



MUNICIPALIDAD DE OROTINA
AUDITORÍA INTERNA
Telefax 2428-3330
info.auditoria@municipiorotina.go.cr



Además de fiscalizadores somos sus asesores

**INFORME FINAL Nro. INF-AI-001-2017
AUDITORÍA DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**



INFORME Nro. AI-INF-001-2017

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Origen de la Auditoría	3
1.2 Objetivo del estudio	3
1.3 Naturaleza, Alcance y Oportunidad	3
1.4 Valor Agregado	3
1.5 Responsabilidad de la Administración y de la Auditoría	3
1.6 Regulaciones de la Ley General de Control interno	4
1.7 Limitaciones	5
1.8 Metodología aplicada	5
1.9 Comunicación de resultados	5
2. RESULTADOS	6
2.1 Incumplimiento de algunas de las condicionantes establecidas en el procedimiento utilizado por la Municipalidad de Orotina para la recepción de solicitudes, aprobación, fiscalización de Licencias Constructivas de la Municipalidad de Orotina y las ejecutadas por los actores en dicho procedimiento	6
2.1.1 Autorización de licencias constructivas cuyas solicitudes no fueron ingresadas por Ventanilla Única	7
2.1.2 De la no exigencia de los requisitos establecidos para el trámite de una licencia constructiva	9
2.1.3 De las visitas de supervisión realizadas a las obras autorizadas	10
2.1.4 De la recepción de obras y cargos por Bienes Inmuebles y servicios	12
2.2 Otras deficiencias determinadas	16
2.2.1 Deficientes controles de custodia y archivo de la documentación de permisos de construcción y sus planos	16
2.2.2 Ejecución de obras sin la consolidación de la eficacia del permiso de construcción	17
2.2.3 De las modificaciones a la base imponible de Bienes Inmuebles, no realizadas por la oficina de Bienes Inmuebles a las propiedades a las que se les otorgó una Licencia de Construcción	19
3. CONCLUSIONES	21
4. RECOMENDACIONES	22
5. CONSIDERACIONES FINALES	24



1. INTRODUCCIÓN

1.1 Origen de la auditoría

El estudio tiene su origen en el cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2016, aprobado por el Auditor Interno y comunicado tanto al Concejo Municipal como a la Contraloría General de la República.

1.2 Objetivos del estudio

El objetivo de la auditoría consistió en: Evaluar la razonabilidad de la consistencia con que las dependencias realizan el proceso a través del cual se otorgan las licencias de construcción junto con el seguimiento de la construcción y la alimentación de las bases de datos correspondientes.

1.3 Naturaleza, Oportunidad y Alcance.

La naturaleza de la auditoría es de carácter especial.

La oportunidad de la Auditoría se circunscribió a su inclusión en el Plan Anual de Trabajo del año 2016.

El alcance de la auditoría comprendió el análisis de una muestra del 25% las Licencias de Construcción otorgadas por la Municipalidad de Orotina en el período comprendido entre el 01 de enero de 2016 y el 15 de noviembre de 2016.

1.4 Valor agregado

Con esta auditoría se pretende fortalecer el Sistema de Control Interno institucional, al identificar oportunidades de mejora sobre la gestión institucional en relación con el desarrollo del Procedimiento de recepción de solicitudes, aprobación y fiscalización de Licencias Constructivas.

1.5 Responsabilidad de la Administración y de la Auditoría.

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.



La responsabilidad de esta Auditoría consistió evaluar la razonabilidad de la consistencia con que las dependencias realizan el proceso a través del cual se otorgan las licencias de construcción junto con el seguimiento de la construcción y la alimentación de las bases de datos correspondientes.

1.6 Regulaciones la Ley General de Control Interno

Artículo 37. — Informes dirigidos al jerarca. Cuando el informe de auditoría esté dirigido al jerarca, este deberá ordenar al titular subordinado que corresponda, en un plazo improrrogable de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de tales recomendaciones, dentro del plazo indicado deberá ordenar las soluciones alternas que motivadamente disponga; todo ello tendrá que comunicarlo debidamente a la auditoría.

“Artículo 39. — Causales de responsabilidad administrativa. El jerarca y los titulares subordinados incurrirán en responsabilidad administrativa y civil, cuando corresponda, si incumplen injustificadamente los deberes asignados en esta Ley, sin perjuicio de otras causales previstas en el régimen aplicable a la respectiva relación de servicios.

[...]

Igualmente, cabrá responsabilidad administrativa contra los funcionarios públicos que injustificadamente incumplan los deberes y las funciones que en materia de control interno les asigne el jerarca o el titular subordinado, incluso las acciones para instaurar las recomendaciones emitidas por la auditoría interna, sin perjuicio de las responsabilidades que les puedan ser imputadas civil y penalmente.”

“Artículo 38. — Planteamiento de conflictos ante la Contraloría General de la República. Firme la resolución del jerarca que ordene soluciones distintas de las recomendadas por la auditoría interna, esta tendrá un plazo de quince días hábiles, contados a partir de su comunicación, para exponerle por escrito los motivos de su inconformidad con lo resuelto y para indicarle que el asunto en conflicto debe remitirse a la Contraloría General de la República, dentro de los ocho días hábiles siguientes, salvo que el jerarca se allane a las razones de inconformidad indicadas.

La Contraloría General de la República dirimirá el conflicto en última instancia, a solicitud del jerarca, de la auditoría interna o de ambos, en un plazo de treinta días hábiles, una vez completado el expediente que se formará al efecto. El hecho de no ejecutar injustificadamente lo resuelto en firme por el órgano contralor, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el capítulo V de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, de 7 de setiembre de 1994.



1.7 Limitaciones

En el desarrollo del estudio no se presentaron limitaciones:

1.8 Metodología aplicada

Para los efectos del presente estudio se aplicó una entrevista al funcionario a cargo de la Ventanilla Única, al Director de Desarrollo y Control Urbano, a los Inspectores y a la Encargada de Bienes Inmuebles con el fin de obtener información general del proceso de recepción de solicitudes, aprobación, fiscalización de Licencias Constructivas, posterior a ello se seleccionó una muestra de expedientes de las Licencias de Construcción otorgadas y que fueron sometidos a revisión por parte del equipo auditor a efectos de dar cumplimiento a los objetivos que se plantearon.

