



A U D I T O R Í A I N T E R N A

ASAI-001-2021

01 DE FEBRERO DE 2021

SEÑORES (AS)
CONCEJO MUNICIPAL
BELEN

ASUNTO: ATENCION ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL

De acuerdo con la Ley General de Control Interno N°8292, con respecto a las competencias de la Auditoría Interna establece lo siguiente:

“Artículo 22.-Competencias. Compete a la auditoría interna, primordialmente lo siguiente:

(...) 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. (...)”

Así como lo establecido en las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, 1. Normas sobre Atributos, inciso 1.1.4 Servicios de la auditoría interna, que indica:

“Los servicios que presta la auditoría interna se clasifican en servicios de auditoría y servicios preventivos.

Los servicios de auditoría comprenden los distintos tipos de auditoría. A los efectos, debe observarse la normativa aplicable.

Los servicios preventivos incluyen la asesoría, la advertencia y la autorización de libros.” (Lo subrayado es nuestro).

Asimismo, esta norma define el Servicio de asesoría, de la siguiente manera:

“Es un servicio dirigido al jerarca y consiste en el suministro de criterios, observaciones y demás elementos de juicio para la toma de decisiones con respecto a los temas que son competencia de la

auditoría interna. También puede ser brindado a otras instancias institucionales, si la auditoría interna lo considera pertinente.”

Por otra parte, la Ley General de Control Interno N°8292, con respecto a las competencias de la Auditoría Interna establece lo siguiente:

“Artículo 22.-Competencias. Compete a la auditoría interna, primordialmente lo siguiente:

(...) 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. (...)”

I. INTRODUCCION

Por lo anterior y en atención al acuerdo de la Sesión Ordinaria No.58-2015, artículo 19, celebrada el 29 de setiembre de 2015 en el que se hace referencia a la falta de aceras en el cantón, así como varios puntos adicionales entre los que destaca la construcción del parqueo frente al Centro Corporativo El Cafetal, el Concejo Municipal acordó en su punto segundo lo siguiente:

“SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: SEGUNDO: Solicitar a la Auditoría Interna que investigue sobre el permiso de construcción del parqueo que se ubica frente al Centro Comercial El Cafetal”.

Como parte del procedimiento efectuado por esta Auditoría, se realizó lo siguiente:

- a. Se solicitó a la Unidad de Desarrollo Urbano mediante el oficio OAI-158-2020 del 18 de junio de 2020, información sobre el trámite realizado por la empresa respectiva, así como la inspección llevada a cabo por parte de esa unidad del parqueo mencionado en el acuerdo.
- b. El Coordinador de la Unidad de Desarrollo Urbano envió el expediente que corresponde al Permiso de Construcción número 9287.

En dicho expediente se observó los siguientes documentos:

- Oficio número 017-2015 de la Unidad de Desarrollo Urbano mediante el cual se le notifica al responsable de las obras definidas como parqueo provisional frente al Centro Comercial el Cafetal, así como la respectiva Acta de Notificación.
- Copia de la cédula de identidad de la presidente de la Junta Directiva de la empresa desarrolladora como representante legal.

- Certificación de Persona Jurídica número 3-101-356193.
 - Solicitud de emisión de póliza del Instituto Nacional de Seguros No.499806.
 - Constancia de estar al día con los tributos municipales.
 - Certificación Literal de la propiedad en cuestión.
 - Copia del Plano Catastrado.
 - Solicitud de permiso de construcción.
 - Trámite de permiso de construcción.
 - Constancia de póliza del Instituto Nacional de Seguros.
 - Comprobante de la Nota de Débito mediante la cual se canceló tanto el impuesto de construcción como la multa correspondiente por haber realizado las obras sin el respectivo permiso.
- c. Se validó que la información suministrada contuviera los requisitos necesarios para realizar el trámite respectivo.
- d. Se solicitó a la Unidad Tributaria, el expediente de la licencia Municipal correspondiente al parqueo que se encuentra ubicado al frente del Centro Comercial El Cafetal.
- e. Se consultó a la Unidad Tributaria la existencia de más licencias municipales relacionadas con el parqueo en estudio.
- f. Se solicitó información, a la Unidad de Gestión de Cobro, sobre los pagos realizados por concepto de patentes que correspondieran al parqueo que se ubica al frente del Centro Corporativo el Cafetal.
- g. Se solicitó a la Unidad de Desarrollo Urbano información sobre las boletas de inspección, gestiones realizadas con respecto a la inexistencia de aceras y sobre la temporalidad de los permisos de construcción, toto relacionado con el parqueo ubicado frente al Centro Corporativo el Cafetal.
- h. Se solicitó a la Unidad de Obras información sobre gestiones realizadas tanto para la construcción de las aceras como para el cobro de multas por la inexistencia de estas.

