



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

**Señores (as)
Regidores y Síndicos
Concejo Municipal**

**MAG. Carlos Hidalgo Flores
Alcalde Municipal**

**Ing. Gerardo Sequeira Pereira
Jefatura de Control Constructivo/Desarrollo Urbano**

**Lic. Jesús Romero Prado
Coordinador de Hacienda Municipal**

Asunto: Informe 03-2024/ACE-01-2024. Estudio de Carácter Especial sobre la gestión de los procesos de permisos de construcción en la Municipalidad de Turrialba”

Me permito remitirles el Informe definitivo No.03-2024/ACE-2024, en el cual se consigna el resultado del “Estudio de Carácter Especial sobre la gestión de los procesos de permisos de construcción en la Municipalidad de Turrialba”

La información que se solicita en este estudio para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones, deberá remitirse en los plazos indicados, a esta unidad. Además, deberán hacer entrega de una copia del informe a los encargados del seguimiento de recomendaciones, quienes deberán brindar la información que se le requiera a efectos de dar el seguimiento correspondiente a cada una de las recomendaciones del informe. Las funciones asignadas a los encargados del seguimiento de recomendaciones no deberán confundirse con las del destinatario de las recomendaciones, pues este último es el único responsable de realizar las acciones correspondientes para dar cumplimiento a éstas e informar oficialmente sobre su avance y cumplimiento.

Así mismo, se solicita que se proporcione a esta auditoria las acciones correctivas según lo que indica la Ley General de Control Interno. Se remitirá el documento electrónico con firma digital al correo institucional.

Agradeciendo la atención a la presente, se despide de ustedes:

**Karleny Salas Solano
Auditora**



**MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA
AUDITORÍA**

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

**Estudio de Carácter Especial
Sobre la gestión de los procesos de permisos
de construcción en la Municipalidad de
Turrialba**

Informe-03-2024/ACE-01-2024



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

TABLA DE CONTENIDOS

Resumen Ejecutivo	4
1. INTRODUCCIÓN	
1.1 Origen del estudio	5
1.2 Objetivo del estudio	5
1.3 Alcance del estudio y normativa	5
1.4 Metodología	5
1.5 Apoyo de un profesional en materia de ingeniería civil	5
1.6 Responsabilidad de la Administración y la Auditoría	6
1.7 Limitaciones	6
1.8 Comunicación de resultados	7
1.9 Generalidades del estudio	7
2. RESULTADO	9
3. CONCLUSIONES	35
4. RECOMENDACIONES	36
5. CONSIDERACIONES FINALES	40
6. ANEXO	41



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAL-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Resumen ejecutivo

¿Qué examinamos?

Las acciones efectuadas por la Administración Municipal para fortalecer el control sobre el desarrollo urbano de su cantón y el proceso de otorgamiento de permisos de construcción, en apego al bloque de legalidad aplicable. El estudio comprendió el periodo que va entre los años 2021, 2022 y 2023.

¿Por qué es importante?

Las corporaciones municipales les corresponde controlar el desarrollo urbano de su Cantón y, por consiguiente, la ejecución de las construcciones que se llevan a cabo en el territorio bajo su tutela. Para tales fines, resulta fundamental que los gobiernos locales cuenten con las herramientas de control que permitan vigilar y garantizar, que las edificaciones se realizan conforme los permisos de construcción otorgados, que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, belleza y que cumplen con las condiciones técnicas y legales aplicables, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en esta materia a otros órganos administrativos del Estado.

¿Qué encontramos?

Con respecto a instrumentos de control instrumentos o procedimientos de control para el desarrollo urbanístico presenta debilidades, como es no disponer de un Plan Regulador y el Reglamento Municipal de Obras Menores fuera publicado por segunda vez, para adquirir eficacia, tal como lo dispone la normativa. Así mismo, no se cuenta con un reglamento para regular los requisitos y trámites para la obtención de los permisos de construcción; un marco normativo que establezca las sanciones (multas, clausuras, desocupación, destrucción de obra, entre otros) por las infracciones a la Ley de Construcciones y su Reglamento. Adicionalmente, la Corporación Municipal no tiene políticas de construcción y los procedimientos están desactualizado para la ejecución de las actividades vinculadas con el trámite de las solicitudes de permisos de construcción, que sirvan de marco orientador para los funcionarios municipales a cargo de dichas actividades., la inspección y control de las obras, debilidades en los expedientes, entre otras. Pese a que en la Municipalidad se ha implementado la plataforma digital del APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) para realizar el trámite de aprobación de proyectos de obras civiles, en los expedientes digitales y físicos se denotan deficiencias en cuanto a su contenido y localización de requisitos. Así mismo, la no existencia de un control adecuado de la documentación (requisitos) requerida para otorgar la licencia de obra mayor u obra menor.

¿Qué sigue? 33

Con el fin de subsanar las debilidades determinadas, se están emitiendo las recomendaciones correspondientes al Concejo y Alcaldía Municipal, así como al Ingeniero a cargo del Departamento de Control Constructivo.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

1. INTRODUCCION

1.1 Origen del Estudio

Este informe se prepara en atención del Plan de Trabajo de esta Auditoría Interna para el ejercicio económico 2024.

1.2 Objetivo del Estudio

Evaluar las acciones efectuadas por la Administración Municipal de para fortalecer el control interno sobre el desarrollo urbano del cantón y el proceso de otorgamiento de permisos de construcción, en apego al bloque de legalidad aplicable.

1.3 Alcance del Estudio y normativa

El estudio 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 (CGR). Así como la normativa y lineamientos emitidos por la Contraloría General de la República, relativos al Control Interno y al ejercicio de la función de las auditorías internas en materia de fiscalización control, Código Municipal y normativa relacionada.

1.4 Metodología

Para el desarrollo de esta auditoría se utilizó la información respecto de la aprobación de permisos de construcción por el encargado de Control Constructivo. Además, se utilizaron los resultados de las entrevistas realizadas y las respuestas a las consultas planteadas por escrito. Para su análisis y comprensión, se utilizaron las técnicas y los procedimientos de auditoría estipulados en la normativa vigente, se efectuaron visitas de inspección con el acompañamiento de un técnico profesional en ingeniería civil externo y el criterio de la Auditora Interna.

1.5 Apoyo de un profesional en materia de ingeniería civil

Valoración de la necesidad de un especialista. Conforme lo establece la Norma 203.6 del Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Público (R-DC-064-2014), y la ausencia de un profesional interno que apoye las labores de la Auditoría Interna con criterio independiente en el área de ingeniería civil, se valoró la necesidad de un especialista externo para la ejecución del presente estudio, por esta razón se realizó la contratación del Ingeniero Randall Muñoz Matamoros, quien ostenta una experiencia de más de 25 años en el Área de Auditoría de Obras de Infraestructura de Obra Pública en el Sector Público.

1.6 Responsabilidad de la Administración y la Auditoría

La administración de la Municipalidad es responsable de 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, esto de conformidad con el artículo 10 de la Ley General de Control Interno, No. 8292.

*“Artículo 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.”*

La veracidad y exactitud de la información en la que se basó esta Auditoría para llegar a los resultados obtenidos en el presente informe es responsabilidad de la Administración Activa de la Municipalidad.

1.7 Limitaciones

En el desarrollo del estudio se presentaron las siguientes limitaciones:

- a) La primera base de datos proporcionada por la Unidad de Control Constructivo, en formato de hoja de cálculo, carece de un orden coherente entre el número de permiso y el solicitante. Esta falta de organización dificultó la obtención de una muestra representativa de los posibles proyectos a analizar, lo que, a su vez, provocó retrasos en la entrega de los expedientes y, por consiguiente, en la revisión de estos.
- b) Debido al traslado y reorganización de los expedientes de obra menor en el Archivo Central, no se cumplieron los plazos de entrega de los expedientes solicitados. Durante las inspecciones, solo se recibió una parte de los archivos requeridos. Por lo tanto, se excluyeron los expedientes de obra



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

menor del periodo 2023 pendientes de entrega de la muestra seleccionada. Se nos informó el 18 de noviembre del presente año por parte del Encargado del Archivo Central que los expedientes del periodo 2023, se encuentran en la custodia de Control Constructivo.

1.8 Comunicación de Resultados

La Auditoría Interna en concordancia a la Norma No. 205 del Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, realizó el día 09 de enero del 2025, la comunicación de resultados del estudio denominado: Estudio de Carácter Especial sobre la gestión de los procesos de permisos de construcción en la Municipalidad de Turrialba. Se expuso en forma individual al encargado al encargado de Control Constructivo y al Presidente del Concejo Municipal.

El 13 de enero del 2025 se remitió el Borrador del Informe en el Oficio No. UAI-MT/03-2025 al Alcalde Municipal, al Encargado de Control Constructivo y al Presidente del Concejo Municipal. Al Coordinador de Hacienda Municipal se le remitió un correo con el único punto 2.58. Con el fin de que realizaran las observaciones necesarias, al capítulo de recomendaciones, o propusieran soluciones alternas para los hallazgos detectados.

De lo anterior, se recibieron los siguientes oficios con observaciones:

- a. Se recibe correo institucional del Coordinador Hacienda Municipal, ver anexo No.02 del informe.
- b. Oficio No. MT-DA-CHF-0040-2025 de la Alcalde Municipal solicitando una ampliación del plazo en las recomendaciones. Ver anexo No.02 del informe.

Cabe indicar que no recibimos ninguna observación por parte del Encargado de Control Constructivo a la fecha de este informe, aunque el plazo de entrega había vencido el 20 de enero del 2025.

1.9 Generalidades del estudio.

La normativa otorga a las corporaciones municipales la potestad de planificación regional y de control sobre las construcciones que se realicen en las diferentes poblaciones del país. Establece la obligación de los particulares de solicitar al gobierno local respectivo, una licencia para efectuar obras de



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

construcción en una localidad, por lo cual esas entidades tienen la potestad de cobrar un impuesto de hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que autoricen mediante el otorgamiento de esa licencia.

Es preciso indicar que el cantón de Turrialba es el cantón número cinco de la provincia de Cartago con una superficie aproximada de 1.642,67 km²; lo cual equivale a un 52% de la superficie total de la provincia de Cartago, por lo que se considera en uno de los cantones más extenso del país. Con respecto a lo anterior, la Municipalidad tiene asignadas las funciones de trámites de permisos de construcción e inspecciones de obras constructivas en el Departamento de Desarrollo Urbano- Control Constructivo, el cual está conformado por un ingeniero encargado de aprobar los permisos, un oficinista y un inspector para todo el cantón.

