



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Auditoría
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400.
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



Página 1 de 10

INFORME No. IAI-002-2019

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS AUDITORÍA INTERNA

INFORME DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE PERMISO DE CONSTRUCCION OTORGADO

Marzo- 2019



CONTENIDO

<u>1. INTRODUCCIÓN</u>	3
<u>1.1. Origen de la Auditoría</u>	3
<u>1.2. Objetivo de la Auditoría</u>	3
<u>1.3. Naturaleza y alcance del proyecto de Auditoría</u>	3
<u>1.4. Generalidades acerca de la auditoría</u>	4
<u>1.5. Metodología Aplicada</u>	4
<u>1.6. Comunicación preliminar de los resultados del estudio</u>	5
<u>2. RESULTADOS DEL ESTUDIO</u>	5
<u>2.1. Procedimientos del Departamento de inspectores</u>	5
<u>2.2 Proceso de documentación e inspección en relación con el Hotel Baldí Hot Springs</u>	6
<u>3. CONCLUSIONES</u>	8
<u>4. RECOMENDACIONES</u>	8
<u>4.1 Al Alcalde Municipal</u>	8



INFORME DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE PERMISO DE CONSTRUCCION OTORGADO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Origen de la Auditoría

La Auditoría Interna de la Municipalidad de San Carlos incorporó en su Plan de Trabajo del período 2018 el estudio sobre el "Procedimiento de permisos otorgados para la construcción Hotel Baldí Hot Springs", con el propósito de coadyuvar en el fortalecimiento de los procesos relacionados con la gestión del otorgamiento de los permisos de construcción y el cobro del impuesto correspondiente, dado que estas situaciones inciden no solo en la recaudación de los ingresos respectivos, sino en un desarrollo urbano desordenado, con el consecuente impacto del ambiente y en el desarrollo económico y social de la población, y dado que la Auditoría Interna había ejecutado el seguimiento al estudio sobre este tema, con la finalidad de actualizarlo fue que se consideró en su Plan de Trabajo 2018.

1.2. Objetivo de la Auditoría

Determinar si el procedimiento de otorgamiento de permisos para la construcción del Hotel Baldí Hot Springs, se ejecutó de conformidad con el marco normativo que regula esta materia, de tal manera que permita identificar posibles riesgos de corrupción, legales y cualquier otro, en este proceso, con el propósito de que se tomen acciones para fortalecer los procesos de gestión y control interno, para minimizar los riesgos asociados a dicha actividad.

1.3. Naturaleza y alcance del proyecto de Auditoría

Este estudio es de Carácter Especial, y corresponde a las actividades de auditoría que versan sobre control y riesgos. El estudio comprendió el análisis de los procedimientos de control establecidos por la Municipalidad de San Carlos, en el otorgamiento de permisos para la construcción del Hotel Baldí Hot Springs, en el período 2018, el cual se amplió cuando se consideró necesario.

La auditoría se efectuó de conformidad con el Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, promulgada mediante la resolución del Despacho de la Contraloría General, R-DC-64-2014, publicada en La Gaceta No. 184 del 25 de diciembre de 2014, las Normas para el ejercicio de la Auditoría en el Sector Público, Resolución de Contraloría General de la



República n.º R-DC-119-2009 del 16 de diciembre de 2009, publicada en La Gaceta n.º 28 de 10 de febrero de 2010 y los procedimientos de auditoría internos.

1.4. Generalidades acerca de la auditoría

La corporación municipal tiene la potestad de ordenar el desarrollo urbano y de controlar la ejecución de las construcciones que se llevan a cabo en su jurisdicción territorial. Es la encargada de que las poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza, entre otros en las construcciones levantadas en terrenos de su jurisdicción, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos del Estado. La corporación municipal de San Carlos, de conformidad con la Constitución Política y el Código Municipal, es responsable de la administración y gobierno de los intereses y servicios locales de su correspondiente jurisdicción cantonal.

En ese sentido, la normativa aplicable otorga a las corporaciones municipales la potestad de controlar las construcciones que se realicen en las diferentes poblaciones de su jurisdicción. Asimismo, establece la obligación de los particulares de solicitar a la municipalidad respectiva una licencia para efectuar obras de construcción dentro de una determinada localidad, por la cual esa entidad tiene la potestad de cobrar un impuesto de hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que previamente hayan autorizado mediante el otorgamiento de dicha licencia.

