

MSA-AUI-ICI-01-007-2024

Santa Ana, 27 de setiembre 2024

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

Ing. Jeffrey Zumbado Vargas  
**Dirección de Ordenamiento Territorial**

Ing. Karla Montes Aguilar  
**Planificación Urbana**

Ing. Eduardo Sosa Aguilar  
**Geomática**

Estimables señores (as):

**Asunto: Informe de estudio de carácter especial sobre el otorgamiento de permisos de construcción y usos de suelos.**

Por este medio de conformidad con el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (NGASP), al Plan Anual de Auditoría Interna 2024, y ejecutada la conferencia de presentación el día 26 de setiembre del 2024, se procede a realizar la entrega formal del **Informe de estudio de carácter especial sobre el otorgamiento de permisos de construcción y uso de suelo.**

Se le recuerda a la Administración que los artículos N° 36, 37 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  
**Prfsnal. de Auditoría Interna**

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

# GOBIERNO LOCAL DE SANTA ANA AUDITORÍA INTERNA

## INFORME ICI-01-007-2024

### ESTUDIO DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y USOS DE SUELOS

(Enfoque de entrega de valor temprana)



**Realizado por:**

Licdo. Giovanni Pérez Mena

**Supervisado por:**

Licda. Ana Cecilia Díaz Ruíz

**Setiembre, 2024**



## Tabla de contenido

Resumen Ejecutivo.....	2
<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.1 Objetivo del estudio .....	4
1.2 Alcance y procedimientos de auditoría.....	4
1.3 Responsabilidad de la administración.....	4
1.4 Valor agregado.....	4
1.5 Limitaciones.....	4
1.6 Normativa.....	5
1.7 Metodología aplicada.....	5
1.8 Comunicación de Resultados .....	5
<b>2. RESULTADOS .....</b>	<b>6</b>
2.1 Sobre procedimientos de construcción y uso de suelo vigentes.....	6
2.2 Sobre el seguimiento de advertencia referente al Reglamento de Obra Menor.....	8
2.3 Sobre construcción de obra no conforme al permiso de obra menor autorizado.....	10
<b>3. CONCLUSIONES.....</b>	<b>13</b>
<b>4. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>14</b>

## Resumen Ejecutivo

### ¿Qué examinamos?

*La auditoría de carácter especial tuvo como objetivo evaluar la existencia, aplicación de mecanismos y cumplimiento de requisitos en el otorgamiento de permisos de construcción y usos de suelo emitidos por el Gobierno Local de Santa Ana, conforme a lo dispuesto en el marco normativo y las sanas prácticas aplicables, con la metodología de entrega de valor temprana. Para ello, se analizaron las acciones desarrolladas por el Gobierno Local en cuanto a procedimientos internos, reglamento y revisión de expedientes de permisos y usos de suelo. El periodo analizado comprendió de enero a diciembre del 2023.*

### ¿Por qué es importante?

*La evaluación del cumplimiento de normativa en la emisión de permisos de construcción y usos de suelos, tiene como fin contribuir en el fortalecimiento del accionar de la gestión municipal. Razón por la cual es necesario que se cuente con un compromiso a nivel de las áreas auditadas que permita robustecer el control interno.*

*Para el Gobierno Local de Santa Ana, esto resulta relevante, debido a que la mejora de los controles internos en la emisión de permisos de construcción y usos de suelo, le permitirá prevenir, controlar y responder de forma oportuna a los riesgos, generando una cultura hacia el cumplimiento por parte de los administrados. De tal forma que la institución produzca confianza y credibilidad hacia los habitantes del cantón.*

### ¿Qué se encontró?

*Con base en los resultados obtenidos en la presente auditoría, se determinó que el Gobierno Local de Santa Ana, cuenta con algunos elementos importantes que regulan la emisión de permisos de construcción y usos de suelo, sin embargo, presenta varias acciones de mejora que le permitirían tener un mayor control y alinear su accionar a los cambios de las actividades que se ejecutan.*