1.9 Comunicación de resultados

La comunicación preliminar de los resultados, conclusiones y recomendaciones producto de la auditoría a que alude el presente informe, se efectuó el día 09 de agosto de 2017 en las oficinas de la Auditoría Interna, con la presencia de los siguientes funcionarios del Área objeto de la auditoría: MBA. Margot Montero Jiménez Alcaldesa Municipal el Director de Desarrollo y Control Urbano, los Inspectores Municipales señores Iván Cruz Canales y Carlos Gómez Chinchilla y el señor Josué Azofeifa arroyo en representación de la Ventanilla Única. La convocatoria a esta actividad se realizó de manera formal por medio del oficio N° AI-186-2017 del 28 de julio del 2017.

En el mismo oficio se entregó en versión digital a la MBA. Margot Montero Jiménez el borrador de este informe para que formulara las observaciones que se consideraran pertinentes, no obstante, no se recibió comunicado alguno al respecto.



2. RESULTADOS

Los artículos 183 y 184 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, establecen a la Contraloría General de la República como institución auxiliar de la Asamblea Legislativa en la vigilancia de la Hacienda Pública y el artículo 12 de su Ley Orgánica, N° 7428 del 7 de setiembre de 1994, la designa como órgano rector del Sistema de Control y Fiscalización Superiores de la Hacienda Pública.

En correlación con la condición expuesta, los artículos 12 y 24 de la Ley N° 7428 mencionada y el artículo 3 de la Ley General de Control Interno, N° 8292 del 31 de julio de 2002, confieren a la Contraloría General de la República, facultades para emitir disposiciones, normas, políticas y directrices que coadyuven a garantizar la legalidad y eficiencia de los controles internos y del manejo de los fondos públicos (artículo 11 de la Ley N° 7428).

Por su parte según se establece en los artículos 2, 7 y 10 de la Ley N° 8292, el jerarca y los titulares subordinados de las instituciones son responsables de establecer, mantener, perfeccionar y evaluar los sistemas de control interno correspondientes, de manera que sean aplicables, completos, razonables, integrados y congruentes con las competencias y atribuciones institucionales, así como ajustados a la normativa que al efecto emita la Contraloría General de la República, entidad que como un medio para coadyuvar con el establecimiento, mantenimiento, perfeccionamiento y evaluación del Control Interno por parte de los jefes y los titulares subordinados, emitió las “*Normas de Control Interno para el Sector público*” (N-2-2009-CO-DFOE), publicadas en la Gaceta N° 26 del 6 de febrero de 2009, las cuales son de acatamiento obligatorio y en cuya valoración realizada por esta auditoría al cumplimiento de dichas normas de Control Interno por parte de la Municipalidad de Orotina en el proceso a través del cual se otorgan las licencias de construcción, junto con el seguimiento de la construcción y alimentación de las bases de datos correspondientes, determinándose las siguientes inconsistencias:

2.1 Incumplimiento de algunas de las condicionantes establecidas en el procedimiento utilizado por la Municipalidad de Orotina para la recepción de solicitudes, aprobación, fiscalización de Licencias Constructivas de la Municipalidad de Orotina y las ejecutadas por los actores en dicho procedimiento. (Ver cédula B.3.2., Procedimiento 4.1.2.)

De conformidad con lo establecido en la norma 4.1 de las Normas de Control Interno para el Sector Público:

“...el jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades



Además de fiscalizadores somos sus asesores

de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales...”

Para dar cumplimiento a esta norma, la Municipalidad de Orotina ha realizado esfuerzos a fin de dotar a la Institución de un “Procedimiento de recepción de solicitudes, aprobación, fiscalización de Licencias Constructivas”, el cual aún y cuando no se encuentra debidamente aprobado es del conocimiento y aplicación generalizada de los actores participantes en dicho procedimiento, a saber: el encargado de Ventanilla Única, el Director de Desarrollo y Control Urbano y los Inspectores Municipales.

No obstante, en la práctica éste procedimiento no se ejecuta a plenitud, situación que se pone de manifiesto en el hecho de que al realizar el aparejo entre las actividades desarrolladas por las diferentes dependencias o funcionarios que participan en el proceso contra las establecidas en el procedimiento, se establecen las siguientes inconsistencias:

2.1.1 Autorización de licencias constructivas cuyas solicitudes no fueron ingresadas por Ventanilla Única.

El Procedimiento de recepción de solicitudes, aprobación, fiscalización de Licencias Constructivas establece en los puntos 1, 2 y 3 que las solicitudes de licencias de construcción ingresan a la Ventanilla Única, esta recibe la solicitud del permiso de construcción según lo señalado en la fórmula confeccionada por Desarrollo y Control Urbano que incluye los requisitos que debe presentar el solicitante, verifica que la solicitud incluya todos los requisitos, para luego de ello asignar un número de ingreso, confeccionar y foliar el expediente, registrarlo en sus controles y trasladarlo a Desarrollo y Control Urbano.

Así mismo para con la Dirección de Desarrollo y Control Urbano dicho procedimiento indica en el punto 4 que esta dependencia recibe el expediente de la Ventanilla Única y no de otras instancias, no obstante del análisis de los archivos electrónicos de las Licencias tramitadas y otorgadas entre el 01 de enero de 2016 y el 15 de noviembre del mismo año, se tiene que por Ventanilla Única ingresaron y se tramitaron un total de 176 Licencias de Construcción, mientras que la Dirección de Desarrollo y Control concedió un total de 203 licencias, de donde se tiene una diferencia de 27 Licencias es decir un 13.30 % de las licencias aprobadas durante el 01 de enero y el 15 de noviembre de 2016, no ingresaron a la Ventanilla Única, sino que fueron tramitadas directamente en la Dirección de Desarrollo y Control Urbano.



Además de fiscalizadores somos sus asesores

Con lo anterior, además de verse afectadas las intenciones del establecimiento de los puntos de control intrínsecos en el procedimiento como tal, deja abierta la posibilidad de que se aprueben permisos a un contribuyente en particular, en perjuicio de los derechos de otros, irrespetando un principio del derecho público que se reconoce como parte integral de las actuaciones habidas en las instituciones del Estado en el sentido de que el “*Primero en tiempo, primero en derecho*”, el cual hace referencia a la prioridad del derecho en el tiempo ante un conflicto, gestión o trámite, donde el derecho más antiguo debe poder ejercerse de forma prioritaria aun en detrimento del más reciente. Este principio es válido en cuanto se refiere a los derechos reales en general, en cuyo ámbito quien tiene la fecha anterior sobre la posterior, priva a este último para ejercer su derecho sobre el bien.