A las municipalidades le corresponde aplicar, entre otros, el marco jurídico establecido en la Ley de Planificación Urbana, en la Ley de Construcciones y en las normas técnicas y demás reglamentos relacionados con la planificación urbana, urbanización y construcción. alguna 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. 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.
- Los artículos 83 y 87 de la Ley de Construcciones establecen que los ingenieros responsables son los únicos con 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, así como sobre el uso que se les esté dando. Los inspectores municipales tienen la misión de vigilar la observancia de los preceptos de la ley y de sus reglamentos.
- El artículo 83 bis, Permisos de construcción de obras menores, establece que toda persona puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, sin necesidad de contar con la autorización de un profesional contemplado en el artículo 83 de la presente ley, siempre y cuando estas obras no excedan el equivalente a diez salarios base, calculo



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993, pero deberá contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia. Las condiciones para ese tipo de construcción deberán estar reguladas por un reglamento de construcción de obras menores, emitido por la municipalidad respectiva. No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del funcionario municipal competente, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio, que pongan en riesgo la seguridad de sus ocupantes.

- De las normas citadas, así como de opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República, se desprende el poder de vigilancia y control de los gobiernos locales sobre su territorio, explicado en que el interés particular de sus ciudadanos esté en armonía con el bienestar y orden de la comunidad.
- En virtud de esa potestad de vigilancia y control ejercida por las municipalidades el artículo 74 de la Ley de Construcciones establece el deber de los particulares de solicitar a la municipalidad una licencia para efectuar obras de construcción, acto administrativo municipal que consolida su eficacia con la cancelación del monto por el derecho correspondiente, conforme lo indica el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana de cita, respecto de la potestad de cobrar un impuesto de construcción sobre las obras que se hayan autorizado por medio de la licencia o permiso municipal.
- La Procuraduría General de la República 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.

2. RESULTADOS

Derivado del análisis de la información y de las pruebas sustantivas, se obtuvieron los siguientes resultados:

Sistema Específico de Valoración de Riesgo (SEVRI)

2.1 A la fecha de este informe la institución no cuenta con un Sistema Específico de Valoración de Riesgo Institucional, (SEVRI), así como de los procesos involucrados de permisos e inspecciones de construcciones, así como los riegos de corrupción, relacionados con conflicto de intereses, sobornos o recepción de dádivas, entre otros. Es por tal motivo, la administración no tiene identificado los riesgos asociados y los planes de contingencia correspondientes.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

2.2 En cuanto a los trámites como permisos de construcción y otorgamiento de licencias municipales, la Municipalidad no ha definido e implementado mecanismos de control para administrar los riesgos, tales como:

- Conflicto de intereses.
- Otorgamiento o recepción de dádivas.
- Carencia o insuficiencia de la supervisión.

2.3 La Municipalidad no tiene por práctica solicitar declaraciones de conflictos de interés a los funcionarios municipales a cargo de tramitar los permisos de construcción y licencias municipales. Tampoco cuenta con procedimientos internos que le permitan la toma de decisiones en cuanto a la mejora regulatoria y simplificación de trámites.

2.4 Cabe indicar que esta Auditoria en el oficio No. UAI-MT/116-2017 del 06 de setiembre del 2017 emitió un Advertencia de la carencia del mismo, es decir, has transcurrido más de seis años, no se ha implementado dicha herramienta en la Municipalidad.

2.5 Partiendo de lo anterior se puede externar que la evaluación de los riesgos en cada uno de los procesos desarrollados por la Municipalidad es de suma importancia, con el fin de que se administren de manera constante, de forma tal que permita monitorearlos y así disminuir el impacto de estos, en caso de que se materialicen. El área de Desarrollo Urbano debe de contar con una política para la identificación, valoración y mitigación de los riesgos asociados en los procesos de permisos de construcción, de inspección y otros relacionados.

No se cuenta con autoevaluaciones de control interno

2.6 No se logró observar que la Comisión Institucional de Control Interno realizara en la última autoevaluación de sistema de control interno en el año 2023 correspondiente al periodo 2022, el proceso de los permisos de construcción e inspección.

2.7 Lo anterior, incumplen con lo señalado en el artículo 17 de la Ley General de Control Interno No. 8292 que señala como deberes del Jerarca y los titulares subordinados, que la administración activa realice, por lo menos una vez al año, las autoevaluaciones, que conduzcan al perfeccionamiento del sistema de control interno del cual es responsable.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

2.8 La autoevaluación del control interno debe, representar un elemento de control, basado en un conjunto de mecanismos de verificación y evaluación que determinan el cumplimiento y efectividad de los controles existentes, que operan en los procesos y unidades administrativas de la Municipalidad, permitiendo emprender las acciones de mejora del control requerido.

Debilidades de control interno en torno al desarrollo urbano en el cantón de Turrialba

En cuanto a los instrumentos de control para el desarrollo urbanístico se determinó lo siguiente:

Plan regulador Territorial de la Municipalidad de Turrialba.

2.9 A la fecha de este informe la Municipalidad no disponen de un Plan Regulador Territorial y un reglamento de zonificación, que permita ejercer un control efectivo del desarrollo equilibrado del cantón y el aprovechamiento sostenible del suelo.

2.10 Con respecto a lo anterior, la Institución se encuentran tramitando los Índice de Fragilidad Ambiental-(IFAS) ante Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA).

2.11 Así mismo, el Concejo Municipal, en la sesión Ordinaria No. 020-2024 del 13 de setiembre del 2024, autoriza el *“CONVENIO MARCO DE COOPERACIÓN INSTITUCIONAL A SUSCRIBIRSE ENTRE EL INSTITUTO DE FOMENTO Y ASESORÍA MUNICIPAL Y LA MUNICIPAL DE TURRIALBA”*. El objetivo del convenio es *“Gestionar de manera conjunta la elaboración de Plan Regulador del cantón de Turrialba mediante la ejecución de Fondos de Pre-inversión de MIDEPLAN”*, es decir, el IFAM realizara la coordinación para realiza la contratación de una consultora que elaborara el Plan Regulado y coordinara el acompañamiento y revisión por parte del INVU del producto contratado.

2.12 Cabe indicar que esta auditoria había realizado una Advertencia No. AIMT/07/2014 del 21 de enero del 2014, con respecto a la carencia del plan regulador.

2.13 Este Gobierno Local se unió a la *“Propuesta de mejora regulatoria y simplificación de trámites municipales para la obtención de licencias de construcción”* del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), implementando la plataforma digital denominada Administrador de Proyectos de Construcción (APC), por medio del cual se realiza el trámite de aprobación de los proyectos de obras civiles a ejecutarse en el cantón, sin



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

embargo, durante el cotejo del contenido de los expedientes de las obras a inspeccionar durante el proceso de fiscalización, se denotaron deficiencias, que se detallaran desde el punto 2.35 de este informe.

Normativa y procedimientos internos

2.14 En La Gaceta No.39 del 27 de febrero del 2020, se publicó por primera vez el “Reglamento Municipal de Obras Menores en el Cantón de Turrialba”, sin embargo, no se obtuvo evidencia de que dicho reglamento fuera publicado por segunda vez, posterior a su aprobación definitiva por parte del Concejo Municipal, tal como lo dispone el artículo No.43 del Código Municipal, lo cual es coincidente con lo dispuesto en los ordinales No.121, 140 y 240 de la Ley General de Administración Pública No.6227.

2.15 Sobre el particular es pertinente señalar que los reglamentos externos, a diferencia de los internos, si deben seguir el trámite de consulta previa y, transcurrido ese plazo, deben publicarse nuevamente o, al menos, las disposiciones modificadas, si las hubiere, conjuntamente con el acuerdo que contiene la aprobación definitiva.

2.16 Se debe tomar en cuenta que la publicación del proyecto de reglamento tiene como finalidad cumplir con uno de los requisitos de validez, sin el cual el reglamento no puede afectar a los contribuyentes y el período de consulta pública lo que pretende es informar a los interesados sobre el contenido del reglamento, quienes podrán formular las observaciones que consideren oportunas para evitar así las normas sorpresivas.

2.17 La segunda publicación se efectúa una vez que haya transcurrido ya el período de consulta pública, y tiene un efecto jurídico de trascendental importancia, pues fija la fecha a partir de la cual adquiere eficacia e inicia su aplicación el reglamento.

2.18 Si bien el Reglamento Municipal de Obras Menores en el Cantón de Turrialba carece actualmente de un requisito de eficacia; al amparo del principio de conservación de los actos propios, se deben presumir válidas las actuaciones desplegadas en apego a esa normativa, por lo que es prudente concluir con el trámite de publicación en debida forma para evitar posibles cuestionamientos sobre su eficacia.

2.19 Sin considerar el Reglamento anterior, la Municipalidad no cuenta con un reglamento que regule los requisitos y trámites para la obtención de los permisos de construcción, Recepción de solicitudes, Aprobaciones, Fiscalización de licencias, Recepción de denuncias, confidencialidad del denunciante, Conflictos



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

de interés, sobornos o recepción de dádivas, Sanciones por las infracciones, entre otras.

2.20 Se debe recordar que el inciso 5) del artículo No.21 de la Ley No.4240 estipula, como uno de los principales Reglamentos de Desarrollo Urbano, el de Construcciones; el que de conformidad con lo establecido en el Capítulo VII de esa misma Ley, debe contener las regulaciones que localmente se adopten para la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de otras normas aplicables. De igual forma se requiere un marco normativo que establezca las sanciones (multas, clausuras, desocupación, destrucción de obra, entre otros) por las infracciones a las reglas de la Ley de Construcciones y su Reglamento.

2.21 Adicionalmente, la Corporación Municipal no cuenta con políticas de construcción y sólo cuentan con dos procedimientos internos, fechados el 11 de noviembre del 2021 y del cual no se logramos evidenciar la divulgación a los funcionarios competentes para la ejecución de las actividades. Con respecto a lo anterior, se determinó una serie de carencias de gestiones de permisos e inspecciones, en dichos procedimientos, como son; trámites de solicitudes de permisos de construcción, requisitos, inspección, multas, infracciones y control de las obras y la conformación de expedientes, que sirvan de marco orientador para los funcionarios municipales a cargo de dichas actividades.