*En cuanto a la normativa interna (procedimientos y reglamento de obra menor) se evidencia que el Gobierno Local, presenta normativa interna, sin embargo, se encuentra desactualizada a pesar de que se han elaborado documentos borradores estos no se han formalizado.*

*Con relación al Reglamento de Obra Menor, la administración no ha emitido el dictamen correspondiente a la advertencia realizada por la Auditoría Interna, generando no solo desconocer el argumento jurídico, sino generando que el reglamento se mantenga sin que se realicen ningún análisis de las posibles mejoras correspondientes.*

*Respecto a los permisos de obra menor, se revela debilidades en la fiscalización de las obras construidas, aunado a que el procedimiento para el otorgamiento se realiza de forma “manual” contrario a las políticas de “cero papeles” lo cual es una limitante para un acceso más oportuno de la información.*

*Por último, en cuanto a los permisos de construcción tramitados en el sistema denominado: Administrador de proyectos de construcción (APC) y usos de suelo gestionados por la página web municipal estos son conformes a lo establecido en la normativa.*

### **¿Qué sigue?**

*Se emiten recomendaciones al Alcalde Municipal, para que, según sus competencias: se giren las instrucciones correspondientes al proceso de Asesoría Legal, para que cumpla y atienda los requerimientos solicitados por el Concejo Municipal y la Auditoría Interna, en relación con la advertencia sobre el Reglamento de Obra Menor. De igual forma se le instruya al encargado del sistema documental, formalizar los procedimientos de Ordenamiento Territorial relacionados con permisos de construcción y uso de suelo.*

*De igual forma se emiten las siguientes recomendaciones para el director de la Gestión de Ordenamiento Territorial para que: Formalice 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, Geomática y de Control Urbano. -También para que gire las instrucciones al subproceso de Control Urbano con el fin de que se realice una inspección de la obra construida conforme al permiso de obra menor otorgado y se emita el informe respectivo y las acciones correspondientes conforme al marco jurídico.*

## 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 carácter especial sobre el otorgamiento de permisos de construcción y uso de suelos correspondiente al período 2023.

### 1.1 Objetivo del estudio

---

El objetivo del estudio es evaluar el cumplimiento del Gobierno Local en el otorgamiento de permisos de construcción y uso de suelo, 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 de permisos de construcción y usos de suelo, en el período de enero a diciembre del 2023.

### 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 de permisos de construcción y usos de suelo. Aunado a lo anterior, se emitió un reporte de resultados con el fin de que la Administración tomara las acciones correspondientes, sin embargo, no se recibió ninguna información sobre el avance de lo indicado en este documento.

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

## 1.7 Metodología aplicada

---

En la presente fiscalización se emplearon, entre otras técnicas de auditoría, las siguientes:

- a) La auditoría se realizó de conformidad con las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público.
- b) Identificación de los procesos o unidades involucradas con cada uno de los trámites.
- c) Solicitudes de información mediante oficios y correos electrónicos a los diferentes encargados o jefaturas identificados.
- d) Análisis de la normativa legal y técnica aplicable
- e) Análisis de la información disponible en la página web municipal.
- f) Utilización de metodología de entrega de valor temprana recibida por la Contraloría General de la República.

## 1.8 Comunicación de Resultados

---

Los resultados del estudio se comentaron el día 26 de setiembre del 2024 en reunión convocada por la Auditoría Interna, mediante oficio **MSA-AUI-01-063-2024** del 24 de setiembre de 2024, por medio de la plataforma virtual "TEAMS", a las 2 horas con 00 minutos, con la participación de Licdo. Juan José Vargas Fallas, alcalde municipal, Ing. Jeffrey Zumbado Vargas, director de ordenamiento territorial, Ing. Karla Montes Aguilar, encargada de planificación urbana, Ing. Daniel Sánchez Méndez, encargado de control urbano, Licdo. Jorge A. Soto Arguello, 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

Como parte de la metodología de entrega de valor temprana, se emitió un reporte sobre resultados, el cual fue comunicado vía correo electrónico al director de ordenamiento territorial y a las jefaturas de planificación urbana y geomática, con el fin de que valoran las acciones correspondientes para los resultados indicados.