Algunos ejemplos del irrespeto de dicho principio, los podemos ver en las siguientes licencias constructivas:

N° Permiso	Nombre	Fecha solicitud	Fecha del Permiso	Cantidad Días
MO-CDU-PC-043-2016	Quince Zorros S.A	12/04/2016	20/04/2016	8
MO-CDU-PC-042-2016	Diego Campos Carmona	13/04/2016	14/04/2016	1
MO-CDU-PC-045-2016	Daniela Hernández Azofeifa	21/04/2016	27/04/2016	6
MO-CDU-PC-046-2016	Kattia Meléndez Quirós	25/04/2016	26/04/2016	1
MO-CDU-PC-047-2016	Julio Redondo Castellón	25/04/2016	26/04/2016	1
MO-CDU-PC-052-2016	Ivania Salas Mora	19/04/2016	03/05/2016	14
MO-CDU-PC-050-2016	Zeidy Santamaría Céspedes	22/04/2016	03/05/2016	11
MO-CDU-PC-051-2016	Xinia Medina Romero	18/04/2016	06/05/2016	18
MO-CDU-PC-049-2016	María Chacón Gutiérrez	27/04/2016	27/04/2016	0
MO-CDU-PC-083-2016	Patricia Abarca Lizano	31/05/2016	08/06/2016	8
MO-CDU-PC-081-2016	Flory Quirós Alpízar	02/06/2016	08/06/2016	6
MO-CDU-PC-082-2016	Flory Quirós Alpízar	02/06/2016	08/06/2016	6
MO-CDU-PC-095-2016	Daniel Mora Laurent	15/06/2016	22/06/2016	7
MO-CDU-PC-096-2016	Tannia Núñez Álvarez	15/06/2016	23/06/2016	8
MO-CDU-PC-094-2016	Ana Yancy Pérez Cruz	17/06/2016	21/06/2016	4
MO-CDU-PC-109-2016	Vilma Rodríguez Sandi	16/06/2016	06/07/2016	20
MO-CDU-PC-108-2016	Jason Tijerino Picado	24/06/2016	06/07/2016	12



Además de fiscalizadores somos sus asesores

MO-CDU-PC-113-2016	Walter Rojas Delgado	05/07/2016	15/07/2016	10
MO-CDU-PC-112-2016	Agrícola Mayan de Orotina S.A	11/07/2016	11/07/2016	0
MO-CDU-PC-119-2016	Rigoberto Soto Rivel	06/07/2016	27/07/2016	21
MO-CDU-PC-120-2016	Javier Gutiérrez Vargas	15/07/2016	27/07/2016	12
MO-CDU-PC-121-2016	Viviana Olivares Moscoso	18/07/2016	27/07/2016	9
MO-CDU-PC-122-2016	Farmacia Kalina	18/07/2016	27/07/2016	9
MO-CDU-PC-118-2016	Jonathan Rosales González	27/07/2016	27/07/2016	0
MO-CDU-PC-147-2016	Rita Alpízar Guerrero	27/07/2016	25/08/2016	29
MO-CDU-PC-148-2016	María Cecilia Alpízar Pérez	19/08/2016	25/08/2016	6
MO-CDU-PC-150-2016	María Cristina Álvarez Solís	12/08/2016	30/08/2016	18
MO-CDU-PC-149-2016	Maritza Chacón Sandoval	22/08/2016	30/08/2016	8
MO-CDU-PC-157-2016	Alonso Chanto González	26/08/2016	07/09/2016	12
MO-CDU-PC-156-2016	Rodolfo Brenes Villareal	01/09/2016	07/09/2016	6
MO-CDU-PC-171-2016	Humberto Jiménez castillo	05/07/2016	30/09/2016	87
MO-CDU-PC-170-2016	Angie Álvarez Monge	23/09/2016	30/09/2016	7
MO-CDU-PC-177-2016	Adriana Araya Madrigal	29/09/2016	06/10/2016	7
MO-CDU-PC-176-2016	Christoph Nussbaumer	04/10/2016	05/10/2016	1
MO-CDU-PC-179-2016	Juan Carlos Rojas Rojas	26/09/2016	06/10/2016	10
MO-CDU-PC-178-2016	Eda Comercial ella S.A	05/10/2016	06/10/2016	1
MO-CDU-PC-202-2016	Arvera e hijos S.A	26/10/2016	16/11/2016	21
MO-CDU-PC-201-2016	Nataniel Rojas Canales	01/11/2016	15/11/2016	14

2.1.2 De la no exigencia de los requisitos establecidos para el trámite de una licencia constructiva.

El punto 2 del procedimiento indica que el encargado de ventanilla única, cuando recibe una solicitud de licencia de construcción verifica que la solicitud incluya todos los requisitos (unos para solicitudes realizadas por personas físicas y otros por personas jurídicas) y que si no los cumple los devuelve ad portas, no obstante en la revisión de 47 solicitudes (37 a personas físicas y 10 a personas jurídicas) de un total 176 licencias otorgadas durante el período auditado, se establece el incumplimiento de requisitos, según se detalla a continuación:



Además de fiscalizadores somos sus asesores

- Se revisaron 37 expedientes de solicitudes de licencias de construcción de personas físicas dentro de los cuales se determinó el incumplimiento de requisitos en la siguiente cuantía.

Requisito	Cantidad de expedientes en que se incumple	% de expedientes en que se incumple
Copia plano catastrado visado	3	8.11%
Estudio registral	2	5.41 %
Planos Construc. 3 copias	3	8.11%
Contrato CFIA	2	5.41%
Const. Municipal Propietario	32	86.49%
Certificación Uso Suelo	21	56.76%
Alineación	37	100%
Certificación C.C.S.S.	34	91.89
Fotocopia cédula propietario	5	13.51%
Constancia de parentesco	32	86.49%
Vialidad Setena	1	2.7

- Se revisaron 10 expediente de solicitudes de licencias de construcción otorgadas a personas jurídicas, dentro de los cuales se determinó la no exigencia de cumplimiento de los siguientes requisitos:

Requisito	Cantidad de expedientes en que se incumple	% de expedientes en que se incumple
Planos Construcción 3 copias	1	10%
Const. Municipal Propietario	9	90%
Certificación Uso Suelo	7	70%
Alineación	8	80%
Personería jurídica	2	20%
Certificación C.C.S.S.	7	70%
Fotocopia cédula propietario	3	30%

2.1.3 De las visitas de supervisión realizadas a las obras autorizadas.

En correlación con lo establecido en el artículo 87 de la Ley de Construcciones, la municipalidad debe ejercer vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les dé y en los puntos 16, 17 y 18 del procedimiento, se indica que el encargado de los inspectores debe asignar el expediente de la obra al inspector, para que este coordine las visitas necesarias (mínimo tres y comunique al contribuyente que al finalizar la obra debe notificárselo, esto con el objeto de hacer el recibido de la obra por parte de la Municipalidad, así mismo que si durante sus inspecciones (el inspector) encuentra alguna alteración que generen modificaciones de los planos y el consecuente ajuste de pago del impuesto y póliza, deberá consignarlo en la notificación al propietario, junto con la



Además de fiscalizadores somos sus asesores

cuantificación de las obras construidas demás, emitiendo a su vez la clausura de la obra hasta tanto obtenga el permiso o licencia constructiva para continuar.

