

Santa Ana, 16 de mayo 2023

Ing. Jeffrey Zumbado Vargas
Director de Ordenamiento Territorial

Asunto: Informe de Control Interno de permisos de construcción.

Estimable señor:

De conformidad con el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (NGASP), al Plan Anual de Auditoría Interna 2023, y ejecutada la conferencia final el día 15 de mayo del 2023, se procede a realizar la entrega formal del **Informe de Control Interno de Permisos de Construcción**.

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. Giovanni Pérez Mena, CIE-AF
Profesional. de Auditoría Interna

Licda. Ana Cecilia Díaz Ruíz
Auditora Interna a.i

C:/ Licdo. Gerardo Oviedo Espinoza, alcalde municipal (correo electrónico)
Ing.a Karla Montes Aguilar, planificación urbana (correo electrónico)
Ing.a María de la Cruz Calderón Moya (correo electrónico)
Lic. Mauricio Castro Solís, coordinador del sistema de control interno (correo electrónico)
Archivo

**MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA
AUDITORÍA INTERNA**

INFORME ICI-04-007-2023

**ESTUDIO DE CONTROL INTERNO DE PERMISOS DE
CONSTRUCCIÓN**

Realizado por:

Licdo. Giovanni Pérez Mena

Supervisado por:

Licda. Ana Cecilia Díaz Ruíz

Mayo, 2023



Tabla de contenido

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	4
1.6 Normativa	4
1.7 Comunicación de Resultados	4
2. RESULTADOS	5
2.1 Sobre permisos de obra menor que superan los diez salarios base.....	5
2.2 Sobre construcción adicional de parqueo y adoquinado no contemplado en permiso de obra menor en finca 30065-F-000.....	7
2.3 Sobre permiso de obra menor para ampliación de local comercial en finca 513945-000.....	9
2.4 Sobre la atención a solicitudes del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), referente a obras sin permiso de construcción u otros.....	11
2.5 Sobre procedimientos de permisos de construcción desactualizados y en estado borrador.....	12
3. CONCLUSIÓN	15
4. RECOMENDACIONES	16

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con el plan anual de la auditoría interna y el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, se procedió a realizar un estudio de control interno de permisos de construcción, correspondiente al período 2022.

1.1 Objetivo del estudio

El objetivo del estudio es evaluar el control interno en el otorgamiento de permisos de construcción, 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 a la verificación del cumplimiento de los requisitos, procedimientos, mecanismos de control, establecidos para el otorgamiento y comprobación de permisos de construcción, en el período del 01 de enero al 31 de diciembre del 2022.

1.3 Responsabilidad de la administración

Es importante señalar que la veracidad y exactitud de la información en la que se basó este estudio 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 otorgamiento y comprobación de permisos de construcción.

1.5 Limitaciones

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

1.6 Normativa

- a) Ley General de Control Interno N°8292.
- b) Código Municipal N°7794.
- d) Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE).
- e) Ley de Construcciones N°833
- f) Reglamento a la Ley de Construcciones.
- g) Reglamento Municipal de Obras Menores (mayo 2020)
- h) Plan Regulador de Santa Ana.
- i) Ley de Protección al Ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos N.° 8220.

1.7 Comunicación de Resultados

Los resultados del estudio se comentaron el día 15 de mayo del 2023, por medio de la plataforma virtual “TEAMS”, a las 9 horas con 00 minutos, en reunión convocada por la Auditoría Interna, mediante oficio **MSA-AUI-04-032-2023** del 9 de mayo de 2023, con la participación de Ing. Jeffrey Zumbado Vargas, director de ordenamiento territorial, Ing. Karla Montes Aguilar, encargada de planificación urbana, Ing. María de la Cruz Calderón Moya, encargada de control urbano, Licdo. Mauricio Castro Solís, coordinador del sistema de control interno, Licdo. Giovanni Pérez Mena, profesional de auditoría interna, y Licda. Ana Cecilia Díaz Ruíz, auditora interna a.i.

2. RESULTADOS

2.1 Sobre permisos de obra menor que superan los diez salarios base.

Condición:

De la muestra analizada de permisos de construcción de obra menor, se encontraron 4 expedientes, en los cuales el monto tasado sobrepasa el monto de los 10 salarios base de la ley 7337 establecido para el año 2022 en la suma de ₡4,622,000.00. Además, se observa el otorgamiento de 2 permisos de construcción de obra menor para un mismo solicitante, que fueron tramitadas ambas en la misma fecha (22 de agosto de 2022), pero de forma separada, aunque se trataba de la misma propiedad, y realizándose la aprobación, como se observa en la siguiente ilustración.

