



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



Página 1 de 12

**INFORME No. IAI-003-2019**

## **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS AUDITORÍA INTERNA**

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL ACERCA DE LA CONSTRUCCIÓN DE VARIAS VIVIENDAS EN BARRIO CRISTO REY DE CIUDAD QUESADA**

**Marzo, 2019**



## INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL ACERCA DE LA CONSTRUCCIÓN DE VARIAS VIVIENDAS EN BARRIO CRISTO REY DE CIUDAD QUESADA

### CONTENIDO

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN</b>                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1. <u>Origen del estudio</u>                                         | 3         |
| 1.2. <u>Objetivo del estudio</u>                                       | 3         |
| 1.3. <u>Naturaleza y alcance del estudio</u>                           | 3         |
| 1.4. <u>Metodología</u>                                                | 3         |
| 1.5. <u>Generalidades de la Auditoría</u>                              | 4         |
| 1.6. <u>Limitaciones que afectaron la ejecución del estudio</u>        | 4         |
| 1.7. <u>Comunicación preliminar de resultados</u>                      | 4         |
| <b>2. RESULTADOS DEL ESTUDIO</b>                                       | <b>5</b>  |
| 2.1. <u>Viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo</u>                 | 5         |
| 2.2. <u>Incongruencia en la información para la toma de decisiones</u> | 8         |
| <b>3. CONCLUSIONES</b>                                                 | <b>9</b>  |
| <b>4. RECOMENDACIONES</b>                                              | <b>10</b> |
| 4.1. <u>Al Concejo Municipal</u>                                       | 10        |
| 4.2. <u>Al Alcalde Municipal</u>                                       | 11        |



## INFORME NO. IAI-003-2019

# INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL ACERCA DE LA CONSTRUCCIÓN DE VARIAS VIVIENDAS EN BARRIO CRISTO REY DE CIUDAD QUESADA

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Origen del estudio

La Auditoría Interna considera relevante realizar una auditoría sobre la gestión municipal respecto del cobro del impuesto de construcciones, la planificación y desarrollo urbano, para coadyuvar con el fortalecimiento de los procesos relacionados con la gestión del otorgamiento de los permisos de construcción y el cobro del tributo correspondiente y así propiciar un desarrollo urbano ordenado y sostenible. Dado el anterior criterio y que el Concejo Municipal, mediante acuerdo 5 tomado en la sesión ordinaria del 4 de diciembre de 2010, artículo 7 del acta número 73, se solicita a la Auditoría Interna una investigación relacionada a la construcción de varias viviendas en el Barrio Cristo Rey en Ciudad Quesada y la participación de funcionarios municipales en las mismas, y dado que la Auditoría Interna había ejecutado un estudio sobre este tema, con la finalidad de actualizarlo fue que se consideró en su Plan de Trabajo 2018.

### 1.2 Objetivo del estudio

Evaluar el control interno y el cumplimiento del ordenamiento jurídico y técnico del otorgamiento de permisos de construcción y de la fiscalización ejercida por la Municipalidad sobre las construcciones realizadas en el Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada.

### 1.3 Naturaleza y alcance del estudio

El presente proyecto de auditoría es de carácter especial y considera la revisión de los permisos de construcción concedidos en la finca registral donde se ubican las casas más cercanas a la quebrada San Pedro, el período objeto de estudio es del 1° de enero 2010 hasta el 14 de abril del 2018, ampliándose en caso necesario.

### 1.4 Metodología

La Auditoría de Carácter Especial se efectuó de conformidad con las "Normas Generales de Auditoría para el Sector Público", promulgadas mediante Resolución de Contraloría General de la República: R-DC-64-2014. Despacho Contralor, a las quince horas del once de agosto de dos mil catorce; así como con las "Normas para el Ejercicio de Auditoría Interna en el Sector



Público, Resolución de Contraloría General de la República n.º R-DC-119-2009 a las trece horas del 16 de diciembre de 2009, la normativa interna de la Auditoría Interna y Mejores prácticas nacionales e internacionales.

