

**MSA-AUI-ICI-01-006-2024**  
**Santa Ana, 09 de setiembre 2024**

**Señores**

Licdo. Juan José Vargas Fallas.  
**Alcalde Municipal**

Licda. Andrea Robles Álvarez  
**Proceso de Asesoría Legal**

Ing. Jeffry Zumbado Vargas  
**Proceso Gestión de Ordenamiento Territorial**

**Asunto: Estudio de procedimiento especial de construcciones.**

Estimables:

De conformidad con el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (NGASP), al Plan Anual de Auditoría Interna 2024, y al acuerdo n°34 aprobado por el Concejo Municipal, ejecutada la conferencia final el día 03 de setiembre 2024, se procede a realizar la entrega formal del **Estudio de procedimiento especial de construcciones.**

Se le recuerda a la Administración que los artículos N° 36 y 38 de la Ley General de Control Interno N° 8292, establece el mecanismo para la implantación de las recomendaciones de los informes de auditoría, o en caso de disentir de estas, deberá proceder conforme a lo establecido en lo citados artículos.

Atentamente;

---

Licdo. Nelson Montoya Rojas  
**Profesional de Auditoría Interna**

---

Licda. Ana Cecilia Díaz Ruíz  
**Auditora Interna a.i**

*C:/ Licdo. Jorge Soto Arguello, coordinador del sistema de control interno a.i (correo electrónico)*  
Archivo

# GOBIERNO LOCAL DE SANTA ANA

## AUDITORÍA INTERNA

### INFORME DE CONTROL INTERNO

#### MSA-AUI-ICI-01-006-2024

**“Estudio procedimiento especial de construcciones”**

***Realizado por:***

Licdo. Nelson Montoya Rojas.

***Supervisado por:***

Licda. Ana Cecilia Díaz Ruíz

**setiembre, 2024**

## Tabla de contenido

Resumen Ejecutivo.....	2
1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1    Objetivo Del Estudio.....	3
1.2    Alcance y procedimientos de auditoría .....	3
1.3    Responsabilidad de la administración .....	3
1.4    Valor Agregado.....	3
1.5    Limitaciones .....	3
1.6    Normativa .....	3
2. RESULTADOS.....	4
2.1    Procedimientos especiales de construcciones que no cumplen con todas las etapas procesales respectivas. ....	4
2.2    Procedimientos especiales de construcción trasladados a GOT para su ejecución .....	8
2.3    Se encuentran dos expedientes con información de procedimientos especiales de construcción a funcionarios Municipales. ....	10
3. CONCLUSIÓN.....	11
4. RECOMENDACIONES.....	11
4.1    Al alcalde municipal. ....	11
4.2    A la encargada del Proceso de Asesoría Legal. ....	12
4.3    Al encargado del Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial.....	12

## Resumen Ejecutivo

La auditoría interna tuvo como objetivo verificar la eficiencia en los procedimientos especiales de construcciones según las normas y leyes vigentes. El alcance de este estudio comprende entre el año 2020 y 2023.

Esta auditoria encontró puntos de mejora en el proceso de Asesoría Legal y en la Gestion de Ordenamiento Territorial, con la implementación de procedimientos se busca tener documentado todas las labores y controles necesarios para realizar una eficiente ejecución de los procedimientos especiales de construcción.

Por otra parte se determina la relevante importancia de los procesos de Asesoría Legal y la Gestion de Ordenamiento Territorial en contribuir con el adecuado control y supervisión ante el eminente crecimiento urbanístico en el cantón, por lo que toma mucha relevancia la modificación, adecuación y actualización del “Reglamento para el procedimiento administrativo de los artículos 93 y siguientes de la ley de construcciones N°833”.

Las recomendaciones y acciones que se determinen permitirán realizar una gestión más eficiente, controlada y ordenada de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

## 1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con el Plan Anual de la auditoría interna y el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público y al acuerdo N°34 aprobado por el Concejo Municipal, se procedió a realizar un estudio de procedimientos especiales de construcciones en el periodo que comprende entre año 2020 y 2023.

### 1.1 Objetivo Del Estudio

El objetivo del estudio es verificar la eficiencia de los procedimientos especiales de construcciones, de conformidad con el ordenamiento jurídico y técnico y a las sanas prácticas existentes.