### 2.1 Sobre procedimientos de construcción y uso de suelo vigentes.

#### Condición:

De la información analizada y consultada se identifican un total de 8 procedimientos relacionados con los permisos de construcción y uso de suelos, además del Reglamento de Obra Menor. Los cuales se detallan a continuación:

ILUSTRACIÓN 1

N	Codigo	Procedimiento o Instructivo	Fecha de aprobación	Fecha de revisión	Estado
1	GOT-GOT-P01	Permisos de Construcción Físicos y Apc para condominios	19/06/2014	19/12/2014	<b>Desactualizado</b> , con propuesta en borrador sin avance . Esto fue señalado en informe MSA-AUI-ICI-04-007-2023 del 16 mayo 2023
2	GOT-PPU-P01	Permisos de construcción	14/07/2014	21/01/2015	<b>Desactualizado</b> , con propuesta en borrador sin avance. Esto fue señalado en informe MSA-AUI-ICI-04-007-2023 del 16 mayo 2023
3	GOT-PPU-P02	Ruta de Construcción	14/07/2014	21/01/2015	<b>Desactualizado</b> , Esto fue señalado en informe MSA-AUI-ICI-04-007-2023 del 16 mayo 2023
4	GOT-PPU-P03	Inspección por denuncia	14/07/2014	21/01/2015	<b>Desactualizado</b> , Esto fue señalado en informe MSA-AUI-ICI-04-007-2023 del 16 mayo 2023
5	GOT-GOT-Obras menores	Permisos de construcción de obra menor			<b>Borrador, sin avance.</b> Se mencione en el informe MSA-AUI-ICI-047-007-2023 del 16 de mayo 2023
6	GOT-PPU-UCU-01	Inspección			<b>Borrador</b>
7	GOT-PPU-UCU-02	Notificación			<b>Borrador</b>
8	GOT-GEM-P01	Certificado de uso de suelo	08-03-20218	08/03/2019	<b>Desactualizado</b>
9		Reglamento de obra menor			<b>Normativa interna sin revisión o criterio</b> de la administración, en relación con la advertencia de auditoría interna (MSA-AUI-03-025-2022)

- Conforme a lo anterior, se observa que existen cuatro procedimientos que aún están desactualizados pese a que en el informe **MSA-AUI-ICI-04-007-2023** del 16 de mayo del 2023, esta auditoría interna, señaló la importancia de que estos documentos (borradores) existentes debían formalizarse.
- Con respecto al procedimiento de obra menor, en el momento de emisión del informe **MSA-AUI-ICI-04-07-2023**, este documento se encontraba en fase de borrador. Sin embargo, aún mantiene esta condición y no ha sido formalizado.
- En cuanto al procedimiento de certificado de uso de suelo (**GOT-GEM-P01**) este se encuentra en la versión 01 que debió revisarse en marzo del 2019, de tal forma que lo aprobado se encuentra desactualizado.

## **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:**

-Falta de seguimiento en la actualización de normativa interna.

-Inacción del proceso de Ordenamiento Territorial y del proceso Documental para formalizar los procedimientos.

### **Efecto:**

-Los procedimientos al no están alineados con las actividades actuales puede generar confusión o no abordar riesgos nuevos.

## **2.2 Sobre el seguimiento de advertencia referente al Reglamento de Obra Menor.**

---

### **Condición:**

De la información analizada y consultada referente a la advertencia sobre el Reglamento de Obra Menor la cual fue comunicada mediante oficio **MSA-AUI-03-025-2022** del 8 de abril del 2022. Se observa que la Alcaldía del período 2020-2024 no dio el seguimiento oportuno para que la Asesoría Legal emitiría el dictamen respectivo sobre la posición de la Administración referente a la advertencia.