### **1.5 Generalidades de la Auditoría**

La corporación municipal tiene la potestad de velar por la planificación regional y el control sobre las construcciones que se realicen en las diferentes poblaciones de San Carlos. Asimismo, la legislación establece la obligación de los particulares de solicitar a la municipalidad una licencia para efectuar obras de construcción dentro de una determinada localidad, por lo cual el gobierno local tiene la potestad de cobrar un impuesto de hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que previamente se hayan autorizado mediante el otorgamiento de dicha licencia.

La Procuraduría General ha sido explícita al señalar que la licencia tiene como principal objetivo controlar, de forma previa, el cumplimiento de los requisitos legales en materia de construcción, procurando con ello el adecuado planeamiento urbano y el desarrollo ordenado de la comunidad. Otras normas que deben observarse de manera vinculada con las citadas anteriormente son la Ley Orgánica del Ambiente N.º 7554 y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanización (RCNFU).

En el caso del Cantón de San Carlos, su gobierno local, tiene la responsabilidad de controlar que el desarrollo urbanístico sea ordenado y consecuente con las regulaciones correspondientes.

### **1.6 Limitaciones que afectaron la ejecución del estudio**

No se localizaron los permisos de construcción de las viviendas que se ubican en la margen derecha de la quebrada San Pedro, en el Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada, así como información confusa e inexacta entre dependencias municipales.

### **1.7 Comunicación preliminar de resultados**

El día 13 de marzo del 2019, se llevó a cabo la comunicación preliminar de resultados en la oficina de Auditoría Interna, con la presencia de los siguientes funcionarios: Leónidas Vásquez Arias, Jefe de Administración Tributaria, Gabriela González Gutiérrez, Jefa Departamento Jurídico, Jimmy Segura Rodríguez, Jefe de Control Interno, Bernor Kopper Cordero, Director de Financiero, Erwin Castillo Arauz Jefe Desarrollo y Control Urbano y José Jiménez Salazar, Encargado de Inspectores. Los Señores Nelson Ugalde Rojas, Presidente del Concejo Municipal y el Lic. Alfredo Córdoba, Alcalde Municipal no se presentaron ni justificaron la ausencia.

En dicha reunión se manifestó no tener observaciones respecto de los resultados, conclusiones y recomendaciones, contenidas en el Borrador del Informe.



## 2. RESULTADOS DEL ESTUDIO

### 2.1 Viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo

Como resultado de la inspección realizada por funcionarios de la Auditoría Interna en el período 2018, específicamente a viviendas cercanas al puente sobre la Quebrada San Pedro, del Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada, se determinó lo siguiente:

- La existencia de casas sobre el talud protegido, a no más de tres metros de distancia del flujo del agua del río en período de verano, esta distancia fue corroborada por los funcionarios de la Auditoría Interna.
- Una especie de dique o protección del talud en la margen derecha de la quebrada conformado con piedras de río.
- En la zona donde se ubican las viviendas el vertido de aguas negras y grises se realiza directamente al flujo del río, no observan drenajes, ceniceros, trampas de grasa y tanques sépticos.

Agrava la situación anterior el hecho de que según el oficio UI-0177-2011 del Departamento de Inspectores, con fecha del 04 de mayo del 2011, se indica al Departamento de Ingeniería que se **“le hace el traslado formal del expediente debidamente notificado por infracción a la Ley de Construcciones”**. Se solicitó verbalmente por parte de esta Auditoría al Departamento de Ingeniería el expediente sobre notificaciones por infracción a la Ley de Construcciones donde se ubica la finca 2-156950-B. En la revisión de dicho expediente, no se encontró ninguna gestión realizada por el Departamento de Ingeniería a marzo 2018, con la finalidad de subsanar la problemática detallada.