En una entrevista realizada a los inspectores éstos hacen mención que el único lugar donde pueden ubicarse los respaldos de las inspecciones realizadas en cumplimiento de lo expuesto líneas atrás, lo son los expedientes, por ello y como mecanismo para verificar el cumplimiento de las condicionantes establecidas al respecto se procedió a revisar 47 expedientes de Licencias de Construcción concedidas en el año 2016, determinándose:

- En 7 de los 47 expedientes de las licencias constructivas revisadas, es decir en un 15 % de ellos, se acredita la realización de las 3 inspecciones.
- En 1 expediente de los 47 revisados, es decir en un 1% de ellos se realizó 1 inspección.
- En 39 de los 47 expedientes revisados es decir en un 82.98% de los mismos no se acredita la realización de ningún tipo de inspección por parte de los inspectores municipales.

Como un mecanismo comprobatorio de los efectos que la omisión de inspecciones puede generar, en conjunto con los inspectores se realizó una visita de campo a 39 obras para las cuales se concedió una licencia constructiva, inspecciones en las que se determinó en 19 de ellas, es decir en un 48.72 % de las obras fiscalizadas que éstas se construyeron con excesos significativos sin que mismos fueran identificados por los inspectores municipales, lo cual genera además del incumplimiento del deber de vigilancia que le establece la Ley de Construcciones a la Municipalidad, una posible afectación directa en los ingresos del municipio.

El detalle de las obras inspeccionadas en las cuales se determinaron diferencias significativas junto con los metrajes construidos de más, se presenta a continuación:

Licencia N°	Nombre	Tipo de construcción	Metros Autorizados	Total metros Construidos S/Inspección	Diferencia Metros
MO-CDU-PC-079-2016	Jacqueline Espinoza Araya	Vivienda	42	60,91	18,91
MO-CDU-PC-016-2016	Bodegas Uvitec	Galerón	3336	3375,393	39,39
MO-CDU-PC-027-2016	Daniel Cascante Marín	Vivienda	42	68,4	26,40



MUNICIPALIDAD DE OROTINA

AUDITORÍA INTERNA

Telefax 2428-3330

info.auditoria@munirotina.go.cr



Además de fiscalizadores somos sus asesores

MO-CDU-PC-077-2016	Julia Salas Molina	Vivienda	42	57,6	15,60
MO-CDU-PC-087-2016	Patricia Vásquez Ramírez	Vivienda	42	60	18,00
MO-CDU-PC-140-2016	Blanca Garita Jiménez	Vivienda	48	66	18,00
MO-CDU-PC-173-2016	José Pablo Murillo Chavarría	Vivienda	75	84,46	9,46
MO-CDU-PC-130-2016	José y Ana SA	Terraza	23	36,696	13,70
MO-CDU-PC-111-2016	Javier Gutiérrez Vargas	Muro de contención	37	59,3	22,30
MO-CDU-PC-008-2016	Sigifredo Villegas Umaña	Vivienda	166	124,7995	41,20
MO-CDU-PC-020-2016	Jorge Umaña Torres	Aula	42	48,51	6,51
MO-CDU-PC-022-2016	Dunia Ramírez Desanti	Vivienda	103	130,698	27,70
MO-CDU-PC-034-2016	María Elena Mejías Peraza	Vivienda	189	366,88	177,88
MO-CDU-PC-106-2016	Helen Ríos Hernández / Consult.Arq.G&G del Oeste SA	Local	237	316,85	79,85
MO-CDU-PC-117-2016	María Lucia Trejos Picado	Vivienda	73	81,27	8,27
MO-CDU-PC-138-2016	Víctor Quirós Alpízar	Vivienda	77	114,615	37,62
MO-CDU-PC-072-2016	Corporación Santísima Trinidad MRM SA	Tapia	40	81,1	41,10
MO-CDU-PC-088-2016	Corporación Rancho Viejo JAS S.A	Vivienda	172,34	243,3275	70,99
MO-CDU-PC-107-2016	Inversiones Trópico Salas SA	Local	268	401,795	133,80
MO-CDU-PC-129-2016	Travel Tours Celeste Brenda Silva	Cochera y Tapia	13	71,1	58,10
MO-CDU-PC-200-2016	3-102-670165 SRL	Vivienda	155	172,6683	17,67

2.1.4 De la recepción de obras y cargos por Bienes Inmuebles y servicios

El incumplimiento de los puntos 16, 17 y 18 del procedimiento a los que se hizo referencia en el punto anterior, genera a su vez el incumplimiento de los puntos 36, 37, 38 y 39 del mismo procedimiento.

Los puntos en referencia, en términos generales plantean que una vez que el propietario indica que la obra se encuentra terminada, el inspector coordina con el mismo para hacer la notificación respectiva con copia al expediente de que se recibe la obra conforme a la licencia o licencias dadas por la Municipalidad, cumpliendo con los aspectos técnicos señalados al inicio, durante o la terminación de la obra, cumplido lo cual traslada el expediente a



Además de fiscalizadores somos sus asesores

la Ventanilla Única para que esta elabore las boletas respectivas (las cuales siquiera existen), las traslade a Bienes Inmuebles y Tesorería para ajuste de los Bienes Inmuebles y el cargo de los servicios.

La omisión en la elaboración de estas boletas, aun y cuando presuntamente se desarrollan algunas medidas de cumplimiento alternativo, que no han sido incorporadas al procedimiento, además del incumplimiento de principios de control orientados a la documentación y registro de la gestión institucional a través de formularios uniformes, genera el riesgo de que no todas las transacciones se registren, lo que a su vez repercute directamente en los ingresos de la institución:

Algunos ejemplos de lo anterior, son los siguientes:

- Licencias de construcción concedidas sobre las cuales no se había actualizado la base imponible de Bienes Inmuebles para el año 2017 o 2018, según corresponda.

