



INFORME

INF-AI-007-2020
INFORME DE LA AUDITORÍA DE
LA EFICACIA EN LA APLICACIÓN
DEL ARTÍCULO 14 DE LA LEY 7509

2021

Tabla de contenido

RESUMEN EJECUTIVO	499
¿Qué examinamos?	499
¿Por qué es importante?	499
¿Qué encontramos?	499
¿Qué sigue?	501
1. Introducción	502
Origen de la auditoría	502
Objetivo del estudio	502
Naturaleza, Oportunidad, Alcance y Sujeción a las Normas	502
Valor agregado	502
Responsabilidad de la Administración y de la Auditoría	503
Regulaciones la Ley General de Control Interno	503
Limitaciones	504
Metodología aplicada	504
Generalidades acerca del objeto auditado	505
2. Resultados	506
Como resultado de los análisis realizados se obtienen los siguientes resultados:	506
Hallazgo N° 1: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de un traslado de dominio. (Tema N°1)	506
Hallazgo N° 2: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de una rectificación de cabida y/o reunión de fincas. (Tema N°3)	508
Hallazgo N° 3: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de la declaración voluntaria del sujeto pasivo según lo que establece el artículo 3 de la Ley 7509. (Tema N°4)	511
Hallazgo N° 4: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de un fraccionamiento. (Tema N°5)	513
Hallazgo N° 5: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de la construcción o adición en los inmuebles. (Tema N°6)	516
3. Conclusiones	519
4. Recomendaciones	521

INFORME DE LA AUDITORÍA DE LA EFICACIA EN LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 14 DE LA LEY 7509

499

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

La Auditoría de la eficacia en la aplicación del artículo 14 de la Ley 7509 se realizó con el propósito de verificar el cumplimiento en cuanto a la modificación automática a la base imponible de un bien inmueble, como resultado de un traslado de dominio, de un gravamen hipotecario o cédulas hipotecarias, de la rectificación de cabida o reunión de fincas, de la declaración voluntaria del sujeto pasivo, por fraccionamiento y la construcción o adición en un inmueble, ya sea que las modificaciones correspondan a trámites cursados en la Municipalidad de Orotina, o bien, fueran el resultado de los análisis de los archivos remitidos por el Registro Nacional de la Propiedad a través del sistema SENDA.

¿Por qué es importante?

La Ley 7509 traslada a los gobiernos locales la potestad de recaudo del impuesto de bienes inmuebles, así como los preceptos por los cuales debe actualizarse la base imponible a una propiedad, situación por la cual, la verificación en cuanto a la eficacia sobre la aplicación de lo contenido en el artículo 14 de dicha ley se configura en el medio a través del cual la Municipalidad de Orotina respalda su planificación de corto, mediano y largo plazo, así como el equilibrio financiero sobre los compromisos ya adquiridos, la continuidad de los servicios que brinda como gobierno local.

La auditoría de la eficacia en la aplicación del artículo 14 de la Ley 7509 por parte del Área de Gestión Territorial, permite identificar oportunidades de mejora en su Sistema de Control Interno y con ello la emisión de las recomendaciones que procedan a fin de que se configuren en un insumo más para la toma de decisiones por parte de la Administración Municipal permitiendo con ello depurar procedimientos relacionados con los trámites internos y con la aplicación de lo correspondiente a los archivos remitidos por el Registro Nacional de la Propiedad por medio del sistema SENDA.

¿Qué encontramos?

Posterior a la revisión y análisis de los archivos relacionados con las modificaciones automáticas a la base imponible de un inmueble y su aplicación en el sistema DECSIS, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 14 de la Ley 7509, se estableció lo siguiente:

- a. De una muestra de 87 fincas a fin de establecer la modificación a la base imponible por concepto de traslado de dominio se estableció que en el 8% de ellas dicha modificación no fue aplicada en el sistema DECSIS entre el año 2019 y el año 2020, con la correspondiente afectación en los ingresos municipales y sin que se conozca si dicha situación es similar en aquellas fincas que no fueron consideradas en la muestra de auditoría.
- b. De una muestra de 33 inmuebles contenidos en los registros electrónicos remitidos a la Municipalidad de Orotina por el Sistema de Servicio de Entrega de Información de las Bases de Datos (SENDA), del Registro Nacional de la Propiedad, se identificó que en el 21% de los casos analizados la modificación automática a la base imponible que indica el inciso b) del artículo 14 de la Ley 7509 no fue actualizada, lo anterior ante la ausencia de actividades de control que permitieran identificar dichas omisiones oportunamente.
- c. En 23 propiedades consideradas en la muestra, que corresponden a la presentación de la declaración voluntaria por parte del sujeto pasivo, en el 13% de ellas la modificación no fue aplicada en el DECSIS.
- d. En una muestra de 181 fincas en las cuales consta un fraccionamiento, se estableció que en un 12% de ellas las modificaciones automáticas a la base imponible no han sido aplicadas, argumentándose como uno de los motivantes de tal omisión, el desconocimiento a las actividades y productos que le asigna al funcionario a cargo de dichas labores el Manual de Puestos aprobado y su correspondiente modificación que data del año 2017, lo cual no es correcto por cuanto el perfil del puesto le fue entregado en fechas 22 y 23 de mayo de 2019, tanto por la Encargada de Recursos Humanos como por el Encargado de Sistemas de Información Geográfica y Bienes Inmuebles.
- e. Por su parte de la revisión y análisis de una muestra de 64 permisos de construcción tramitados ante la Municipalidad de Orotina, se determinaron inconsistencias tales como:
 - En el 31% de los permisos de construcción el recibido de obra se encuentra pendiente en el sistema DECSIS.
 - En 6 permisos de construcción aprobados por parte del Área de Control Territorial, donde la fecha de recibido de obra registrado en el sistema DECSIS, es igual a la fecha en que fue concedido el permiso de construcción.
 - Plazos de conclusión de obras no razonables en el desarrollo de 10 obras mayores (9 casas de habitación y un comercio).

- En 33 permisos de construcción que fueran aprobados se establecieron casos con registros duplicados, triplicados u omisión de registro en el sistema DECSIS; así como en el 17% de los casos el informe de recibido de obra no fue trasladado al Área de Servicios Municipales y en el 59% de los casos el cargo por recolección de basura no fue realizado.

501

¿Qué sigue?

Se le presentan al Alcalde Municipal un total de 5 recomendaciones orientadas al diseño a través de los Manuales de Procedimientos correspondientes las actividades de control para las Unidades de Control Territorial y Gestión Territorial en congruencia con las actividades a cargo y los productos a emitir.