### 1.2 Alcance y procedimientos de auditoría

El alcance de este estudio se orientó en la revisión de una muestra de los procedimientos especiales realizados entre el año 2020 y 2023. El estudio se debe de realizar dentro de los periodos de 10 de julio del 2024 al 30 de agosto del 2024

### 1.3 Responsabilidad de la administración

Es importante señalar que la veracidad y exactitud de la información en la que se basó esta investigación para llegar a los resultados obtenidos en el presente informe es responsabilidad de la Administración Municipal.

### 1.4 Valor Agregado

Con esta auditoría se pretende fortalecer el Sistema de Control Interno institucional, al identificar oportunidades de mejora para el proceso de Asesoría Legal y Gestion de Ordenamiento Territorial.

### 1.5 Limitaciones

En el desarrollo del estudio no se presentaron situaciones que puedan calificarse como limitaciones al estudio.

### 1.6 Normativa

- a) Reglamento para el procedimiento administrativo de los artículos 93 y siguientes de la ley de construcciones n°833
- b) Ley de construcciones No 833
- c) Ley General de la administración Pública N°6227
- d) Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE
- e) Código Municipal
- f) Código de Ética, Municipalidad de Santa Ana

“Este informe se realizó con base a las normas para el ejercicio de la auditoría interna en el ejercicio de la auditoria pública”

## 2. RESULTADOS

### 2.1 Procedimientos especiales de construcciones que no cumplen con todas las etapas procesales respectivas.

#### Condición:

De la muestra revisada de procedimientos especiales de construcción, se verificó que **28** procedimientos caducaron en alguna etapa procesal, por lo que no se realizó el procedimiento especial completo.

#### Hallazgo 1

De los 28 procedimientos especiales se obtiene la siguiente información según oficio MSA-ALC-ASL-01-228-2024 firmado por la Licda. Laura Valverde Quiros, asesoría legal:

Consecutivo/signatura	Descripción de la obra	Etapas procesales donde caducó	Motivo
ASL-03-79-22	TAPIA FRONTAL EN LINEA DE PROPIEDAD	19/4/2023 notificación de renuencia	seis meses o más para notificar por GOT
ASL-02-150-21	AMPLIACION EN 2 NIVEL	22/6/2022 notificación de renuencia	seis meses o más para notificar por GOT
ASL-02-59-21	Vivienda en dos niveles	01/02/2022 notificación primera intimación, no se pudo realizar	No se logró encontrar a la propietaria para notificarla por GOT
ASL-01-80-20	ESTRUCTURA CONSTRUIDA EN MADERA Y LÁMINAS DE ZINC, DE APROXIMADAMENTE 50 METROS CUADRADOS	20/1/2021 acto final se ordena demolición	caso reabierto
ASL-03-08-22	Vivienda	17-01-23 notificación fallida, acto final se ordena demolición	No se logró encontrar a la propietaria para notificarla por GOT
ASL-01-09-20	VIVIENDA, Cochera, Y TAPIA PREFRABRICADA	22/7/2020, respuesta al recurso, no se otorga más plazo	falta de suplencia por enfermedad del órgano

ASL-01-53-20	vivienda	29/6/2020 notificación inicio procedimiento especial	falta de suplencia por enfermedad del órgano
ASL-01-57-20	Apartamento en segundo nivel	9/11/2020 notificación renuencia	Notificación no realizada por GOT
ASL-01-55-20	apartamentos	1/7/2020 inicio procedimiento especial	falta de suplencia por enfermedad del órgano
ASL-01-74-20	dos viviendas	27/10/2020 notificación renuencia	falta de suplencia por enfermedad del órgano
ASL-01-73-20	estructura para bodega	27/10/2020 notificación renuencia	falta de suplencia por enfermedad del órgano
ASL-02-127-21	ampliación en 2do nivel	9/6/2022 notificación renuencia	seis meses o más para notificar por GOT
ASL-02-58-21	Construcción de ampliación 2do nivel	15/3/2022 notificación renuencia	falta de suplencia por enfermedad del órgano
	Apartamento	15/3/2022 notificación renuencia	
ASL-04-001-23	Ampliación 2do nivel	10/8/2023 notificación de renuencia	Sin respuesta Alcaldía
	Ampliación en 2do nivel	10/8/2023 notificación de renuencia	
ASL-02-166-21	Apartamento en 2 niveles	28/3/2023 notificación primera intimación	falta de seguimiento órgano
ASL-03-53-22	Apartamento en dos niveles, muro y cochera	19/07/23 se rechaza recurso de revocatoria	Sin respuesta Alcaldía
ASL-04-41-23	Apartamento 2 nivel	6/7/2023 inicio de procedimiento especial	Notificación no realizada por GOT

