



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.5

*INF-AI-019-2022*  
*03 de octubre 2022*

---

Señores (as)  
Regidores  
Concejo Municipal

**Advertencia:** Posible incumplimiento en otorgamiento de Permisos de remodelación y Patentes en [REDACTED]

Estimados Regidores (as):

Reciba un saludo de la parte de la Auditoría Interna y de acuerdo con el análisis y revisión realizada de la documentación suministrada por su Órgano Colegiado, derivado del Acuerdo Municipal AC-265-2022 del 01 de setiembre del 2022 con respecto al traslado de la denuncia fechada del día 03 de agosto del 2022, me permito aclarar los siguientes puntos:

1. El día 10 de febrero del 2020, ingresa a este ente fiscalizador una denuncia para ser atendida de acuerdo con los Lineamientos generales para el análisis de presuntos hechos irregulares de acatamiento obligatorio para las Auditorías Internas del Sector Público R-DC-102-2019, en donde mediante el oficio AI-008-2020 de fecha 21 de febrero del 2020, se le da respuesta al denunciante por correo electrónico, en donde se le indica:

*“con respecto a su comunicado recibido el día 10 de febrero del 2020, en relación a la solicitud de investigación sobre el actuar de algunos colaboradores Municipales. Le notifico que, de acuerdo con nuestro procedimiento, la información suministrada por su persona se estará tomando en cuenta para futuros estudios de acuerdo con nuestro plan de trabajo”*

Dentro del análisis efectuado, se determinó que varios puntos indicados en dicha denuncia no eran competencia<sup>1</sup> de este Órgano Fiscalizador, utilizándose así, solo lo que era de nuestra competencia. La denuncia fue utilizada, primeramente, como insumo para una auditoria operativa sobre trámites de permisos de construcción, que se estaba efectuando, la cual se comunicó el inicio de esta el 24 de octubre del 2019, mediante el Memo AI-175-2019 a las áreas involucradas. En segundo lugar, como aporte informativo en una investigación que la Auditoría Interna llevaba sobre las actividades del profesional municipal denunciado.

---

<sup>1</sup> Artículo 22, Ley 8292 General de Control Interno



## AUDITORÍA INTERNA

*INF-AI-019-2022*

*03 de octubre 2022*

---

2. Con respecto a las actividades del profesional municipal en el cantón, una vez evaluadas dichas actividades y ante la falta de claridad sobre algunos temas legales, la Auditoría Interna procedió a solicitar un criterio a la Procuraduría General de la República mediante el Oficio-AI-17-2019 con fecha del 20 de setiembre del 2019. Obteniéndose respuesta hasta el 31 de marzo del 2020 mediante el documento: C-103-2020.

Acto seguido, la Auditoría Interna procede a emitir la Relación de Hechos Informe AI-015-2020 del 22 de julio del 2020 entregándose dicho documento en esa misma fecha a la Fiscalía Adjunta de Probidad, Transparencia y Anticorrupción (FAPTA).

Posteriormente, el día 7 de octubre del 2020 la Fiscalía adjunta de Pavas cita a mi persona a formalizar la diligencia judicial correspondiente.

Sobre lo resuelto por el Juzgado Penal de Hacienda y Función Pública, se tiene conocimiento que el día 27 de agosto del 2021 desestimó el caso.

Así las cosas, por parte de esa Auditoría Interna se dio por atendido uno de los puntos denunciados en febrero del 2020.

3. En cuanto a la disponibilidad de agua, en el Informe AI-025-2020 denominado "Auditoria Operativa sobre el trámite de permisos de construcción" del día 13 de noviembre del 2020, dirigido al señor Alcalde Municipal, se establecieron veintiséis recomendaciones<sup>2</sup> dirigidas hacia los Subprocesos de Control Constructivo e Inspección Municipal, donde dentro de la auditoria efectuada, la cual conlleva en ejecutar el programa específico para alcanzar los objetivos de la auditoría, ejecutando en forma ordenada las actividades dispuestas, es decir, realizar pruebas, evaluar controles y recolectar la evidencia necesaria utilizando técnicas y prácticas de auditoría, por lo cual es importante indicar, que los insumos que presentó el denunciante, fueron considerados dentro de dicha auditoría.
4. El día 13 de enero del 2021, mediante el oficio AI-001-2021 se da respuesta a la Contraloría General de la República sobre consulta derivada de: *denuncia relacionada con irregularidades en el otorgamiento de patentes*, donde la Contraloría General de la República le da respuesta al denunciante por medio del oficio 00767 (DFOE-DI-0105) del 19/01/2021 indicando que la Auditoria Interna si había atendido su solicitud, comunicando la desestimación y el

---

<sup>2</sup> Acciones correctivas que se emiten y son sugerencias dirigidas a la Administración para subsanar las debilidades determinadas durante una auditoria o estudio.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.5

**INF-AI-019-2022**  
**03 de octubre 2022**

archivo de la gestión.