Realizar preferiblemente por medio de un funcionario externo a la Unidad de Gestión Territorial la identificación de las fincas que entre el 2019 y 2020 debieron ser afectos a las modificaciones de la base imponible en el sistema DECSIS de conformidad con los alcances del artículo 14 de la Ley N°7509, sea que éstos correspondan a los archivos electrónicos remitidos por SENDA, o sean producto de las gestiones cursadas a lo interno de la Municipalidad de Orotina, generándose de dichos análisis los informes correspondientes a fin de que la Alcaldía Municipal ordene la aplicación de lo que al efecto corresponda en el sistema DECSIS.

Ordenar a la Coordinación de Recursos Humanos la remisión a cada funcionario municipal del perfil del puesto correspondiente, adoptando como práctica institucional a futuro la entrega de dicho perfil a todo funcionario de nuevo ingreso, documentando las gestiones realizadas.

1. Introducción

Origen de la auditoría

- 1.1. El estudio tiene su origen en el cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2020, aprobado por el Auditor Interno, comunicado al Concejo Municipal y registrado en el Sistema de Planes de Trabajo de las Auditorías Internas (PAI) de la Contraloría General de la República.

Objetivo del estudio

- 1.2. El objetivo de la auditoría consistió en:

Analizar la eficacia de la aplicación de los hechos generadores de la modificación de la base imponible de Bienes Inmuebles.

Naturaleza, Oportunidad, Alcance y Sujeción a las Normas

- 1.3. La naturaleza de la auditoría es de carácter especial.
- 1.4. La oportunidad de la Auditoría se circunscribió a su inclusión en el Plan Anual de Trabajo del año 2020.
- 1.5. El alcance de la auditoría comprendió la evaluación de la eficacia de las gestiones realizadas en materia de Bienes Inmuebles con motivo del cumplimiento del artículo 14 de la Ley 7509 por parte de la Municipalidad de Orotina durante el ejercicio económico 2020.
- 1.6. El estudio fue desarrollado con sujeción a las “Normas de Auditoría para el Sector Público”, R-DC-064-2014.

Valor agregado

- 1.7. Con esta auditoría se pretende fortalecer el Sistema de Control Interno institucional, al identificar oportunidades de mejora para el proceso de modificación automática a la base imponible de los inmuebles ubicados en el cantón de Orotina, de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 14 de la Ley N°7509 y con ello fortalecer el recaudo oportuno de los impuestos y servicios según corresponda.

Responsabilidad de la Administración y de la Auditoría.

- 1.8. 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.
- 1.9. La responsabilidad de esta Auditoría consistió valorar la eficacia en cuanto a la aplicación del artículo 14 de la Ley 7509, así como de la conveniencia del Sistemas de Control Interno asociado a dicha aplicación por parte del Área de Gestión Territorial.

Regulaciones la Ley General de Control Interno

- 1.10. La Ley General de Control Interno indica en relación con los informes de auditoría lo siguiente:

Artículo 36.-Informes dirigidos a los titulares subordinados. *Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:*

- a) *El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados.*
- b) *Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además, deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su de la Auditoría Interna iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes.*
- c) *El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda*

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.

Limitaciones

1.11. En el desarrollo del estudio no se presentaron limitaciones.

Metodología aplicada

- 1.12. Los resultados contenidos en este informe fueron obtenidos a través de técnicas de auditoría que fueran practicadas en las áreas de Gestión Territorial, Control Territorial, Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial y Servicios Municipales; y que incluyeron entrevistas, verificación y análisis de archivos electrónicos, revisión y análisis de sistemas informáticos, entre otros.

505

Generalidades acerca del objeto auditado

- 1.13. El 09 de mayo de 1995 se publica la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles N°7509, la cual tiene como propósito establecer las normas que regulan el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles en favor de las municipalidades, labor que para el caso de la Municipalidad de Orotina recae en el Área de Gestión Territorial.
- 1.14. La Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles N°7509 establece en su artículo 14 las condicionantes para la modificación automática de la base imponible de un inmueble como lo son: el traslado de dominio, la constitución de un gravamen hipotecario o cédula hipotecaria, la rectificación de cabida y la reunión de fincas, la declaración voluntaria del sujeto pasivo, el fraccionamiento de un inmueble y la construcción o adición en un inmueble.
- 1.15. El Registro Nacional de la Propiedad a través del Sistema de Entrega de Información de las Bases de Datos (SENDA en adelante), remite a los gobiernos locales trimestralmente una serie de carpetas electrónicas que contienen archivos correspondientes a los registros de modificación que ha sido objeto un inmueble, lo anterior con el propósito de que sea el Gobierno Local quien proceda a realizar las revisiones a dichos archivos y proceda con las modificaciones de ser necesario.

2. Resultados

Como resultado de los análisis realizados se obtienen los siguientes resultados:

Hallazgo N° 1: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de un traslado de dominio. (Tema N°1)

2.1. El inciso a) del artículo 14 de la Ley 7509 indica que la modificación automática de la base imponible de un inmueble será mediante:

a. *El mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio.*

2.2. Según se logra identificar a través del aparejo de los registros contenidos en una muestra de 56 archivos de EXCEL denominados **CONTROL DE MOVIMIENTO DE FINCAS y MODIFICACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE AÑO 2019 y el archivo TRASLADOS DE DOMINIO** contra lo registrado en el sistema DECSIS, se establece que a un total de 7 fincas no se le aplicó la modificación a la base imponible según se detalla en la tabla siguiente: (ver 2_AE_Tema_1_Entrevista_Pablo_F66_69).

Tabla N°1
Detalle de modificaciones no aplicadas entre los períodos 2019 y 2020

CONTRIBUYENTE	N° FINCA	Base Imponible Registro Nacional	Base Imponible DECSIS Inicial	DIFERENCIA
PINEDA MORAN WALTER	00320791	€21,000,000.00	€15,049,050.00	5,950,950.00
MONTOYA LEON EMMANUEL / MIRANDA MONTERO ANA	563576-000	€14,160,000.00	€2,394,000.00	11,766,000.00
ALEX RICARDO CAMPOS SOLORZANO	324067	€22,000,000.00	€13,768,736.00	8,231,264.00
MATILDE ARCE VARGAS	561622	€12,870,000.00	€3,769,920.00	9,100,080.00
GERMAN ANTONIO SOTO NUÑEZ	386307	€65,000,000.00	€60,500,000.00	4,500,000.00
KRIS DAYANA ABREGO MORA	561640	€12,394,000.00	€3,769,920.00	8,624,080.00
BRAVO HURTADO ARIEL / SOLIS CORRALES GABRIELA	309320-001 Y 002	€335,367.92	€26,579.00	308,788.92

Fuente: Elaboración de la Auditoría Interna a partir de los resultados obtenidos de la revisión y análisis de los archivos electrónicos aportados por el Área de Gestión Territorial.

