MUNICIPALIDAD
DE ESCAZÚ

Auditoría Interna

INF-AI-012-2026

22 de julio de 2026

Proceso constructivo que se desarrolla en el lote N° [redacted] de la Urbanización Monte Roca

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO 1

1. Origen del Estudio. 5

2 Objetivo(s) del Estudio 5

3. Alcance, Limitaciones y Logros del Estudio. 6

4. Responsabilidad de la Administración y la Auditoría. 6

5. Marco de Referencia del Estudio. 6

6. Comunicación de Resultados. 7

7. Resultados. 8

7.1 Resultados Satisfactorios. 8

7.1.1 Resultado satisfactorio 8

7.2.1 Construcción de muro sobre la línea de propiedad 8

7.2.2. Elementos en el retiro lateral que incumplen con la normativa vigente 13

8. Conclusiones. 27

9. Recomendaciones. 28

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Proceso Auditoría Interna
INF-AI-012-2026
22 de julio de 2026

Licenciado
Orlando Umaña Umaña.
Alcalde Municipal.

Estimado señor:

Asunto: Proceso constructivo que se desarrolla en el lote N[redacted]e la Urbanización Monte Roca.

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué se examinó?

En cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría, el cual fue presentado al Concejo Municipal y comunicado a la Contraloría General de la República, se realizó el estudio denominado Proceso constructivo que se desarrolla en la Urbanización Monte Roca en el lote N[redacted] con el **objetivo** *de evaluar la legalidad, eficiencia, transparencia y aplicación de buenas prácticas en el proceso constructivo, a partir de la normativa que le rige.*

El **alcance** *del citado estudio es validar acciones ejecutadas por la Municipalidad en cumplimiento de la normativa vigente aplicable en la aplicación de la ejecución en el proceso constructivo.*

Con fundamento en el objetivo y alcance del presente estudio, se analizó la **documentación respaldo** *de las actividades desarrolladas en el proceso constructivo, evidenciándose el cumplimiento del subproceso auditado.*

¿Por qué es importante?

En este estudio el proceso constructivo y la revisión de la documentación, se realiza con la intención de verificar la legalidad, eficiencia, transparencia y aplicación de buenas prácticas, en apego a la normativa vigente.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

¿Qué se encontró?

Una vez concluida la presente auditoria se determinaron siguientes hallazgos y/o aspectos a mejorar en el control interno del subproceso de Control Constructivo en cuanto a la construcción del muro sobre la línea de propiedad incumple las disposiciones vigentes, al no respetar los requisitos de visibilidad ni la ubicación definida para tapias en el Plan Regulador, para el hallazgo identificado se emitió una recomendación a la persona encargada de la Gerencia de Recursos Humanos y Materiales el Lic. Isidro Céspedes Torres, la cual indica que sé que adopte las acciones necesarias que permitan al propietario regularizar las obras que incumplen la normativa vigente, esto con el objetivo que se corrija la situación del muro construido sobre la línea de propiedad.

Adicionalmente se identificó un hallazgo relacionado a una oportunidad de mejora, el cual está asociado con la incorporación en la construcción de elementos en el retiro lateral que incumplen con la normativa vigente, para la cual se emitió tres recomendaciones, así mismo a la persona encargada de la Gerencia de Recursos Humanos y Materiales el Lic. Isidro Céspedes Torres, una recomendación es analizar la viabilidad de realizar una visita y evaluar las situaciones identificadas y notificar al dueño sobre el tema de los ventanales, en la segunda recomendación se insta a realizar una evaluación técnica y determinar su funcionalidad y así mismo proceder con la reubicación de las tubería, y en la última se recomienda fortalecer los controles en cuanto a las etapas de inspección y seguimiento de las obras que se tramitan en el municipio.

1. *Construcción de muro sobre la línea de propiedad:*

   Conclusión del Hallazgo 2

   De la revisión efectuada se determinó la existencia de diversos elementos constructivos que incumplen con la normativa urbanística y técnica vigente.

   Recomendación Hallazgo 2:

   - Se recomienda al área de Inspección General que adopte las acciones necesarias que permitan al propietario regularizar las obras que incumplen la normativa

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

vigente. Esto con el objetivo que se corrija la situación del muro construido sobre la línea de propiedad, esto de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones y el Plan Regulador del Cantón de Escazú. (Punto 7.2.1. de los resultados de este informe).

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

2. *Elementos en el retiro lateral que incumplen con la normativa vigente*

Conclusión del Hallazgo 2

Se determino la existencia de la instalación de ventanales en el retiro lateral, modificación no contemplada en los planos aprobados, lo que infringe las disposiciones sobre retiros y aperturas hacia colindancia. Se identificó también la apertura de una puerta que comunica directamente con un lote destinado a parque público, situación incompatible con la normativa que protege el dominio público. Adicionalmente, se observó la colocación de tuberías que invaden la propiedad colindante, presumiblemente para la conducción de aguas pluviales, lo que representa una alteración significativa respecto al diseño autorizado y vulnera derechos de terceros.