5. Mediante el acuerdo Municipal AC-265-2022 del 29/08/2022, se nos traslada el día 01 de setiembre del 2022, copia de una nueva denuncia con un nuevo enfoque de la denuncia realizada en el mes de febrero 2020, aportando un informe técnico GG-2022-00872 fechado 18 de mayo del 2022, emitido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado (AyA), del cual no se tenía conocimiento y la nueva denuncia va enfocada al no contar con disponibilidad de agua por parte de AyA, para el inmueble denunciado.

En la auditoria operativa sobre el trámite de permisos de construcción según consta en el Informe AI-025-2020, dentro del alcance de estudio y la documentación de respaldo, con vista del documento Constancia de Disponibilidad de Servicios de Acueductos y Alcantarillados fechado 31 de julio del 2019, número SIGDD-2019-00006343-1-1-1, en donde hace constar que si había disponibilidad de agua, como se muestra:



INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS  
San José, Costa Rica  
Apartado 1097-1200, Teléfono (506) 2242-5000 Ext: 6525, [www.aya.go.cr](http://www.aya.go.cr)  
REGIÓN Metropolitana  
Constancia de Disponibilidad de Servicios de Acueductos y Alcantarillados  
SIGDD-2019-00006343-1-1-1  
Código de seguridad: Mfja5Uk5wT+urWXZ60Qdoa==  
31 de Julio del 2019

Hace constar que, a la fecha de emisión de este documento, posee servicios con AyA, con los Números de Identificación de Servicios (NIS) [REDACTED]

SI HAY DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE AL FRENTE DE LA PROPIEDAD  
NO HAY DISPONIBILIDAD DE SISTEMA DE ALCANTARILLADO AL FRENTE DE LA PROPIEDAD

El nuevo documento aportado, el Informe Técnico GG-2022-00872 fechado 18 de mayo del 2022, emitido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado (AyA), cambia el escenario, indicando que fue un error de esa institución la emisión del documento supra citado y que hoy en día dicho inmueble no tiene disponibilidad de agua.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

CO.5

## AUDITORÍA INTERNA

*INF-AI-019-2022*

*03 de octubre 2022*

Dentro del análisis de la documentación suministrada, se evidencia un informe técnico-GG-2022-00872 fechado 18 de mayo del 2022, emitido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado, sobre el inmueble propiedad de [REDACTED] con matrícula de folio real número [REDACTED] Plano Catastrado No. [REDACTED] denominado [REDACTED] donde el mismo señala en sus conclusiones:

*“existe un impedimento legal, ya que el proyecto no cuenta con recepción de obras y no es posible la emisión de Disponibilidades Positivas para trámites como Patentes, permisos de construcción de remodelación, o similares, hasta que esto quede corregido (...)”*

De lo anterior, se presenta un posible incumplimiento con la autorización de permisos de construcción por remodelaciones y patentes comerciales, por parte de los subprocesos municipales, ya que dentro de los requisitos previos para la solicitud de permiso en los Subprocesos de Planificación y Control Urbano y Control Constructivo indica:

*(...) dependiendo del tipo de proyecto, se podrá requerir el aporte de respectiva disponibilidad de agua potable emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (Ay) (...)”<sup>3</sup>*

Asimismo, para el subproceso de Patentes, dentro de los requisitos a aportar para solicitar una Licencia Municipal de Patentes establece:

*(...) en casos de locales nuevos o remodelados, previo a obtener la licencia municipal, deberá solicitar la recepción de obras ante el Subproceso de Inspección General (...)”<sup>4</sup>*

Basado en todo lo expuesto en este documento, es importante hacer notar que se atendió en tiempo y forma lo indicado por el denunciante originalmente, sin embargo, los puntos en la petitoria de esta nueva denuncia se encuentran fuera de nuestra competencia<sup>5</sup> dado que no formamos parte de la Administración Activa, por lo tanto, se le solicita de la forma más atenta el mantener a este Ente Fiscalizador informado sobre el actuar del Concejo Municipal con los puntos indicados en la petitoria de la nueva denuncia.