2.22 Aunado a lo anterior, no se ha establecido ni implementado mecanismos de control, para la supervisión y el seguimiento de las labores del funcionario en relación con el otorgamiento de permisos de construcción y de las licencias para el ejercicio de actividades lucrativas.

2.23 Esto constituye una debilidad de la normativa de control interno. Según esas regulaciones, se debe emitir instrucciones precisas a fin de que las políticas, normas y procedimientos estén debidamente documentados, oficializados, actualizados, divulgados y puestos a disposición para su consulta. Además, asegurar que los sistemas de información propicien una debida gestión documental institucional y, se almacene y recupere la información en la Municipalidad, de manera oportuna y eficiente, de conformidad con las necesidades institucionales, de los diferentes usuarios y en cumplimiento de la normativa.

Inspector de construcciones

2.24 Solo se cuenta con un inspector de construcción nombrado para realizar la labor de inspección de todo el territorio del cantón del Turrialba, como se indicó anteriormente, representa un 52% de la provincia de Cartago. Así mismo, el



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

inspector realiza otras actividades, como por ejemplo, gestionar contrataciones, supervisión de proyectos, entre otros, de otros departamentos.

- 2.25** No se logró determinar que el inspector realice un seguimiento de las licencias constructivas otorgadas, asegurando que todos los proyectos se ejecuten de conformidad con la normativa vigente. Este hecho incumple con lo señalado en el artículo 87 en la Ley de construcciones que señala: *“La Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se esté dando. Los inspectores municipales son sus agentes, que tienen por misión vigilar la observancia de los preceptos de este Reglamento.”* El original no tiene cursiva.

Así mismo, incumple con apartado 5 del **“Procedimiento para control y seguimiento de obras constructivas desarrolladas en el cantón de Turrialba”**, el cual señala:

Semanalmente se cuenta con inspecciones programadas a cada uno de los distritos del Cantón de Turrialba, donde el inspector consulta en las diferentes obras en construcción, la existencia de permisos emitidos por Control Constructivo. El original no tiene cursiva

La administración debe reforzar el control y seguimiento de los proyectos para garantizar que todos cumplan con las normativas vigentes y evitar irregularidades. Mantener registros detallados y transparentes de todas las actuaciones y resoluciones que contribuyan a mejorar la calidad y la conformidad de los registros administrativos.

- 2.26** Con respecto a lo anterior, a unidad de Control Constructivo es preciso que desarrolle un sistema de inspección y seguimiento más riguroso para asegurar el cumplimiento de las normativas en los proyectos de construcción a los cuales se les otorga una licencia constructiva. Para la inspección, seguimiento o verificación de los proyectos que se ejecutan en el cantón, es perentorio establecer mecanismos que permitan verificar el cumplimiento interno de las construcciones, para tal fin, podrían incluir por ejemplo, en la normativa interna solicitar una autorización por parte del propietario para acceder o ingresar a la propiedad, con el fin de realizar dicho seguimiento.
- 2.27** Carencia de equipo básico para apoyar la labor de inspección como: licencias de software para inspección, cámaras de fotografía, dispositivos de Sistema de Posicionamiento Global (GPS por sus siglas en inglés) e instrumentos de medición como distanciómetro laser, espejos de inspección y equipo de protección personal (casco, chaleco, lentes, entre otras)
- 2.28** Según nos indicó el inspector municipal que desconocía sobre los procedimientos internos del proceso de permisos de construcción e inspección del departamento.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

2.29 Aunado a lo anterior, no se cumple con lo señalado en el artículo 10 del Reglamento de Construcciones, con respecto a la documentación que debe de estar en el sitio de la construcción, es decir, el procedimiento de que se cuente con un *“formula de control de visitas de inspección suministrada por la municipalidad...”*, para que se registren las inspecciones realizadas por el inspector.

2.30 No se cuenta con un plan de continuidad que permita garantizar el servicio en caso que no se cuente con un inspector municipal por incapacidad, despido, renuncia u otras. Lo anterior es que se presentaría un conflicto de interés si dicha función lo asume el ingeniero que apruebe los permisos de construcción.

Otros aspectos

2.31 Con respecto a lo anterior, no se logró evidenciar que se cumpla con lo señalado en el artículo 89 de Sanciones, incisos f y j de la Ley de Construcción, el cual señalan:

- ...f) No dar aviso a la Municipalidad de suspensión o terminación de obras.*
- j) Ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra.*

2.32 Se debería valorar los siguientes aspectos:

Establecimiento de Protocolos Claros: Definir procedimientos detallados que especifiquen cuándo y cómo se debe notificar a la municipalidad sobre la suspensión o terminación de las obras.

Uso de Tecnología: Implementar sistemas de gestión de proyectos que automaticen las notificaciones y alerten cuando una obra se suspenda o termine, asegurando que se comunique oportunamente a la municipalidad.

Responsabilidad Designada: Asignar a un responsable específico del equipo de proyecto la tarea de notificar a la municipalidad, asegurando así el cumplimiento de esta obligación.

Certificado de Finalización: Valorar exigir un certificado de finalización emitido por la municipalidad antes de permitir la ocupación o uso de la construcción.

Inspecciones Finales Obligatorias: Establecer que ninguna construcción puede ser ocupada o utilizada hasta que se haya realizado una inspección final y la municipalidad haya dado su aprobación.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Informar a los Propietarios y Contratistas: Comunicar claramente a los propietarios y contratistas la importancia de obtener la aprobación final antes de ocupar o usar la construcción y las posibles sanciones en caso de incumplimiento. (Manual de procedimientos)

2.33 No se resguarda la confidencialidad de la identidad del denunciante desde que ingresa la denuncia a través de la oficina de “Recepción de correspondencia” o a través de la oficina de Desarrollo Urbano, Alcaldía, Contraloría de Servicios, entre otras. Así como el traslado de información a diferentes áreas.

2.34 Por otro lado, también se encuentra pendiente la publicación de los requisitos del trámite de permisos de construcción en el Catálogo Nacional de Trámites a cargo del MEIC, de conformidad con lo exigido en los artículos No. 19 y 27 del Reglamento a la Ley No. 8220. Esta situación, le resta publicidad y facilidad de información y acceso al trámite, puesto que tal herramienta digital, permite que cualquier ciudadano, desarrollador de proyectos o inversionista inclusive, pueda de previo a iniciar una construcción en el cantón, consultar y comparar desde una fuente única y actualizada, cuáles son los requisitos para obtener un permiso constructivo.

Salto en el consecutivo numérico del registro auxiliar de permisos de construcción.

2.35 Se determinaron una serie de inconsistencia en los registros auxiliares de permisos de construcción de los años 2021 al 2023, como se aprecia a continuación:

a. Se identificó la ausencia de las siguientes líneas del año 2021:

<u>Fecha_Solicitud</u>	<u>No_Permiso</u>	<u>Cedula_Propietario</u>
26-oct-21	9385	302010528
27-oct-21	9385	302840685

b. En el registro auxiliar del año 2022 no se observa el registro número 9534.

c. No se logró observar en el registro auxiliar del año 2023, las líneas con los números 10059, 10381 y 10443.

d. Se observa la línea con el registro del Sr. José Miguel (6-226-751) con fecha del 30 de agosto del 2023, el cual no registra el número de expediente del permiso de construcción.

Este tipo de situaciones genera que dicho reporte sea poco confiable, ya que el



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAL-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

sistema debería de generar pistas de auditoría, que son elementos, constituidos por datos e información, que sirve para seguirle la pista a una transacción o a un evento, desde su origen hasta su incorporación en los registros correspondientes, y viceversa, o en su defecto debería generar un reporte con la totalidad de registros y el estatus de cada uno (activo, inactivo, anulado, modificado, entre otros).

En las “Normas de Control Interno para el Sector Público”, se indica que los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la confiabilidad, oportunidad y utilidad, con respecto al primer atributo la Norma explica: *“5.6.1 Confiabilidad. La información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente”.*

Proceso de registro, control e inspección de las construcciones desarrolladas en el Cantón

- 2.36** Como parte del proceso de otorgamiento de permisos de construcción por parte de la Municipalidad está la ejecución de visitas o inspecciones de las obras y la conformación del expediente administrativo correspondiente al permiso aprobado, para tal fin, se contó con la asesoría de un ingeniero contratado.
- 2.37** Podemos definir el expediente administrativo, como el conjunto ordenado de documentos y actuaciones para soportar la toma de decisiones de la Administración en el momento de autorizar y supervisar los permisos constructivos otorgados.
- 2.38** El Departamento de Control Constructivo elabora expedientes físicos y expedientes electrónicos a través de la plataforma digital APC, los primeros para los permisos de construcción de obra menor y los segundos para los permisos de construcción de obra mayor.
- 2.39** Cabe indicar que la primera base de datos proporcionada por la Unidad de Control Constructivo, en formato de hoja de cálculo, carece de un orden coherente entre el número de permiso y el solicitante. Esta falta de organización dificultó la obtención de una muestra representativa de los posibles proyectos a analizar, lo que, a su vez, provocó retrasos en la entrega de los expedientes y, por consiguiente, en la revisión de estos.

Debilidades de la documentación de los expedientes de permisos de construcción

Expediente de obra mayor



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

2.40 Durante el estudio, se realizó un análisis de la documentación requerida para otorgar licencias de construcción en obras mayores en el cantón de Turrialba de los periodos 2021, 2022 y 2023. Como resultado de la revisión de los expedientes de los permisos de construcción se observaron expedientes que carecía de la siguiente documentación:

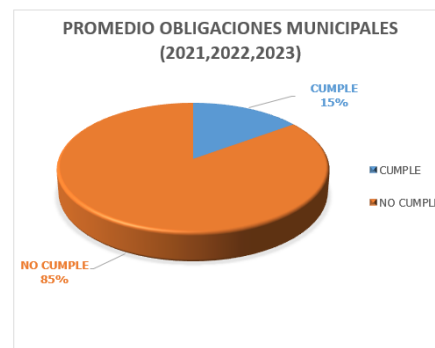
- a. Certificación de encontrarse al día con las obligaciones municipales.** No se observó un comprobante o validación de que el ciudadano se encuentre al día con las obligaciones por servicios municipales, patentes, cementerio e impuesto Bienes Inmuebles). Como se detalla en el siguiente cuadro y gráfico No.01:

Cuadro y grafico No.01

Expedientes (Año)	CUMPLE	NO CUMPLE
2021	7	13
2022	0	20
2023	2	18
Subtotales	9	51

PERMISO	CUMPLE	NO CUMPLE
2021	35,00%	65,00%
2022	0,00%	100,00%
2023	10,00%	90,00%

PROMEDIO OBLIGACIONES MUNICIPALES (2021,2022,2023)	CUMPLE	NO CUMPLE
	15,00%	85,00%



Fuente: Ing. Randall Muñoz Matamoros

Aunque no existe una normativa específica que mencione que los impuestos municipales estén relacionados con los permisos de construcción, su cumplimiento es una práctica estándar y esencial para obtener la aprobación de una licencia constructiva.