ASL-04-53-23	Relleno y 2 viviendas	17/1/2024 notificación inicio procedimiento especial	Notificación no realizada por GOT
	Relleno y 2 viviendas		
ASL-01-133-20	Ampliación en 2 nivel	7/12/2020 notificación inicio procedimiento especial	falta de suplencia por enfermedad del órgano
ASL-01-138-20	Ampliación en segundo nivel	20/6/2022 segunda intimación	Notificación no realizada por GOT
ASL-01-107-20	Ampliación	5/3/2021 notificación acto final	falta de suplencia por enfermedad del órgano
ASL-02-153-21	ampliación de cocina	28/3/2023 notificación primera intimación	falta de seguimiento órgano
ASL-02-103-21	vivienda	23/8/2022 notificación acto final	falta de suplencia por enfermedad del órgano
ASL-03-75-22	Remodelación en 2 nivel	19/4/2023 notificación renuencia	Notificación no realizada por GOT
ASL-03-77-22	Vivienda en 1 nivel y vivienda en 2 nivel	13-04-23 No se pudo notificar, renuencia	Notificación no realizada por GOT
ASL-04-37-23	Vivienda	11/08/2023 se le contesta recurso, no se ha podido notificar a los demás propietarios	Notificación no realizada por GOT
	Tapia		
	Vivienda		

ASL-01-02-20	Apartamento en 2do nivel	03-10-22. Procedimiento Caduco en segunda intimación	falta de suplencia por enfermedad del órgano
	Vivienda en 2 niveles	03-10-22. Procedimiento Caduco en segunda intimación	
ASL-01-111-20	Muros del 1er nivel y tanque séptico	18-01-24 se declara caduco en Renuencia	caso reabierto

El resultado del informe enviado por la Licda. Valverde es el siguiente:

- ✓ **Tres** Procedimientos especiales de construcción que caducaron por tardar seis o más meses para notificar por parte de GOT
- ✓ **Siete** Procedimientos especiales de construcción que caducaron porque la notificación no fue realizada por parte de GOT
- ✓ **Dos** Procedimientos especiales de construcción que caducaron porque no se logró encontrar a la propietaria para notificarla por parte de GOT
- ✓ **Diez** Procedimientos especiales de construcción que caducaron por falta de suplencia por enfermedad del órgano director
- ✓ **Dos** Procedimientos especiales de construcción que caducaron por falta de seguimiento del órgano director
- ✓ **Dos** Procedimientos especiales de construcción que caducaron, pero los mismos fueron reabiertos bajo un nuevo número de procedimiento
- ✓ **Dos** Procedimientos especiales de construcción que caducaron porque no se obtuvo respuesta de la Alcaldía sobre el recurso presentado

Hay **26** procedimientos que han caducado por alguna razón y no se ha iniciado el proceso nuevamente.

De la muestra total analizada (**60**) cabe mencionar que **cuatro** procedimientos especiales de construcción fueron detenidos porque los propietarios obtuvieron el permiso de construcción.

**Criterio:**

**Ley General de la Administración Pública N°6227**

*Artículo 4º.-La actividad de los entes públicos deberá estar sujeta en su conjunto a los principios fundamentales del servicio público, para asegurar su continuidad, su eficiencia, su adaptación a todo cambio en el régimen legal o en la necesidad social que satisfacen y la igualdad en el trato de los destinatarios, usuarios o beneficiarios.*



## Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE

### 4.5 Garantía de eficiencia y eficacia de las operaciones

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer actividades de control que orienten la ejecución eficiente y eficaz de la gestión institucional. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2.*

#### Causa:

Ausencia de suplencia por enfermedad del órgano director y falta de procedimiento.