<sup>3</sup> Página web [www.escazu.go.cr/tramites/ControlConstructivo/RequisitosLicenciaMunicipaldeConstruccionObraMayor](http://www.escazu.go.cr/tramites/ControlConstructivo/RequisitosLicenciaMunicipaldeConstruccionObraMayor)

<sup>4</sup> Página web [www.escazu.go.cr/SubprocesoPatentes/SolicitudLicenciaMunicipalRequisitos](http://www.escazu.go.cr/SubprocesoPatentes/SolicitudLicenciaMunicipalRequisitos)

<sup>5</sup> Artículo 22, Ley 8292.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.5

*INF-AI-019-2022*

*03 de octubre 2022*

### Criterio:

#### **Reglamento para la prestación de los servicios del A y A**

*Artículo 7- Definiciones. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:*

*31. Constancia de disponibilidad de servicios: Documento que emite el ente operador en el que hace constar la existencia real y actual en cuanto a capacidad hídrica, capacidad hidráulica, así como de recolección y tratamiento, en alguno de los linderos de un inmueble determinado, en función de la demanda de caudal y/o descarga que requiera el proyecto inmobiliario verificado por el operador, que permitirá eventualmente la instalación de los servicios de agua potable, recolección y tratamiento de las aguas residuales. Lo anterior previendo no afectar la demanda de los servicios existentes.*

*95. Recepción de Obras: Acto administrativo mediante el cual se aprueba y se traspasa una obra o infraestructura de agua o saneamiento, construida por un particular y que pasa a ser patrimonio del AyA, una vez que se haya comprobado técnica y jurídicamente el cumplimiento de los requisitos solicitados. En dicho acto se indica la infraestructura 16 que se mantiene bajo la administración, operación y mantenimiento por parte de los usuarios.*

*Artículo 53- De las potestades del AyA y las obligaciones del desarrollador. De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 2726, los funcionarios de AyA quedan facultados para coordinar en un plazo de 8 días naturales con el interesado, la inspección de los sistemas de abastecimiento de agua potable, disposición de aguas residuales y pluviales. El impedimento o la no autorización a los funcionarios de AyA para su ingreso y fiscalización durante la etapa constructiva, incidirá de forma negativa en la aprobación, recepción e interconexión del desarrollo y como consecuencia no se emitirá la constancia de disponibilidad de servicios. (Lo subrayado no corresponde al original)*

*Es responsabilidad y obligación del desarrollador junto con el propietario de construir la infraestructura primaria de abastecimiento de agua, saneamiento, pluvial e hidrantes conforme a los planos constructivos aprobados. El incumplimiento de ello supone la causal para no aprobar la interconexión al sistema público y la no emisión de la resolución de recepción de obras. (Lo subrayado no corresponde al original)*

*Artículo 65- De la conexión permanente en los proyectos urbanísticos. AyA habilitará el uso permanente y el cambio de uso autorizado de la conexión provisional otorgada para la fase constructiva cuando se cumplan las siguientes condiciones:*



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.5

**INF-AI-019-2022**

**03 de octubre 2022**

---

1. *Estar construidas las obras de infraestructura para habilitar los servicios de abastecimiento, saneamiento, hidrantes y pluvial en su totalidad o bien, conforme a las etapas previamente definidas; lo anterior de acuerdo con los planos constructivos aprobados por los diferentes entes estatales y conforme a la tipología e infraestructura del proyecto. Para hacer efectiva la disponibilidad del servicio se debe verificar el cumplimiento de las obras primarias detalladas en la Constancia de Capacidad hídrica y/o recolección y tratamiento; y éstas deberán estar construidas en su totalidad, probadas, interconectadas y recibidas por parte de AyA.*

2. *Estar construida la infraestructura complementaria en su totalidad y con acabados finales conforme a la normativa vigente al momento de aprobar los planos constructivos, o bien, conforme a las etapas previamente definidas; entendida ésta como el pavimento de las calles; los tragantes, pozos pluviales, sifón sanitario, cunetas, cabezales de desfogue, cordón y caño de los sistemas pluviales y aceras.*