- b. Certificación o revisión digital de estar al día con la CCSS.**

En la información analizada, no se observó documento que certifique que se está al día con la CCSS, ni se proporciona evidencia de que dicha consulta se haya realizado de forma digital.

En la gráfica siguiente, se analiza el cumplimiento de la revisión de estar al día con la CCSS, con respecto a la muestra de los años que formaron el estudio:



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Cuadro y grafico No.02

Expedientes (Año)	CUMPLE	NO CUMPLE
2021	3	17
2022	3	17
2023	0	20
Subtotales	6	54

PERMISO	CUMPLE	NO CUMPLE
2021	15,00%	85,00%
2022	15,00%	85,00%
2023	0,00%	100,00%

PROMEDIO CERTIFICACIÓN CCSS (2021,2022,2023)	CUMPLE	NO CUMPLE
	10,00%	90,00%



Fuente: Ing. Randall Muñoz Matamoros

En el Dictamen No. C-353-2006 de la Procuraduría General de la República, en el ítem VI Conclusiones, se indica:

“...3. El artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro Social, establece con precisión y claridad, la obligación de los patronos o las personas que realicen total o parcialmente actividades independientes o no asalariadas, de estar al día en el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense de Seguro Social, de manera tal que éste constituye un requisito de admisibilidad indispensable para que la Administración pueda dar trámite a las solicitudes que aquellos le presenten.

4.- Considera este órgano asesor que el artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro Social es claro al establecer como requisito "sine qua non" para el otorgamiento no sólo de permisos o licencias, sino también de cualquier tipo de autorización administrativa (dentro del cual se ubicaría el permiso de construcción), el encontrarse al día en el pago de las cuotas obrero-patronales...”

c. Plano catastro con visado municipal.

Como parte de los requisitos por cumplir el solicitante debe, adjuntar a los requisitos el plano catastro de la propiedad con el sello de visado municipal.

En el siguiente cuadro y grafico se observa la carencia del plano catastro visado por la municipalidad de los diferentes periodos:



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

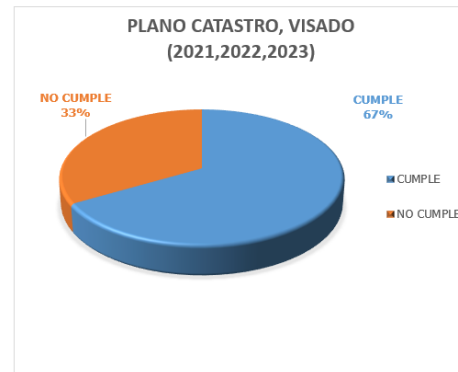
21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Cuadro y grafico No.03

Expedientes (Año)	CUMPLE	NO CUMPLE
2021	17	3
2022	13	7
2023	10	10
Subtotales	40	20

PERMISO	CUMPLE	NO CUMPLE
2021	85,00%	15,00%
2022	65,00%	35,00%
2023	50,00%	50,00%

PLANO CATASTRO, VISADO (2021,2022,2023)	CUMPLE	NO CUMPLE
	66,67%	33,33%



Fuente: Ing. Randall Muñoz Matamoras

En el oficio No.ODU-C-0176-2018 en el listado de requisitos solicitados por la Municipalidad de Turrialba en el numeral 6, se indica: “...6. 1 copia del plano catastro visado.”

Siguiendo lo mencionado anteriormente y en cumplimiento de lo establecido por la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, es posible que exista documentación que el funcionario municipal verificó de forma digital. Sin embargo, no se observa ningún documento que fundamente dicha verificación. Por lo tanto, sería apropiado mantener algún tipo de registro que confirme que dicho procedimiento se llevó a cabo, asegurando así el cumplimiento de la normativa vigente.

Expedientes de obra menor

2.41 Al analizar el cumplimiento de requisitos que debe de contener cada expediente para el otorgamiento del permiso de obra menor autorizado o aprobado por el encargado de control constructivo, se procedió a revisar una muestra de los periodos 2021, 2022 y 2023. Durante la revisión no se nos proporcionaron los expedientes de las obras menores del periodo 2023, lo cual constituye en una limitación al alcance de esta auditoría, según nos indicó el Encargado del Archivo Central los documentos no fueron ubicados en el Archivo Central. Para tal fin se realizó una pequeña revisión expedientes del 2024.

2.42 Cabe indicar que los documentos relacionados con los permisos de construcción para obras menores se encuentran en formato papel, sin numeración de páginas



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

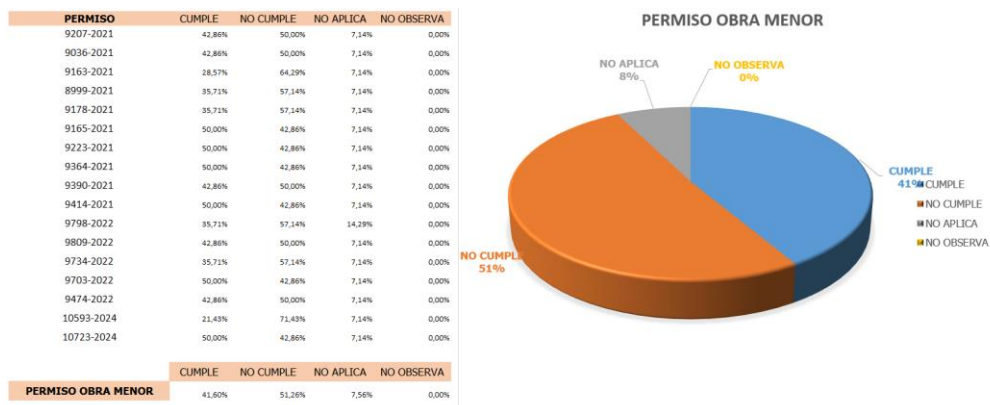
21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

(foliado) y sujetos con una grapa. Esta condición no refleja un procedimiento óptimo de trazabilidad y custodia, lo cual es necesario para garantizar un acceso completo, ordenado cronológicamente y confiable a la información, que es de acceso público.

Resultado General:

2.43 Se determinó que la muestra de expedientes de los años 2021, 2022 y 2024, no cumplían en un 100% de los requisitos señalados en el Reglamento Municipal de Obras Menores en el Cantón de Turrialba, es decir, de los 17 permisos otorgados por obras menores, no cumplían en su totalidad con la presentación, verificación o fundamentación, de que el contribuyente o el funcionario municipal haya recibido o verificado los requisitos exigidos por la normativa en su artículo No.16 (Ver anexo 01). Como se puede apreciar en la siguiente imagen y gráfico:

Cuadro y grafico No.04



Fuente: Ing. Randall Muñoz Matamoros

2.44 A continuación, se detalla los incumplimientos del 100% según requisitos del reglamento:

- Declaración jurada de la estimación económica (art.16, inciso a): en los documentos suministrados, falta la declaración jurada por parte del solicitante de la estimación del costo de las obras, en su lugar se observan facturas proformas de materiales.
- Al día con la CCSS (art.16, inciso b): en la información analizada, no se observa la entrega de certificaciones por parte del solicitante, ni la verificación de dicha condición por parte del funcionario municipal, lo que es una clara inobservancia a lo que indica el artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

- c. Bienes Inmuebles (art.16, inciso d): en la información estudiada, no se observa la comprobación por parte del funcionario municipal ni la certificación de la municipalidad del cumplimiento dicho requerimiento.
- d. Obligaciones municipales (art.16, inciso e): en la información examinada, no se observa ninguna comprobación por parte del funcionario municipal ni certificación de la municipalidad que acredite el cumplimiento de dicha obligación.
- e. Póliza de Riesgos del Trabajo: (art.16, inciso K) para valor si la administración municipal debe solicitar la emisión de una póliza de Riesgos del Trabajo (RT), se consideraran los siguientes puntos:
 - a. Si se está solicitando el permiso de construcción, con anterioridad a las obras constructivas. El solicitante debe cumplir con los requerimientos que indica la normativa. *(Solicitar póliza RT)*
 - b. Si la obra se encuentra en proceso constructivo, con un avance menor al 100%, y se le realiza un acta de clausura. En el proceso de regulación ante la municipalidad se deberá cumplir con los requisitos, para el otorgamiento de la licencia constructiva. *(Solicitar póliza de RT)*
 - c. Si la obra se encuentra terminada, se le confecciona un acta de clausura por falta de licencia constructiva, y si en el procedimiento de regulación la municipalidad determina que se cumplieron todos los requisitos para la edificación. *(No solicitar póliza RT)*
 - d. Si la obra se encuentra terminada, se le confecciona un acta de clausura por falta de licencia constructiva, y en el procedimiento de regulación la municipalidad determina que se deben realizar modificaciones a lo construido. *(Solicitar póliza RT)*

Según lo descrito previamente, no se ha encontrado en los expedientes ningún documento que respalde la aplicación de lo indicado en el ítem c. Por lo tanto, en esta revisión, debido a la falta de un criterio técnico por parte del funcionario revisor que justifique las acciones de la administración, se considerará que los proyectos en los cuales se canceló una multa no cumplieron con dicho requisito.”

En el siguiente cuadro y gráfico ilustra el grado de cumplimiento o incumplimiento en ocho de los requisitos necesarios para el otorgamiento de la licencia constructiva.