#### Efecto:

Procedimientos especiales de construcción que no se completan en todas las etapas procesales respectivas, causando caducidad.

## 2.2 Procedimientos especiales de construcción trasladados a GOT para su ejecución

#### Condición:

Se determina que de los 60 procedimientos analizados hay **siete** procedimientos especiales de construcción trasladados a Ingeniería (GOT) para su ejecución, de los cuales **seis** caducaron dentro de la Gestión de Ordenamiento Territorial.

#### Hallazgo 1

Etapa	Consecutivo/signatura	Fecha recibida en Legal	Lugar	Descripción de la obra	Fecha traslado
proceso completo, se declara caducidad	ASL-01-62-20	12/3/2020	Brasil	Estructura metálica con cubierta	10/5/2021
proceso completo, se declara caducidad	ASL-01-58-20	12/3/2020	Brasil	colocación de contenedor	28/9/2021
proceso completo, se declara caducidad	ASL-01-45-20		Salitral	Picadero, rancho y vivienda, chorrea de calle y reparación de gaviones	27/7/2022

proceso completo, se declara caducidad	ASL-02-39-21	21/8/2019	Pozos	tapia lateral	10/8/2022
		18/8/2020	Pozos	Apartamento en 2do nivel	10/8/2022
proceso completo, se declara caducidad	ASL-01-119-20	12/10/2020	Piedades	Remodelación, adaptación apartamentos	30/9/2021
proceso completo, se declara caducidad	ASL-01-176-20	12/10/2020	Brasil	apartamentos	15/6/2023
		14/1/2020	Brasil	Apartamentos	15/6/2023

Según el Arq. Daniel Sánchez, coordinador Unidad de Control Urbano; “los procedimientos especiales administrativos ASL-01-62-20, ASL-01-58-20, ASL01-45-20, ASL-02-39-21, ASL-01-119-20 y ASL-01-176-20, fueron trasladados al proceso de Ordenamiento Territorial previo a mi ingreso al Gobierno Local, por lo que desconozco las razones del por qué no fueron ejecutados.

**Criterio:**

**Código Municipal**

CAPÍTULO X

**Deberes de los servidores municipales**

*Artículo 156. - Son deberes de los servidores municipales:*

*b) Prestar los servicios contratados con absoluta dedicación, intensidad y calidad, responsabilizándose de sus actos y ejecutando sus tareas y deberes con apego a los principios legales, morales y éticos.*

**Normas de Control Interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE**

**4.5 Garantía de eficiencia y eficacia de las operaciones**

*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer actividades de control que orienten la ejecución eficiente y eficaz de la gestión institucional. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestas, así como los requisitos indicados en la norma 4.2.*

**Causa:**

El no contar con un procedimiento, además que el reglamento para el procedimiento administrativo no se adecua a la necesidad para cumplir con lo estipulado en la Ley de construcciones.

**Efecto:**

No se realizan las ejecuciones (demolición) de los procedimientos especiales de construcciones.

## Otros Hallazgos

### 2.3 Se encuentran dos expedientes con información de procedimientos especiales de construcción a funcionarios Municipales.

#### Condición:

En la revisión de la muestra de 60 expedientes especiales de construcción, se encontraron **dos** expedientes, los cuales pertenecen funcionarios Municipales de la administración, uno por remodelación y el otro por construcción de viviendas.

#### Criterio:

#### Ley General de la Administración Pública N° 6227

##### Artículo 11.-

*1. La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes.*

#### Código Municipal

##### CAPÍTULO X

#### Deberes de los servidores municipales

*Artículo 156. - Son deberes de los servidores municipales:*

- a) *Respetar esta ley y sus reglamentos, así como cumplir las obligaciones vigentes en sus cargos.*

#### Código de Ética

#### Municipalidad de Santa Ana

*Artículo 24º. Compromisos éticos para los funcionarios de la Municipalidad de Santa Ana.*

*Para el funcionamiento óptimo de la institución los servidores deben cumplir con los siguientes rectores de este código:*

- a. *Cumplimiento de los principios y valores éticos, así como las leyes aplicables, las políticas y reglamentos de la institución.*

#### Causa:

Irrespeto a la normativa vigente que rige a todos los ciudadanos del cantón.