Licencia	Nombre	Estado Actual	Valor de la Licencia	Estado de la Licencia
108-2016	Jason Tijerino Picado	En desarrollo	¢24.540.000.00	Pagada
120-2016	Javier Gutiérrez Vargas	En desarrollo	¢52.920.000.00	Pagada
126-2016	Jorge Murillo Castillo	Obra concluida	¢7.215.000.00	Pagada

- Licencias de construcción concedidas a las cuales al 01 de marzo de 2017 no se les habían cargado los servicios municipales (basura).

Licencia N°	Fecha cancelada la licencia	Nombre	Uso de la Obra	# Propiedad	Dirección propiedad SIM
MO-CDU-PC-034-2016	05-04-16	María Elena Mejías Peraza	vivienda	2-407995-000/2-408075-000	Urba las Palmas
MO-CDU-PC-039-2016	21-04-16	Vera González Soto	vivienda	2-521044-000/A1753446-2014	calle Suarez
MO-CDU-PC-046-2016	28-04-16	Kattia Meléndez Quirós	vivienda	2-535501-000/A-1824241-2015	250m este y 17 sur de cabletica



MUNICIPALIDAD DE OROTINA
AUDITORÍA INTERNA
Telefax 2428-3330
info.auditoria@munirotina.go.cr



Además de fiscalizadores somos sus asesores

MO-CDU-PC-071-2016	06-06-16	Miguel Ávila Picado	vivienda*	2-133977-000/A-0336095-1996	contiguo hogar ancianos, Orotina,
MO-CDU-PC-101-2016	28-06-16	Angie Espinoza Segura	vivienda	2-531210-000/A-1811719-2015	Santa Rita, 200m oeste pulpería Juanita
MO-CDU-PC-106-2016	11-07-16	Helen Ríos Hernández / Consult.Arq.G&G del Oeste SA	local comercial	2-410001-000/A-0981932-2005	Diagonal antigua estación tren, Orotina
MO-CDU-PC-117-2016	27-07-16	María Lucía Trejos Picado	vivienda	2-521466-000/A-1746461-2014	barrio Jesús
MO-CDU-PC-152-2016	05-09-16	Johnny Delgado Flores	vivienda	2-521369-000/A-1743063-2014	calle el tigre(urb Trópico salas)
MO-CDU-PC-155-2016	01-09-16	José Bernal Salazar Calderón	vivienda	2-537244-000/A-1824232-2015	Contiguo cable tica, barrio san Vicente.
MO-CDU-PC-176-2016	07-10-16	Christoph Nussbaumer	vivienda	2-118861-000/A-1867791-2005	250m oeste del colegio santa fe
MO-CDU-PC-202-2016	18-11-16	Arvera e hijos S.A * no está el PC en el SIM	vivienda	2-332812-000/A-0263858-1995	Calle torres entrada vieja a Orotina.
MO-CDU-PC-107-2016	29-07-16	Inversiones Trópico Salas SA* actualmente a nombre banco Improsa	local comercial	2-217863-000/A-	Frente esquina SO parque Orotina, 81m Oeste.
MO-CDU-PC-200-2016	21-11-16	3-102-670165 SRL	vivienda	2-545156-000/A-1871520-2016	25m oeste de cabletica
MO-CDU-PC-088-2016	03-02-16	Corporación Rancho Viejo JAS S.A * actualmente a nombre de Yirlany Elizondo Vásquez	vivienda	2-408022-000	urb las palmas

Del mismo modo, el no traslado oportuno de la información necesaria para la actualización de la base de datos, que debe generarse como resultado de la aprobación de permisos de construcción, lo podemos ubicar en el oficio MO-OBI-15-2016 de fecha 06 de diciembre de 2016, con el que la señorita Angie Álvarez Monge de la oficina de Bienes Inmuebles le remite al Arquitecto Jean Carlos Alpízar Herra un listado de 25 permisos de construcción es decir, un 11.36% de los autorizados durante el período auditado, no trasladados a Ventanilla Única y por tanto no aplicados por Bienes Inmuebles según se detalla a continuación:



MUNICIPALIDAD DE OROTINA
AUDITORÍA INTERNA

Telefax 2428-3330

info.auditoria@municipiorotina.go.cr



Además de fiscalizadores somos sus asesores

LICENCIAS AÑO 2016	
005	125
014	126
015	127
021	128
035	141
051	148
060	171
108	181
119	184
120	191
121	192
123	195
124	

Entre los factores que podrían incidir en que el procedimiento de recepción de solicitudes, aprobación y fiscalización de Licencias Constructivas, no se cumpla a cabalidad, sin que ellas sean todas, tenemos:

- a) Que los requisitos establecidos hayan sufrido modificaciones con respecto a los requeridos al momento del diseño de los formularios de trámite y que los mismos no hayan sido oportunamente actualizados.
- b) Se carece de puntos de control que permitan validar que el expediente de una solicitud de Licencia de Construcción cuenta con la totalidad de requisitos de previo a la remisión del mismo a la Dirección de Desarrollo y Control Urbano para su aprobación.
- c) La interpretación equívoca del espíritu que persigue la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos por parte de los actores participantes en la ejecución del procedimiento como tal.
- d) La insuficiencia de recurso humano para cubrir las necesidades de inspección, o bien la utilización del existente en funciones que no son congruentes con la naturaleza de sus funciones.
- e) La mera omisión de exigencia de la totalidad de requisitos obligatorios en los trámites de licencias de construcción, por parte de los funcionarios Actores en el proceso.



Además de fiscalizadores somos sus asesores

- f) La desidia por parte de los funcionarios sobre la importancia del proceso como tal.
- g) La carencia de un manual de estructura en el cual se definan en forma clara los niveles de responsabilidad y autoridad que deben de privar no solo en el proceso de otorgamiento, seguimiento y alimentación de las bases de datos, sino a lo largo de toda la institución.

2.2 Otras deficiencias determinadas:

2.2.1 Deficientes controles de custodia y archivo de la documentación de permisos de construcción y sus planos.

Las dependencias de la Municipalidad de Orotina no disponen de espacio suficiente y adecuado para el archivo de los documentos que se generan como resultado del desarrollo de los procesos o actividades que en ellas se desarrollan.