Recomendación Hallazgo 2:

- Se recomienda al área Inspección General analizar la viabilidad de realizar una visita a la obra para evaluar la situación identificada y posteriormente notificar al dueño de la obra sobre eliminar o modificar los ventanales instalados en el retiro lateral, esto con el objetivo de ajustar la edificación a los planos aprobados y a las disposiciones sobre aperturas hacia colindancia.

- Por otro lado, en lo que respecta a las tuberías que invaden la propiedad colindante, se recomienda al área de Inspección General realizar una evaluación técnica para determinar su funcionalidad y proceder a su reubicación dentro de los límites del predio, garantizando el cumplimiento del diseño aprobado y evitando afectaciones

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

a terceros.

- Se recomienda al área de Inspección General a fortalecer los controles en la etapa de inspección y seguimiento de las obras, esto con el objetivo de evitar que se realicen obras no aprobadas. (Punto 7.2.2. de los resultados de este informe).

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

¿Qué Sigue?

Con fundamento en lo descrito y con el propósito de fortalecer la gestión de la Gerencia de Recursos Humanos y Materiales, se insta al alcalde Municipal a establecer las acciones necesarias para solventar oportuna y con eficacia las situaciones descritas anteriormente.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

Auditoría Operativa de Proceso constructivo que se desarrolla en el lote N° [redacted] en la Urbanización Monte Roca.

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, el cuál fue presentado al Concejo Municipal y comunicado a la Contraloría General de la República.

1.1 Naturaleza del estudio.

El estudio de proceso constructivo en el lote N° [redacted] de la Urbanización Monte Roca se efectuará en razón de la verificación de los controles que se deben mantener en el proceso de construcción, de conformidad con lo establecido en la normativa regulatoria.

1.2 Oportunidad

Es pertinente efectuar una validación del cumplimiento de la normativa en cuanto al proceso de construcción según lo aprobado por la Municipalidad de Escazú.

2 Objetivo(s) del Estudio.

2.1 Objetivo General.

El objetivo general del estudio consistió en revisar el desarrollo del proceso constructivo del lote N° [redacted] en la Urbanización Monte Roca, a partir de la normativa que lo rige.

2.2 Objetivo Específico.

Asimismo, se consideraron los siguientes objetivos relacionados:

2.2.1 Verificar el cumplimiento de la normativa y procedimientos existentes que regulan el proceso de construcción, aplicados en el subproceso de Control Constructivo

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

con el fin de comprobar la existencia.

2.2.2 Validación de los permisos aprobados por la administración en cuanto a todo el proceso constructivo en la Urbanización Monte Roca.

2.2.3 Evaluar el proceso de construcción del lote #[redacted] en la Urbanización Monte Roca.

3. Alcance, Limitaciones y Logros del Estudio.

3.1 Alcance del Estudio.

El alcance del estudio comprendió las acciones ejecutadas por la Municipalidad en cumplimiento de la normativa vigente aplicable en la aplicación de la ejecución en el proceso constructivo en el lote N°[redacted] de la Urbanización Monte Roca.

3.2 Limitaciones al alcance.

No se presentaron limitaciones durante el desarrollo del presente estudio.

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 Auditoría consiste en emitir una opinión sobre la efectividad con la que el Subproceso de Control Constructivo, realiza en el desarrollo del proceso constructivo de la Urbanización Monte Roca, 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 General de Control Interno, Ley N°. 8292.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

- Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú.
- Normas de Control Interno para el Sector Público, N-2-2009-CO-DFOE.
- Reglamento de Construcciones.

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 Nro. 8292 (Artículos Nro. 118, 119, 123).

5.3 Metodología Empleada.

- Visita de campo con el ingeniero Randall Muñoz Matamoros.
- Verificación de expedientes de construcción de la Urbanización de Monte Roca.

6. Comunicación de Resultados.

El pasado 07 de julio del 2026, la Auditoría Interna, mediante una reunión denominada "conferencia final" se dio a conocer al Lic. Orlando Umaña Umaña, alcalde, Ingeniero. Andrey Chavarría Quesada, Construcción de Obra Pública, el Ingeniero Carlos Monge Delgado, todos 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; los funcionarios en mención acreditaron lo expuesto y se comprometieron a cumplir.

Por parte de la Auditoría Interna estuvieron presentes Lic. David Hurtado Morales, Gestor de Auditoría y el Lic. Erick Calderón Carvajal, Auditor Interno. Así como el Ingeniero Civil Externo Randall Muñoz Matamoros el asesor de la Auditoría Interna.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

7. Resultados.

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

7.1 Resultados Satisfactorios.

7.1.1 Resultado satisfactorio

De la revisión de planos confirma que la tipología corresponde a vivienda unifamiliar. Se comprobó que el Ministerio de Salud emitió una orden sanitaria solicitando obras correctivas y la gestión de permisos, lo que derivó en la tramitación del permiso N.° [redacted] para la construcción de muro y mejoras en drenajes. Finalmente, se constató que la municipalidad otorgó tres permisos de construcción (N.° [redacted], N.° [redacted] y N.° [redacted], todos con contratos registrados ante el CFIA, cumpliendo con los requisitos administrativos y técnicos exigidos por la normativa vigente.