2.3. El día 06 de enero de 2021 mediante correo electrónico la Auditoría Interna remite una entrevista dirigida al Gestor Territorial Ing. Pablo Rojas González en la que, entre otras cosas, se le solicita indicar los motivos por los cuales en el sistema DECSIS no se registra

la modificación a la base imponible de 7 fincas consideradas en la muestra seleccionada. **(ver archivo 2_AE_Tema_1_Entrevista_Pablo_F66_69).**

507

2.4. Con fecha 27 de enero de 2021 el Ing. Pablo Rojas González remite a la Auditoría Interna un correo electrónico explicando las razones por las cuales, presuntamente, la base imponible de **7 fincas** no fue modificada en el Sistema DECSIS, situación que se resume en los siguientes aspectos:

- a. Con fecha 15 de enero de 2021 el Ing. Pablo Rojas González consulta a la Licda. Angie Álvarez Monge, quien era la funcionaria a cargo de aplicar la modificación a la base imponible en el período objeto de revisión, las razones por las cuales en **6 fincas** no se procedió con la modificación a la base imponible de conformidad con que al efecto dispone el inciso a) del artículo 14 de la Ley 7509. Situación a la Licda. Álvarez Monge mediante correo electrónico de fecha 18 de enero de 2021, responde indicando que la no modificación a la base imponible de **6 fincas** obedeció, según se logra extraer de su respuesta, a la ausencia de procedimientos formales para el traslado de documentos y a la ausencia de actividades de control orientadas a verificar la aplicación de las modificaciones correspondientes a la base imponible en fincas por parte de la Jefatura de Bienes Inmuebles. **(ver correos electrónicos Consulta_Correo_Angie_Traslado_Dominio).**

Agrega además la Licda. Álvarez Monge que por recomendación del Ministerio de Hacienda y **“por un balance entre costo y beneficio, los gravámenes se filtran y no necesariamente se aplica el 100% de la lista”**; añadiendo inclusive en su correo que nunca le fueron señaladas observaciones por parte de su Jefatura en el sentido de la necesidad de aplicar la totalidad de modificaciones a la base imponible de las fincas, siendo además, que realizaba una serie de labores que no correspondían a una oficinista, sino a una encargada de previo a la transformación de dicho puesto.

- b. Por su parte la no modificación de la base imponible de la finca N°309320 (**1 finca**), obedece, según lo indica el Bach. Esgardo Abarca Quesada Encargado de Bienes Inmuebles, a que **“revisando el listado impreso de SENDA, esa finca la marqué como si le hubiera hecho el proceso de actualización, igual como la finca que la antecedía y la que estaba después en la lista, por lo que atribuyo a un error humano el no haber realizado la actualización de la base imponible, ya que yo lo había contabilizado como hecho”**. **(ver Consulta_Correo_Esgardo_Traslado_Dominio).**

2.5. La no modificación a la base imponible en 7 fincas consideradas en la muestra analizada por la Auditoría Interna, conllevó a que la Municipalidad de Orotina dejara de percibir entre el segundo semestre 2019 y el primero 2020, el monto proporcional del impuesto de bienes inmuebles aplicable a ¢48,481,162.92 (cuarenta y ocho millones cuatrocientos ochenta y un mil ciento sesenta y dos colones con 92/100), el cual asciende ¢121.202.91 (ciento veintiún mil doscientos dos colones con 91/100).

2.6. La ausencia de actividades de control orientadas tanto al dictado de procedimientos que orienten la forma, tiempo y condiciones en que deberán aplicarse las modificaciones de las bases imponibles de bienes inmuebles que se generen del mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio, como la ausencia de actividades de seguimiento que permitan validar la correcta aplicación de los movimientos que conlleven la modificación de las bases imponibles, genera:

- a. El riesgo potencial de que dichos incrementos no hayan sido aplicados a otros elementos de la muestra o bien que a futuro no se apliquen modificaciones de igual naturaleza, lo que bien podría incrementar la materialidad de los montos proporcionales que deje de percibir la municipalidad.
- b. La posibilidad de que en ausencia de procedimientos que normen la actividad, el funcionario responsable haciendo uso del libre albedrío que le posibilita la ausencia de procedimientos haga uso de políticas informales para aplicar las modificaciones a la base imponible de una finca, en contraposición de lo establecido en el inciso a) del artículo 14 de la Ley 7509, situación que no solo se configura en un posible debilitamiento del Sistema de Control Interno al incursionarse por parte de un funcionario municipal en actos donde la norma no discrimina el modificar la base imponible entre una finca y otra, sino también, en una toma de decisiones por parte de dicho funcionario municipal sin que medie la formalidad y la debida aprobación de la jefatura inmediata, y sea ésta aprobación justificada mediante el correspondiente criterio. **(Conclusión N°3.1, inciso a)**

Hallazgo N° 2: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de una rectificación de cabida y/o reunión de fincas. (Tema N°3).

2.7. La Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles N°7509, establece en su artículo 14 inciso c) como uno de los supuestos para realizar la modificación automática a la base imponible de un bien inmueble lo siguiente:

(...) La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

- c. *La rectificación de cabida y la reunión de fincas. A la reunión de fincas se le aplicará la adición de los valores registrados de cada una de las fincas reunidas.
(...)*

2.8. El Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria N°251 del 20 de mayo de 2019, modifica algunos perfiles del Manual de Puestos de la Municipalidad de Orotina, entre ellos el perfil del puesto de Bienes Inmuebles, al cual se le establecen un total de 16 actividades generales a realizar, siendo necesario para el caso en evaluación transcribir la siguiente:

Ejecutar labores técnicas en el proceso sustantivo de actualización de bases de datos registrales, permitiendo el resultado como herramienta y como insumo a la toma de decisiones de las áreas sustantivas de gestión municipal, según potestad de ley y registro u actualización de los propietarios. (...)

509

2.9. El Manual de Normas de Control Interno en las normas 4.1 *Actividades de control*, en los incisos e) y f) de la norma 4.2 relacionada con los *Requisitos de las actividades de control* y en la norma 4.5.1 *Supervisión constante*, establecen lo siguiente:

4.1 Actividades de control

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades 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. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad.

El ámbito de aplicación de tales actividades de control debe estar referido a todos los niveles y funciones de la institución. En ese sentido, la gestión institucional y la operación del SCI deben contemplar, de acuerdo con los niveles de complejidad y riesgo involucrados, actividades de control de naturaleza previa, concomitante, posterior o una conjunción de ellas. Lo anterior, debe hacer posible la prevención, la detección y la corrección ante debilidades del SCI y respecto de los objetivos, así como ante indicios de la eventual materialización de un riesgo relevante.

4.2 Requisitos de las actividades de control inciso e) y f)

- e) **Documentación.** Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación.*
- f) **Divulgación.** Las actividades de control deben ser de conocimiento general, y comunicarse a los funcionarios que deben aplicarlas en el desempeño de sus cargos. Dicha comunicación debe darse preferiblemente por escrito, en términos claros y específicos.*

4.5.1 Supervisión constante

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben ejercer una supervisión constante sobre el desarrollo de la gestión institucional y la observancia de las regulaciones atinentes al SCI, así como emprender las acciones necesarias para la consecución de los objetivos.