Lo anterior ha dificultado el archivo de gran cantidad de expedientes que se generan como resultado del trámite de permisos de construcción, entre otras gestiones que se atienden en esa instancia.

Al respecto en 9 casos de una muestra de 55 expedientes lo que equivale a 16.36% de la muestra seleccionada, no fue posible la localización de los expedientes que contienen los documentos relacionados con los permisos de construcción otorgados, así mismo la localización de expedientes y planos constructivos no fue expedita, participando inclusive esta auditoría en la localización de los mismos como medio para garantizarnos el acceso a ellos.

El detalle de los expedientes no localizados es el siguiente:

Detalle de expedientes no localizados	
MO-CDU-PC-001-2016	Nubia Ramírez Baltodano
MO-CDU-PC-012-2016	Sigifredo Villegas Berrocal
MO-CDU-PC-060-2016	Yorleny Álvarez Jiménez
MO-CDU-PC-181-2016	Michael Ramírez Quesada
MO-CDU-PC-188-201	María Cecilia Alpízar Pérez
MO-CDU-PC-178-2016	EDA Comercial Ella S.A.
MO-CDU-PC-063-2016	Corporación de Supermercados Unidos S.A.
MO-CDU-PC-108-2016	Jeison Tijerino Picado
MO-CDU-PC-126-2016	Jorge Murillo Castillo



Además de fiscalizadores somos sus asesores

Aun cuando en la Municipalidad existe una Unidad de Archivo Municipal, instancia que ha realizado esfuerzos por ordenar la gestión de los documentos que se generan y reciben en la municipalidad, existen importantes limitaciones de espacio físico que no permiten satisfacer la demanda de la organización, y consecuentemente cumplir en forma adecuada con lo establecido en artículo No. 41 de La Ley del Sistema Nacional de Archivo, en el sentido de que todas las instituciones deberán contar con un archivo central y con los archivos de gestión necesarios para la debida conservación y organización de sus documentos.

En lo que corresponde al archivo de gestión relativo a la documentación generada por la aprobación de solicitudes de permisos de construcción, no se cuenta con dispositivos de seguridad para su custodia, por cuanto el acceso a esa información no está restringido y no se lleva tampoco un registro de la información existente.

Sobre el particular, el numeral 5.5 de las Normas de Control Interno para el Sector Público, establece que la institución deberá implantar y aplicar políticas y procedimientos de archivo apropiados sobre los documentos e información que deba preservar en virtud de su utilidad o por requerimiento técnico o jurídico, incluyendo los informes y registros contables, administrativos y de gestión con sus fuentes de sustento.

2.2.2 Ejecución de obras sin la consolidación de la eficacia del permiso de construcción:

Los artículos 74 y 79 de la Ley de Construcciones establecen el deber de los particulares de solicitar a la municipalidad respectiva una licencia para efectuar obras de construcción, acto administrativo que consolida su eficacia con la cancelación del monto por el derecho correspondiente.

En función de esas disposiciones, la Ley de Planificación Urbana en el artículo 70, señala la potestad de las municipalidades de cobrar un impuesto de construcción sobre las obras que previamente hayan autorizado por medio de la licencia o permiso municipal que podrá ser hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones.

Vinculado con todo lo anterior, el artículo 89 de la Ley de Construcciones citada indica que se considera como una infracción a ese ordenamiento jurídico, entre otros, ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales se exige ese permiso o, ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto aprobado, facultando a las municipalidades, según el artículo 90, a



Además de fiscalizadores somos sus asesores

aplicar multas que en ningún caso pueden ser superiores a la lesión económica que implique para el municipio la falta de percepción del derecho de la licencia correspondiente al concepto violado.

Como resultado de las pruebas practicadas, se determinó que se han ejecutado obras para las cuales no se ha consolidado la eficacia del permiso de construcción, por cuanto aún y cuando los trámites han sido realizados en la Municipalidad, la licencia no ha sido cancelada y la obra ha sido ejecutada sin que nadie se haya percatado de ello, sobre lo cual se muestran los siguientes ejemplos:

Licencia	Nombre	Estado Actual	Metros aprobados	Metros construidos	Estado de la Licencia
060	Yorleny Álvarez Jiménez	Obra concluida	76 M/L	85,98	Sin cancelar
171	Humberto Jiménez Castillo	Obra concluida	24	24,36 + 5.59 Portón	Sin cancelar
181	Michael Ramírez Quesada	Obra concluida	169	136,50	Sin cancelar

Así mismo y para mejor entender se reitera lo mostrado en el cuadro adjunto al punto 2.1.3, en el cual se muestran una serie de obras en las cuales las áreas de construcción aprobadas fueron sobre construidas considerablemente.

De manera particular es importante destacar la situación que se da con el Permiso de Construcción MO-CDU-PC-204-2016 a nombre de la Asociación Santa Rita A.R.C.S.A., con el cual se otorgó una licencia para la construcción de un "GALERÓN", no obstante en la visita de campo se constató que además de la construcción del galerón, dentro de este se construyó una cancha sintética de fútbol 5 y al costado del mismo se construyó otra cancha sintética, ambas sin que conste que para ello haya sido extendida licencia constructiva alguna, con el agravante de que aun y cuando existiendo esa inconsistencia, la oficina de patentes a través de la resolución N° 152-MO-PAT-ID-2016, autorizó la licencia de construcción para la actividad de Cancha Bajo Techo Fútbol 7-8.

Es importante adicionar que tanto para las inconsistencias anotadas aquí como las referidas en el punto 2.1.3 de este estudio, no existe evidencia de que la institución haya aplicado el elemento coercitivo (multas), establecido en el artículo 90 de la Ley de Construcciones.



2.2.3 De las modificaciones a la base imponible de Bienes Inmuebles, no realizadas por la oficina de Bienes Inmuebles a las propiedades a las que se les otorgó una Licencia de Construcción. (Ver cédula B.3.13., Procedimiento 4.6.2.).

El artículo 22 del Reglamento a la Ley de Bienes Inmuebles establece:

“Artículo 22. —Modificación por construcción o adición. Para los casos de construcción o adición de mejoras que representen un valor igual o superior al 20% del valor registrado, y que requieran permiso de construcción, (construcción nueva, construcción para ampliación, remodelación) previstos en el inciso f) del referido artículo 14, se sumará al valor registrado el monto de la construcción o mejora que indique el permiso de construcción y la nueva base imponible regirá en el período fiscal siguiente, a aquel en que expiró el tiempo previsto de construcción, sin necesidad de notificación al interesado, sin perjuicio que éste demuestre que la obra no esté concluida, o que mediante inspección se determine el avance de la obra. En obras cuyo plazo de construcción se extiende por más de un periodo fiscal, se irá ajustando anualmente, adicionando el valor de la etapa de construcción concluida a la base imponible anterior para ser aplicado al período siguiente. En todos los casos para determinar el valor de las mejoras e instalaciones, construcciones fijas o permanentes, las municipalidades, tomarán como referencia el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva vigente, suministrado por el Órgano”.