II. RESULTADO OBTENIDO

1. Permiso de construcción

Al evaluar la documentación contenida en el expediente sobre el permiso de construcción, aportado por la Unidad de Desarrollo Urbano se determinó lo siguiente:

El **07 de abril de 2015**, la empresa con cédula jurídica número 3-101-356193, fue notificada por la Unidad de Desarrollo Urbano por medio de su inspector de construcción mediante el oficio No.017-2015, para que pusiera a derecho las obras realizadas sin permisos municipales, esto en lo correspondiente al parqueo que se ubica en frente del Centro Comercial El Cafetal.

El **14 de mayo de 2015**, la empresa notificada presentó ante la Unidad de Servicio al Cliente de la Municipalidad de Belén, la solicitud del permiso de construcción mediante el trámite número 2095, para que ésta fuera tramitada ante la Unidad de Desarrollo Urbano.

El **18 de mayo de 2015**, se concedió el permiso de construcción para el parqueo de uso provisional, por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano mediante el número 9287.

El **21 de mayo de 2015** según la boleta de “Control Constructivo” correspondiente al Permiso de construcción número 9287, las obras preliminares se encontraban en un 100%. El monto pagado por dicho permiso fue de €150.000,00.

El **28 de mayo de 2015** según la boleta de “Control Constructivo” correspondiente al Permiso de construcción número 9287, la chorrea del contrapiso, acabados y obra concluida se encontraban en un 100%, lo que indica que el parqueo a esa fecha se encontraba acabado.

Dado lo anterior, y por lo observado en la notificación del 07 de abril de 2015, se determina que, a pesar de construir el parqueo sin el permiso de construcción correspondiente, posteriormente se llevaron a cabo las diligencias necesarias para poner en regla el mismo, mediante el trámite del permiso y el pago de este por €150.000,00 y de la multa por igual monto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de otorgamiento de permisos de construcción de la Municipalidad de Belén en su artículo 48 que indica lo siguiente:

“Artículo 48. Derogado el artículo 48 y en su lugar se lee así.

De conformidad con lo previsto en los artículos 79, 88, 89 inciso a) y 90 de la Ley N° 833, Ley de Construcciones, artículo 70 de la ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana y los dictámenes C-183- 2000 del 11 de agosto de 2000, C-152-2001 del 25 de mayo de 2001 de la Procuraduría General de la República, la Municipalidad de Belén en los casos en los que se inicien obras de construcción sin la respectiva licencia cobrará por concepto de multa un 1% sobre el valor de la construcción, para lo cual seguirá un procedimiento expedito garantizando los derechos del infractor. (Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 51-2004, publicado en la Gaceta N° 168 del viernes 27 de agosto del 2004)”.

1. Por otra parte, se determinó que los permisos de construcción no son los que le brindan la temporalidad a los bienes inmuebles, si no, que es a través de la licencia municipal o patente que una

infraestructura se mantiene en uso para una determinada actividad en el caso comercial y por medio de los impuestos en el resto de los casos, esto de acuerdo con el artículo 1 de la Ley de Patentes y 88 del Código Municipal que en lo de interés indican lo siguiente:

Ley de patentes de la municipalidad de Belén 9102

ARTÍCULO 1.- Obligatoriedad y hecho generador del impuesto

Las personas físicas o jurídicas que se dediquen al ejercicio de actividades lucrativas de cualquier tipo, en el cantón de Belén, estarán obligadas a pagar a la Municipalidad un impuesto de patentes conforme a esta ley.

Código Municipal

Artículo 88

Para ejercer cualquier actividad lucrativa, los interesados deberán contar con licencia municipal respectiva, la cual se obtendrá mediante el pago de un impuesto. Dicho impuesto se pagará durante todo el tiempo en que se haya ejercido la actividad lucrativa o por el tiempo que se haya poseído la licencia, aunque la actividad no se haya realizado.

- 1.1. En visita realizada al lugar donde se ubica el parqueo en cuestión, en frente del Centro Corporativo El Cafetal, se observó que este no cuenta con las aceras correspondientes, con lo cual se incumple el artículo 84 inciso d) del Código Municipal, que en lo de interés indica:

Artículo 84: *De conformidad con el Plan Regulador Municipal, las personas físicas o jurídicas propietarias o poseedoras, por cualquier título, de bienes inmuebles deberán cumplir con las siguientes obligaciones: (...)*

d) Construir las aceras frente a sus propiedades y darles mantenimiento.