Al respecto, a la municipalidad les corresponde aplicar, entre otros, el marco jurídico establecido en la Ley de Planificación Urbana¹ y en la Ley de Construcciones², así como, en las normas técnicas y demás reglamentos relacionados con esa materia. La Ley de Construcciones señala que los ingenieros responsables son los únicos que tendrán facultad de autorizar solicitudes de licencia para obras de construcción y la obligación de vigilar las obras para las cuales hayan solicitado o autorizado licencia y que la Municipalidad debe ejercer vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción y sobre el uso que se les esté dando. Los inspectores municipales tienen por misión vigilar la observancia de los preceptos de la ley y de sus reglamentos.

1.5. Metodología Aplicada

En la auditoría realizada se utilizaron diversas técnicas, entre otras: Revisión de la normativa interna de la Municipalidad de San Carlos en relación con el tema en estudio. Análisis la normativa legal y técnica aplicable en congruencia con los objetivos de la presente auditoría. Solicitudes de información a la Administración Municipal con el fin de disponer de datos suficientes para efectuar el análisis correspondiente.

¹ Ley N.º 4240 del 15 de noviembre de 1968

² Ley N.º 833 del 2 de noviembre de 1949



1.6. Comunicación preliminar de los resultados del estudio

La comunicación preliminar de los resultados, conclusiones y recomendaciones producto de la auditoría a que alude el presente informe, se realizó en la Oficina de la Auditoría Interna el 13 de marzo, 2019. A esta presentación asistieron los siguientes funcionarios: Bernor Kopper Cordero, Director Financiero; Erwin Castillo Arauz, Jefe de Desarrollo y Control Urbano; Leónidas Vásquez Arias, Jefe Administración Tributaria; Jimmy Segura Rodríguez, Jefe Control Interno; Gabriela González Gutiérrez, Jefa Departamento Jurídico; José Jiménez Salazar, Encargado de Inspectores; el Lic. Nelson Ugalde Rojas, Presidente Municipal y el Lic. Alfredo Córdoba, Alcalde Municipal no se presentaron ni justificaron la ausencia.

2. RESULTADOS DEL ESTUDIO

2.1. Procedimientos del Departamento de Inspectores

La Administración Municipal, a pesar de realizar esfuerzos por un mejor control de obras, tal como lo es la elaboración de un procedimiento para supervisar y dar el seguimiento a las construcciones, todo dentro del marco jurídico respectivo, en el caso de que se impida el acceso a las propiedades o construcciones a los inspectores municipales, para la debida inspección de las construcciones y verificar que toda obra realizada en las construcciones cuentan con los permisos municipales respectivos, en particular del Hotel Baldí Hot Springs, no se localizó ni se aportó evidencia de que dicho procedimiento se hubiese ejecutado.

De conformidad con la información suministrada por el Departamento de Inspectores, según oficio MSCAM-H-AT-I-033-2018 del 06 de febrero 2018, se indica que existe el procedimiento de marras y se transcribe. Además, se informa que el procedimiento fue elaborado por el Departamento Legal de la Municipalidad, al respecto esta Auditoría Interna determinó que éste no se ajusta a la normativa interna de la Municipalidad para elaborar procedimientos y no se encuentra formalmente oficializado por el competente y debidamente comunicado a los responsables de ejecutarlo. Considerándose lo anterior una razón relevante del porque éste procedimiento no se ha ejecutado en relación con el Hotel Baldí Hot Springs.

La deficiencia señalada en este aparte incrementa los riesgos de que el o los propietarios construyan al margen de la normativa aplicable con el consecuente efecto a las arcas municipales por los ingresos que dejaría de percibir por concepto del impuesto y las multas correspondientes, más aún, tomando en cuenta el incremento del desarrollo habitacional (obras) experimentado en los últimos años. Además, existe el riesgo de ejecución de obras que no reúnan las condiciones de seguridad necesarias; que puedan afectar el ambiente o invadan zonas de protección o se desarrollen construcciones al margen de lo ya aprobado



por la Municipalidad y de la normativa vigente, situaciones que repercutirían directamente en un crecimiento desordenado del Cantón, ya que eventualmente otros Centros Turísticos podrían presentar condiciones similares en virtud del conocimiento de que la Administración Municipal no ha actuado al respecto.