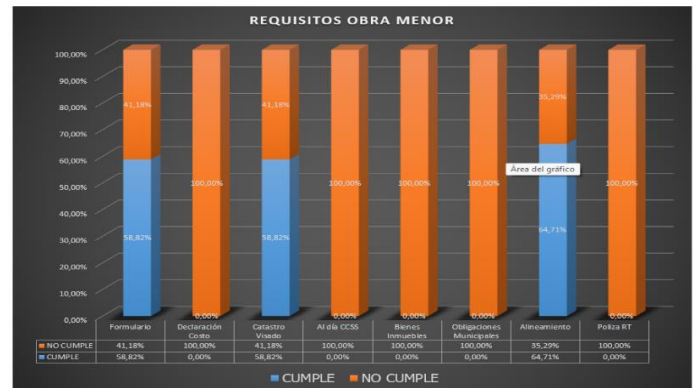
MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Cuadro y grafico No.05 Resultados de revisión de expedientes obra menor

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE
Formulario	58,82%	41,18%
Declaración Costo	0,00%	100,00%
Catastro Visado	58,82%	41,18%
Al día CCSS	0,00%	100,00%
Bienes Inmuebles	0,00%	100,00%
Obligaciones Municipales	0,00%	100,00%
Alineamiento	64,71%	35,29%
Poliza RT	0,00%	100,00%

REQUISITOS OBRA MENOR	CUMPLE	NO CUMPLE
	22,79%	77,21%



Fuente: Ing. Randall Muñoz Matamoros

Como se puede apreciar, se determinó que no se cumple con requisitos establecidos en la normativa interna, ya que se manifiesta en la falta de documentos esenciales en los expedientes suministrados por la Unidad de Desarrollo Urbano, necesarios para otorgar la licencia constructiva.

Otras condiciones observadas en la documentación analizada.

2.45 Se determinaron otras situaciones durante la revisión de la documentación incluyen que afectan la calidad y la conformidad de los registros, tales como:

- a. Formulario o Boleta de solicitud diferente al que se encuentra en la página de la Municipalidad de Turrialba.
- b. Ausencia de firmas.
- c. Diferencia en fechas (Formulario/Permiso)
- d. Proyectos que podrían no ser consideradas como obras menores.

2.46 Estas observaciones resaltan la necesidad de mejorar los procesos de documentación y asegurar la transparencia en los tramites que realiza la administración. A continuación, se detallan las debilidades:

a. Formulario de solicitud de tramites

En la página de la Municipalidad de Turrialba (www.muniturrialba.go.cr), en la sección de Trámites en línea y el ítem Control constructivo, se encuentra el formulario de solicitud para permisos de construcción. Como se observa en la siguiente imagen:



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Municipalidad de Turrialba
Depto. Control Constructivo
Tel: 2553-0231 Ext: 11

Formulario de solicitud para trámites

VALIDA ÚNICAMENTE CON TIMBRES

1. TIPO DE TRÁMITE A SOLICITAR

ALINEAMIENTO MUNICIPAL VISADO MUNICIPAL
 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN VISADO PARA ESCRITURA

2. DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre del Propietario: _____ Cédula: _____ Firma: _____
Área del Lote: _____ Folio Real o Finca: _____ Distrito: _____ Teléfono: _____

3. DATOS DE LA PROPIEDAD

Plano Catastral: _____ Dirección Exacta del Lote: _____

USO EXCLUSIVO ADMINISTRATIVO

Funcionario que recibe: _____

NOTAS:

NOMBRE	FECHA DE INGRESO DEL TRÁMITE	CONSECUTIVO

OFICINA CONTROL CONSTRUCTIVO

A. REVISIÓN DE JEFATURA: _____
Nombre de funcionario responsable: _____

NOMBRE: _____ FIRMA: _____ SELLO: _____
FECHA DE REVISIÓN: _____ FECHA DE INSPECCIÓN: _____

RESOLUCIÓN: APROBADO DEPREVIÓ DENEGADO OFICIO: _____

TASACIÓN

MONTO TASADO	COSTO METRO CUADRADO	PORCENTAJE DE MULTA

DATOS PARA CAJA RECEPTORA DE IMPUESTOS

IMPUESTO MUNICIPAL (1%)	MONTO DE MULTA	TOTAL DE IMPUESTO
<input type="radio"/> INTERES SOCIAL (0.5%)		

Imagen 4. Boleta de solicitud de trámite, que se encuentra en la página de la Municipalidad de Turrialba.

2.47 No obstante, en la documentación se evidencia un formulario con características similares, ver imagen 01, el cual presenta las siguientes situaciones:

- El formulario carece de firmas (Solicitante, recibido por).
- No se utiliza la Boleta denominada "oficina de control constructivo", sino que se usa el reverso de la Boleta de solicitud con los cálculos para el establecimiento del impuesto a la construcción por cobrar.

Imagen No.01
Boleta de Solicitud de trámite

MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA
Tel: 2553-0231 Ext: 11
DESARROLLO URBANO / CONTROL CONSTRUCTIVO

BOLETA DE SOLICITUD DE TRÁMITE

Fecha de solicitud: 27/01/2021 No. 0171

Fecha de entrega: _____

Nombre solicitante: _____ Cédula: _____
Teléfono: _____ Email: _____
Dirección exacta: 30mts norte de la central telefonica.

TIPO DE TRÁMITE A SOLICITAR

Alineamiento de construcción Visado municipal Uso de suelo
 Permiso de construcción Visado de segregación

Uso solicitado

Residencial Comercial Industrial Agrícola Público

Descripción de la actividad:
Cambiar estructura del techo.

Cantón: Turrialba Distrito: Santa Rosa
Nº Catastro: _____ Nº Finca: _____
Firma solicitante: _____ Recibido por: _____

Ing. Fernando Segura Penabaz

Área: 116.7 m²

Costo Unitario: 35000/m²

Costo de Obra: 4067000

Impuesto: 406700

NO PAS

Permisos de Construcción.

2.48 Para finalizar el trámite de obtención de la licencia constructiva, se observa que la administración genera un documento denominado "Permiso de Construcción", (ver la imagen No.02), en el cual destacan las siguientes inconsistencias:



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

- El número de solicitud no coincide con el número de la boleta de solicitud de trámite.
- La fecha de solicitud no coincide con la fecha indicada en la boleta de solicitud de trámite.
- En la casilla de permiso, se utiliza un término que, por su definición, no corresponde al permiso solicitado.
- La fecha de aprobación es igual a la fecha de solicitud.
- La fecha de vencimiento no se indicada.

Imagen No.02

2.49 Asimismo, según la modalidad del permiso a otorgar, la administración emplea términos que, por su definición, pueden inducir a error al contribuyente. Entre estos términos se encuentran:

Remodelación: Es el desarrollo de nuevos diseños en una edificación. Incluye el levantamiento de lo existente, la revisión de los sistemas mecánicos, eléctricos y estructurales, para determinar si la remodelación implica un cambio en estos.

Cuando para una obra menor debería ser reparación, el cual se define:
Reparación: Renovación de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las originales.

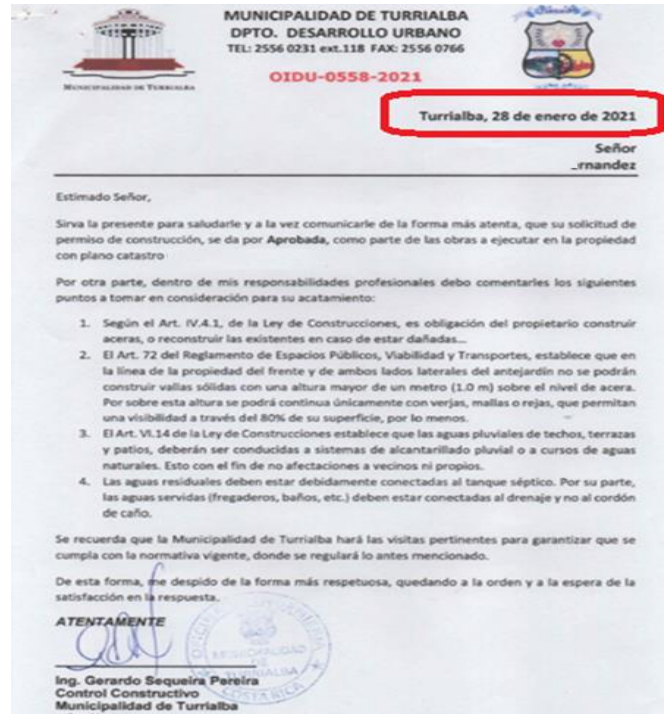
2.50 Se observó aprobaciones que difieren de la fecha de la solicitud y la fecha de aprobación, es decir, se observa una aparente inconsistencia del tiempo u orden con respecto a la elaboración de los documentos. Ejemplo de lo anterior, se observa en el Oficio No. OIDU-0558-2021 de aprobación del permiso (imagen 03), con fecha del 28 de enero del 2021, es decir, con una fecha anterior al formulario de permiso de construcción, es decir, 9 de febrero del 2021 (imagen 02).



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Imagen No.03



2.51 Así mismo, se observa que el número de solicitud no coinciden entre las boletas de "Permiso de construcción" No.11145 (ver imagen 02) y la boleta de solicitud de tramite No. 0171 (ver imagen No. 01) de una misma solicitud de permiso de construcción. Lo anterior, señala una no uniformidad de registro y por ende no trazabilidad del proceso. Con respecto a este punto se debe de analizar la situación y estandarizar en un único registro.

Proyectos u obras que no califican como una obra menor

2.52 En los proyectos de obras menores se observan algunas construcciones que, debido a la actividad constructiva y al costo de desarrollo, no debería de calificarse como obras menores según la normativa vigente. Entre estas construcciones se incluyen:

a. Cuantía:

<u>Permiso No.</u>	<u>Monto</u>
8999-2021	¢ 5.775.000
9165-2021	5.200.985
9390-2021	6.075.000
9414-2021	5.185.385



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

b. Tipo de obra:

<u>Permiso No.</u>	<u>Monto</u>	<u>Descripción obra</u>
9734-2022	¢ 9.487.446	Construyen estructura y cubierta
9809-2022	4.500.000	Construyen estructura y cubierta

Como se puede apreciar, en el Reglamento Municipal de Obra Menor, en los artículos No. 05 y 09, señala:

Artículo 5. Tipos de obras menores. En función de su cuantía en los términos del artículo 83 bis de la Ley de Construcciones, y 6 de este reglamento, así como de los parámetros establecidos en el mismo numeral 83 bis de la Ley de Construcciones, es decir la protección de la propiedad, la salud pública, la vida humana y animal que lo utilizarán, el respeto absoluto de la sostenibilidad ambiental del desarrollo integral que garantice el derecho a un ambiente sano y equilibrado individual, colectivo, siempre y cuando no incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio, se consideran como obras menores las indicadas a continuación:

... f. Cambio de cubierta de techo (no incluye estructura) ...