510

- 2.10. De la revisión y análisis a una muestra de 33 fincas contenidas en los archivos remitidos por SENDA, se estableció que en 7 de ellas (21% de las fincas analizadas) la aplicación de las modificaciones correspondientes no se realizó en el sistema municipal DECSIS.
- 2.11. El 15 de febrero de 2021 se consultó vía entrevista al Ing. José Pablo Rojas González Titular de Gestión Territorial, sobre el funcionario en quien recaía la responsabilidad por la aplicación de los archivos remitidos por SENDA en el sistema municipal DECSIS, se nos indica que dicha labor corresponde a la Encargada de Bienes Inmuebles que en ese entonces era la funcionaria Angie Álvarez Monge, lo anterior de conformidad con lo que al efecto dispone la modificación al perfil del puesto de Encargado de Bienes Inmuebles aprobado por el Concejo Municipal mediante la Sesión Ordinaria N°251 del 20 de mayo de 2019.
- 2.12. Añade el Ing. José Pablo Rojas González en la entrevista realizada que como práctica de control y seguimiento a las labores de aplicación de los archivos de SENDA, el realizar una selección aleatoria de 10 fincas y corroborar su aplicación en el sistema municipal DECSIS sin que quede documentada la metodología de selección, las fincas seleccionadas, la periodicidad en que se realizan las verificaciones de aplicación y las actividades de corrección en caso de determinarse inconsistencias entre la información que consta en el sistema DECSIS y la información contenida en los archivos electrónicos remitidos por el sistema SENDA.
- 2.13. La no aplicación de las modificaciones a la base imponible en 7 fincas contenidas en los archivos electrónicos del sistema SENDA entre el II semestre 2019 y el I semestre 2020, según lo manifestado por la funcionaria Angie Álvarez Monge al señor José Pablo Rojas vía correo electrónico, obedeció a que **...las fincas nuevas, dentro del perfil o funciones de bienes inmuebles no estaba la de incorporar fincas nuevas** (la negrita no es del original), lo cual es incorrecto dadas las modificaciones al perfil del puesto aprobadas por el Concejo Municipal el 20 de mayo de 2019.
- 2.14. Dado lo anterior y del análisis de la condición dada y de las manifestaciones tanto del señor José Pablo Rojas y la señora Angie Álvarez, considera esta auditoría que la causa de la no incorporación en el DECSIS de las fincas obedece a que si bien es cierto las funciones del Encargado de Bienes inmuebles están establecidas en el perfil del puesto, este pareciera que no es del conocimiento de la funcionaria que ocupaba dicho puesto, con lo cual no se habría realizado la divulgación de los mismos, así como tampoco se han establecido los procedimientos por escrito en función de los cuales deberán realizarse las modificaciones a la base imponible de un bien inmueble originadas en las condicionantes establecidas en el artículo 14 de la Ley de Impuesto de bienes Inmuebles

Nº 7509, sin dejar de lado que según lo manifiesta el Ing. Pablo Rojas, los procesos de supervisión que ejerce no quedan documentados, lo cual imposibilita dar fe de la existencia de los mismos, lo que denota la existencia en la gestión administrativa de debilidades en la definición, documentación, divulgación y supervisión de las actividades de control.

- 2.15.** Se establece que un 21%, es decir 7 de las 33 fincas incluidas en los archivos de SENDA correspondientes al cantón de Orotina consideradas en la muestra de auditoría, no les fue modificada su base imponible, lo que generó que la Municipalidad de Orotina limitará sus posibilidades de cobro oportuno al impuesto de bienes inmuebles, y de los rubros por concepto de mantenimiento de parques y limpieza de vías, en los casos que correspondiera, siendo esta situación un elemento que repercute en las finanzas municipales y con ello se comprometan eventualmente los proyectos considerados en la planificación de este ayuntamiento.
- 2.16.** Asimismo, las debilidades apuntadas y relacionadas esencialmente con la definición, documentación, divulgación y supervisión de las actividades de control manifiestas en la gestión administrativa del área de Gestión Territorial, se contraponen a las responsabilidades inherentes al jerarca y los titulares subordinados en cuanto al emprendimiento de las medidas pertinentes orientadas al establecimiento de un sistema de control interno conformado por la serie de actividades que debe diseñar y ejecutar la administración activa para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos organizacionales. **(Conclusión Nº3.1, inciso b))**

Hallazgo Nº 3: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de la declaración voluntaria del sujeto pasivo según lo que establece el artículo 3 de la Ley 7509. (Tema Nº4).

- 2.17.** La Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles Nº7509, establece en su artículo 14 inciso d) como uno de los supuestos para realizar la modificación automática a la base imponible de un bien inmueble lo siguiente:

(...) La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

- d. *El mayor valor que los sujetos pasivos reconozcan formalmente mediante la declaración establecida en el artículo 3 de esta Ley. (...)*

- 2.18.** Con el propósito de verificar el cumplimiento del contenido del inciso d) del artículo 14 de la Ley Nº7509, la Auditoría Interna seleccionó una muestra de 23 declaraciones voluntarias de inmuebles ubicados en el cantón de Orotina, de las cuales posterior a una entrevista realizada al Ing. José Pablo Rojas González se establece que en 3 de ellas no fueron realizados los ajustes a la base imponible en el sistema DECSIS.