3. *Para el cumplimiento de la normativa y regulaciones correspondiente a la atención de incendios, de acuerdo con las leyes No.8641, Declaratoria del servicio de hidrantes como servicio público y reforma de leyes conexas, y No.8228 Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, y sus reformas con sus respectivos reglamentos, el desarrollador o interesado deberá definir la infraestructura respectiva y necesaria en coordinación con el Benemérito Cuerpo de Bomberos, deberá aportar el informe emitido por La Unidad de Ingeniería de Bomberos, con el único fin de verificar la definición, ubicación y tipo de hidrante conforme a la normativa vigente al momento de aprobar los planos constructivos.*

4. *Cuando resulte aplicable, deberán estar inscritas las correspondientes servidumbres para desfogues pluviales del proyecto inmobiliario.*

5. *Adicionalmente, en aquellos casos que se haya aprobado la medición independiente y sean requeridas las servidumbres de paso de los sistemas de agua potable o de saneamiento; estas deben estar inscritas a favor de AyA.*

*Cumplido los requisitos citados, los interesados deberán solicitar los nuevos servicios conforme lo establece el siguiente capítulo de este reglamento.*

*Artículo 66- Solicitud de conexiones permanentes para lotes construidos o por edificar asociados a proyectos urbanísticos. El interesado deberá cumplir con los requisitos para conexiones permanentes establecidos en el artículo 68 y siguientes de este Reglamento. Para todos los casos, previo a la presentación de las solicitudes, el proyecto deberá contar a lo interno de AyA con las siguientes resoluciones:*

a) *Constancia de Disponibilidad de Servicios, en caso de no contar con este*

---



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.5

**INF-AI-019-2022**

**03 de octubre 2022**

acto, AyA deberá emitirlo de oficio en un plazo de 5 días hábiles.

b) Resolución de Verificación de la Documentación.

c) Resolución de Revisión de Proyectos y

d) Resolución de Recepción de Obras.

### **Informe técnico-GG-2022-00872 Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados**

#### **Sección 6. Conclusiones**

**Punto 3.** (...) el escenario ideal del cual podrá realizarse una vez que el proyecto cuente con la recepción de obras, en otras palabras, una vez se cumpla con todo lo correspondiente y se instale el servicio definitivo, se procederá con el otorgamiento de cualquier documento que se requiera, ya sea Constancia de Servicio Existente (para remodelaciones y ampliaciones) o bien Constancia de Disponibilidad de Servicios (para otros trámites, por ejemplo, el de patentes) (...)

**Punto 4.** Existe un impedimento legal, ya que el proyecto no cuenta con recepción de obras y no es posible la emisión de Disponibilidades Positivas para trámites como Patentes, permisos de construcción de remodelación, o similares, hasta que esto quede corregido. Lo anterior según artículo 66 del Reglamento para la prestación de los Servicios del AyA (Publicado en el Diario Oficial La Gaceta Digital N°10, Alcance N°6, viernes 17 de enero, 2020)

#### **Recomendación:**

Por lo anterior, esta Auditoría Interna en cumplimiento a la Ley General de Control Interno específicamente al artículo 22, inciso d)<sup>6</sup> le solicita respetuosamente interponer sus buenos oficios para que la siguiente recomendación:

1. Girar las instrucciones para realizar un estudio legal de la normativa aplicable sobre los actos administrativos efectuados sobre el otorgamiento de patentes y permisos de construcción por remodelación de los locales ubicados en el [REDACTED] y, de las conclusiones derivadas de dicho estudio legal, en caso de no cumplir con la legalidad de la normativa aplicable, proceder a comunicar a los subprocesos responsables sobre la situación para posibles solicitudes de permisos de dicho Centro Comercial y enderezar los actos administrativos otorgados sobre los permisos de remodelación y patentes del [REDACTED]

Para dar por atendida esta recomendación se debe enviar las acciones y

<sup>6</sup> **Ley General de Control Interno, artículo 22, inciso d)** Asesorar, en materia de su competencia, al jerarca del cual depende; además, advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles consecuencias de determinadas conductas o decisiones, cuando sean de su conocimiento.



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## AUDITORÍA INTERNA

CO.5

*INF-AI-019-2022*  
*03 de octubre 2022*

---

documentación efectuadas para su cumplimiento.

Para dicho cumplimiento de esta recomendación se establece un plazo no mayor a sesenta días hábiles.

Atentamente,

ERIC	Firmado
CALDERON	digitalmente por
CARVAJAL	ERIC CALDERON
(FIRMA)	CARVAJAL (FIRMA)
	Fecha: 2022.10.03
	15:25:10 -06'00'

Lic. Erick Calderón Carvajal  
Auditor Interno

 Archivo