Con lo citado en párrafos precedentes se incumple la Ley Forestal, del 16 de abril de 1996, número 7575, Capítulo IV de Protección Forestal, Artículo 33 de Áreas de Protección en su inciso b, en lo referente a los retiros que se deben respetar desde los ríos, la cual establece lo siguiente:

*“Una franja de quince metros en zona Rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las Riberas de los Ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.”*

Además, las leyes de Construcciones N.º 833 y de Planificación Urbana N.º 4240, establecen la obligación de los propietarios de obtener la licencia municipal de previo a ejecutar cualquier edificación y del ayuntamiento a ejercer el control correspondiente para garantizar el cumplimiento de esa normativa.

En este caso en particular no existe evidencia de que los pobladores solicitaran la licencia municipal y en todo caso no se les puede otorgar porque construyeron en una zona que de conformidad con la citada Ley Forestal está prohibido.



El incumplimiento de esta normativa podría conllevar a la materialización de riesgos, derivados de eventos de la naturaleza, que, si se crece el caudal del río, por su cercanía a las viviendas, generaría pérdida de vidas humanas y económicas a los pobladores. Así como eventuales responsabilidades para la Municipalidad de San Carlos al no tomar las respectivas acciones para que se subsane la situación detallada en este informe.

Además, como se observa en las fotografías se materializó el riesgo de ejecución de obras que no reúnen las condiciones de seguridad necesarias o que afectan el ambiente, en virtud de que se están invadiendo zonas de protección y desarrollo de construcciones al margen de lo aprobado por la Municipalidad y de la normativa vigente. Además, la se están presentando incumplimientos de la normativa vigente.

Dicha situación se pudo deber a que los ciudadanos que se ubicaron en esa zona se aprovecharon de que en su momento la Municipalidad de San Carlos no conoció oportunamente esta situación, sin embargo, cuando fue de conocimiento de la Administración Municipal en el período 2011 y hasta la fecha no se encontró evidencia de que esto ha sido atendido ni priorizado por parte de la Administración Municipal, ubicando a la Municipalidad y a esa población en niveles de riesgo alto.

**Imagen N° 1**



Construcciones cercanas al puente sobre la Quebrada San Pedro, del Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada,  
19 de enero de 2011, a las 10:46 a.m.



Construcciones cercanas al puente la Quebrada San Pedro, del Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada  
19 de enero de 2011, a las 10:46 a.m.



Construcciones cercanas al puente la Quebrada San Pedro, del Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada  
01 de febrero de 2018, a las 11:45 a.m.



Construcciones cercanas al puente la Quebrada San Pedro, del Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada  
01 de febrero de 2018, a las 11:45 a.m.

## 2.2 Incongruencia en la información para la toma de decisiones

En revisión de expedientes municipales, se constata que el señor **Orlando Mauricio Rodríguez Matamoros**, solicita que no se le realice el cobro por el Impuesto de Bienes Inmuebles, esto mediante solicitud de no afectación sobre la finca 2-156950-B, en documento con fecha de recibido en enero del 2010.

Asimismo, en declaraciones juradas aportadas por el señor Rodríguez Matamoros, indica que él no es dueño de ningún terreno, inscrito o sin inscribir, pero en otros documentos en el mismo expediente el señor Rodríguez Matamoros reclama la propiedad asegurando que tiene más de diez años de ser poseedor de la misma a efecto de solicitar la exoneración de tributos sobre bienes inmuebles a nombre de otra persona o dueño y no cancelar el monto por el cobro de esos Tributos Municipales.

Según documentación brindada **por el Jefe de Catastro**, Ing. Carlos Rodríguez Rodríguez, mediante reporte del sistema SIM, desde el 2003 hay pagos por servicios por la finca en cuestión.

Adicionalmente, se llevó a cabo una consulta en la página electrónica del **Registro Nacional de la Propiedad** el día 13 de marzo de 2018, y aparece como propietario de la finca 2-156950-B-000, el señor Víctor Rodríguez Solano, cédula de identidad 2-0125-0561 (difunto/14-10-



2002), con un valor fiscal: 10.000.000,00 colones la cual fue inscrita a su nombre el 1° de junio del 2009, casi siete años después de haber fallecido el señor Rodríguez Solano, esto último, según consulta llevada a cabo en el sitio de la página del Registro Civil.