- 2.19. En 3 fincas (N°160058, N°284380 y N°385456) que presentaron la declaración voluntaria, se les realizó una visita de campo por parte del personal de Gestión Territorial con el propósito de establecer el valor real de la propiedad, de cuyos resultados se extrae que las bases imponibles de estos inmuebles debieron ajustarse en el sistema DECSIS, situación que a la fecha no se ha realizado.
- 2.20. A fin de conocer las actividades de control, así como los plazos para realizar y aplicar en el sistema DECSIS los resultados resultantes de las inspecciones de campo, se realiza la correspondiente consulta al Ing. José Pablo Rojas González quien indica que dichas labores no requieren supervisión y no es posible estimar el tiempo para realizar esta actividad.
- 2.21. De conformidad con lo expresado por el Ing. José Pablo Rojas González, la no modificación a la base imponible de 3 inmuebles en el sistema DECSIS obedece, en apariencia a inconsistencias generadas por dicho sistema y a omisiones del funcionario a cargo de este, así como al resultado de errores al digitar la información en el archivo de EXCEL.
- 2.22. Para con las 3 fincas sujetas a fiscalización y que no consta en el sistema DECSIS los resultados de dicho proceso y la correspondiente modificación a la base imponible, se tiene que en 2 de ellas según lo dicho por el Ing. José Pablo Rojas González en una entrevista, las modificaciones a la base imponible en el sistema DECSIS no se han aplicado pese a que los avalúos (fiscalizaciones) ya fueron realizados y en 1 de las fincas la aplicación en el sistema DECSIS la modificación no se ha realizado por cuanto aún se encuentra en revisión por parte de la Encargada de Valoraciones, lo anterior pese a que la fiscalización data del período 2019.
- 2.23. A criterio del Ing. José Pablo Rojas González las actividades de control y seguimiento a las labores de fiscalización (avalúos – visitas de campo) y posterior aplicación en el sistema DECSIS, son innecesarias por cuanto se deja como evidencia en el expediente de la finca las fotografías de las labores realizadas, además de que el Área de Valoraciones dispone de un procedimiento para realizar el avalúo de bienes inmuebles (fiscalizaciones – visita de campo) denominado ***“Procedimiento para el avalúo de bienes inmuebles DPDT-GT-V-02”***.
- 2.24. La no modificación a la base imponible en el sistema DECSIS de 3 fincas que presentaron la declaración voluntaria por parte del sujeto pasivo, así como la no modificación en dicho sistema a la base imponible de las mismas y que fueran seleccionadas para fiscalización (visita de campo), sin que necesariamente estas sean todas, por cuanto se trabajó con base en una muestra, generó que la Municipalidad de Orotina dejara de percibir el monto proporcional al incremento del impuesto de bienes inmuebles, así como el cobro proporcional por concepto de aseo de vías y limpieza de parques en aquellos casos que aplicara.

2.25. Del mismo modo la ausencia de actividades de control previas, concomitantes y posteriores para las actividades relacionadas con el cumplimiento de modificación automática a la base imponible que establece el inciso c) del artículo 14 de la Ley N°7509, generó la no detección oportuna de un total de 3 las inconsistencias en el proceso de declaración y fiscalización por parte del Área de Gestión Territorial. **(Conclusión N°3.1 inciso c)**

Hallazgo N° 4: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de un fraccionamiento. (Tema N°5)

2.26. El inciso e) del artículo 14 de la Ley N°7509 establece que la modificación automática a la base imponible de un inmueble se realizará por el fraccionamiento del mismo.

2.27. Por su parte las Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE, establecen en la norma 4.1. y 4.2. los deberes del Jerarca y los Titulares Subordinados para con las actividades de control, así como los requisitos de dichas actividades, dentro de los cuales se menciona que las actividades de control deberán documentarse incorporando las mismas en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar, agregando la norma que esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación; añadiendo que las actividades de control deben ser de conocimiento general entre los funcionarios y deben aplicarse en el desempeño de sus labores.

2.28. De la revisión y análisis de una muestra de 181 fincas las cuales fueron objeto de un fraccionamiento de conformidad con los archivos remitidos por SENDA entre el II semestre 2019 y el I semestre 2020, y de los archivos de los fraccionamientos aplicados en DECSIS, se estableció que un total 22 fincas (12% de las fincas analizadas) presentan inconsistencias en cuanto a la modificación de la base imponible que debieron ser objeto en el sistema DECSIS por concepto de fraccionamiento, según se detalla a continuación:

- a. En **9** fincas (042027, 126091, 127129, 129048, 224329, 283191, 309647, 316353 y 342928) corresponden a fraccionamientos con diferencias entre el área registrada por el sistema de consulta de Registro Nacional que no fueron informados por el propietario ante la Municipalidad de Orotina.
- b. En **7** fincas (284678, 311639, 335394, 374512, 487648, 536928 y 553626) las correcciones de área de los fraccionamientos y/o de las fincas **“madre”**, no fueron aplicadas por parte del Área de Gestión Territorial en el sistema DECSIS.
- c. En **1** finca (311639) fraccionada no se ha realizado el cambio de propietario.

- d. En 2 fincas (338915 y 570469) fraccionadas, la finca “*madre*” no se encuentra registrada en el DECSIS.
- e. En 1 finca (382094) la información contenida en la “*Bitácora*” no posee el registro del fraccionamiento como medio que permita identificar a que obedeció el establecimiento de la base imponible.
- f. En 1 finca (553626) no se realizó la inclusión en el sistema DECSIS.
- g. En 1 finca (513901) no se realizó el fraccionamiento por parte del Área de Gestión Territorial

2.29. Al consultar al Ing. José Pablo Rojas González en cuanto a las razones de las inconsistencias identificadas, se nos indica lo siguiente:

- a. Para con las 9 fincas segregadas en donde existe una diferencia entre el área registrada en el sistema DECSIS y el Registro Nacional, esto obedece a que el propietario del inmueble realizó movimientos que no fueron comunicados a la Municipalidad de Orotina y a que el sistema SENDA no remite este tipo de información.

Pese a lo anterior, la Auditoría Interna tuvo acceso 4 archivos electrónicos remitidos por el sistema SENDA denominados “*Segregaciones*”, en los que las fincas con diferencias de área, sí se encuentran contenidos, por tal motivo, en apariencia el Área de Gestión Territorial, adolece de actividades de control previas, concomitantes y posteriores de las labores relacionadas con la revisión, análisis y aplicación de los archivos remitidos por SENDA.

- b. Para con 7 fincas segregadas la no modificación del área del inmueble obedece a que la funcionaria que tenía a cargo dicha labor no realizó las modificaciones correspondientes, sin que ello fuera detectado oportunamente, con lo que se evidencia la carencia dentro de la estructura de control interno del área de Gestión Territorial de actividades de control y seguimiento que permitan minimizar el riesgo de ocurrencia de omisiones como las anotadas.
- c. Para con la finca 311639 el traspaso de propietario no fue aplicado en el DECSIS por cuanto es responsabilidad del sujeto pasivo informar a la Municipalidad de Orotina de este tipo de movimiento y SENDA no remite esta información; pese a lo dicho por el Ing. José Pablo Rojas González y producto se la revisión y análisis de ésta Auditoría Interna a los archivos electrónicos remitidos por SENDA, se estableció que esta finca sí se encuentra dentro de la información remitida por SENDA, por lo que en apariencia la no aplicación de las modificaciones de propietario podría obedecer a la carencia dentro de la estructura de control interno del área de Gestión

Territorial de actividades de control y seguimiento que permitan minimizar el riesgo de ocurrencia de omisiones como la anotada.