ILUSTRACIÓN 1

Nombre	Identificaci	Destino de Construcci	Tipo de Construcción	Monto total de la obra	Monto p/derecho construcci	Monto p/mul	Finca	Decsis
ESCROW & TRUST ADVISORS	3102755770	COMERCIAL	COLOC. DIVISIONES INTER	4 850 000,00	48 500,00		017876-000	9406
ESCROW & TRUST ADVISORS	3102755770	COMERCIAL	COLOC. DE PAREDES LIMA	4 900 000,00	49 000,00		017876-000	9409
3-101-842872, S.A.	3101842742	Habitacional	COLOC. MALLA CICLON	4 800 000,00	48 000,00	24000	455242-000	9510
INVERSIONES AGROPECUAR	3101115902	Habitacional	AMP. MODULA SERV. SANI	4 700 000,00	47 000,00		653935-000	9309

Criterio:

Reforma Ley de Construcciones N° 9482

Artículo 83 bis- Permiso para obras menores

“Toda persona puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, sin necesidad de contar con la autorización del profesional contemplado en el artículo 83 de la presente ley, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993, pero deberá contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia.” . (Subrayado no pertenece al original)

(...)

Si dentro del plazo de doce meses, contado a partir del otorgamiento de un permiso de obra menor, que establezca realizar reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, se presentan nuevas solicitudes de obra menor sobre un mismo inmueble, la municipalidad, previa inspección, denegará el nuevo permiso si se determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los respectivos controles, sin perjuicio de que el

interesado pueda solicitar el permiso de construcción, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de esta ley.

Normas de Control Interno para el sector público (N-2-2009-CO-DFOE)

4.6 Cumplimiento del ordenamiento jurídico y técnico. El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer las actividades de control que permitan obtener una seguridad razonable de que la actuación de la institución es conforme con las disposiciones jurídicas y técnicas vigentes. Las actividades de control respectivas deben actuar como motivadoras del cumplimiento, prevenir la ocurrencia de eventuales desviaciones, y en caso de que éstas ocurran, emprender las medidas correspondientes. (...)

Constitución Política

“Artículo 11.-Los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad. Están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone y no pueden arrogarse facultades no concedidas en ella. (...)”

Causa:

- Debido a que no se da la aplicación de la normativa, conforme a los 10 salarios base, como monto límite para la emisión de un permiso de obra menor.
- Debido a limitaciones en el control de verificación de la información pueden otorgarse permisos de obra menor no conformes con los lineamientos y normativa.

Efecto:

- Como consecuencia se autorizan permisos de obra menor que no son conformes con la normativa, lo cual afecta la imagen de la Municipalidad, ante sus contribuyentes.

Comentario de la Administración

El ing. Jeffrey Zumbado Vargas, indica que le queda claro el monto límite para el otorgamiento de permisos de obra menor, que él pensaba que rondaba los ₡4,900,000.00 y que no realizó el cálculo respectivo, y que va a solicitar al inicio de cada año al proceso de legal, para que le envíe el dato que rige para el período actual, además de incorporarlo dentro del procedimiento de obra menor.

Con respecto a los permisos que se otorgaron sobre una misma finca, menciona que él no revisa el antecedente, pero que va a conversar con plataforma de servicios para ver de qué manera se puede canalizar este tema. De igual forma comenta, que algunas fincas que tienen varias construcciones, y que se solicitan remodelaciones de oficina. Considera que existen muchos temas que deben revisarse y modificarse a nivel de reglamento con el proceso de asesoría legal.

Comentario de la Auditoría Interna

Con respecto al monto del salario base indicado en la ley de construcciones, es importante recordar que este dato es actualizado todos los años por parte del poder judicial y publicado en el boletín judicial a finales o principios de cada año. En el siguiente cuadro se resumen los datos para el período 2022 y 2023.

Año de vigencia	N.Boletín	Salario Base
2022	N° 244 del 202 de diciembre de 2021	¢462 200,00
2023	N° 5 del 13 de enero de 2023	¢462 200,00

El hecho de emitir resoluciones sin tener claro el salario base, no solamente aumenta el riesgo de que se emitan resoluciones no conforme con la normativa, sino que evidencia falta de debido cuidado. Las resoluciones que se emitan para un permiso de obra menor deben estar fundamentadas tomando como referencia la base exacta, oficial y debidamente publicada.