- 1.2. De acuerdo con la respuesta brindada por el coordinador de la Unidad de Desarrollo Urbano, se determina que no se ha realizado ninguna gestión por la inexistencia de aceras en el parqueo ubicado frente al Centro Corporativo El Cafetal y que tampoco se ha realizado gestión alguna, tanto para el cobro de multas como para la respectiva construcción de las aceras correspondientes al parqueo ya citado.
- 1.3. El parqueo ubicado frente al Centro Corporativo El Cafetal, no tiene aceras construidas, sin embargo no se obtuvo evidencia que demuestre que la Unidad de Obras haya realizado alguna gestión para la construcción de estas, como para el cobro de multas por el incumplimiento al artículo 84 del Código Municipal mencionado en el punto anterior, sin embargo se debe tener en cuenta que según lo

indicado por el coordinador de esa unidad, existen varias razones por las cuales no se a llevado a cabo ninguna diligencia en ese sentido, como por ejemplo:

- La asignación presupuestaria razón por la cual se estableció en su momento el plan denominado “Corredor Accesible” para la priorización de los sectores a intervenir.
- La falta de infraestructura pública municipal frente a la finca en cuestión, por lo que para exigir la construcción de aceras la Municipalidad debería incurrir en gastos para realizarla, y esta no se encuentra definida como prioritaria.
- La carencia de sentido de conectividad, esto debido a que las fincas o predios circundantes no poseen las aceras correspondientes.

Es importante señalar que aun cuando esta construcción se realizo desde el 2015, a la fecha la situación se mantiene.

2. Patente comercial

Al evaluar la documentación contenida en el expediente sobre la patente comercial que pesa sobre el Parqueo ubicado en frente del Centro Corporativo El Cafetal, aportado por la Unidad de Patentes se determinó lo siguiente:

2.1. El **30 de setiembre de 2015** se realiza el pago por Patente Comercial y timbre pro-parques nacionales, por parte de la empresa con cédula jurídica número 3-102-363818, por \$415.502,00 correspondiente a los periodos de julio y octubre de ese año, para el parqueo ubicado en frente del Centro Corporativo El Cafetal.

De esa fecha en adelante se continúa pagando dicha patente por parte de la misma empresa.

2.2. Después de analizar el expediente de la Licencia Municipal de Funcionamiento número 590 correspondiente al parqueo ubicado en frente del Centro Comercial El Cafetal, se establece que este se encuentra operando a partir de diciembre de 2018, a nombre de la empresa con cédula jurídica número 3-101-356193.

2.3. Se encuentra al día en los pagos realizados por concepto de patentes, desde el 2015 hasta la el 31 de diciembre de 2021, quedando evidenciado que la empresa usuaria de dicha patente no tiene obligaciones por este concepto.

III. CONCLUSIONES

1. El permiso de construcción del parqueo que se ubica frente al Centro Comercial el Cafetal fue otorgado para construir una infraestructura de uso temporal, sin embargo, se debe tener en cuenta que la temporalidad de una infraestructura estará dada por la licencia o patente otorgada para el desarrollo de una actividad determinada, por lo que, a pesar de estar plasmado en el permiso que es de uso temporal, este ha sido sujeto al pago de patentes desde el 2015 hasta la fecha. Lo anterior con base a el artículo 1 de la Ley de Patentes de la Municipalidad de Belén 9102 y en el artículo 88 del Código Municipal.
2. En relación con la solicitud de permiso de construcción, Inicialmente se dio un incumplimiento, el cual fue subsanado por medio del trámite del permiso No.9287 y el pago correspondiente de la multa establecida, de acuerdo con el Reglamento de otorgamiento de permisos de construcción de la Municipalidad de Belén en su artículo 48 mencionado precedentemente.
3. El parqueo en la actualidad, opera a derecho según lo que consta en el expediente administrativo que se mantiene en la Unidad Tributaria, correspondiente a la Licencia Municipal N°590 el cual corresponde a la empresa con la cédula número jurídica 3-101-356193 para desarrollar la actividad de parqueo privado.
4. Anterior a 2018, el parqueo operó con licencia municipal número 30471 tramitada y pagada por la empresa con cédula jurídica número 3-102-363818.
5. Se determinó la inexistencia de las aceras correspondientes al parqueo ubicado frente al Centro Corporativo El Cafetal por lo que se presenta el incumplimiento de lo establecido en el artículo 75 inciso d) del Código Municipal y de la gestión realizada por parte de la administración.

IV. CONSIDERACIONES FINALES

1. Que la administración realice las acciones necesarias respecto al incumplimiento en que se está incurriendo el administrado respecto al artículo 84 inciso d) del Código Municipal relacionado con las aceras, y se tome las medidas correspondientes para que dicha infraestructura se encuentre apegada al bloque de legalidad que lo cobija.

Atentamente,

LICDA. MARIBELLE SANCHO GARCIA
AUDITORA INTERNA

Copia: Archivo
Expediente