Artículo 9. Cuantía. Las obras menores no excederán el equivalente a diez salarios base, calculados y actualizados conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 7337, de 05 de mayo del año 1993.

Además, la Ley No.7337 “Crea Concepto Salario Base para Delitos Especiales del Código Penal” en el artículo 2 nos señala:

ARTICULO 2.- La denominación "salario base", contenida en los artículos 209, 212, 216 y 384 del Código Penal, corresponde al monto equivalente al salario base mensual del "Oficinista 1" que aparece en la relación de puestos de la Ley de Presupuesto Ordinario de la República, aprobada en el mes de noviembre anterior a la fecha de consumación del delito. Dicho salario base regirá durante todo el año siguiente, aun cuando el salario que se toma en consideración, para la fijación, sea modificado durante ese período. En caso de que llegaren a existir, en la misma Ley de Presupuesto, diferentes salarios para ese mismo cargo, se tomará el de mayor monto para los efectos de este artículo...

El monto del salario de un oficinista 1 (que en el poder judicial fue reasignado a “Auxiliar Administrativo 1”) por año corresponden:



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Periodo	Monto Salario Base	No. La Gaceta
2021	∅462.200	Gaceta No.3 del 6 enero 2021
2022	462.200	Boletín Judicial No.244 20 diciembre 2021
2023	462.200	Boletín Judicial No.5 13 enero 2023

Con base en lo anterior, se determina proyectos antes señalados no deberían ser considerados como obras menores, ya que los montos exceden los límites establecidos por la normativa interna vigente. Esta situación subraya la necesidad de una revisión del cumplimiento de la normativa y un control más estricto por parte de las autoridades municipales para asegurar que todos los proyectos se ajusten a las normativas aplicables y se eviten posibles irregularidades.

Deficiencias de control interno en el archivo de la documentación incluida en los expedientes de los permisos de construcción

Se determino deficiencias de control interno en el archivo de la documentación en los expedientes, como se detallan a continuación:

2.53 Expedientes de obra mayor:

La información de los expedientes de las obras mayores está digitalizada, no se evidencia la aplicación de pautas específicas para la organización de los expedientes. Esta situación podría afectar a la administración, ya que no se presenta una secuencia lógica de las actuaciones y resoluciones.

2.54 Expedientes de obra menor:

Los expedientes del año en curso se encuentran custodiados en una “bodega” o cuarto sin puerta, de acceso de todo el personal o cualquier funcionario o persona externa que se encuentre en dicha área.

Así mismo, la información incluido en el los expedientes relacionados con los permisos de construcción para obras menores se encuentran en formato papel, sin numeración de páginas (foliado) y sujetos con una grapa. Esta condición no refleja un procedimiento óptimo de trazabilidad y custodia, lo cual es necesario para garantizar un acceso completo, ordenado cronológicamente y confiable a la información, que es de acceso público.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

En las Normas Generales de control interno para el sector público, señala en el apartado sobre la gestión documental, lo siguiente:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información propicien una debida gestión documental institucional, mediante la que se ejerza control, se almacene y se recupere la información en la organización, de manera oportuna y eficiente, y de conformidad con las necesidades institucionales.”

Así mismo, señala sobre el control de sistemas de información: “El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben disponer los controles pertinentes para que los sistemas de información garanticen razonablemente la calidad de la información y de la comunicación, la seguridad y una clara asignación de responsabilidades y administración de los niveles de acceso a la información y datos sensibles, así como la garantía de confidencialidad de la información que ostente ese carácter.”

Al respecto en lo que interesa la “Ley General de Control Interno”, establece lo siguiente:

“Artículo 15. Actividades de control. Respecto a las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

(...)

Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:

(...)

El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.

Artículo 16. Sistema de información. Deberá contarse con sistemas de información que permitan a la administración activa tener una gestión documental institucional, entendiendo esta como el conjunto *de actividades realizadas con el fin de controlar, almacenar y, posteriormente, recuperar de modo adecuado la información producida o recibida en la organización, en el desarrollo de sus actividades, con el fin de prevenir cualquier desvío en los objetivos trazados. Dicha gestión documental deberá estar estrechamente relacionada con la gestión de la información, en la que deberá contemplar las bases de datos corporativas y las demás aplicaciones informáticas, las cuales se constituyen en importantes fuentes de la información registrada.*

En cuanto a la información y comunicación, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, como responsables del buen funcionamiento del sistema de información, entre otros, los siguientes:



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

a) *Contar con los procesos que permitan identificar y registrar información confiable, relevante, pertinente y oportuna; así mismo, que la información sea comunicada a la administración activa que la necesite, en forma y dentro del plazo requerido para el cumplimiento adecuado de sus responsabilidades, incluidas la de control interno.*

(...)

c) *Establecer las políticas, los procedimientos y recursos para disponer de un archivo institucional, de conformidad con lo señalado en el ordenamiento jurídico y técnico”.*

Visitas de campo

2.55 Se realizaron vistas de campo o inspecciones a una muestra de permisos de construcción de obras menores y mayores que ya habían sido concluidos. Para tal fin, se extrajo una muestra de los expedientes revisados en este estudio, se eligieron proyectos tanto de obra menor como de infraestructura urbana¹. La inspección se realizó en compañía del inspector municipal y el ingeniero externo. El objetivo de dicha inspección era evaluar las condiciones y el cumplimiento de las normativas vigentes en cada tipo de obra. Así mismo, se verificaron aspectos como ubicación, existencia de la construcción y la adherencia a los planos aprobados.

2.56 Con respecto a la inspección, el criterio técnico del ingeniero externo los proyectos se ejecutaron conforme a la licencia otorgada, y a simple vista, “se presume” que lo observado se ajusta a dicha licencia. Esto porque se debe contar con la autorización de los propietarios para ingresar a las propiedades para constatar el cumplimiento de la licencia conferida.

Se detalla a continuación los resultados de las visitas de campo:

2.57 Infraestructura Urbana (Obra Mayor)

Con respecto la obra mayor, nos indicó el ingeniero contratado; “Las obras de construcción nuevas, de ampliación o de rehabilitación integral que se visitaron correspondían a la dirección proporcionada y estaban ejecutadas y terminadas. Sin embargo, debido a que se trataba de propiedades privadas y las obras ya estaban concluidas, no fue posible acceder a las mismas. Por lo tanto, no se pudo comprobar si las obras se desarrollaron en apego al permiso otorgado. Para abordar esta limitación, se realizó una comparación entre el plano constructivo y lo observado desde la línea de propiedad. Esta comparación permitió identificar que las obras no presentaban posibles discrepancias en la parte externa de la obra, pero no se podría asegurar que las

¹ Obra Infraestructura Urbana. Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

construcciones cumplieran con las normativas y permisos establecidos.” La cursiva no forma parte del original.

Así mismo, en la visita de campo, el inspector externo señaló con respecto al permiso No. 9163-2021: *“inicialmente comenzó como una obra menor en el proceso constructivo se transformó en una obra mayor, por tal motivo, se determinó durante la visita que la obra se encuentra clausurada.” La cursiva no forma parte del original.*

2.58 Proyectos de obra menor

Como resultado de las inspecciones realizadas a las obras menores, el ingeniero externo, detecto obras que no debía ser considerados como obra menor, ya que nos indicó: *“Durante la inspección de las obras menores, se identificaron varios incumplimientos de los requisitos establecidos. Estos debieron ser detectados por los inspectores y abordados según la normativa vigente. Además, el departamento de control constructivo debería haber elaborado un informe técnico detallado. Dicho informe debía evaluar si el proyecto cumplía con las regulaciones o si era necesario corregir posibles infracciones.”*

Así mismo señalo, *“La falta de identificación y corrección de estos incumplimientos puede tener varias consecuencias negativas. En primer lugar, los contribuyentes podrían ejecutar obras diferentes a las aprobadas, lo que no solo afecta la calidad y seguridad de las construcciones, sino que también impacta negativamente en la recaudación del impuesto a los permisos de construcción. Además, la falta de control adecuado puede generar un precedente de incumplimiento normativo, lo que podría llevar a una mayor cantidad de irregularidades en futuros proyectos.” La cursiva y negrita no forma parte del original.*

A continuación, se presentan ejemplos de proyectos que presentan irregularidades según lo señalado en informe técnico del ingeniero externo:

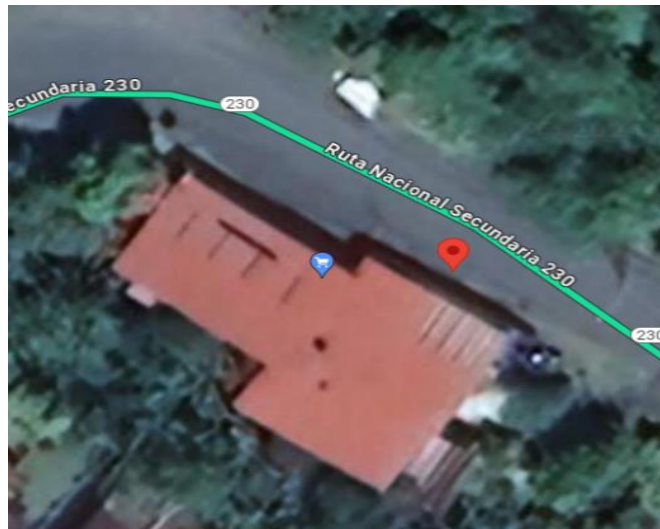
a. Permiso No. 8999-2021: *En esta propiedad existe un negocio comercial en el cual se construyó un entrepiso. Este proceso constructivo no cumple con los requisitos en cuantía ni con los parámetros establecidos en el artículo 5 del Reglamento de Obra Menor de la Municipalidad de Turrialba. Cabe señalar que, desde que se otorgó el permiso, esta obra no cumplía con los requerimientos de obra menor, ya que se requiere de un profesional que calcule y diseñe las estructuras que forman parte de los elementos a construir. Además, se carece de una inspección rigurosa que realice un seguimiento adecuado de las licencias constructivas otorgadas por la administración. Se aprecia a continuación algunas irregularidades, detectadas:*



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Imagen No.04



Con respecto a la imagen No.04, del informe No. Xxx , “...la propiedad tiene un frente a una Ruta Nacional Secundaria, por lo que necesitaba alineamiento MOPT.”