2.2 Sobre construcción adicional de parqueo y adoquinado no contemplado en permiso de obra menor en finca 30065-F-000.

Condición:

De la inspección realizada a los permisos de construcción otorgados en el período de revisión, se observa que se emitió el permiso de obra menor **OM-154-2022**, aprobado el 27 de octubre del 2022, por un monto de tasación de ¢4,500,000.00, correspondiente a la construcción de rancho, caseta y servicio. Es importante señalar que este permiso fue solicitado para poner a derecho la obra ya construida, a la cual se le aplicó 100% de multa. Sin embargo, en el sitio se observa que la construcción aparte de lo indicado en la solicitud y croquis, se realizó el adoquinado de la entrada, y de 2 zonas de parqueo, para un total de 10 espacios para vehículos, lo cual no fue solicitado en el permiso de obra menor, ni tampoco se ubica otro permiso adicional para esta construcción que se le otorgara a la finca 30065-F-000.

ILUSTRACIÓN 2



Criterio:

Reforma Ley de Construcciones N° 9482

Artículo 83 bis- Permiso para obras menores

“Toda persona puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, sin necesidad de contar con la autorización del profesional contemplado en el artículo 83 de la presente ley, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993, pero deberá contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia.” . (Subrayado no pertenece al original)

Reglamento de obra menor

Artículo 30.—Causales de clausura de la obra. Sin perjuicio de lo estipulado en la Ley de Construcciones nro. 833 y la reglamentación municipal interna sobre construcciones, serán motivos de clausura de la obra menor, los casos siguientes:

(...)

2. Cuando se construya una obra diferente a la que fue autorizada.

Normas de Control Interno para el sector público (N-2-2009-CO-DFOE)

5.6 Calidad de la información. El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo.

Causa:

Debido a que aún no se cuenta con un procedimiento formal de permisos de obra menor, que incorpore inspecciones en el sitio previas a emitir un permiso cuando ya se ha construido.

Efecto:

Daño de la imagen de la Municipalidad, debido a que se otorgan permisos de obra menor que no son acordes a lo establecido en la normativa, lo cual genera una insatisfacción y promueve que se construya sin permiso.

2.3 Sobre permiso de obra menor para ampliación de local comercial en finca 513945-000

Condición:

De la visita realizada a los lugares donde se otorgaron los permisos de construcción de obra menor, se observa que se emitió el permiso de obra menor **OM-160-2022**, aprobado el 13 de diciembre del 2022, por un monto de tasación de ₡4,500,000.00, correspondiente a la solicitud para ampliación para local comercial. En la inspección realizada este despacho logró comprobar que la construcción no es una ampliación de la vivienda, ni de un local existente, sino que consiste en una construcción nueva y separada de la casa, para ser utilizado como un local comercial.

ILUSTRACIÓN 3



Criterio:

Reforma Ley de Construcciones N° 9482

Artículo 83 bis- Permiso para obras menores

“Toda persona puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, sin necesidad de contar con la autorización del profesional contemplado en el artículo 83 de la presente ley, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993, pero deberá contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia.” . (Subrayado no pertenece al original)

Reglamento Municipal de Obras Menores

Artículo 16.—Se consideran ampliaciones, las obras que incrementan el área de una edificación existente, agregando nuevos elementos; (...) (Subrayado no pertenece al original)

Causa:

Debido a que no se dispone de un procedimiento formal de permisos de obra menor, y a limitados controles que permitan una verificación oportuna de que lo solicitado a construir corresponde a lo autorizado en el permiso.

Efecto:

Genera una mala imagen a la Municipalidad, ocasionando que los contribuyentes o no soliciten permiso o que utilicen el mecanismo de permiso de obra menor para ejecutar construcciones no acordes a la normativa.

2.4 Sobre la atención a solicitudes del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), referente a obras sin permiso de construcción u otros.

Condición:

De la revisión de la información brindada por la Municipalidad en atención a los oficios del CFIA durante el año 2022, se observa que este ente giró cinco oficios, de los cuales tres fueron respondidos por el señor Jeffrey Zumbado Vargas, director de ordenamiento territorial, y uno por el señor Douglas Gonzáles, quien realizaba la suplencia de la señora María de la Cruz Calderón Moya. Sin embargo, del otro oficio pendiente no se recibió información sobre su atención, que, según lo aportado por el señor Zumbado, mediante correo electrónico este fue igualmente trasladado al señor Douglas y que procedería a verificar si fueron atendidas. Sin embargo, esta auditoría no recibió el oficio de atención por parte de la administración.