En correlación con lo anterior, el Procedimiento de recepción de solicitudes, aprobación, fiscalización de Licencias Constructivas, en sus puntos 36, 37 y 38 refieren el traslado que debe realizar la Ventanilla Única a la Oficina de Bienes Inmuebles en los siguientes términos:

36. Recibe expediente, llena las boletas respectivas para el cargo de los Servicios y ajuste de Bienes Inmuebles.

37. Traslada a Bienes Inmuebles (Ventanilla Única) y Tesorería las boletas respectivas.

38. Recibe boleta y hace el ajuste correspondiente en el sistema, para el cobro efectivo del próximo año (Bienes Inmuebles).



Además de fiscalizadores somos sus asesores

Sobre este particular se tiene que aún y cuando los permisos en apariencia fueron cancelados y emitidos, en un control de Excel que posee la Encargada de Bienes Inmuebles sobre las modificaciones realizadas a las propiedades que fueron objeto de otorgamiento de una Licencia de Construcción, existen 32 permisos emitidos por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano y entregados por la Ventanilla Única a las que no les fueron aplicadas las modificaciones pertinentes, sin embargo y posterior al análisis desarrollado por ésta Auditoría a éstas licencias y realizadas las consultas en el sistema SIM, se determina que de esas 32 licencias a 9 Licencias no se les ha realizado las modificaciones en la Base Imponible y con ello la carga de los servicios públicos que corresponden.

Licencia	Nombre	# Cédula	Tipo de Construcción	Registro Excel B.I.	Estado	Sustituto	Valor Permiso	Fecha	Impuesto
060	Yorleny Alvarez Jimenez	1-0972-0554	Tapia	No Posee	Sin registrar	N/A	N/A	Sin registro	¢ 112,100.00
108	Jason Tijerino Picado	1-1181-0793	Vivienda	No Posee	Sin registrar	N/A	N/A	Sin registro	¢ 245,400.00
120	Javier Gutierrez Vargas	6-0121-0008	Vivienda	No Posee	Sin registrar	PC-111	¢ 151,400.00	14-07-2016	¢ 529,200.00
126	Jorge Murillo Castillo	2-0179-0092	Vivienda	No Posee	Sin registrar	N/A	N/A	Sin registro	¢ 36,075.00
141	Siderurgia DAR SA	3-101-712716	Galerón	No Posee	Sin registrar	N/A	N/A	Sin registro	¢ 695,300.00
148	María Cecilia Alpizar	2-0412-0854	Ampliación	04-11-2016	Sin registrar	PC-188	¢ 32,500.00	25-10-2016	¢ 30,000.00
171	Humberto Jimenez Castillo	2-0298-0487	Tapia	No Posee	Sin registrar	N/A	N/A	Sin registro	¢ 15,300.00
181	Michael Ramirez Quesada	1-1147-0261	Galerón	No Posee	Sin registrar	N/A	N/A	Sin registro	¢ 266,600.00
191	Erick Cruz Padilla	1-1109-0078	Vivienda	07-12-2016	Sin registrar	N/A	N/A	Sin registro	¢ 250,000.00

9	Total Licencias Según Excel BI
---	--------------------------------

Marcas:	
Sin Registrar	9

Monto sin registrar en el SIM	¢ 2,179,975.00
-------------------------------	----------------

Lo anterior como consecuencia de la no aplicación del procedimiento existente, la no actualización del mismo y el no establecimiento puntos de control que permitan validar el debido cumplimiento del procedimiento establecido para la recepción, aprobación y fiscalización de licencias constructivas.

Las deficiencias señaladas en este aparte incrementan los riesgos asociados a que los propietarios realicen obras al margen de la normativa aplicable, con el consecuente efecto a las arcas municipales por los ingresos que deja de percibir, no solo aquellos relacionados con el pago del impuesto de Bienes Inmuebles, sino también por los cobros que no se realizan respecto a las multas y los cargos por servicios.



3 CONCLUSIONES

3.1 La Municipalidad de Orotina cuenta con un procedimiento para la recepción de solicitudes, aprobación y fiscalización de Licencias Constructivas el cual además de no estar debidamente aprobado, no es cumplido a cabalidad por sus actores, lo cual genera inconsistencias como las que se detallan a continuación:

- a) Recepción de solicitudes directamente por parte de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, sin que se hayan recibido por la Ventanilla Única, con la consecuente aprobación de las mismas. (Resultados 2.1.1)
- b) Existencia de permisos en cuya aprobación se irrespeta el orden de ingreso de los mismos, es decir, se aprueban primero algunos permisos ingresados en una fecha posterior, en contraposición de un principio del derecho público que se reconoce como parte integral de las actuaciones habidas en las instituciones del Estado que establece que: “*Primero en tiempo, primero en derecho*”. (Resultados 2.1.2).
- c) En un porcentaje considerable de las licencias de construcción aprobadas se incumple con algunos de los requisitos establecidos para la recepción de la solicitud y aprobación de las mismas. (Resultados 2.1.2).
- d) En un 82.98% (39 de 47 expedientes revisados) no se realiza ninguna de las 3 visitas de inspección que establece el procedimiento y en uno de ellos se realizó solo una visita, con lo cual se establece que solo a 7 de los 47 expedientes revisados se les realizó las 3 visitas establecidas. (Resultados 2.1.3).
- e) Aún y cuando es parte del procedimiento, no se tiene como practica la recepción de las obras como medio para direccionar los cargos de bienes inmuebles o servicios que puedan generarse como resultado del desarrollo de la misma, lo cual ha generado el que a algunas propiedades sobre las cuales se han desarrollado algunas construcciones éstos cargos no se hayan realizado y con ello la afectación a los ingresos municipales. (Resultados 2.1.4 y 2.2.3).