Posteriormente esta Auditoría Interna, realizó y comunicó el informe de seguimiento de la advertencia mediante oficio **MSA-ICI-04-012-2023** del 11 de setiembre del 2023, dirigido a la Alcaldía 2020-2024 con el fin de que se atendiera lo solicitado, lo cual fue girado mediante correo electrónico al proceso de Asesoría legal, sin embargo, no le dio seguimiento.

Por otro lado, el Concejo Municipal tomó varios acuerdos respecto a la necesidad de que la Administración atendiera el requerimiento, como se evidencia en el acuerdo n.115- 2024, de Sesión Ordinaria N.200, del 27 febrero 2024, en el que el proceso de Secretaría del Concejo informa sobre el incumplimiento como se puede observar en la siguiente ilustración.

## ILUSTRACIÓN 2 ACUERDO 115-2024

GOBIERNO LOCAL  
**SantaAna**

+506 2582.7200  
info@santaana.go.cr

www.santaana.go.cr  
Gobierno Local de Santa Ana

**15.** Traslado de Documento N° 1726-2023, de la Sesión Ordinaria N°190-2023, celebrada por el Concejo Municipal de Santa Ana el martes 19 de diciembre del 2023. Asunto: Correo electrónico, de fecha 13 de diciembre de 2023, remitido por María Joseth Porras Zamora, funcionaria de la Secretaría Municipal, encargada del seguimiento de acuerdos y traslados. Remite monitoreo N° 3 a la Transcripción de Acuerdo N.º931-2023, donde se reporta el incumplimiento de parte de del Proceso de Asesoría Legal, referente al informe de seguimiento de advertencia sobre Reglamento Municipal de Obras Menores MSA-AUI-03-025-2022, en el marco del Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (NGASP), y al Plan Anual de Auditoría Interna 2023, presentado por el Lic. Giovanni Perez Mena, y la Licda. Ana Cecilia Díaz Ruíz, Profesional y Auditora a.i. del Proceso de Auditoría Interna.

Se le consultó a la funcionaria encargada del seguimiento de acuerdos e informó que no se recibió ninguna comunicación por parte de la Alcaldía o Asesoría Legal. De igual forma esta Auditoría solicito información a la nueva administración mediante correos electrónicos del 27 de junio y 10 de julio de 2024, sin embargo, tampoco se obtuvo ninguna respuesta.

### Criterio:

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

*“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.”*

### Causa

-Debido a la falta de supervisión por parte de la administración anterior y seguimiento de las unidades asignadas en atender las solicitudes del Concejo y de la Auditoría Interna.

### Efecto

-La falta de supervisión origina que no se tomen las acciones de forma oportuna ocasionando inconvenientes en la implementación de las mejoras.

-El Reglamento de Obra menor no es acorde con la normativa y no ha recibido mejoras generando posibles confusiones o errores.

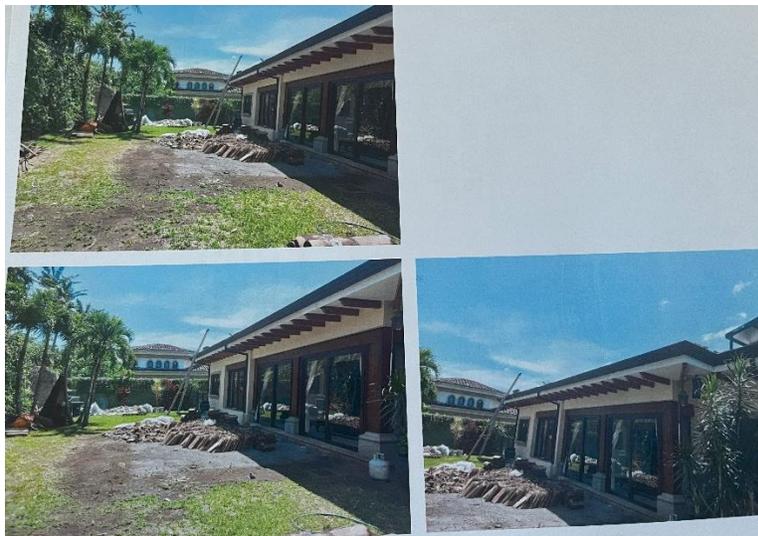
### 2.3 Sobre construcción de obra no conforme al permiso de obra menor autorizado.