Al respecto la Ley de Construcciones establece que los funcionarios municipales se encuentran acreditados y cuentan con las competencias para fiscalizar las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten dentro de la jurisdicción de cada cantón. De igual manera, indica que Los propietarios tienen la obligación de obtener la licencia municipal de previo a ejecutar cualquier edificación y del ayuntamiento a ejercer el control correspondiente. Las municipalidades están facultadas a aplicar sanciones por infracción a la normativa por parte de los propietarios. Asimismo, la Ley de Planificación Urbana indica que está prohibido realizar obras constructivas sin el permiso municipal. Las municipalidades están autorizadas a cobrar un impuesto hasta del 1% sobre el valor de las construcciones. El Reglamento a la Ley de Construcciones señala que en las construcciones se deberá contar con una fórmula de control de visitas de inspección suministrada por el gobierno local, permiso de construcción visible, planos constructivos visados, así como la bitácora del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

2.2 Proceso de documentación e inspección en relación con el Hotel Baldí Hot Springs

Respecto del proceso de inspección efectuado por la Administración Municipal sobre las construcciones Hotel Baldí Hot Springs y que se encuentran en jurisdicción municipal, se determinó que la documentación existente no permite comprobar, entre otros asuntos, que todas las obras desarrolladas cuentan con el permiso de construcción municipal, que se edificaron conforme al permiso otorgado y que se disponen en la actualidad, en el sitio de construcción, ya que la documentación técnica requerida para su verificación se encuentra en la siguiente condición, según expediente del permiso otorgado por el Departamento de Ingeniería :

- a) La información contenida se encuentra incompleta.
- b) El permiso de construcción existente no concuerda con los planos suministrados por el Departamento de Ingeniería.
- c) No se localizaron planos adicionales.
- d) No se encontraron los documentos que completan los requisitos para solicitar el permiso.
- e) Inexistencia de expediente o documento que permita determinar que se llevaron a cabo inspecciones y seguimientos al permiso de construcción.

Al respecto, la Contraloría General de la República en el informe # DFOE-SM-1-2009 del 10 de febrero 2009 indica:



“... a las municipalidades les corresponde aplicar, entre otros, el marco jurídico establecido en la Ley de Planificación Urbana³, en la Ley de Construcciones² y en las normas técnicas y demás reglamentos relacionados con la planificación urbana, urbanización y construcción. Esta normativa aplicable en ese campo se refiere a lo siguiente: /...Los artículos 15 y 57 de la Ley de Planificación Urbana disponen lo relativo a la potestad municipal en materia de control y planificación urbana, en tanto que el artículo 1° de la Ley de Construcciones establece que las municipalidades son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de su jurisdicción se levanten, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos del Estado.”

Además, el Artículo 87 de la Ley de Construcciones indica:

“(...) La municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les dé. Además, tendrá la misión de vigilar la observancia de los preceptos de esta Ley (...).”

El Artículo 1 de la Ley de Construcciones que cita:

“(...) Las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten (...).”

Todo lo anterior, y en especial la ausencia de supervisiones y seguimientos ha ocasionado que la Municipalidad no conozca con veracidad y exactitud, si se ha observado por parte de los propietarios del Hotel que no se construya en la zona de restricción R4, según lo indica la consultoría realizada por el Dr. Eduardo Malavassi investigador del OVSICORI, que se encuentra en el expediente del permiso de construcción del Departamento de Ingeniería, en el cual se indica **que no es posible construir en la zona de restricción R4 que incluye 200 metros en el extremo sur de la propiedad, y recomienda que se amoje el límite de la propiedad con la zona R4.**

³ Ley N.° 4240 del 15 de noviembre de 1968

² Ley N.° 833 del 2 de noviembre de 1949



Adicionalmente, igual que en la situación descrita en el aparte anterior (2.1) se incrementan los riesgos de que el o los propietarios construyan al margen de la normativa aplicable con el consecuente efecto a las arcas municipales por los ingresos que dejaría de percibir por concepto del impuesto y las multas correspondientes, así como que eventualmente se ejecuten obras que no reúnan las condiciones de seguridad necesarias; que puedan afectar el ambiente o invadan zonas de protección o se desarrollen construcciones al margen de lo ya aprobado por la Municipalidad y de la normativa vigente.

3. CONCLUSIONES

Con respecto al permiso analizado se determinaron debilidades de control interno, no solo en el otorgamiento del permiso de construcción del Hotel Baldí Hot Springs, sino también que la Municipalidad de San Carlos no ha ejercido una supervisión y seguimiento oportuno sobre dicha construcción. Asimismo, se presentan debilidades de control que requieren subsanarse, según se detalla en este informe, con lo cual proporcionaría una garantía razonable de la observancia de la normativa legal y técnica que regula esa materia. Así como cumplir con el deber de documentar y resguardar correctamente toda aquella información que sea importante y evidencie la gestión municipal.

4. RECOMENDACIONES

La Auditoría Interna se reserva la posibilidad de verificar, por los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de las recomendaciones emitidas, así como de valorar el establecimiento de las responsabilidades que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de tales recomendaciones.