3.2 Las dependencias involucradas en el proceso de aprobación de licencias de construcción, además de que no disponen de espacio suficiente y adecuado para el archivo de los documentos que se generan, no cuentan con controles eficientes de custodia y archivo de la documentación de permisos de construcción y sus planos, lo que genera el extravío de los mismos junto con la inobservancia de disposiciones contenidas en la Ley del Sistema Nacional de Archivo y a los principios básicos de Control Interno relacionados con la obligación que tiene toda institución pública de implantar y aplicar políticas y procedimientos de archivo



Además de fiscalizadores somos sus asesores

apropiados sobre los documentos e información que deba preservar en virtud de su utilidad o por requerimiento técnico o jurídico, situación que se evidencia en el hecho de que de un 16.36% (9 de 55) de los expedientes de licencias de construcción solicitados no fueron localizados. (Resultados 2.2.1)

3.3 La Municipalidad de Orotina no dispone de mecanismos de control que permitan detectar oportunamente el no inicio de construcciones para las cuales sus permisos de construcción se encuentran en trámite o bien han sido aprobados y no cancelados.

3.4 El Manual básico de Organización y Funciones de la Municipalidad de Orotina data del año 2002 en el cual la descripción de los principales objetivos y procesos que caracterizan a la Municipalidad y dentro de los cuales importa anotar en estos momentos los referentes al proceso de recepción, aprobación y fiscalización de licencias de construcción se encuentra desactualizado, no posee la claridad respecto a los insumos necesarios para llevar a cabo las actividades que devienen de estos procesos y los productos que deben generarse como valor agregado que espera la municipalidad del desarrollo de los mismos.

4 RECOMENDACIONES

Como producto de los resultados obtenidos se emiten a la Alcaldía Municipal, las siguientes recomendaciones:

4.1 Designar el contacto oficial entre la Alcaldía Municipal y la Auditoría Interna para efectos del seguimiento de este informe, junto con la designación de un responsable del expediente de cumplimiento de las recomendaciones, para que este cumpla con el rol de conformación, actualización, foliatura, custodia, conservación y suministro de acceso a dicho expediente.

4.2 Ordenar a las instancias correspondientes para que estas, dentro de los siguientes 60 días naturales posteriores a la fecha en que se dé la orden de implantación de las recomendaciones contenidas en este informe, sometan a revisión el procedimiento de recepción de solicitudes, aprobación y fiscalización de Licencias Constructivas y si es del caso realizarle las correcciones que procedan y someterlas a la respectiva aprobación de las mismas y posterior comunicación a las instancias que procedan. (Conclusión 3.1).

4.3 Una vez cumplida la recomendación anterior dictar una política de aplicación de procedimientos y establecer las prácticas de monitoreo que correspondan a efectos de verificar el constante cumplimiento de los mismos. (Conclusión 3.1).



Además de fiscalizadores somos sus asesores

- 4.4** Valorar las causas en función de las cuales la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, aprueba y tramita Licencias de construcción cuando estas no han pasado por la Ventanilla Única y tomar las medidas correctivas que corresponda. (Conclusión 3.1 inciso a).
- 4.5** Ordenar a la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, para que a partir de la recepción del presente informe tome las acciones pertinentes a efectos de garantizar que en la emisión de licencias de construcción se respete el principio de primero en llegar, primero en derecho, como medio que imposibilite otorgar primero las solicitudes de las licencias más recientes y postergar la autorización de las más antiguas, o en su defecto y según proceda dejar constancia de las modificaciones pertinentes. (Conclusión 3.1 inciso b).
- 4.6** Ordenar a los funcionarios ubicados en la Ventanilla Única velar a partir de la notificación de la presente recomendación, por que en los diferentes trámites que ingresan a la Municipalidad, se exija el cumplimiento de los requisitos establecidos para la recepción de los mismos. (Conclusión 3.1 inciso c).
- 4.7** Ordenar a la dependencia sobre la cual recae la coordinación de los inspectores municipales, tomar en un plazo de 60 días naturales medidas tendientes a fortalecer las estrategias de supervisión del sector constructivo, orientadas al cumplimiento en forma eficiente y eficaz de las responsabilidades que en la materia les han sido conferidas a los referidos inspectores municipales, asimismo documentar las medidas correctivas que se tomen. (Conclusión 3.1 inciso d).
- 4.8** Tomar en un plazo de 60 días naturales junto con la Dirección de Desarrollo y Control Urbano y demás dependencias que se considere necesario, las medidas correspondientes a efectos de que toda obra que se construya dentro del Cantón de Orotina sea debidamente recibida, establecer, además, las medidas a través de las cuales se realizarán los cargos correspondientes y los mecanismos de control a través de los cuales se verificará la realización de los mismos. (Conclusión 3.1 inciso e)
- 4.9** Ordenar a la Unidad de Archivo Municipal, realizar dentro de los siguientes 60 días naturales a la emisión del presente informe un diagnóstico sobre los archivos de gestión de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, Unidad de Inspección y Ventanilla Única emitir las medidas correctivas que procedan, establecer los plazos en que las mismas deberán implementarse y realizar el acompañamiento correspondiente. (conclusión 3.2).
- 4.10** Establecer dentro de los siguientes 60 días naturales a la emisión de este informe, los mecanismos de control necesarios que permitan garantizar la no iniciación de



Además de fiscalizadores somos sus asesores

construcciones para las cuales habiendo sido solicitado el permiso correspondiente, el mismo no ha sido emitido, o habiéndose emitido no ha sido debidamente cancelado. (Conclusión 3.3).

- 4.11** Plantear dentro de los 60 días naturales las estrategias en función de las cuales se desarrollará un nuevo Manual de Organización para la Municipalidad de Orotina, entendido este como un documento normativo que contiene, de forma ordenada y sistemática, información sobre el marco jurídico-administrativo, atribuciones, antecedentes históricos, misión, visión, objetivos, organización y funciones de una entidad, que lo constituye en un instrumento de apoyo para describir las relaciones orgánicas que se presentan entre los diferentes unidades de la estructura organizacional, que además define concretamente las funciones encomendadas a cada una de las unidades administrativas que integran la institución, asimismo, explica de forma integral y condensada, todos aquellos aspectos de observancia general en la institución.

5 CONSIDERACIONES FINALES

A efectos acreditar el cumplimiento de las recomendaciones anteriores, con todo respeto se solicita a la Administración remitir en los plazos y términos antes fijados a la Auditoría Interna de ésta Municipalidad, los respaldos documentales de toda acción que se tome en tal sentido.

Atentamente,

Lic. Omar Villalobos Hernández
AUDITOR INTERNO

Nota: Queda como evidencia del trabajo realizado File que contiene 385 folios en perfecto estado de conservación.