Asimismo, mediante consulta en el **Registro Nacional**, se solicitó un detalle histórico de la finca para tener un panorama más amplio y conocer la historia de dicha propiedad; con este documento se pudo determinar que la finca fue adquirida mediante una compra en la década de los setentas. Después de eso, el 10 de setiembre 2008 se inscribe el plano catastrado 2-1287803-2008 y hasta el año 2009 fue inscrita la propiedad a nombre del señor Víctor Rodríguez Solano (fallecido), como se indicó en el párrafo anterior.

En el **Departamento de Desarrollo y Control Urbano**, el Arquitecto Edwin Castillo Arauz, en oficio DI-038-2018 del 14 de marzo 2018, indica que revisados los archivos del Departamento no se encontró solicitud o resolución de permiso de construcción ligado a la propiedad 2-156950-B.

El Reporte de Pendiente Detallado al 13 de marzo de 2019 del señor Víctor Rodríguez Solano debía la suma ₡530.285,61, sobre la propiedad 2-156950-B, información obtenida del Sistema Integrado Municipal (SIM).

No obstante, en este caso el señor Rodríguez Matamoros, es poseedor registral de dos propiedades, que se detallan seguidamente: 2-551114 y la 2-551115 ubicadas en el Distrito de la Tigra de San Carlos.

Como se puede observar en este caso la Administración municipal no ha definido al señor Rodríguez Matamoros como sujeto pasivo, del pago de los impuestos municipales correspondientes al bien inmueble (finca 2-156950-B) en calidad de usufructuario, no obstante, se cuenta con documentación que evidencia esa situación.

Lo indicado puede deberse a una gestión débil, por carecer de mecanismos de control (instructivos u otros) que definan formalmente el accionar de los funcionarios cuando se presentan situaciones extraordinarias.

Esta situación contraviene el artículo N° 355 del Código Civil, Ley 63, el cual se transcribe seguidamente: ***“El usufructuario, mientras dure el usufructo, está obligado a pagar los impuestos ordinarios que las leyes determinen.”***. (La negrita no corresponde al original).

Además, el artículo N° 6 de la Ley 7509 en el aparte de sujetos pasivos indica; ***“(…) / De conformidad con este artículo, la definición del sujeto pasivo no prejuzga sobre la titularidad del bien sujeto a imposición. En caso de conflicto, la obligación tributaria se exigirá al sujeto que conserve el usufructo del inmueble, bajo cualquier forma.”***. (La negrita no corresponde al original).

### 3. CONCLUSIONES

Con respecto al caso sometido a análisis, se puede concluir que se llevaron a cabo construcciones en un lugar no permitido, esto de acuerdo no sólo a la Ley de Construcciones,



sino también a la Ley Forestal citada anteriormente y demás normativa, y sin solicitar los permisos correspondientes ante la Municipalidad, todo esto bajo el conocimiento de los Departamentos respectivos, de conformidad con el estudio realizado no se encontró ni aportó evidencia de las acciones que se han tomado a marzo 2018, con la finalidad de subsanar la situación que se presenta. Además, no se ha definido el sujeto pasivo de la sobre la propiedad 2-156950-B en virtud de que desde el 14 de octubre de 2010 su dueño falleció.

Tales hechos, ubican en niveles de riesgo alto a la Municipalidad porque podrían presentarse por cuestiones de la naturaleza situaciones que pongan en riesgo la vida humana, así como que se generen demandas para la Municipalidad. Al no definir el sujeto pasivo eventualmente podrían ingresar menos recursos financieros a las arcas municipales dado que el cobro podría prescribir en tres años, así como que las cuentas por cobrar se afectan, incrementándose la morosidad municipal.