De conformidad con las competencias asignadas en el Artículo 22 de la Ley General de Control Interno N° 8292, con el propósito de mejorar los procesos y de conformidad con los resultados anteriormente expuestos, se detallan las siguientes recomendaciones:

4.1 Al Alcalde Municipal

a) Ordenar en el plazo de diez días hábiles una vez recibo este informe, a las Dependencias municipales que corresponda, coordinar para que se revise, elabore, oficialice y comunique el procedimiento para supervisar y dar el seguimiento a las construcciones, todo dentro del marco legal respectivo, en el caso de que se impida el acceso a las propiedades o construcciones a los inspectores municipales, para la debida inspección de las construcciones. Para elaborar el procedimiento se concede un plazo debidamente coordinado con la Administración de tres meses, una vez oficializado y comunicado se deberá exigir al Departamento(s) asignado su implementación, iniciando dicha labor en un plazo no mayor a tres meses en el Hotel Baldí Hot Springs, en caso de determinarse diferencias entre lo que se está cobrando por impuestos municipales u otros rubros deberán



realizarse las acciones pertinentes para cobrar las sumas no cobradas oportunamente para que ingresen a las arcas municipales. Para dar por cumplida esta recomendación deberá remitirse certificación de la orden emitida tanto sobre el procedimiento como de la exigencia al Departamento(s) asignado de su implementación, adicionalmente una vez realizadas las supervisiones al Hotel Baldí Hot Springs y de existir sumas que se deben recuperar se deberá certificar a esta Auditoría Interna todo lo actuado al respecto.

b) Instruir al Departamento(s) correspondiente subsanar las debilidades de control interno citadas en el punto 2.2 de este informe en un plazo máximo de diez días, y cumplir con la supervisión y seguimiento de las construcciones o ampliaciones a las mismas, en este caso específicamente al Hotel Baldí Hot Springs, por lo tanto se deberá elaborar un levantamiento realizado por profesionales especializados en la materia pertinente, que contenga la respectiva ubicación geográfica del terreno y la localización de las construcciones en el lote, plantas de distribución arquitectónica, cortes longitudinales, transversales y elevaciones, detalles de muebles fijos, ventanerías, puertas e indicación de acabados, planta de techos y evacuación de aguas pluviales, plantas de cimientos y entrepisos, detalles estructurales y las plantas de instalaciones eléctricas, mecánicas y sanitarias, así como los detalles electromecánicos y otras obras menores como puentes y toboganes, en esta supervisión y seguimiento se deberá determinar la observancia relacionada con la zona de restricción R4, el plazo acordado con la Administración para su cumplimiento es de seis meses calendario. Además, de determinarse diferencias en las sumas pagadas a la Municipalidad por el citado Hotel, se acuerda un plazo de un mes, máximo para iniciar las acciones resarcitorias. Para dar por acreditada esta recomendación, deberá remitir certificación a la Auditoría Interna, en un plazo que no sobrepase cinco días hábiles, una vez giradas la instrucción(es) a los responsables del cumplimiento de las recomendaciones y deberá remitirse otra certificación, en un plazo máximo de diez días hábiles, una vez que se llevó a cabo el levantamiento de las obras construidas en el Hotel Baldí y si fuese el caso se inicien las acciones resarcitorias.

c) Ordenar en un plazo máximo de diez días al Departamento(s) respectivo que todo expediente relativo a permisos de construcción debe documentarse totalmente, contener el índice de contenido y llevarse en orden cronológico. Para los efectos remitir certificación a esta Auditoría de la orden emitida, así como que se está cumpliendo con su implementación en un plazo no mayor a tres meses calendario.

El plazo improrrogable de diez (10) días hábiles, inicia a partir de la fecha de recibido de este informe, para que remita a esta Auditoría Interna, la instrucción para la implantación de las recomendaciones giradas en este informe, según los términos establecidos en la Ley General de Control Interno N° 8292 en su artículo 36. En cuanto al plazo del cumplimiento de la implantación a las recomendaciones emitidas se deberá regir por el Manual de Procedimientos de Seguimiento de Disposiciones (P-DCI-012-2012), aprobado por el Concejo Municipal mediante Acta 75-2015 del 21 de diciembre del 2015.



5. ANEXO ÚNICO

Valoración de observaciones al borrador del informe de auditoría sobre la

N.º Punto	4.2 Recomendaciones		
Observaciones Administración	El jefe de Control Interno. Respecto al plazo de tres meses para elaborar tanto un procedimiento como un instructivo que regulen las actividades, manifiesta que es poco tiempo.		
¿Se acoge?	Sí ☐	No ☐	Parcial ☒
Argumentos Auditoría	Se aclara que es el plazo para elaborar el procedimiento y posteriormente la aplicación.		

Lic. Fernando Chaves Peralta, MBA.
Auditor Interno.



CI: Archivo