515

- d. Para con la finca 338915 esta no fue incluida en el sistema DECSIS indica textualmente lo que el Ing. Pablo Rojas en una entrevista: Las propiedades del INDER son exentas del pago del impuesto de Bienes Inmuebles. Solo si estuviera en el distrito primero, estas propiedades pagarían tasas por servicios como Mantenimiento de Parques o Limpieza de Vías y de ahí la importancia en registrarlas. El encontrarse en otro distrito, no es de gran relevancia tributaria el que esté o no registrada, solo sería por mero inventario.
- e. Por su parte la no inclusión de la finca 570469 en el sistema DECSIS obedece a que la funcionaria a cargo de esta labor, omitió el registro correspondiente, argumentando que esta labor no era de su competencia, situación que es contraria a lo que al efecto dispone el Manual de Puestos aprobado en el 2017.
- f. En cuanto a la finca 382094, la desactualización de la bitácora es consecuencia de que la última modificación aplicada a esta propiedad, data del año 2010 y la persona a cargo de esta labor omitió incluir en la **“Bitácora”** el tipo de movimiento que daba origen a la base imponible.
- g. La finca 553626 no registra el fraccionamiento correspondiente por cuanto la funcionaria a cargo de esta labor no lo aplicó en el sistema DECSIS, pese a que el Manual de Puesto establece como una de sus funciones el realizar esta actividad.
- h. En cuanto a la finca 513901 que presenta una diferencia de área, indica el Sr. Rojas González que esto obedece a que en los archivos remitidos por SENDA no se encontraban movimientos a éste bien inmueble, pese a ello, ésta Auditoría Interna constató que en el archivo denominado **“segregacionesOROTINA11.12.2019”**, sí se encuentra dicha propiedad, por lo que tal situación podría responder a la ausencia de actividades de control que permitan de manera oportuna la identificación de estas inconsistencias.

2.30. En consecuencia, las debilidades identificadas han generado entre otras cosas:

- a. Que las propiedades registradas en el sistema DECSIS no sea un reflejo real de la cantidad de fincas ubicadas en el Cantón de Orotina, ya sea que éstas sean acreedoras del pago del impuesto de bienes inmuebles o no.
- b. Lo anterior conlleva a que la Municipalidad de Orotina desconozca en el momento de registrar el inmueble segregado aspectos importantes para determinar la base imponible como lo son: el valor inicial y final de la **“finca madre”** y el área inicial y final de la **“finca madre”** y de conformidad con el área segregada registrar en el

sistema DECSIS el valor proporcional a dicha segregación la cual se configura en la base imponible del impuesto de bienes inmuebles.

516

- c. Por su parte, el aparente desconocimiento de las competencias que le asigna el Manual de Puestos a la funcionaria que realizaba las labores de aplicación de las segregaciones y demás información remitida por el sistema SENDA, generó que a la fecha existan fincas que no se han incluido en el sistema DECSIS, situación que ha limitado a la fecha las posibilidades de cobro oportuno no solo del impuesto de bienes inmuebles a estas propiedades, sino también de otros cobros que le sean aplicables como mantenimiento de parques, limpieza de vías y recolección de basura, situación que compromete las posibilidades de la Administración Municipal de alcanzar los objetivos institucionales. **(Conclusión N°3.1 inciso d)**

Hallazgo N° 5: Incumplimiento a la modificación de la base imponible de un inmueble con motivo de la construcción o adición en los inmuebles. (Tema N°6).

- 2.31.** El inciso e) del artículo 14 de la Ley N°7509 establece que la modificación automática a la base imponible de un inmueble se realizará por construcción o adición en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieren permiso de construcción cuya tasación modificará la base imponible, siempre que presenten un valor igual o superior al veinte por ciento (20%) del valor registrado.
- 2.32.** En fecha 24 de setiembre de 2018 la Alcaldía Municipal emite la Directriz 006-2018 denominada **“Procedimiento otorgamiento y fiscalización de licencias constructivas de obra menor y procedimiento otorgamiento y fiscalización de licencias constructivas”**, la cual contiene el procedimiento para el **“Otorgamiento y fiscalización de Licencias Constructivas”** procedimiento en el cual se establece entre otras cosas, el deber de Control Territorial de elaborar un **“...reporte de obras recibidas y se envía a Gestión Territorial”**, siendo ésta última dependencia municipal la que deberá **“realizar la carga de los servicios que proceden”**.
- 2.33.** En su parte introductoria el artículo 83 del Código Municipal indica:

Artículo 83.- Por los servicios que preste, la municipalidad cobrará tasas y precios que se fijarán tomando en consideración su costo más un diez por ciento (10%) de utilidad para desarrollarlos. Una vez fijados, entrarán en vigencia treinta días después de su publicación en La Gaceta.

Los usuarios deberán pagar por los servicios de alumbrado público, limpieza de vías públicas, recolección separada, transporte, valorización, tratamiento y disposición final adecuada de los residuos ordinarios, mantenimiento de parques y zonas verdes, servicio de policía municipal y cualquier otro servicio municipal urbano o no urbano que se establezcan por ley, en el tanto se presten, aunque

ellos no demuestren interés en tales servicios.

517

- 2.34.** De la revisión y análisis de una muestra de 64 permisos de construcción tramitados en la Municipalidad de Orotina, en 20 de ellos (31%) el recibido de obra se encuentra pendiente en el sistema DECSIS.
- 2.35.** En 6 de los permisos de construcción que fueran aprobados por parte del Área de Control Territorial, la fecha de recibido de obra registrado en el sistema DECSIS es igual a la fecha en que fue concedido el permiso de construcción.
- 2.36.** En 10 de las obras mayores (10 casas de habitación y 1 comercio) con permiso de construcción aprobado, el recibido de obra se registró en el sistema DECSIS con plazos inferiores a 16 días naturales, plazo que no es razonable para la ejecución de las obras construidas.
- 2.37.** De las 33 obras dadas por recibidas por el Área de Control Territorial en el sistema DECIS, se establecieron las siguientes inconsistencias:
- En la ventana de **“Permisos de construcción”**:
 - En **1** finca (318136) el permiso de construcción no se encuentra registrado.
 - En **2** fincas (399794 y 402047) el permiso de construcción (PC-117-2018 y OM37-2018) se encuentra duplicado.
 - En la ventana de **“Bienes inmuebles”**.
 - En **1** finca (402047) el cargo vinculado al permiso de construcción OM37-2018 se encuentra triplicado.
 - En **2** fincas (408017 y 322553) el cargo vinculado al permiso de construcción PC-070-2018 y PC-064-2018 se encuentra duplicado.
 - En **8** fincas (318136, 527629, 308941, 239039, 171217, 487037, 581798 y 408005) el cargo correspondiente a la base imponible del bien inmueble no fue realizado.
 - En la ventana de **“Histórico de bienes inmuebles”**:
 - En **2** fincas (565815 y 527629) registra duplicado el cargo por concepto del permiso de construcción.
 - En **20** fincas (399794, 318136, 428529, 489881, 408017, 402047, 552108, 547697, 411175, 104976, 164619, 171217, 334899, 581789, 544057, 499507, 563434, 334335, 582207 y 408005) el histórico no posee la información completa de las modificaciones por concepto de bienes inmuebles.
 - En **4** fincas (322553, 558682, 041919 y 487037) el histórico de bienes inmuebles no posee registros.
- 2.38.** De las 33 obras dadas por recibidas en el sistema DECSIS por parte del Área de Control Territorial, en 17 de ellas (52%) el traslado del informe de obras recibidas no fue

remitido al Área de Servicios y en 10 de estas obras recibidas (59%) el cargo del servicio de recolección de basura a la fecha no se ha realizado.