Todo lo anterior podría perjudicar a la municipalidad, por lo cual es necesario que se definan y aprueben las acciones pertinentes por parte de la Administración, para fortalecer la gestión del control de construcciones y de los bienes inmuebles, para garantizar el cumplimiento de la normativa legal y técnica que regula esa actividad.

#### 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 que en caso de eventual incumplimiento de las recomendaciones se analizará el establecimiento de las responsabilidades que pudiesen corresponder, en caso de incumplimiento injustificado.

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 sistemas, procesos, procedimientos y de conformidad con los resultados anteriormente expuestos se derivan las siguientes recomendaciones:

##### 4.1 Al Concejo Municipal

4.1 Tomar acuerdo para que se requiera por parte del Concejo Municipal a la Administración Activa rendición de cuentas, con el fin de solventar la situación detallada en el punto 2.1 de este informe. Remitir oficio certificado a la Auditoría Interna sobre el acuerdo tomado en relación con este tema y otro en relación con la respuesta emitida por la Administración a ese Concejo Municipal una vez implementadas las acciones pertinentes, se deberá coordinar el plazo con la Alcaldía y comunicar a esta Auditoría Interna para la rendición de cuentas sobre la implementación de las acciones o actividades. El primer oficio deberá remitirse en un plazo de 30 días hábiles a partir del recibo del presente informe.



## 4.2 Al Alcalde Municipal

4.2.1 Tomar las acciones correspondientes para que sea atendida y priorizada por parte de la Administración Municipal, la situación de las viviendas ubicadas en el Barrio Cristo Rey de Ciudad Quesada, con el fin de normalizar y regular las situaciones expuestas en el punto 2.1 de este informe, para ello se deberá realizar un estudio que integre el criterio de profesionales de las disciplinas necesarias para que se detallen de manera pormenorizada las acciones o actividades que van a ejecutar los Departamentos respectivos, cuando dicho informe se elabore, en un plazo no mayor a tres meses calendario, se debe remitir a esta Auditoría Interna, oficio certificado adjuntando el citado informe. Asimismo, una vez implementadas las acciones o actividades contenidas en el estudio se deben remitir a la Auditoría Interna otro oficio certificado referente al cumplimiento de las diferentes acciones y actividades del estudio.

4.2.2 Girar instrucciones para que se analice la situación planteada en el punto 2.2 de este informe de tal manera que se realicen las acciones necesarias para elaborar tanto un procedimiento como un instructivo que regulen las actividades que se deben realizar en casos donde se presenten situaciones extraordinarias, como es el de la propiedad a nombre del señor Víctor Rodríguez Solano, (el difunto abuelo del funcionario municipal, Orlando Mauricio Rodríguez Matamoros), así mismo revisar el Reporte de Pendiente Detallado del señor Víctor Rodríguez Solano (qdDg) sobre la propiedad 2-156950-B y realizar las gestiones necesarias para que se recuperen los montos pendientes con la Municipalidad. Considerar en ese análisis el hecho de que el señor Orlando Mauricio Rodríguez Matamoros, presentó documento a la Municipalidad, donde reclama la propiedad asegurando que tiene más de diez años de ser poseedor de la misma, a efecto de no cancelar el monto por el cobro de tributos, para efectos de asignarlo como sujeto pasivo.

En un plazo improrrogable de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de recibido de este informe, 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.



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



Página 12 de 12

## 5. ANEXO ÚNICO

### Valoración de observaciones al borrador del informe de auditoría sobre Desarrollo Estratégico

|                                         |                             |                             |                                  |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>N.º Párrafo</b>                      |                             |                             |                                  |
| <b>Observaciones<br/>Administración</b> |                             |                             |                                  |
| <b>¿Se acoge?</b>                       | Sí <input type="checkbox"/> | No <input type="checkbox"/> | Parcial <input type="checkbox"/> |
| <b>Argumentos<br/>Auditoría</b>         |                             |                             |                                  |

Lic. Fernando Chaves Peralta, M.B.A.  
Director de Auditoría Interna



CI: Expediente