De la inspección realizada a los permisos de construcción otorgados en el período de revisión, se observó lo siguiente:

- a) Se emitió el permiso de obra menor **OM-039-2023**, aprobado el 24 de marzo de 2023, por un monto de tasación de ₡4,200,000.00, correspondiente a la construcción de terraza tipo rancho. Sin embargo, en el sitio adicional a la terraza, se observa la construcción de una piscina no contemplada en el permiso lo cual ascendería el monto de las obras, sobre la finca: 22515-F-00. Adicionalmente, según bitácora de control de construcciones, el 15 de junio se dio por terminada la obra sin que se reportara la construcción no contemplada en el permiso otorgado.

#### ILUSTRACIÓN 3

##### FOTOGRAFÍAS DE SOLICITUD PREVIO AL PERMISO DE OBRA MENOR

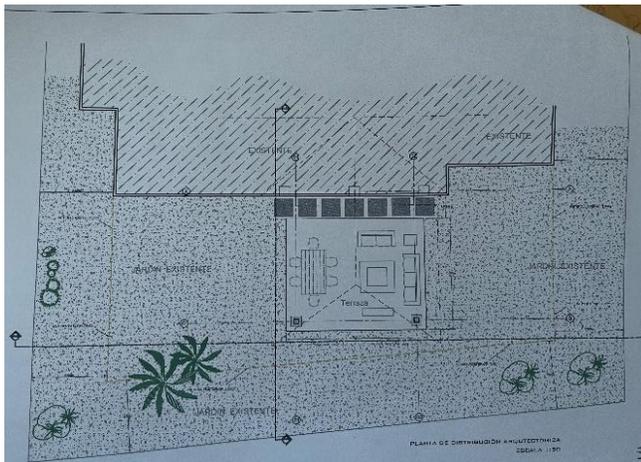


#### ILUSTRACIÓN 4

#### OBRA REALIZADA



#### ILUSTRACIÓN 5 CROQUIS SIN INCLUIR PISCINA



#### ILUSTRACIÓN 6 FOTOGRAFÍA DEL AÑO 2022



ILUSTRACIÓN 7

ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA MAYO 2023



ILUSTRACIÓN 7

BITACORA DE TERMINACION DE OBRA

MUNICIPALIDAD Santa Ana		GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
BITÁCORA CONTROL DE CONSTRUCCIONES			
Planos a nombre de: <i>Corporación R2 Ciudad Segura y Nueva Vida</i>		Dirección de la obra: <i>102 Calle Bosques de Lindero # 103 B</i>	
Número de ficha: <i>022515-001</i>		Permiso N°: <i>01018923</i>	
Planos aprobados el día: <i>27-03-2023</i>		Fecha de cancelación: <i>30-03-2023</i>	
Profesional responsable: _____		Orden Contrato: _____	
Tipo de obra: <i>Banco</i>		Área: <i>30</i> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	
Permiso: <i>Obra menor</i>		Fecha de conclusión de la obra: _____	
VISITAS REALIZADAS			
Fecha: <i>27/03</i>	Cumple con lo establecido en planes (entre frontal-posterior-lateral, cobertura, altura, área, distanciamiento)		
Observaciones: _____	Cumple con el abastecimiento vital (MOCPT o similar) _____ Toma fotos de la inspección realizada.		
Asesora de la obra: <i>María Antonia</i>	Firma del profesional responsable: _____		
Fecha: <i>15/06/2023</i>	Cumple con lo establecido en planes (entre frontal-posterior-lateral, cobertura, altura, área, distanciamiento)		
Observaciones: _____	Cumple con el abastecimiento vital (MOCPT o similar) _____ Toma fotos de la inspección realizada.		
Asesora de la obra: _____	Firma del profesional responsable: <i>Terminado</i>		
Fecha: _____	Cumple con lo establecido en planes (entre frontal-posterior-lateral, cobertura, altura, área, distanciamiento)		
Observaciones: _____	Cumple con el abastecimiento vital (MOCPT o similar) _____ Toma fotos de la inspección realizada.		
Asesora de la obra: _____	Firma del profesional responsable: _____		
Fecha: _____	Cumple con lo establecido en planes (entre frontal-posterior-lateral, cobertura, altura, área, distanciamiento)		
Observaciones: _____	Cumple con el abastecimiento vital (MOCPT o similar) _____ Toma fotos de la inspección realizada.		
Asesora de la obra: _____	Firma del profesional responsable: _____		