#### Efecto:

Funcionarios municipales incumpliendo leyes y reglamentos vigentes, afectando la imagen de la municipalidad al ser ellos quienes incumplen con sus obligaciones municipales.

### 3. CONCLUSIÓN

Del estudio realizado se determina la relevante importancia que tienen el Proceso de Asesoría Legal y el proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial en contribuir con mantener el adecuado control y supervisión sobre el eminente crecimiento urbanístico en el cantón, respaldados por las Leyes y Reglamentos vigentes.

Con la finalidad de realizar un trabajo apegado al bloque de legalidad y debidamente respaldado, se determina la necesaria actualización del “Reglamento para el procedimiento administrativo de los artículos 93 y siguientes de la ley de construcciones N°833”, con el fin de incluir los puntos necesarios para obtener una mejor gestión y ejecución de los “Procedimientos Especiales de construcciones”.

Confeción y puesta en práctica de procedimientos por parte de Asesoría Legal y de Gestión de Ordenamiento Territorial, con el fin de tener documentado todas las labores y controles necesarias para realizar una eficiente ejecución de los procedimientos especiales de construcción.

Las acciones que se tomen e instauren permitirán que se realice una gestión más eficiente, controlada y ordenada de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico.

### 4. RECOMENDACIONES

De conformidad con lo que establece la Ley General de Control Interno, es deber del jerarca y de los titulares subordinados, analizar e implantar en forma inmediata, las recomendaciones que emita esta Auditoría Interna en sus funciones de fiscalización.

#### 4.1 Al alcalde municipal.

**4.1.1** Girar instrucciones para modificar, adecuar y actualizar el “Reglamento para el procedimiento administrativo de los artículos 93 y siguientes de la ley de construcciones n°833”, y establecer en el reglamento con claridad el procedimiento a ejecutar por parte de la GOT, con el fin de subsanar el punto 2.2 de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:** 5 días Hábiles

**Producto esperado:** Directriz para modificar, adecuar y actualizar el reglamento.

**4.1.2** Estudiar y definir en conjunto con Gestión de Ordenamiento Territorial una estrategia viable (legal, técnico y procedimentalmente) a la problemática de las construcciones que no tienen permisos de construcción.

**Tiempo de cumplimiento:** 4 mes calendario

**Producto esperado:** Estrategias y posibles soluciones viables para atacar la problemática en mención.

**4.1.3** Girar una directriz para todos los funcionarios Municipales con el fin de hacer conciencia y respetar toda la normativa vigente que nos rige en cuanto al tema de construcciones, con el fin de subsanar el punto 2.3 de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:** 10 días calendario

**Producto esperado:** Directriz para todos los funcionarios Municipales.

#### **4.2 A la encargada del Proceso de Asesoría Legal.**

**4.2.1** Confeccionar e implementar un procedimiento para los “procedimientos especiales de construcciones”, con el fin de subsanar el punto 2.1 de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:** 3 meses calendario

**Producto esperado:** Procedimiento para “procedimientos especiales de construcciones”.

**4.2.2** Modificar, adecuar y actualizar el “Reglamento para el procedimiento administrativo de los artículos 93 y siguientes de la ley de construcciones n°833”, y establecer en el reglamento: con claridad el procedimiento a ejecutar por parte de la GOT, con el fin de subsanar el punto 2.2 de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:** 6 meses calendario

**Producto esperado:** Reglamento actualizado y publicado.

#### **4.3 Al encargado del Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial.**

**4.3.1** Confeccionar e implementar un procedimiento para la ejecución de los “procedimientos especiales de construcciones”, con el fin de subsanar el punto 2.2 de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:** 3 meses calendario

**Producto esperado:** Procedimiento para ejecución de “procedimientos especiales de construcciones”.

**4.3.2** Estudiar y definir en conjunto con la Alcaldía una estrategia viable (legal, técnica y procedimentalmente) a la problemática de las construcciones que no tienen permisos de construcción, concientizar a los pobladores del cantón sobre este tema.

**Tiempo de cumplimiento:** 4 mes calendario

**Producto esperado:** Estrategias y posibles soluciones viables para atacar la problemática en mención.