ILUSTRACIÓN 4

N_Oficio CFIA	Fecha	Fecha de respuesta
I-167-2022 DGP	20/5/2022	MSA-GOT-PPU-UCU-CIN-03-11-2022
I-154-2022 DGP	6/4/2022	No se recibió evidencia de respuesta
488-2022 DGP	16/9/2022	16/9/2022
489-2022 DGP	16/9/2022	16/9/2022
490-2022 DGP	16/9/2022	16/9/2022

Criterio:

Normas de Control Interno para el sector público (N-2-2009-CO-DFOE)

4.2 Requisitos de las actividades de control

(...)

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. (...)

5.6 Calidad de la información. *El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo.*

“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 (Subrayado no pertenece al original)”

“6.1 Seguimiento del SCI. El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, actividades permanentes y periódicas de seguimiento para valorar la calidad del funcionamiento de los elementos del sistema a lo largo del tiempo, así como para asegurar que las medidas producto de los hallazgos de auditoría y los resultados de otras revisiones se atiendan de manera efectiva y con prontitud.” (Subrayado no pertenece al original)”

Causa:

Debido a la falta de supervisión y seguimiento de las unidades asignadas en atender las solicitudes, así como falta de formalización en la actividad de atención a requerimientos del CFIA.

Efecto:

La falta de supervisión y de lineamientos, origina que la Información tenga limitaciones en confiabilidad, oportunidad y relevancia, lo cual ocasiona que la revisión se vea limitada.

2.5 Sobre procedimientos de permisos de construcción desactualizados y en estado borrador.

Condición

De la información analizada y consultada en la intranet municipal se identifican un total de 4 procedimientos relacionados con los permisos de construcción, elaborados por el director de ordenamiento territorial y la jefatura de planificación urbana, los cuales se detallan a continuación:

ILUSTRACIÓN 5

Descripción	Elaborado por:
-Procedimiento de permisos de construcción fiscos y APC para condominios. (GOT-GOT-P01)	Director de Ordenamiento Territorial
-Procedimiento de permisos de construcción (GOT-PPU-P01)	Jefatura de Planificación Urbana
-Procedimiento de ruta de construcción (GOT-PPU-P02)	Jefatura de Planificación Urbana
-Procedimiento de inspección por denuncia. (GOT-PPU-P03)	Jefatura de Planificación Urbana

Estos procedimientos fueron aprobados en los meses de junio y julio del 2014, y no se visualiza que estos fueron actualizados.

Es decir, estos documentos que cuentan con toda la formalidad requerida no han sido revisados, con el fin de verificar de que se ajustan a la realidad actual, generando con ello incertidumbre. Por otro lado, si bien en el año 2022 se realizaron tres borradores de procedimientos para revisión que corresponden a: procedimiento de permiso de obra menor, actualización de procedimiento condóminos APC y procedimientos de postes de telecomunicación. Estos documentos actualmente carecen de la respectiva formalización y aprobación, según lo indicado por el coordinador del sistema documental.

Con respecto al procedimiento de obras menores en el informe **MSA-AUI-ICI-02-012-2021** del 21 de diciembre del 2021, se había solicitado la elaboración de este y además la actualización del procedimiento **GOT-GOT-P01**, lo cual no se ha cumplido.

Criterio:

Ley General de Control Interno N° 8292

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

a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.

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

i. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.

ii. La protección y conservación de todos los activos institucionales.

iii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la

institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.”

Normas de control interno para el Sector Público(N-2-2009-CO-DFOE)

“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.

“4.2 Requisitos de las actividades de control. Las actividades de control deben reunir los siguientes requisitos:

(...)

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.”

Causa

-Debido a la falta de seguimiento del proceso de elaboración de procedimientos, estos no son actualizados ni formalizados.

-

Efecto

-Como consecuencia de que no se tienen formalizado y actualizado los procedimientos relacionados con los permisos de construcción, incide que las actividades se ejecutan sin tener un lineamiento claro y estandarizado.

Comentario de la Administración

La ing.a María dela Cruz Calderón Moya, menciona que en el caso de los procedimientos se está trabajando en conjunto con estudiantes de ingeniería industrial y el señor Sebastián Araya Ángulo, coordinador del sistema documental, que desde varios meses atrás vienen trabajando en su proyecto de graduación, que es precisamente los procedimientos de inspecciones y se tiene previsto que para este año se encuentren finalizados. Además, explica que inicialmente ella realizo la actualización de los procedimientos y los paso al funcionario Sebastian Araya Ángulo, y que él fue quien le propuso el proyecto con los estudiantes de ingeniería industrial, que considera se puede obtener un mejor producto.