**Critero:**

**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. (...)”*

**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.*

(...)

**Causa:**

-Debido a limitaciones en el control de verificación de la información sobre la solicitud de permiso de obra menor.

-No se cuenta con un procedimiento formal debidamente aprobado y el trámite se realiza de forma manual

**Efecto:**

- Se construyen obras no conformes a lo autorizado, lo cual afecta la imagen de la Municipalidad, ante sus contribuyentes

### **3. CONCLUSIONES**

---

De este estudio se evidencia la necesidad de que se mejore el control interno actualizando y formalizando los procedimientos relacionados con los permisos de construcción y uso de suelo, que se observa no se le ha dado la celeridad requerida generando el riesgo de que las actividades de control se ejecuten sin lineamientos claros y no ajustados a la realidad actual.

Con respecto al Reglamento de Obra Menor, es necesario que no solo se atiendan los acuerdos del Concejo Municipal, sino también de la Auditoría Interna, dado que la advertencia tiene como objetivo contribuir y alertar a la administración sobre alguna situación que debería valorarse, sin embargo, por la falta de seguimiento u omisión de los superiores no se ha logrado obtener la posición respecto a lo advertido, postergando las mejoras que se pudieran realizar a esta normativa.

Por otro lado, respecto a la fiscalización de los permisos de obra menor, es necesario que se mejoren los controles internos, en aras de garantizar que lo autorizado por el Gobierno Local, sea conforme, y que en caso contrario se tomen las acciones que corresponden conforme al ordenamiento jurídico.

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 Alcaldía y la dirección de ordenamiento territorial, 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 señor, Juan José Vargas, en calidad de alcalde Municipal

---

4.1.1. Girar las instrucciones correspondientes para que la Asesoría Legal en un plazo de diez días cumpla y atienda los requerimientos del Concejo Municipal y la Auditoría Interna. Con el fin de subsanar el punto 2.2.de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:** 5 días

**Producto esperado:** Oficio de instrucción a la Asesoría Legal.

4.1.2. Girar las instrucciones correspondientes al encargado del Sistema Documental, para que en un mes calendario se formalice los procedimientos de Ordenamiento Territorial relacionados con los permisos de construcción y uso de suelo. Con el fin de subsanar el punto 2.1 de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:** 5 días hábiles

**Producto esperado:** Oficio de instrucción al encargado del sistema documental

### 4.2. Al señor, Jeffry Zumbado Vargas, en calidad de director de la Gestión de Ordenamiento Territorial

---

4.2.1. 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, Geomática y de Control Urbano. Con el fin de subsanar el punto 2.1.de este informe. (esta recomendación se giró anteriormente en MSA-AUI-ICI-04-007-2023)

**Tiempo de cumplimiento:** Un mes calendario.

**Producto esperado:** Procedimientos elaborados y actualizado.

4.2.2. Girar instrucciones al proceso de Control Urbano con el fin de que se realice inspección del sitio donde se otorgó los permisos de Obra menor OM-039-2023, y se emita un informe al respecto de las acciones a seguir conforme al marco jurídico. (remitir copia a esta Auditoría Interna). Con el fin de subsanar el punto 2.3.de este informe.

**Tiempo de cumplimiento:**15 días

**Producto esperado:** Oficio de Instrucción y remisión de informe de resultado.