518

2.39. Del análisis de las respuestas dadas por las diferentes personalidades que de una u otra forma participan en el desarrollo de las actividades relacionadas con el otorgamiento de permisos de construcción y recepción de las obras cuya tasación conlleva la modificación a la base imponible de bienes e inclusive dependiendo de las características de la obra construida, el cargo del servicio de basura, se tiene que las omisiones están relacionadas con:

- No registro del recibido de las obras en el DECSIS
- Fechas de recibido de la obra en el DECSIS en la misma fecha en que fue autorizado el permiso.
- Registro de obras como recibidas en el DECSIS (10 casas de habitación y 1 comercio) en plazos inferiores a 16 días naturales, plazo que no es razonable para la ejecución de las obras construidas.
- No registro, registro duplicado e inclusive triplicado en la ventana de permisos de construcción del DECSIS.
- No registro, registro duplicado e incluso triplicado de permisos de construcción en la ventana de Bienes Inmuebles del DECSIS.
- En algunos casos en la ventana de Histórico de Bienes Inmuebles, los registros de permisos de construcción fueron duplicados, el histórico no posee información completa de las modificaciones por concepto de bienes inmuebles, o bien dicho histórico no posee registros.

2.40. Lo anterior como resultado del no traslado del informe de recibido de obra por parte del Titular de Control Territorial o la no actualización oportuna de la información en el sistema DECSIS, lo cual es sinónimo de no cumplimiento o actualización del procedimiento de *“Otorgamiento y fiscalización de Licencias Constructivas”*, así como al no establecimiento dentro del mismo procedimiento, de actividades de control que permitan monitorear su cumplimiento por parte de los titulares de las diferentes instancias que participan en el proceso.

2.41. Las debilidades identificadas han generado entre otras cosas:

- a. Que a la fecha se desconozca en el sistema DECSIS el estado real de 20 desarrollos constructivos a los cuales se les concedió un permiso de construcción, con la consecuente incertidumbre en cuanto a la carga de servicios y la adición del valor de la construcción a la base imponible del inmueble y con ello el correspondiente cobro proporcional.

- b. La inexactitud de la información contenida en el sistema DECSIS en cuanto al acontecer institucional en materia de permisos de construcción, lo cual incide en los procesos de estimación presupuestaria institucional, así como en los procesos propios de captación de recursos, los cuales en unos casos se sub estiman y en otros inclusive podría estarse realizando cobros indebidos al contribuyente, como resultado de registros duplicados e inclusive triplicados de permisos de construcción, como efectivamente sucedió en los casos expuestos en este apartado, mismos que al ser una muestra no son necesariamente todos.
- c. En el sistema DECSIS en las ventanas de: **“Permisos de construcción”**, **“Bienes Inmuebles”** e **“Histórico de Bienes Inmuebles”**, existen cargos duplicados, triplicados y en otros casos no se modificó la base imponible en diferentes inmuebles, lo que generó que en apariencia a 3 propietarios se le duplicaran o triplicaran los cobros proporcionales y a 8 por al contrario el cobro por la adición del valor de la construcción al inmueble no se realizó.
- d. En 10 inmuebles sin que estos sean todos los casos, por cuanto se trabajó con base en una muestra no se realizó el cargo del servicio de basura.
- e. El hecho de que los titulares subordinados no hayan detectado en forma oportuna las debilidades anotadas en este informe y desconozcan las razones por las cuales las mismas sucedieran, podría ocasionar una afectación directa al principio constitucional de rendición de cuentas, con la consecuente responsabilidad personal que de ello podría generarse. **(Conclusión N°3.1 inciso e)**

3. Conclusiones

- 3.1. La Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles N°7509 establece en su artículo 14 un total de 6 supuestos bajo los cuales las municipalidades deberán realizar la modificación de la base imponible de un bien inmueble, motivo por el cual se realizó una revisión orientada a la verificación de la aplicación en el sistema DECSIS de la Municipalidad de Orotina, de los registros y modificaciones resultantes de la materialización de los supuestos a los que hace referencia el artículo 14 de la Ley en mención, obteniéndose los siguientes resultados:
 - a. De una muestra de 87 fincas a fin de establecer la modificación a la base imponible por concepto de **traslado de dominio** se estableció que entre el año 2019 y el año 2020 el 8% de las modificaciones que debieron realizarse no fueron aplicadas en el sistema DECSIS, con la correspondiente afectación en los ingresos municipales y sin que se conozca si dicha situación es similar en aquellas fincas que no fueron consideradas en la muestra de auditoría. **(Hallazgo N°1 – Recomendaciones N°4.2, N°4.3, inciso a) y N°4.4)**

- b. De una muestra de 33 inmuebles contenidos en los registros electrónicos remitidos a la Municipalidad de Orotina por el Sistema de Servicio de Entrega de Información de las Bases de Datos (SENDA), del Registro Nacional de la Propiedad, se identificó que en el 21% de los casos analizados la modificación automática a la base imponible que indica el inciso c) del artículo 14 de la Ley 7509 no fue actualizada. **(Hallazgo N°2 - Recomendaciones N°4.2, N°4.3 inciso b) y N°4.5)**
- c. En 23 propiedades consideradas en la muestra y que corresponden a la presentación de la declaración voluntaria por parte del sujeto pasivo, en el 13% de ellas la modificación no fue aplicada en el DECSIS. **(Hallazgo N°3 – Recomendaciones N°4.2, N°4.3 inciso c); y N°4.4)**
- d. De una muestra de 181 fincas en las cuales consta un fraccionamiento, se estableció que en un 12% de ellas las modificaciones automáticas a la base imponible no han sido aplicadas. **(Hallazgo N°4 – Recomendaciones N°4.2, N°4.3 inciso d) y N°4.4)**
- e. Der la revisión y análisis de una muestra de 64 permisos de construcción tramitados ante la Municipalidad de Orotina, se determinaron inconsistencias tales como:
- En el 31% de los permisos de construcción el recibido de obra se encuentra pendiente en el sistema DECSIS.
 - En 6 permisos de construcción aprobados por parte del Área de Control Territorial, donde la fecha de recibido de obra registrado en el sistema DECSIS, es igual a la fecha en que fue concedido el permiso de construcción.
 - Plazos de conclusión de obras no razonables en el desarrollo de 10 obras mayores (9 casas de habitación y un comercio).
 - En 33 permisos de construcción que fueran aprobados se establecieron casos con registros duplicados, triplicados u y omisión de registro en el sistema DECSIS; así como en el 17% de los casos el informe de recibido de obra no fue trasladado al Área de Servicios Municipales y en el 59% de los casos el cargo por recolección de basura no fue realizado.
- (Hallazgo N°5 – Recomendación N°4.2)**
- 3.2.** De la ocurrencia de las debilidades y omisiones apuntadas se tiene que el área de Gestión Territorial presenta debilidades en el diseño, adopción, evaluación y perfeccionamiento como parte de sus sistema de control interno, de las actividades de control que comprendan las políticas, procedimientos y mecanismos que contribuyan a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento de sus Sistema de Control Interno y consecuente aporte al logro de los objetivos institucionales, lo que a su vez