El ing. Jeffrey Zumbado Vargas, indica que él realizó el traslado del documento con las observaciones al señor Sebastian Araya desde agosto del año 2022, sin embargo, no ha recibido ninguna comunicación al respecto. Además, menciona que se comunicara con el señor Araya para ver que ha sucedido con estos temas. De igual forma, señala que el tema de que los procedimientos no estén formalizados es un incumplimiento compartido con el señor Araya coordinador del sistema documental.

Por su lado la ing. Karla Montes Aguilar, de planificación urbana, solicita se le tome en cuenta para el desarrollo de los procedimientos de inspecciones, debido a que estos son para ejecutar antes, durante y después de otorgar el permiso de construcción, a causa de que se han presentado anomalías o situaciones, que en ocasiones se menciona que por no estar incorporado en el procedimiento se dejan de hacer ciertas tareas que son de interés de permisos de construcción. Debido a que estos procedimientos están vinculados con permisos, considera necesario la participación con el fin de que estos sean más íntegros y completos para el buen funcionamiento de la actividad principal que son los permisos de construcción.

3. CONCLUSIÓN

De este estudio se evidencia la necesidad de que se mejore el control interno en las resoluciones de permisos de obra menor, de tal forma que se verifique en el sitio que lo solicitado y autorizado por la Municipalidad, sea real a lo construido. De tal forma de que no se genere un deterioro en la imagen del gobierno local.

Por otro lado, respecto a la atención de solicitudes del CFIA, es necesario que se implemente los mecanismos de control formales, que permitan documentar las respuestas de atención a los oficios del CFIA, mediante su incorporación en los procedimientos, de tal forma que lo expedientes se encuentren con toda la información de respaldo y accesible de forma oportuna. También se requiere ejercer una mayor supervisión cuando se realicen sustituciones de personal, de tal forma que se garantice que las actividades de control se ejecutan sin ninguna afectación por ausencia del titular del puesto.

En cuanto al tema de procedimientos, se observa que no se le ha dado celeridad y la importancia requerida a la actualización de los procedimientos y a la formalización de aquellos que se encuentran en estado borrador, generando el riesgo de que las actividades de control se ejecuten sin lineamientos claros y no ajustados a la realidad actual

Se insta a los procesos involucrados en las diferentes etapas de estos trámites a seguir mejorando e implementando las acciones de control interno necesarias para su buen desarrollo, siempre apegado a la normativa vigente en aras de garantizar el bloque de legalidad, en todas las acciones emprendidas por el gobierno local.

Las acciones que se tomen en procura del mejoramiento de los resultados expuestos, que se instauren por parte de la dirección de ordenamiento, sin duda permitirán que se realice una mejor gestión más ordenada, controlada, documentada y más transparente, 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.

En virtud de lo anterior, esta Auditoría Interna se permite girar las siguientes recomendaciones:

4.1. Al director de la Gestión de Ordenamiento Territorial

4.1.1. Emitir resoluciones de permiso de obra menor, de tal forma que sean conforme a lo establecido en el artículo 83 bis de la Ley de Construcciones, en cuanto se ajuste a los 10 salarios base, tomando como referencia el salario base que rige para el período. Con el fin de subsanar el punto 2.1 y 2.3 de este informe.

Tiempo de cumplimiento: Inmediata

Producto esperado: Resoluciones de obras de obra menor conforme a la normativa.

4.1.2. Incorporar en el borrador del procedimiento de otorgamiento de permisos de obra menor, la inspección soportada con material fotográfico de la construcción, para aquellas obras que desean ponerse a derecho con el permiso de construcción, con el fin de verificar que lo indicado en la solicitud se ajusta a lo realmente construido. Con el fin de subsanar el punto 2.4 de este informe.

Tiempo de cumplimiento: Inmediato

Producto esperado: Incorporación de control en el borrador del procedimiento de otorgamiento de permisos de obra menor.

4.1.3. Girar las instrucciones al proceso de Control Urbano con el fin de que se formalice los controles sobre la atención a solicitudes del CFIA, de tal forma que las actividades se mantengan en funcionamiento y no sufran cambios por reemplazo de personal, de tal forma que la documentación se encuentre ordenada, completa y disponible. Con el fin de subsanar el punto 2.2 de este informe

Tiempo de cumplimiento: Inmediato.

Producto esperado: Oficio de instrucción.

4.1.5. Formalizar los procedimientos en estado borrador de la dirección de ordenamiento territorial, así como de aquellos que no han sido debidamente revisados y actualizados, tanto del proceso de Planificación Urbana y de Control Urbano. Con el fin de subsanar el punto 2.3.de este informe.

Tiempo de cumplimiento: Dos meses

Producto esperado: Procedimientos elaborado y actualizado.