7.2.1 Construcción de muro sobre la línea de propiedad

7.2.1.1 Condición.

De la inspección realizada en el proceso constructivo en el lote N° [redacted] de la Urbanización Monte Roca en el Canton de Escazú, se observa la presencia de un muro ubicado sobre la línea de propiedad, el contraviene la normativa urbanística y técnica vigente. Las principales consideraciones son las siguientes:

En lo que respecta al Reglamento de Construcciones, el artículo 123, titulado Vallas y Verjas, establece lo siguiente:

> *"En la línea de propiedad y en el antejardín, no se pueden construir vallas sólidas con una altura mayor de 1,00 m sobre el nivel de acera. Por sobre esta altura se puede continuar únicamente con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad a través del 80% de su superficie como mínimo..."*

En concordancia, el Plan Regulador del Cantón de Escazú, en el ítem 28.6

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

denominado Vallas y verjas, establece lo siguiente:

> *"...En las líneas frontales y laterales de la propiedad donde se exige antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor a un metro sobre el nivel de la acera. Sobre esta altura únicamente se podrá continuar con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad de al menos el 80% de su superficie. En estas disposiciones no se incluyen los muros de retención.*



Imagen 1. Muro construido en línea de propiedad.



Imagen 2. Extraída de la lámina 1 del plano constructivo correspondiente al permiso N° [redacted]

Como se observa en la normativa citada y se ratifica en la evidencia gráfica (ver imagen 1), la construcción del muro sobre la línea de propiedad incumple las disposiciones vigentes, al no respetar los requisitos de visibilidad ni la ubicación definida para tapias en el Plan Regulador.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

7.2.1.2 Criterio.

Ley N° 8292 General de Control Interno

Artículo N° 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:

(...)

d. 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).

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

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. (...)

Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú.

Artículo N° 28 Obras en la vía

(...)28.6. Vallas y verjas. En las líneas frontales y laterales de la propiedad donde se exige antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor a un metro sobre el nivel de la acera. Sobre esta altura únicamente se podrá continuar con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad de al menos el 80% de su superficie. En estas disposiciones no se incluyen los muros de retención. (...).

Reglamento de Construcciones.

Capítulo VII. Disposiciones para Edificaciones.
Artículo N° 123.- Vallas y verjas.
En la línea de propiedad y en el antejardín, no se pueden construir vallas sólidas con una altura mayor de un metro (1,00 m) sobre el nivel de acera. Por sobre esta altura, se puede continuar únicamente con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad a través del 80% de su superficie, como mínimo.

Se excluye de esta disposición el caso de los muros de retención, cuya altura mínima está en función de la diferencia de niveles entre el predio de la vía pública y el de la propiedad privada.

7.2.1.3 Causa

El día 19 de mayo del 2026, se envió el memo AI-070-2026 dirigido a Gerencia de la Gestión Urbana, sobre el comunicado del hallazgo mencionado, y en

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

respuesta nos indica en el COR-IG-0436-2026 del proceso de Inspección General, lo siguiente:

"Con respecto al cerramiento frontal ejecutado en el inmueble evaluado, se aclara rigurosamente que las obras se fundamentan en un derecho debidamente otorgado y revisado por esta municipalidad. Específicamente, mediante los permisos de construcción [redacted] (asociado al contrato del CFIA [redacted]) y [redacted] (asociado al contrato del CFIA [redacted]), se autorizó de manera explícita tanto la conformación del elemento constructivo sobre el lindero de propiedad como el diseño específico que contempla la apertura de buques y la colocación de verjas.

En este particular, si bien se han generado aberturas tanto en el cerramiento frontal como en el portón de acceso, en alusión al posible cumplimiento de la normativa vigente según lo establece el artículo 28.6 del Plan Regulador de Escazu, es deber indicar que aún se requieren completar trabajos de apertura de buques con el fin de cumplir con lo establecido en dicho numeral, el cual textualmente dicta que:

"...28.6. Vallas y verjas
En las líneas frontales y laterales de la propiedad donde se exige antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor a un metro sobre el nivel de la acera. Sobre esta altura únicamente se podrá continuar con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad de al menos el 80% de su superficie. En estas disposiciones no se incluyen los muros de retención..." (La cursiva no es del original)."

Es importante indicar que mediante el *memo AI-070-2026 con fecha de 19 de mayo del 2026, se solicitaron las causas del hallazgo de Construcción del muro sobre linea de propiedad, a la Gerencia de Gestión Urbana y el proceso Inspección General remite respuesta remiten algunas acciones realizadas por el dueño de la propiedad(vivienda)*

7.2.1.4 Efecto.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

La construcción del muro en las condiciones señaladas configura un incumplimiento a la normativa urbanística y técnica vigente, lo que facultaría a la municipalidad a ordenar medidas correctivas tales como la modificación o regularización de la estructura, según corresponda. Esta situación implica un riesgo potencial de incurrir en costos administrativos, técnicos y legales, así como posibles controversias jurídicas.