Imagen No.05



Con respecto al anterior imagen, el informe técnico señalaba: “La propiedad presenta un pendiente considerable, por lo que se requiere del diseño de un profesional.”

b. Permiso N° 9390-2021: Este proceso constructivo no cumple con los requisitos en cuantía ni con los parámetros establecidos en el artículo 5 del Reglamento de Obra Menor de la Municipalidad de Turrialba. Como lo señala en ingeniero externo, “En la propiedad se construye una edificación que podría



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

ser utilizada como casa de habitación. Así mismo, señala; “En la propiedad, se observa en línea de propiedad dos bases para medidor, una alimenta la casa principal y la otra podría ser para alimentar la edificación adicional.” Como se puede apreciar en la siguiente imagen:

Imágenes No.06



El ingeniero externo, nos señala riesgos por el incumplimiento de la normativa interna y la supervisión, como son; *En primer lugar, puede comprometer la seguridad y la integridad estructural del edificio, al cual la administración dio su aval. En segundo lugar, la ausencia de un seguimiento riguroso puede fomentar prácticas irregulares y el incumplimiento de las normativas vigentes. Es fundamental que la administración municipal refuerce sus procesos de inspección y seguimiento para garantizar que todas las construcciones se realicen conforme a la normativa vigente.*

2.59 Análisis financieros

Como parte del estudio se procedió a comparar los ingresos y gastos del área de control constructivo de los años del 2021, 2022 y 2023, así como de los meses de enero a octubre del 2024. La información se extrajo de los “Estados Financieros” elaborados por el departamento de Contabilidad. En la siguiente cuadro se observa el comportamiento de los ingresos y gastos, a continuación:



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Cuadro No.06

Periodo	Cantidad permisos	Ingresos	Ingresos	Total	Saldo	Diferencia
		Permisos (4.01.01.03.02.01.05)	Multas (4-01-03-03-09-09-01)		Gastos (05-03-06-01)	
2021	493	63 068 327	1 126 822	64 195 149	111 670 254	-47 475 105
2022	405	61 529 839	5 351 348	66 881 187	88 095 366	-21 214 179
2023	700	54 998 970	19 298 942	74 297 912	88 257 573	-13 959 661

Periodo	Cantidad permisos	Ingresos	Ingresos	Total	Saldo	Diferencia
		Permisos	Multas		Gastos	
ene-24	25	3 964 791	337 640	4 302 431	6 655 425,00	- 2 352 994
feb-24	136 (a)	10 932 426	1 337 570	12 269 996	14 131 417,00	- 1 861 421
mar-24	166	14 498 284	1 531 570	16 029 854	20 786 842,00	- 4 756 988
abr-24	204	19 537 857	2 385 094	21 922 951	27 384 073,00	- 5 461 122
may-24	230 (b)	22 332 875	3 406 264	25 739 139	33 923 111,00	- 8 183 972
jun-24	271	27 929 522	4 132 854	32 062 376	40 462 016,00	- 8 399 640
jul-24	304	30 966 570	4 636 321	35 602 891	46 497 876,00	-10 894 985
ago-24	335	33 687 901	4 636 321	38 324 222	51 600 988,00	-13 276 766
sep-24	364	38 609 984	4 764 313	43 374 297	56 800 318,00	-13 426 021
oct-24	433 (c)					

Saldo de las cuenta

- (a) 59 casos RESERVA INDIGENA DE ALTO CHIRRIPO
(b) 02 casos RESERVA INDIGENA DE ALTO CHIRRIPO
(c) 37 casos RESERVA INDIGENA DE ALTO CHIRRIPO

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, los años 2021 y 2022 presentan un comportamiento uniforme con respecto a la cantidad de permisos e ingresos, pero el año 2023 los permisos aumentaron un 42%, es decir, en 295 obras o permisos, pero el ingreso es menor, por un monto de ¢6.530.869.

Con respecto a los ingresos por multas se observa una situación inversa, ya que se observa un aumento en el ingreso cada año por dicho concepto. En el año 2022 se aprecia un aumento en 375% con respecto al año 2021 y en el año 2023 en un 261% con respecto al 2022. Al consultarle al encargado de Control Constructivo, la causa de lo anterior, nos indicó que obedece al inspector contratado en dicho periodo.

Con respecto al periodo 2024, al mes de setiembre del 20 2024, el escenario cambia, ya que los ingresos por multas disminuyeron en ¢14.534.629 con respecto al 2023, en donde se produce el mayor pico de ingresos.

Así mismo, se puede observar que los gastos supera los ingresos en los periodos de estudio, como también en los meses del periodo 2024. Este aspecto de debe ser analizado por la administración con el fin de realizar las acciones correspondientes, ya sea en la inversión en la unidad o medidas de contención del gasto u ambas.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

3. CONCLUSIONES

A las municipalidades les corresponde aplicar, entre otros, el marco jurídico establecido en la Ley de Planificación Urbana y en la Ley de Construcciones, así como, en las normas técnicas y demás reglamentos relacionados con esa materia. De las normas citadas, se desprende el poder de vigilancia y control de los gobiernos locales sobre su territorio, explicado en que el interés particular de sus ciudadanos esté en armonía con el bienestar y orden de la comunidad. Lo anterior lleva a plantear la necesidad de que la Municipalidad cuente con normativa y procedimientos actualizados que le permitan responder a las demandas y exigencias del desarrollo constructivo de su jurisdicción y a la normativa aplicable.

A la Municipalidad además de promover acciones para fortalecer el control relacionado con el otorgamiento de los permisos de construcción mediante la elaboración, divulgación y puesta en práctica de normativa atinente y procedimientos internos; se le plantea un reto importante sobre el proceso de inspección de las construcciones que se ejecutan en su jurisdicción, en razón de que este Gobierno Local no cuenta con personal suficiente, ni con el equipo necesario para la ejecución eficiente de las funciones de vigilancia y control de las obras en proceso de construcción.

Así mismo, se presentan deficiencias en el cumplimiento de requisitos de los expedientes de obras mayores como menores y los cuales son sustentos para la aprobación de permisos de construcción. Así debilidades de control interno de la documentación que la unidad debería de mejorar para fortalecer los procesos y el control interno.

En consecuencia, de no tomarse acciones correctivas de forma oportuna en el tema de la vigilancia y control del proceso constructivo, al momento en que se ejecutan las obras en el Cantón, persiste el riesgo de que se presenten situaciones que atenten contra las arcas municipales por los ingresos dejados de percibir por concepto del impuesto y las multas correspondientes; así como, de la ejecución de obras que no reúnan las condiciones de seguridad necesarias o que puedan afectar el ambiente, invasión de zonas de protección y desarrollo de construcciones al margen de lo aprobado por la Municipalidad y de la normativa vigente, aunado a un crecimiento urbanístico desordenado.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

4. RECOMENDACION

De conformidad con las competencias asignadas en el artículo 12 de la “Ley General de Control Interno, N.º 8292, que señala entre los deberes del jerarca y los titulares subordinados, analizar e implementar, de inmediato, las observaciones, recomendaciones y disposiciones formuladas por la auditoría interna, la Contraloría General de la República, la auditoría externa y las demás instituciones de control y fiscalización que correspondan, se emiten las siguientes recomendaciones, las cuales deberán estar debidamente cumplidas en los plazos conferidos para tales efectos y que cuentan a partir de la fecha de recibo de este informe.

Para los efectos del presente documento, aplican las disposiciones dadas en el numeral 36 de la Ley General de Control Interno, No. 8292.

Concejo Municipal

En función de lo establecido en el artículo N°13 del Código Municipal, son atribuciones del Concejo, entre otras, dictar los reglamentos de la corporación; organizar, mediante reglamento, la prestación de los servicios municipales; celebrar convenios; comprometer los fondos o bienes y autorizar los egresos de la municipalidad, excepto los gastos competencia del Alcalde, se gira la siguiente disposición a ese Órgano Colegiado.

- 4.1** Tomar, conforme a sus competencias, el acuerdo correspondiente en relación a las propuestas de normativa y otros, que presente la Alcaldía y el Encargado de Control Constructivo. Para acreditar el cumplimiento, se debe remitir a la Auditoría Interna, a más tardar en el plazo de dos meses posteriores al recibo de cada propuesta de la Alcaldía, copia del acuerdo adoptado por el Concejo Municipal.

Alcalde Municipal

- 4.2** Se debe realizar una evaluación de riesgos específicamente para la gestión del proceso constructivo. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir dicha evaluación a esta Auditoría Interna, a más tardar el 01 de diciembre del 2025. (Ver apartado 2.1 al 2.5)
- 4.3** Considerar en la próxima aplicación de la autoevaluación de control interno institucional los procesos de otorgamiento, seguimiento e inspección, entre otros, de los permisos de construcción. Para acreditar el cumplimiento de esta



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

recomendación, se deberá remitir a esta Auditoria, a más tardar el 01 de diciembre del 2025. (Ver apartado 2.6 al 2.8)

4.4 Cumplir con las gestiones que actualmente se están desarrollando para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón, con el propósito de que sea utilizado como instrumento de control por el ayuntamiento con criterios legales y técnicos para llevar adelante un ordenado crecimiento de su desarrollo inmobiliario urbano. (Ver apartado 2.9 al 2.12)

4.5 Realizar las consultas legales pertinentes en torno a la falta de eficacia del Reglamento Municipal de Obras Menores en el Cantón, por la falta de la segunda publicación en el Diario Oficial La Gaceta. Actuar de conformidad al criterio legal. Se debe remitir copia del criterio legal y oficio donde la Alcaldía comunique cómo procederá en este particular, en un plazo que no supere los seis meses a partir de recibido este informe. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoria, a más tardar el 30 de setiembre del 2025. (Ver apartado 2.14 al 2.18)

4.6 Elaborar y divulgar, a los funcionarios competentes, el Reglamento para regular los requisitos y el trámite de permisos de construcción, así como, que establezca las sanciones (multas, clausuras, desocupación, destrucción de obra, entre otros) por las infracciones a las reglas de la Ley de Construcciones y su Reglamento. Además, debe considerar los procedimientos para el proceso de recepción, aprobación, documentación, inspección y control de las obras constructivas que se ejecuten en el cantón, en concordancia con las disposiciones legales y técnicas aplicables. (Ver apartado 2.19, 2.29, 2.31 y 2.33)

La propuesta de reglamento deberá remitirse, para lo de su competencia, al Concejo Municipal en un plazo máximo de ocho meses, contado a partir de la fecha de recibo de este informe, y luego de aprobado por el Órgano Colegiado, esa Alcaldía contará con tres meses máximo para publicarlo y divulgarlo.

