjudicada y establecerá las prioridades, según lo indicado por el coordinador de Servicios Municipales. (Lo subrayado no corresponde al original).

3O.7.5 Realizar supervisiones aleatorias

Encargado de Parques

El encargado de parques realizará o designará una persona responsable de efectuar recorridos aleatorios en el sitio durante las labores, para el seguimiento, supervisión, establecer prioridades, verificar los alcances de la programación, cumplimiento y atención de reclamos sobre el servicio (Lo subrayado no corresponde al original).

3O.7.6 Revisar y registrar ejecución de actividades

Encargado de Parques

El encargado de parques realizará una inspección al parque intervenido con un tiempo máximo de 1 día hábil, para determinar la ejecución de las labores realizadas por parte de la empresa adjudicada y verificar el cumplimiento de las especificaciones requeridas en el contrato. Deberá registrar en el formulario F-SEM-15 "Control de actividades generales e inspecciones de obras" todos los detalles de ejecución de las labores y respaldar con fotografías. (Lo subrayado no corresponde al original).

3O.7.7 Entregar control de intervención en parques

Encargado de Parques

El encargado de cuadrillas entregará a la coordinación de Servicios Municipales los registros del formulario F-SEM-15 como control de cumplimiento de la ejecución de la intervención en parques por parte de la empresa adjudicada, para su revisión y visto bueno según el cumplimiento de la programación y especificaciones del contrato, además para el pago de la factura correspondiente. (Lo subrayado no corresponde al original).

3O.7.8 Realizar informe de labores mensual

Encargado de Parques

El encargado de parques realiza el informe de labores mensual de las actividades programadas y de las atenciones de las solicitudes y denuncias de parques, que fueron asignadas por la jefatura según solicitud de la comunidad. (Lo subrayado no corresponde al original).

II. Conclusión

De acuerdo con los resultados obtenidos, se concluye que la Administración Activa de la Municipalidad de Escazú, cuenta con una Gerencia de Gestión Urbana encargada de apoyar en toda la gestión de limpieza de parques, aseo de vías, limpieza de alcantarillas

entre otros; no obstante, se evidencia una oportunidad de mejora en lo que respecta a la ausencia de limpieza de una finca Nro. 380018 destinada a un terreno para construcción de Parques (juegos infantiles y área comunal) en la Urbanización Monte Roca, en el Distrito de San Rafael, en el Canton de Escazú, según las fotos evidenciadas en el documento.

III. Recomendaciones

Con fundamento en los resultados obtenidos con las potestades conferidas en la Ley General de Control Interno, artículo N.º 22 inciso d¹, le solicita respetuosamente interponer sus buenos oficios para que las siguientes recomendaciones:

Esta Auditoría se reserva la posibilidad de verificar, mediante los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de la recomendación emitida.

1. Se recomienda a la Gerencia de Gestión Urbana analizar la situación descrita con el objetivo de verificar que en otros distritos del cantón de Escazú se estén presentado este tipo de situaciones y no se encuentren identificadas para su respectiva limpieza de vegetación alta, maleza y la propiedad este contribuyendo actividades delictivas.

Para dar por atendida esta recomendación se comunicará las gestiones realizadas por la administración a esta Auditoría Interna.

El cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a treinta días hábiles.

2. Se insta a la Gerencia de Gestión Urbana a la mayor brevedad realizar gestiones pertinentes para la limpieza de los lotes N°1, 2 y 3 de la finca Nro. 380018 ubicados en

¹ Ley Nro. 8292 General de Control Interno, artículo 22, inciso d) Asesorar, en materia de su competencia, al jerarca del cual depende; además, advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles consecuencias de determinadas conductas o decisiones, cuando sean de su conocimiento.



la Urbanización Monte Roca, en el Distrito de San Rafael, en el Canton de Escazú, con el objetivo de mantener limpio y evitar situaciones negativas en la zona.

Para dar por atendida esta recomendación se comunicará las gestiones realizadas para corregir la inconsistencia identificadas por esta Auditoría Interna en este informe.

El cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a treinta días hábiles.

Atentamente,

**ERIC
CALDERON
CARVAJAL
(FIRMA)**

Firmado
digitalmente por
ERIC CALDERON
CARVAJAL (FIRMA)
Fecha: 2026.06.22
09:49:04 -06'00'

Lic. Erick Calderón Carvajal.
Auditor Interno

 C. Archivo /
Concejo Municipal.
Ing. Cristian Boraschi González, Gerencia de Gestión Urbana.