Adicionalmente, la permanencia de este incumplimiento puede generar un precedente negativo en materia de control urbano, debilitando la correcta aplicación del Plan Regulador y de la normativa de construcciones del cantón, y afectando la equidad y uniformidad en la fiscalización de los proyectos constructivos

7.2.2. Elementos en el retiro lateral que incumplen con la normativa vigente

7.2.2.1 Condición.

Durante la inspección ocular del proceso constructivo en el lote N° [redacted] de la Urbanización Monte Roca en el Canton de Escazú, se identifican elementos constructivos que presentan incumplimientos con la normativa urbanística y técnica vigente. Las cuales se detallan a continuación:

a. Instalación de ventanales hacia el lote vecino

Se constata que, en la colindancia lateral, se han construido ventanales de sistema corredizo, una condición que no figura en los planos constructivos aprobados por la autoridad competente. Esta modificación representa una alteración significativa respecto al diseño autorizado, lo que implica un incumplimiento de la normativa urbanística y técnica vigente.

El Plan Regulador del Cantón de Escazú, en el apartado 9.5 sobre Retiros, establece lo siguiente respecto al Retiro Lateral:

"El retiro lateral: Para construcciones de un piso, el retiro mínimo será de tres

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

metros (3m) distancia que puede disminuirse a un metro con cincuenta centímetros (1,50m) si existe tapia lateral con altura a viga cargador. Para construcciones de dos o más pisos, el retiro lateral mínimo será de tres metros (3m) exista o no tapia; y por cada piso adicional, deberá agregarse un metro con cincuenta centímetros adicional (1,50m). De no existir ventanas laterales, puede prescindirse del retiro o utilizar retiros escalonados (con ventanas).

El Reglamento de Construcciones, en su artículo N°127 relativo a las ventanas hacia colindancia, establece lo siguiente:

Artículo N° 127. Ventanas a colindancia

Únicamente se pueden abrir ventanas a colindancia siempre y cuando se cumpla con los retiros mínimos establecidos en el presente Reglamento según el tipo de edificación:

Cuando se requieran distancias menores a las establecidas en materia de retiros posterior o lateral para abrir ventanas a colindancia, se autorizan únicamente las que cumplan con los requerimientos correspondientes a patios de luz indicados en el presente Capítulo y a la construcción de la tapia a la altura del cargador del último nivel.

En los planos constructivos aprobados con licencia, en el lateral que nos interesa no se contempla la instalación de ventanas en ninguno de los niveles, tal y como se aprecia en las imágenes 3 y 4.



Imagen 3. Vista del primer nivel en el lateral colindante, sin representación gráfica de ventanas.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr



Imagen 4 Vista del segundo nivel en el lateral colindante, sin representación gráfica de ventanas.

Con base en lo anterior, se evidencia la construcción de ventanales corredizos en la colindancia lateral, elemento que no figura en los planos aprobados por la autoridad competente. Esta modificación constituye una alteración significativa del diseño autorizado y un incumplimiento de la normativa vigente, conforme a lo dispuesto en el Plan Regulador de Escazú y el Reglamento de Construcciones.



Imagen 5. Construcción de ventanas en pared colindante.

b. Apertura de una puerta de acceso que comunica directamente con la propiedad vecina.

Si bien es cierto no existe una norma general que prohíba expresamente la apertura de un buque para la colocación de una puerta hacia la propiedad

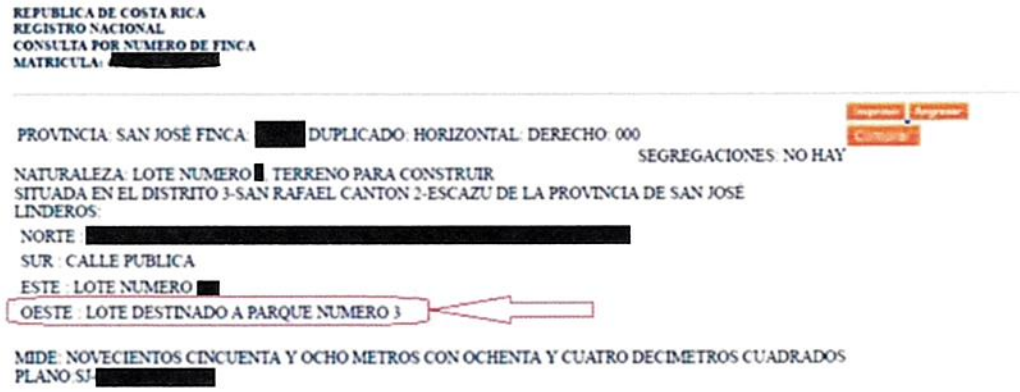
2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

colindante, se contemplan dos escenarios posibles:

1.La propiedad colindante pertenece al mismo propietario.
2.Existe un consentimiento formal del propietario colindante.