pone de manifiesto la poca participación en el establecimiento de dicho sistema de control interno del área de Planificación Institucional, Presupuesto y Control Interno, como dependencia en la cual según el Manual Organizacional de la institución, recae la actividad relacionada con la “Asesoría, seguimiento y planificaciones y recomendación del control interno institucional”, así como la producción de los manuales de procedimientos, así como el aparente desconocimiento por parte de algunos funcionarios de las competencias o actividades a desarrollar que le establece a cada funcionario a cargo de dichas labores el Manual de Puestos aprobado y su correspondiente modificación que data del año 2017. **(Hallazgos N°1, N°2, N°3, N°4 y N°5 – Recomendación N°4.2)**

4. Recomendaciones

Como producto de los resultados obtenidos se emiten las siguientes recomendaciones al señor Alcalde Municipal o a quien a futuro ocupen el cargo:

- 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, para que este cumpla con el rol de conformación, actualización, foliatura, custodia, conservación y suministro de acceso a dicho expediente.
- 4.2** Ordenar al área de Planificación Institucional, Presupuesto y Control Interno en conjunto con las Jefatura de Gestión y control Territorial, realizar los cometidos pertinentes a efectos de diseñar en un plazo de 180 días naturales contados a partir de la fecha en que quede en firme este informe, las actividades de control (Manuales de procedimientos) atientes a ambas áreas, mismas que deberán ser congruentes con las actividades a cargo y los productos a emitir por parte de dichas áreas y los resultados de los análisis de riesgos pertinentes, de conformidad con las condicionantes establecidas en el Manual de Organización Institucional y el capítulo IV de las Normas de Control Interno para el Sector Público N-2009-CO-DFOE emitido por la Contraloría General de la República el 26 de enero de 2009 y que fuera publicado en la Gaceta N.º 26 del 6 de febrero de 2009, procedimientos que deberán incluir las actividades de supervisión a aplicar por parte de ambas jefaturas, que permitan garantizar razonablemente el cumplimiento de las actividades a cargo de dichas áreas. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se debe remitir a esta auditoría dentro del plazo establecido copia de los Manuales de procedimientos referidos. **(Hallazgo N°1, N°2, N°3, N°4 y N°5 - Conclusión N°3.1, inciso a), b), c), d) y e); y Conclusión N°3.2) /**
- 4.3** Ordenar al funcionario con experticia para ello, preferiblemente externo a la unidad Gestión Territorial, realizar dentro del plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha en que quede en firme esta recomendación:

- a. Un estudio que permita identificar las fincas que durante los períodos 2019, 2020 y lo que va del año 2021 debieron ser afectas a la modificación de la base imponible en el sistema DECSIS según los alcances del inciso **a)** y **f)** del artículo 14 de la Ley 7509 y no se les aplicó la modificación procedente y presentar el informe pertinente a la Alcaldía Municipal. **(Hallazgo N°1 y N°5 - Conclusión N°3.1, inciso a) y el inciso e)**
- b. Realizar los análisis que permitan identificar desde el período 2019 la información remitida por el sistema SENDA que no ha sido aplicada en el sistema municipal DECSIS y presentar el informe pertinente a la Alcaldía Municipal. **(Hallazgo N°2 y N°4 - Conclusión N°3.1, inciso b) y el inciso d)**
- c. Realizar los análisis que permitan identificar los bienes inmuebles que a partir del II semestre 2019 habiendo sido objeto de modificación su base imponible, ya sea como resultado de la declaración voluntaria, o bien como resultado de la inspección de campo a fin de comprobar el valor declarado, que no han sido aplicados en el DECSIS y presentar el informe pertinente a la Alcaldía Municipal. **(Hallazgo N°3 – Conclusión N°3.1., inciso c)**

Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se debe remitir a esta auditoría dentro del plazo conferido copia de los informes resultantes de la ejecución de los estudios o análisis apuntados en los puntos precedentes.

- 4.4** Una vez que se cuente con los informes aludidos en la recomendación 4.3 anterior, ordenar dentro de los siguientes 15 días naturales a la dependencia con competencia para ello y a través de la aplicación de los instrumentos que den seguridad jurídica al acto administrativo que de ello se genere, la aplicación a las bases imposables de bienes inmuebles desde las fechas que procedan y dentro de los plazos que la misma Alcaldía deberá definir, los ajustes pertinentes. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se debe remitir a esta auditoría dentro de los plazos conferidos, copia de la orden dictada por la Alcaldía Municipal y el detalle de las acciones ejecutadas por el destinatario de la orden dictada por la alcaldía Municipal, para ejecutar dicha orden. **(Hallazgo N°1, N°2, N°3 y N°4 - Conclusión N°3.1 inciso a), b), c) y el inciso d)**
- 4.5** Ordenar a la Titular de Recursos Humanos o a quienes en el futuro ocupe el cargo, realizar las gestiones pertinentes a efectos de que en un plazo 60 días naturales contados a partir de la fecha de este informe quede en firme, realizar un recordatorio a las jefaturas municipales sobre la existencia del manual de puestos en el cual se consignan los perfiles de los puestos que desempeña cada funcionario municipal, junto con su obligación de estar al pendiente del mismo, ya sea para el monitoreo y verificación de que los funcionarios a su cargo desempeñen sus labores en congruencia con lo establecido en los diferentes perfiles de puestos y en procura de impulsar las modificaciones pertinentes cuando ello sea necesario, asimismo disponer como una práctica institucional que a futuro a todo funcionario de nuevo ingreso se le entregue el

perfil del puesto que va a desempeñar. Ambas acciones deben quedar debidamente documentados. Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se debe remitir a esta auditoría dentro del plazo establecido copia de los comprobantes de recibido de los perfiles de sus puestos por parte de los funcionarios municipales. **(Hallazgo N°2 / Conclusión N°3.1, inciso b)**



523

Atentamente,

Lic. Omar Villalobos Hernández
AUDITOR ITERNO

Nota: Queda en poder de la Auditoría Interna como evidencia del trabajo realizado, un archivo electrónico que contiene la totalidad de los documentos generados en el desarrollo del estudio.