4.7 Avalar y divulgar las políticas y procedimientos (según corresponda) que presente el Encargado de Control Constructivo. Para la atención de esto, se tiene un mes de plazo posterior a la recepción de cada propuesta documental. (Ver apartado 2.21 al 2.23, 2.29 y 2.31)

4.8 Dar seguimiento a las recomendaciones señaladas en este mismo apartado, es decir, en los puntos del 4.9 al 4.19.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Al Encargado de Control Constructivo

4.9 Según la recomendación 4.6 y 4.7 de este informe, se debe confeccionar el reglamento, políticas y procedimientos internos que correspondan para la ejecución y puesta en práctica de las actividades vinculadas con el trámite de las solicitudes de permisos de construcción, la inspección y control de obras, denuncias y confidencialidad y la conformación de expedientes, entre otras, que sirvan de guía para los funcionarios a cargo de dichas actividades. (Ver apartado 2.19 y 2.21 al 2.23, 2.31 y 2.33)

La elaboración y presentación de la documentación para aprobación de la Alcaldía, deberá realizarse en un plazo máximo de seis meses. Se debe presentar a la Auditoría Interna copia de dichas políticas y procedimientos, cuando sean autorizados por la Alcaldía Municipal.

4.10 Realizar un procedimiento formal del mecanismo de seguimiento de las licencias constructivas otorgadas, asegurando que todos los proyectos se ejecuten de conformidad con la normativa vigente. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de mayo del 2025. (Ver apartado 2.24 al 2.29)

4.11 Se realice un programa para inspecciones que contenga las actividades por realizar, cronograma, funcionarios responsables, rutas y frecuencia de las visitas, tipo y contenido de los informes producto de la labor de inspección de las obras mayores y obras menores. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de mayo del 2025. (Ver apartado 2.24 al 2.29)

4.12 El encargado de departamento de control constructivo debe de confeccionar informes técnicos detallados, que fundamenten el actuar de los inspectores. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de mayo del 2025. (Ver apartado 2.24 al 2.29)

4.13 Contar con un registro de todas las verificaciones de las inspecciones realizadas y procedimientos realizados para garantizar la transparencia y la conformidad con las regulaciones vigentes. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de mayo del 2025. (Ver apartado 2.24 al 2.29)

4.14 Se analice, confeccione e implemente un plan de continuidad que permita garantizar el servicio con respecto a los puestos de encargado de permisos de construcción y del inspector. Para acreditar el cumplimiento de esta



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de mayo del 2025. (Ver apartado 2.30)

- 4.15** Se realicen las gestiones correspondientes para que se realice las gestiones correspondientes para la publicación en el Catálogo Nacional de Trámites a cargo del MEIC. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de marzo del 2025. (Ver apartado 2.34)
- 4.16** Se analicen y gestione lo que corresponda con respecto las situaciones señaladas en los puntos 2.24, 2.35, 2.48, 2.49, 2.52, 2.53, 2.54, 2.57 y 2.58. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de mayo del 2025.
- 4.17** El área de Control Constructivo es necesario que diseñe e implemente un sistema de gestión documental más riguroso que asegure la organización y secuencia lógica de los expedientes. Este sistema debe incluir pautas claras para la digitalización y el almacenamiento de documentos, así como la verificación y registro de todos los requisitos necesarios. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de junio, 2025. (Ver apartado 2.38, 2.39, 2.40, 2.42 al 2.44)
- 4.18** La unidad de Control Constructivo requiere implementar un modelo de gestión documental debidamente formalizado y estandarizado que asegure la utilización de los formularios correctos y completos, con todas las firmas necesarias. Además, es fundamental establecer un proceso de verificación de fechas y términos utilizados en los permisos para evitar discrepancias y posibles errores. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 30 de junio del 2025. (Ver apartado 2.45, 2.46, 2.47, 2.48, 2.49, 2.50 y 2.51)

Coordinador de Hacienda Municipal

- 4.19** Se realice un estudio técnico de la situación financiera del departamento de Control Constructivo con respecto a los ingresos y gastos relacionados al proceso permisos de constructivo y realizar una estrategia en conjunto con el encargado de Control Constructivo, tomando en consideración los costos del servicio, de tal forma que los gastos operativos se puedan cubrir en su totalidad con los ingresos. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se deberá remitir a esta Auditoría, a más tardar el 31 de mayo del 2025. (Ver apartado 2.59)



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

5. CONSIDERACIONES FINALES

- 5.1** La información que se solicita en este informe para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones anteriores, deberá remitirse, en los plazos y términos antes fijados, a la Auditoría Interna.
- 5.2** Se recuerda a la Administración la obligatoriedad de analizar e implementar las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, No. 8292.
- 5.3** Finalmente, se recuerda a la Administración que, para el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente informe, se debe observar lo que al respecto disponen los artículos 36, 37 y 38 de la misma Ley General de Control Interno.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Anexo No.01

... "a. Presentación del Formulario de Licencia de Construcción para Obra Menor debidamente completo mediante los medios que se tengan disponibles para estos efectos, en el que se incluirá una declaración jurada del solicitante respecto de la estimación económica de las obras, que con este procedimiento no pretende una fragmentación para evadir la intervención de un profesional responsable y, en general, del trámite ordinario de licencias de construcción, y que las obras objeto de la solicitud de licencia no incluyen modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio.

b. El solicitante de la licencia deberá estar al día con la Caja Costarricense del Seguro Social. La Municipalidad realizará la consulta correspondiente. En el caso de extranjeros, el solicitante deberá aportar número de asegurado, y en su defecto la certificación respectiva de la Caja Costarricense del Seguro Social.

c. Una copia del plano catastrado de la propiedad (tamaño natural) con el respectivo visado municipal, en el caso de que ese documento no conste en los archivos municipales o haya sido modificado.

d. Declaración de bienes inmuebles vigente por parte del propietario del inmueble.

e. Tanto el solicitante como, en su caso, el propietario, deberán estar al día con las obligaciones municipales.

f. En caso de que el solicitante no sea el propietario registral deberá contar con la autorización del titular de la propiedad, cuya firma deberá estar debidamente autenticada por un Notario Público. En caso de que actúe con un poder, se debe presentar copia certificada, notarial o registral, del mismo con no más de un mes de emitida.

g. Croquis de la obra a realizar que incluya el área construida en el lote si fuera el caso.

h. Para el caso de personas jurídicas, solicitante y/o propietario, deberá aportarse certificación notarial o registral, que incluya la existencia y vigencia de la entidad y el tipo de poder que ostente su representante.

Esa certificación no podrá tener una antigüedad mayor a un mes.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

- i. El inmueble al que se refiera la solicitud de licencia, deberá estar debidamente alineado, por lo que deberá aportarse el alineamiento respectivo emitido por las siguientes entidades según el caso: 1. Municipalidad: Cuando esté frente a vías cantonales según Inventario Vial Cantonal. 2. MOPT: Cuando esté frente a vías nacionales. 3. INVU: Cuando el inmueble esté afectado por un área de protección de acuerdo con la legislación forestal. 4. ICE: Cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre eléctrica de alta tensión. 5. RECOPE: Cuando el inmueble se vea afectado por oleoducto. 6. INCOFER: cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de línea de ferrocarril. En todos los casos, el alineamiento se aportará salvo que el mismo ya conste en los archivos municipales y esté vigente.
- j. Documento original o certificado, con no más de un mes de emitido, de la Declaratoria de Interés Social vigente, cuando corresponda.
- k. Comprobante del recibo del pago de la Póliza de Riesgos de trabajo vigente.
- l. Certificación Literal de la propiedad con no más de un mes de emitida.
- m. Pago del Impuesto de Construcción...



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA AUDITORÍA

21 enero, 2025
UAI-MT/10-2025
INFORME No. 03-2024 / ACE-01-24

Anexo No.02

“VALORACIÓN DE OBSERVACIONES AL BORRADOR”

N.º 01	2.58		
Observaciones Administración	<p>He revisado el punto 1.1 del “Estudio de Carácter Especial sobre la gestión de los procesos de permisos de construcción en la Municipalidad de Turrialba”, sobre las cifras indicadas en el informe la misma coinciden con los montos de los Estados Financieros.</p> <p>Lo que sí es muy importante la revisión para este informe es que en el mismo se hace un paralelismo, que con los ingresos de los permisos de Construcción y de las Multas por este concepto se financia en el Programa 3 el Departamento de Dirección Técnica y Estudio, lo cual a nivel presupuestario no es así y la fuente de financiamiento de este departamento proviene de otra fuente presupuestaria (1 1 2 1 01 00 0), por lo cual ese monto de diferencia que se muestra en el informe no tiene la misma lógica presupuestaria. De antemano muchas gracias por tomar en cuenta el criterio de este departamento para el informe realizado, el cual sin duda es un gran insumo para el Departamento de Desarrollo Urbano.</p>		
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos AUDITORÍA	No se observa ningún aspecto que requiera modificar el informe.		

N.º 02	<i>Apartado de Recomendaciones</i>		
Observaciones Administración	<p>Oficio No. MT-DA-CHF-0040-2025 del 20 de enero del 2025 del Alcalde Municipal solicitando una ampliación del plazo en las recomendaciones 4.5, 4.6 y 4.7 al 30 de setiembre del 2025</p>		
¿Se acoge?	Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	Parcial <input checked="" type="checkbox"/>
Argumentos AUDITORÍA	<p>4.5 Cambiar plazo al 30 de setiembre del 2025. El plazo solicitado coincide con la fecha del informe.</p> <p>4.6 Cambiar plazo al 30 de setiembre del 2025. Se acoge la solicitud</p> <p>4.7 Cambiar plazo al 30 de setiembre del 2025. Se acoge la solicitud.</p>		