No obstante, tras verificar las características registrales de los propietarios tanto la propiedad objeto de análisis como de la colindante en el costado oeste, se obtuvieron las siguientes particularidades:

Información del Registro Nacional



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: [redacted]

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: [redacted] DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE NUMERO [redacted] TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : [redacted]
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : LOTE NUMERO [redacted]
OESTE : LOTE DESTINADO A PARQUE NUMERO 3

MIDE: NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO SJ-[redacted]

Imagen 6. Se aprecia que la propiedad colindante al oeste está destinado a uso como parque.



Antecedentes		Linderos			
Número de finca	Naturaleza	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	TERRENO PARA CONSTRUIR DESTINADO A PARQUES NUMERO 1,2,3, JUEGOS INFANTILES, AREA COMUNAL, CALLE PUBLICA Y RESERVA	[redacted]	CALLE PUBLICA	LOTE NUMERO [redacted]	LOTE DESTINADO A PARQUE NUMERO 3
[redacted]					

Imagen 7. En los linderos de la finca queda evidenciado que el lote N° 3 está destinado a uso como parque.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr



Imagen 8. En el predio N° [redacted] se identifica áreas públicas, incluyendo el lote destinado para uso como parque.

Con base en lo expuesto, se determina que la propiedad colindante al oeste, identificada como lote N.° 3, está destinada para uso como parque público, según la información catastral. Al tratarse de un bien de dominio público, su titularidad corresponde a la Municipalidad de Escazú, lo que implica que cualquier intervención que permita acceso directo desde una propiedad privada, como la instalación de una puerta en el lindero, no está permitida.

Esta restricción se fundamenta en los principios de protección del espacio público, que prohíbe el establecimiento de accesos no autorizados hacia áreas públicas. Por tanto, la apertura de una puerta hacia el lote N.° 3 constituye una condición incompatible con el uso y la naturaleza jurídica del terreno.



Imagen 9. Buque con puerta orientada hacia el lote N°3, área destinada a uso como parque público.

c. *Colocación de tubería en el límite compartido para la condición de aguas.*

Se observa la presencia de tubos que, por su ubicación, parece captar las aguas pluviales provenientes de la caída del techo de la vivienda. Destaca la existencia de una tubería adicional que emerge por debajo de un contrapiso, en un área que no figura con cubierta en los planos constructivos aprobados. Sin embargo, en la localización del plano con permiso N.° [redacted] dicha área se identifica como cocheras.



Imagen 10. Buque con puerta orientada hacia el lote N°3, área destinada a uso como parque público.

Estas tuberías descienden por un costado de la pared colindante y continúan enterradas en la propiedad vecina (Lote N.° 3), lo que impide determinar el destino final de la conducción de las aguas, en caso de encontrarse operativa.

Asimismo, en los planos constructivos aprobados con la licencia N° [redacted] específicamente en la lámina 3 correspondiente a la planta de techos, se aprecia que la pendiente de la cubierta fue orientada hacia el lote N°3. Además, se proyectó la instalación de una canoa para recoger las aguas pluviales y conducirlas hasta un elemento denominado pozo de filtración, cuya función es

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

evacuar el agua pluvial mediante rebalse.

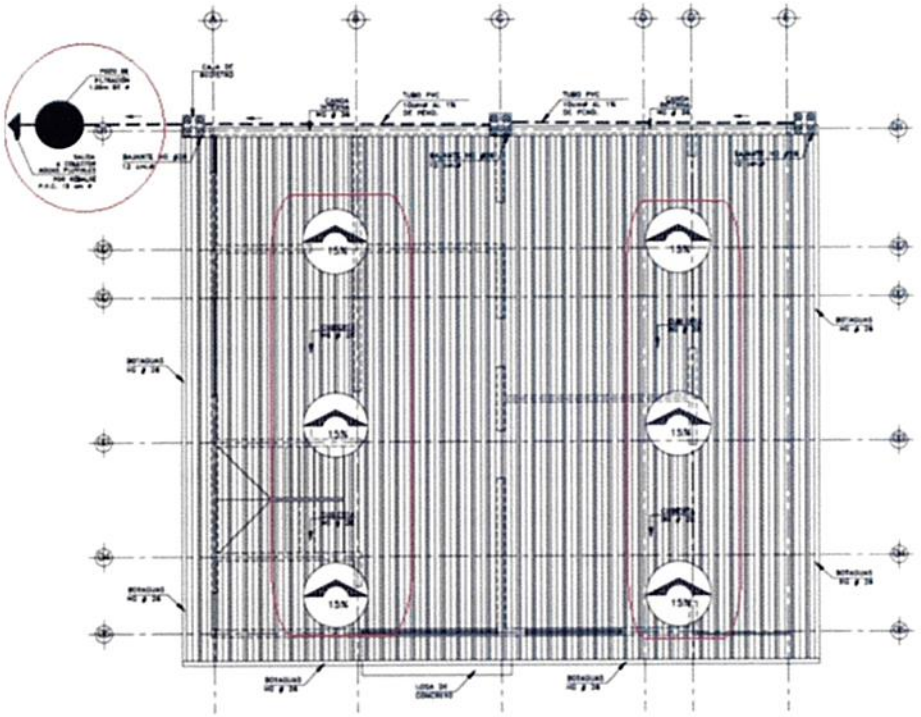


Imagen 11. Planta de techos con indicación de pendientes y ubicación de pozo de filtración

Sin embargo, durante la inspección en sitio se constató que la configuración real de los techos difiere de la aprobada en los planos, lo que podría haber motivado la implementación de una solución alternativa mediante tuberías. Estas tuberías, según su disposición, invaden la propiedad colindante (Lote N.° 3), generando una condición que no solo contraviene el diseño autorizado, sino que también plantea posibles afectaciones a la normativa urbanística y a los derechos de la propiedad vecina.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

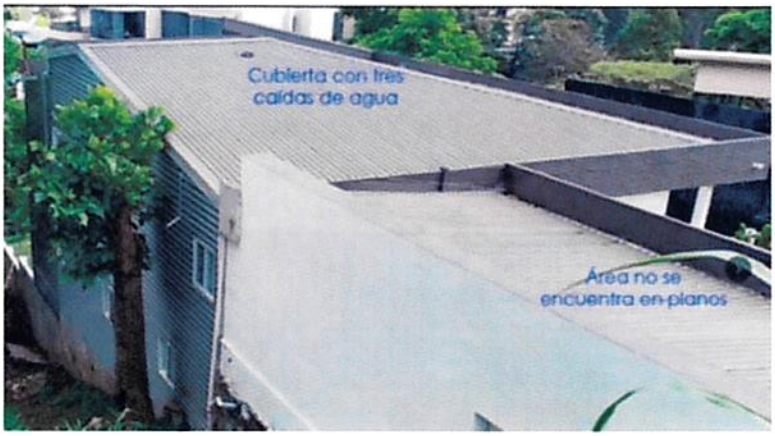


Imagen 12. Planta de techos con indicación de pendientes y ubicación de pozo de filtración

Adicionalmente, se observó que las tuberías que alimentan los equipos de aire acondicionado están adosadas a la pared colindante, y los desagües de dichos equipos descargan en caída libre hacia la propiedad del vecino.



Imagen 13. Planta de techos con indicación de pendientes y ubicación de pozo de filtración

Con base de lo anterior, se constató la presencia de tuberías que, por su ubicación, parecen captar aguas pluviales provenientes de la cubierta de la vivienda, incluyendo una tubería adicional que emerge por debajo de un contrapiso en un área no contemplada como cubierta en los planos aprobados, aunque en el plano con permiso N.° [redacted] se indica como cocheras. Estas tuberías descienden por el costado de la pared colindante y continúan enterradas en la

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

propiedad vecina (Lote N.° 3), lo que impide determinar el destino final de la conducción. En los planos aprobados con licencia N.° [redacted] proyectó una pendiente orientada hacia el lote colindante y la instalación de una canoa para conducir las aguas a un pozo de filtración; sin embargo, en sitio se verificó que la configuración real de los techos difiere del diseño autorizado, lo que habría motivado la implementación de tuberías que invaden la propiedad vecina, contraviniendo la normativa urbanística y los derechos de terceros. Adicionalmente, se observó que las tuberías de alimentación de los equipos de aire acondicionado están adosadas a la pared colindante y sus desagües descargan en caída libre hacia la propiedad del vecino.

7.2.2.2 Criterio.

Ley N° 8292 General de Control Interno

Artículo N° 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

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

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:

(...)

(...) 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. (...) (Lo subrayado no corresponde al original).

Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú.

Artículo N° 9 Disposiciones generales sobre los requisitos

Todas las nuevas construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, así como las actividades por ubicarse en edificaciones existentes, deben cumplir con los requisitos de la zona que son: superficie y frente mínimo del lote, altura y cobertura máximas de la construcción, retiros (antejardines y patios), densidad y condiciones especiales, si las hay (ver artículo 8.1.). En los casos de usos existentes que no sean conformes con la Zonificación, deberá analizarse si por medio de normas especiales pueden convertirse en usos condicionales. En caso contrario, deberán trasladarse de lugar en un plazo máximo de cinco años, desde la fecha de aprobación del Plan Regulador. (...).

(...)9.5. Retiros.

Espacios abiertos, no edificados, comprendidos entre una estructura y los linderos del predio donde esta se ubica; se toman en cuenta los retiros frontales, laterales y posteriores.

f) Portones: Se permiten portones con su respectiva estructura (columnas y alero) en línea de propiedad siempre que sus hojas tengan más de un 80% de visibilidad; en cuanto a las tapias, estas deben ubicarse en la línea de construcción definida para cada caso. Las puertas y/o portones en línea de propiedad, deben abrir hacia adentro o paralelos a la citada línea de propiedad y nunca hacia afuera.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

En ningún caso se permitirán espacios habitables fuera de la línea de construcción.

***El retiro lateral**: Para construcciones de un piso, el retiro mínimo será de tres metros (3ml, distancia que puede disminuirse a un metro con cincuenta centímetros (1,SOm) si existe tapia lateral con altura a viga cargador. Para construcciones de dos o más pisos, el retiro lateral mínimo será de tres metros (3m) exista o no tapia; y por cada piso adicional, deberá agregarse un metro con cincuenta centímetros adicional (1,5Om). De no existir ventanas laterales, puede prescindirse del retiro o utilizar retiros escalonados (con ventanas).*

Reglamento de Construcciones.

Capítulo VI. Normativas Urbanísticas.
Artículo N° 97.- Retiros Mínimos.

Salvo que el Plan Regulador lo indique de manera distinta o porque lo retiros no sean exigibles por tratarse de obras que estén expresamente exentas de ellos, se exigen los siguientes retiros mínimos:

1) Retiro frontal o antejardín: Se deben acatar las disposiciones del artículo anterior

2) Retiro posterior o patio: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige según se indica en la siguiente tabla:

Descripción	*Con tapia a la altura de un piso*	*Sin tapia*
1 piso	*1.50 mts*	*3.00 mts*
2 pisos	*3.00 mts*	*4.00 mts*

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,OO m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 10,OO m de retiro.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

Capítulo VII. Disposiciones para Edificaciones.

Artículo N° 127.- Ventanas o colindancia.

Únicamente se pueden abrir ventanas a colindancia siempre y cuando se cumpla con los retiros mínimos establecidos en el presente Reglamento según el tipo de edificación.

Cuando se requieran distancias menores a las establecidas en materia de retiros posterior o lateral para abrir ventanas a colindancia, se autorizan únicamente las que cumplan con los requerimientos correspondientes a patios de luz indicados en el presente Capítulo y a la construcción de la tapia a la altura del cargador del último nivel.

Para la apertura de ventanas a colindancia con fachadas de edificaciones vecinas que cuenten con Declaratoria de Patrimonio Histórico y Arquitectónico, el profesional responsable debe considerar la relación del inmueble para el aprovechamiento cultural o visual.

(Así reformado en sesión N° 6540 del 5 de mayo de 2022).

7.2.2.3 Causa

El día 19 de mayo del 2026, se envió el memo AI-070-2026 dirigido a Gerencia de la Gestión Urbana, sobre el comunicado del hallazgo mencionado, y en respuesta nos indica en el COR-IG-0436-2026 del proceso de Inspección General, lo siguiente:

"En cuanto al señalamiento original sobre presuntos incumplimientos por vanos expuestos hacia la propiedad vecina, se informa que todos los buques de ventanas que fueron aperturados en el colindante oeste, así como la puerta de comunicación mencionada en el informe, han sido clausurados y sellados de manera permanente. Actualmente, la estructura consolidada en dicho lindero corresponde a una pared completamente ciega.

En cuanto a la disposición de aguas pluviales y modificación del techo, el predio de análisis fue objeto de afectaciones debido a deficiencias en el

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

manejo de escorrentía pluvial y vertidos. Precisamente para mitigar esto, bajo el amparo de los permisos de construcción [redacted] y [redacted] se implementó un sistema técnico integral que transformó radicalmente la condición hidráulica del sitio. La modificación del diseño del techo de dos aguas a tres aguas no afecta la caída libre de agua hacia los predios colindantes.

Se concluye:

1. Las obras ejecutadas en el cerramiento perimetral frontal aun falta de completarse, no obstante, lo que corresponde a las fachadas se encuentran plenamente cubiertas y respaldadas por planos constructivos legalmente aprobados por las instancias técnicas de esta Municipalidad (Permisos [redacted] y [redacted].
2. Las presuntas infracciones por aperturas en colindancia fueron subsanadas en su totalidad mediante el cerrado de los buques de ventanas y puertas, en una la condición de pared ciega, lo que de conformidad con el Plan Regulador de Escazú exime al inmueble de mantener retiros laterales obligatorios en ese sector.
3. El manejo hidráulico pluvial se resolvió técnicamente mediante sistemas de retención y bombeo directo a la red vial pública, eliminando la problemática del predio y acatando los lineamientos de salubridad pública de la Ley de Construcciones.

Por lo tanto, se solicita respetuosamente a esta Auditoría Interna tener por presentados en tiempo y forma los descargos técnicos y legales aquí expuestos, dando por subsanados y aclarados los hallazgos descritos en el oficio MEMO-AI-070-2026."

Es importante indicar que mediante el memo AI-070-2026 con fecha de 19 de mayo del 2026, se solicitaron las causas del hallazgo de Construcción elementos en el retiro lateral que incumplen con la normativa vigente, a la Gerencia de Gestión Urbana y el proceso Inspección General remite respuesta remiten algunas acciones realizadas por el dueño de la propiedad(vivienda).

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

7.2.2.4 Efecto

a. La instalación de ventanales orientados hacia el lote colindante, en contravención de los planos constructivos aprobados y sin el cumplimiento de las condiciones de retiro exigidas por la normativa vigente, configura un incumplimiento a la normativa urbanística y técnica aplicable. Esta situación faculta a la municipalidad para ordenar la adopción de medidas correctivas, tales como la corrección, clausura, regularización o eliminación de las aperturas, según corresponda, conforme al marco legal vigente.

   Asimismo, dicha condición expone a la administración municipal a eventuales conflictos legales y a la necesidad de incurrir en gastos administrativos, técnicos y legales, además de afectar la efectividad del control urbano y la correcta aplicación del Plan Regulador, generando un precedente negativo en la fiscalización y gestión de proyectos constructivos dentro del cantón.

b. La apertura de una puerta que comunica directamente una propiedad privada con un bien de dominio público destinado a parque constituye una condición incompatible con el uso, destino y régimen jurídico del terreno colindante, al permitir un acceso exclusivo y no autorizado a un espacio público.

   Esta situación genera un incumplimiento de los principios de protección del espacio público, facultando a la municipalidad para ordenar el cierre, eliminación o regularización de dicha apertura, según corresponda, además de adoptar las medidas administrativas necesarias para restituir la integridad del bien público.

   Asimismo, esta condición expone a la administración municipal a eventuales responsabilidades administrativas y legales, y configura un precedente negativo en materia de resguardo y control de las áreas públicas, debilitando la adecuada gestión y protección del patrimonio público del cantón.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

c. La conducción de aguas pluviales y la descarga de efluentes de equipos mecánicos hacia la propiedad colindante constituye una condición contraria a la normativa urbanística y técnica vigente, al generar una afectación directa a derechos de terceros y al apartarse del diseño autorizado en los planos constructivos.
Esta situación faculta a la municipalidad para ordenar la corrección, reubicación o eliminación de las tuberías y descargas existentes, así como la adecuación del sistema de evacuación de aguas pluviales conforme a lo aprobado o a una solución técnica debidamente autorizada. Asimismo, expone a la administración municipal a eventuales reclamaciones, conflictos legales y gastos administrativos y técnicos, además de afectar la eficacia del control urbano y la correcta aplicación de la normativa constructiva del cantón.

8. Conclusiones.

La Auditoría Interna considera que, las debilidades de control interno, los hallazgos y los resultados encontrados durante este estudio en el proceso constructivo de la Urbanización Monte Roca en el lote N°[redacted]no permiten tener una seguridad razonable en lo que respecta al cumplimiento de la normativa, Por lo tanto, la opinión general es insatisfactoria. (Punto 7. de los resultados de este informe).

Además, dentro de la revisión efectuada se detectaron debilidades de control interno en cuanto a la construcción del muro sobre la línea de la propiedad. Otro aspecto que se identificó como oportunidad de mejora, la instalación de elementos en retiro lateral como ejemplo instalación de ventanales hacia el lote vecino, apertura de una puerta que como comunica con la propiedad vecina y por último la colocación de tubería en el límite compartido de para la condición de aguas.

Adicionalmente es importante indicar que en cuanto a la aprobación de los permisos otorgados por la Municipalidad para el lote N°[redacted] en la Urbanización de Monte Roca, fueron satisfactorios.

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

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.

Al alcalde Municipal

Instruir al Gerente de Recursos Humanos y Materiales en las siguientes recomendaciones:

9.1 Se recomienda al área de Inspección General que adopte las acciones necesarias que permitan al propietario regularizar las obras que incumplen la normativa vigente. Esto con el objetivo que se corrija la situación del muro construido sobre la línea de propiedad, esto de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones y el Plan Regulador del Cantón de Escazú. (Punto 7.2.1. de los resultados de este informe).

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

9.2 Se recomienda al área de Inspección General analizar la viabilidad de realizar una visita a la obra para evaluar la situación identificada y posteriormente notificar al dueño de la obra sobre eliminar o modificar los ventanales instalados en el retiro lateral, esto con el objetivo de ajustar la edificación a los planos aprobados y a las disposiciones sobre aperturas hacia colindancia. (Punto 7.2.2. de los resultados de este informe).

El cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a ciento

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

ochenta días hábiles.

9.3 Por otro lado, en lo que respecta a las tuberías que invaden la propiedad colindante, se recomienda al área de Inspección General realizar una evaluación técnica para determinar su funcionalidad y proceder a su reubicación dentro de los límites del predio, garantizando el cumplimiento del diseño aprobado y evitando afectaciones a terceros. (Punto 7.2.2. de los resultados de este informe).

El cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta y cinco días hábiles.

9.4 Se recomienda al área de Inspección General a fortalecer los controles en la etapa de inspección y seguimiento de las obras, esto con el objetivo de evitar que se realicen obras no aprobadas. (Punto 7.2.2. de los resultados de este informe).

El cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a 90 días naturales.

ERIC CALDERON CARVAJAL (FIRMA)

Firmado digitalmente por ERIC CALDERON CARVAJAL (FIRMA)
Fecha: 2026.07.22 09:05:32 -06'00'

Lic. Erick Calderón Carvajal.
Auditor Interno.

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

2208-7546
auditoria3@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr