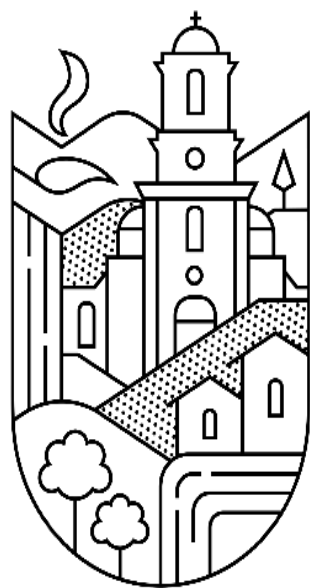




POÁS
GOBIERNO
LOCAL

**INFORME DE RESULTADOS
DE LA AUDITORÍA DE
CARÁCTER ESPECIAL
ACERCA DEL ANÁLISIS DE
LOS RIESGOS Y CONTROLES
PARA LA PREVENCIÓN DE LA
CORRUPCIÓN EN EL
OTORGAMIENTO DE
PERMISOS DE
CONSTRUCCIÓN**

INFORME DEFINITIVO AI-MP-02-2025

2025

Tabla de contenido

Página N.º

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN	1
2. OBJETIVOS DEL SERVICIO DE AUDITORÍA.....	4
2 Objetivo de la Auditoría	4
3 ALCANCE Y PERÍODO DEL SERVICIO DE AUDITORÍA.....	4
4 LIMITACIONES EN EL ESTUDIO.....	5
5 COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DEL SERVICIO	5
6 RESULTADOS	5
6.1 Urge fortalecer los procedimientos de control y gestión respecto de la tramitación, análisis y aprobación de solicitudes de permisos de construcción.....	5
6.2 Necesidad de contar con la Plan regulador del Cantón de Poás.....	9
6.3 Sobre el proceso inspección y control de la ejecución de obras en el Cantón de Poás	10
7 CONCLUSIONES	14
8 RECOMENDACIONES	15
8.1 Al Concejo Municipal.....	15
8.2 Al Alcalde Municipal	15
8.3 Al Departamento de Gestión y Desarrollo Territorial:.....	17
9 CONSIDERACIONES FINALES	17
10 ANEXO	17

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

Se examinó si las gestiones de otorgamiento de permisos de construcción se ajustan al marco normativo y buenas prácticas, en cuanto al desarrollo e implementación de mecanismos de control para prevenir la corrupción.

¿Por qué es importante el tema estudiado?

La prevención de la corrupción es una actividad requerida en la Municipalidad de Poás mediante la implementación de mecanismos de valoración de los riesgos y medidas de control que contribuyan a lograr una gestión ética y responsable en el otorgamiento de permisos de construcción de las obras de infraestructura que se llevan a cabo en su jurisdicción territorial, acorde con la normativa que los regula.

En ese sentido la Ley de Construcciones N° 833, señala a las Municipalidades la responsabilidad de garantizar la seguridad, salubridad y belleza de las ciudades y poblaciones indicando que ningún edificio puede ser construido o modificado sin cumplir con los reglamentos pertinentes y por lo tanto las Municipalidades deben asegurar condiciones adecuadas en la construcción de vías públicas y edificaciones. Por otra parte, la Ley de Planificación Urbana N° 4240 señala que las municipalidades tienen un papel fundamental en la planificación y control del desarrollo urbano dentro de sus territorios jurisdiccionales.

¿Qué aspectos relevantes se determinaron?

Se determinó la urgencia de fortalecer las políticas y los procedimientos de control y gestión actualizándolos y armonizándolos con los criterios éticos y morales y que respondan a la dinámica que presenta la tramitación, revisión y aprobación de solicitudes de permisos de construcción, otorgamiento de las licencias, de inspecciones oportunas y clausuras de obras edificadas al margen del marco normativo y potencien la simplificación de trámites a los propietarios.

Es necesario contar con el Plan regulador del Cantón de Poás conforme lo dispone la Ley N° 4240 que lo define como el instrumento de planificación local. En cuanto al proceso de inspección de obras, de los proyectos visitados estaban concluidos, a excepción de dos de ellos que estaban en proceso constructivo y todos habían realizado sus trámites en regla, a excepción también del proyecto que de tramitó ante esa Municipalidad como actividad económica de “granja”, cuyas obras se construyeron y están en uso, sin que el propietario haya hecho efectivo el pago correspondiente a los impuestos del permiso de construcción, para lo cual se requiere que termine el debido trámite.

Por otra parte, el Área de Inspecciones del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica puso de conocimiento de la Municipalidad de Poás 42 obras de construcción con deficiencias en las licencias de permisos de construcción, lo cual de alguna manera revela falta de oportunidad de las visitas de inspección a esas obras. Se visitaron los trabajos de movimientos de tierra de considerables dimensiones sin contar con la respectiva licencia de permisos para movimientos de tierra.

Por último, se determinó un caso de la construcción de una obra temporal, cuyo permiso o licencia municipal se dio cuando prácticamente terminaban las actividades para las cuales fueron construidas.

¿Qué se propone para fortalecer la gestión en los proyectos constructivos de obras?

Se cursaron recomendaciones al Concejo, a la Alcaldía, en su condición de jerarca municipal y superior jerárquico de la Coordinador de la Unidad de Gestión de Desarrollo Territorial, para que, conforme al marco particular de sus competencias, tomen las acciones correspondientes tendentes a corregir las debilidades detectadas en el estudio efectuado.

INFORME DEFINITIVO DE RESULTADOS DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL ACERCA DEL ANÁLISIS DE LOS RIESGOS Y CONTROLES PARA LA PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN EN EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio especial se realizó de conformidad con el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna.

La relevancia de este estudio es analizar los riesgos y controles establecidos por la Municipalidad para la prevención de la corrupción en el otorgamiento de permisos de construcción.

Según la Ley de Construcciones N° 833, las Municipalidades son responsables de garantizar la seguridad, salubridad y belleza de las ciudades y poblaciones. De acuerdo con esta ley, ningún edificio puede ser construido o modificado sin cumplir con los reglamentos pertinentes y que las Municipalidades deben asegurar condiciones adecuadas en vías públicas y edificaciones, por lo tanto, está prohibido construir sin las condiciones reglamentarias y la licencia municipal.

En cuanto al fraccionamiento de terrenos y el desarrollo de urbanizaciones orden que se requiere de la aprobación municipal, en ese sentido, deben contar con la licencia municipal para fraccionar terrenos, las servidumbres deben ser debidamente especificadas.

Ese marco normativo también ordena que las edificaciones que se construyan en el cantón deben ajustarse a los alineamientos y niveles oficiales establecidos por la Municipalidad y que la falta de cumplimiento puede resultar en la demolición de construcciones no autorizadas.

Ese cuerpo normativo es claro en señalar que toda obra de construcción debe contar con licencia municipal, salvo los edificios públicos que están exentos de esta obligación. Los propietarios y los ingenieros son responsables de la veracidad de los datos en los proyectos.

En ese contexto, las municipalidades tienen la autoridad para imponer sanciones por infracciones a las normas establecidas que pueden incluir multas, clausuras y la demolición de obras no autorizadas.

Por otra parte, la Ley de Planificación Urbana N° 4240 señala que las municipalidades tienen un papel fundamental en la planificación y control del desarrollo urbano dentro de sus territorios jurisdiccionales.

Algunas de sus responsabilidades incluyen:

1. **Implantar Planes Reguladores:** Cada municipalidad debe establecer un plan regulador y reglamentos de desarrollo urbano en las áreas donde deban regir.
2. **Audiencia Pública:** Antes de adoptar un plan regulador, deben convocar a una audiencia pública para recibir observaciones de los vecinos e interesados.

3. **Reglamentos de Desarrollo Urbano:** Emitir normas para proteger la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad, incluyendo zonificación, fraccionamiento, urbanización, renovación urbana y construcciones.
4. **Control de Construcciones:** No permitir obras que violen los reglamentos de zonificación, fraccionamiento o urbanización, o que no cumplan con los requisitos de seguridad y salubridad.
5. **Fraccionamiento y Urbanización:** Visar planos de fraccionamiento y urbanización, asegurando que cumplan con los requisitos legales y técnicos.
6. **Renovación Urbana:** Participar en programas de renovación urbana para conservar, rehabilitar o remodelar áreas urbanas deterioradas.
7. **Mapa Oficial:** Administrar el Mapa Oficial que registra las áreas reservadas para uso público y garantizar su conservación.
8. **Contribuciones Especiales:** Establecer impuestos y contribuciones para obras y mejoras urbanas.

En general, las municipalidades tienen la autoridad para regular y supervisar el desarrollo urbano, asegurando que se cumplan los objetivos de planificación y bienestar comunitario establecidos en la ley.

"Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional."

En otro orden de ideas, la Ley de Fomento e incentivos a los emprendimientos y las microempresas, N° 9998 del 4 de octubre de 2021) se adicionó al Código Municipal el título IX, Capítulo I "TRÁMITES MUNICIPALES SIMPLIFICADOS"

Según el artículo 191 del Código Municipal se establece el Régimen de Trámites Municipales Simplificado con el objeto de fortalecer el emprendimiento, a partir de la reducción de tiempos y costos relacionados con la creación de empresas emprendedoras y microempresas, así como establecer uniformidad en los requisitos que exigen las municipalidades.

Se dice que este régimen responderá a los principios de mejora regulatoria y simplificación de trámites, con especial observancia a los principios de economía procesal, racionalización de trámites, celeridad, silencio positivo y estandarización de trámites.

Señala que las municipalidades, en los casos que corresponda deberán:

- a) Diseñar y proponer procesos técnicos y administrativos con el fin de que sean implementados en las municipalidades.

- b) Diseñar e implementar un formulario único que solicite la información indispensable y necesaria para la adquisición del permiso correspondiente.
- c) Identificar modificaciones reglamentarias necesarias para cumplir los objetivos de este capítulo; dichas reformas serán propuestas al Poder Ejecutivo para que se presenten como iniciativas de leyes.
- d) Coordinar la implantación del régimen simplificado propuesto.

Se dice que cuando las municipalidades emitan nuevos reglamentos o reformas, los existentes que contengan procedimientos o trámites requeridos para otorgar los permisos de operaciones o la renovación de los emprendedores y microempresas, consultarán su criterio al Ministerio de Economía, Industria y Comercio; el criterio fundamentado que vierta el Ministerio para estos casos deberá ser incorporado.

En la Municipalidad de Poás, a la unidad de Gestión de Desarrollo Territorial le corresponde velar por el cumplimiento de la normativa urbanística actual y vigente para el desarrollo territorial del Cantón y que se realice de forma amigable y sostenible con el ambiente con respecto al otorgamiento de usos de suelo, permisos de construcción y movimientos de tierra.

En ese sentido, de acuerdo con los controles de esa unidad, en promedio entre los años 2023 y 2024 la Municipalidad otorgó, en promedio, 282 permisos de construcción por año, correspondiendo a construcciones de obras nuevas la mayor cantidad de permisos tramitados, luego siguen en orden de cantidades, los permisos de construcción por ampliaciones y remodelaciones a obras existentes. También se advierte un número importante de permisos por movimiento de tierras.

2. OBJETIVOS DEL SERVICIO DE AUDITORÍA

2 Objetivo de la Auditoría

Analizar si las gestiones de otorgamiento de permisos de construcción se ajustan al marco normativo y buenas prácticas, en cuanto al desarrollo e implementación de mecanismos para prevenir la corrupción.

2.1 Objetivos Específicos del estudio

- 2.1.1 Evaluar si la Municipalidad cuenta con las políticas y procedimientos de control y valoración de riesgos que prevengan y minimicen la ocurrencia de actos de corrupción en el otorgamiento de permisos de construcción.

3 ALCANCE Y PERÍODO DEL SERVICIO DE AUDITORÍA

El presente estudio consideró la evaluación de los procedimientos y las actividades de control relacionadas con la tramitación, aprobación e inspección de las obras que se construyen en el cantón cuenten con el correspondiente permiso de construcción autorizado por la Municipalidad. El período del estudio comprendió entre el 1º de enero del 2023 al 31 de marzo de 2025, ampliándose a otros períodos cuando se consideró necesario.

El estudio se ejecutó de conformidad con el “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público” y cualquier otra normativa que se consideró aplicable.

3.1 Fuentes de criterios

- Constitución Política, 7 de noviembre de 1949 y sus reformas.
- Ley N°. 7794 del 30 de abril de 1998, Código Municipal y sus reformas.
- Ley General de Administración Pública, 01 de diciembre de 1978 y sus reformas.
- Ley de Simplificación y Eficiencia Tributarias N°8114, del 4 de julio de 2001.
- Ley de Construcciones N° 833, del 02 de noviembre de 1949 y sus reformas.
- Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas.
- Ley General de Control Interno N° 8292.
- Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) y sus reformas, en lo que corresponda.
- Criterio experto en ingeniería civil (Ing. Marco Antonio Córdoba Ramírez)
- Lineamientos, criterios y resoluciones emitidos por la Contraloría General de la República, por la Procuraduría General de la República y Tribunales de la República, que resulten aplicables.
- Lineamientos y normativa interna aplicable.

4 LIMITACIONES EN EL ESTUDIO

La información requerida en oportunidades no fluyó con la dinámica deseable para lo que se deja constancia. Por lo demás, se agradece a las autoridades y funcionarios municipales su atención a los requerimientos que en función del presente estudio se realizaron.

5 COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DEL SERVICIO

La presentación preliminar de los resultados, las conclusiones y recomendaciones producto del estudio a que alude el presente informe, se llevó a cabo el 25 de junio de 2025, en forma virtual con la asistencia de las siguientes personas:

Nombre	Puesto	Unidad
Ronald Ugalde Rojas	Auditor Interno	Auditoría Interna
Gerardo Marín Tijerino	Director de proyecto	Servicios de Gestión y Apoyo
Marco Córdoba Ramírez	Director de proyecto	Servicios de Gestión y Apoyo
Mariam Lawrence Álvarez	Gestora a.i. Desarrollo Territorial	Gestión Desarrollo Territorial
Mario Rojas Marín	Inspector Municipal	Gestión de Desarrollo Territorial
Roy Chaves Gómez	Regidor	Concejo Municipal

6 RESULTADOS

6.1 Urge fortalecer los procedimientos de control y gestión respecto de la tramitación, análisis y aprobación de solicitudes de permisos de construcción

La Municipalidad no cuenta con políticas y procedimientos de control debidamente actualizadas y armonizadas con los criterios éticos y morales y que respondan a la dinámica que presenta la tramitación, revisión y aprobación de solicitudes de permisos de construcción, otorgamiento de las licencias, de inspecciones oportunas y clausuras de obras edificadas al margen del marco normativo y potencien la simplificación de trámites a los propietarios.

Indicar que actualmente en la página web oficial de la Municipalidad se localiza un documento denominado “PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE POÁS/ REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES” en el cual se detallan aspectos fundamentales referidos a la planificación, diseño y construcción de estructuras y edificaciones para garantizar entre otros aspectos la seguridad, salubridad y ornato en las construcciones, tal como lo ordena la Ley de Construcciones como un deber de las municipalidades.

Desarrolla aspectos básicos y requisitos mínimos de arquitectura e ingeniería para la planificación y diseño de obras, así como la referencia de las normas de calidad que deben aplicarse a los materiales y procesos constructivos empleados en obras civiles y la atención de las medidas ambientales correspondientes entre otros temas relevantes.

Asimismo, acerca de las regulaciones que se aplicarán para obras como la demolición, excavación, intervención, ampliación, remodelación, modificación, reparación de edificaciones o construcciones sean obras mayores y menores, o bien toda estructura, instalación o elemento conformante de aquellos, sea en propiedad de dominio público, de dominio privado o mixto, acerca de los alineamientos, alturas, aceras y demás requisitos de obras de infraestructura urbana.

Este documento si bien fue publicado en el Diario oficial La Gaceta, no se tuvo evidencia de que fuera debidamente divulgado e implementado a los propietarios interesados en la ejecución de obras en el Cantón y que se comuniquen sobre los requisitos a presentar con el fin de evitar la duplicidades y demoras en la gestión de las solicitudes de permisos de construcción que se reciban.

Por otro lado se determinó que los formularios de requisitos que deben presentar los propietarios no son concordantes con las actuales regulaciones en materia constructiva y en la página oficial de la Municipalidad solo constan dos formularios disponibles para los propietarios interesados, la “Solicitud de uso de suelo” y la “Solicitud visado municipal”, del resto de servicios que presta la unidad de Gestión del Desarrollo Territorial, no están disponibles como lo es la presentación de solicitudes específicas para la ejecución de obras menores, donde se detalle, cuáles obras califican como tal, los requisitos que deben presentar los propietarios, el proceso de recepción, análisis, inspecciones y aprobación de los permisos, entre otros aspectos relevantes y con miras a la simplificación de la tramitología que se debe solicitar a los propietarios.

Contar con formularios para la solicitud de requisitos que deben presentar los propietarios deben responder a los criterios establecidos en la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N°8220, en el sentido de que la información que presenta un administrado ante la Municipalidad o funcionario municipal, no podrá ser requerida de nuevo por estos, para ese mismo trámite u otro en la misma municipalidad. De igual manera, no se podrá solicitar al administrado, información que una o varias de sus mismas oficinas emitan o posean.

En otro orden de ideas, no se cuenta con instrumentos de control efectivos que coadyuve en la labor de inspección de obras, esto a pesar de que la Municipalidad los ha venido dotando de herramientas tecnológicas. Destacar que, como una colaboración, de una funcionaria de la referida unidad, desarrolló una aplicación para el seguimiento de las obras que se ejecutan en el cantón y cuentan con el respectivo permiso, así como también ubicar edificaciones que se llevan a cabo sin contar con la licencia respectiva, no obstante, la institución debe valorar esta situación para determinar las acciones de mejora y control que deben habilitarse.

En cuanto a los resultados de la autoevaluación del sistema de control interno y valoración de riesgo llevado a cabo por la Municipalidad en octubre 2024¹, se citan debilidades en el manejo de información con otras unidades; se considera que es insuficiente el personal para atender los requerimientos, no se cuenta con una alternativa manual en caso de interrupción de los sistemas informáticos y se expone que hay problemas de concentración de funciones.

¹ Informe Integrado Autoevaluación del Sistema de Control Interno y Valoración de Riesgos, Gobierno Local de Poás, STRATEGOS, octubre 2024

De acuerdo con ese informe, se están proponiendo acciones a ejecutar con un horizonte de tiempo a agosto de 2025 para procurar la atención de los eventos que generan los potenciales riesgos y consecuentemente la afectación efectiva de los servicios relacionados con el control del desarrollo territorial. De seguido se detallan los resultados de la referida evaluación del sistema de control interno y valoración de riesgos:

N °	Unidad	Evento general	Evento detallado	Exposición	Detalle acción	Fecha
89	Gestión Desarrollo Territorial	RE04 - Información insuficiente o fuera de plazo por parte de involucrados internos.	Información de otras unidades recibidas con atrasos (Gestión Ambiental)	ALTA	Establecer controles (cronograma, capacitación, lista de chequeo, bitácoras) para validación de solicitud y recepción de información de otras unidades o entidades	ago-2025
90	Gestión Desarrollo Territorial	RE01 - Personal insuficiente para la atención de los requerimientos.	Personal insuficiente para atención de requerimientos	ALTA	Listar, documentar y comunicar actividades no realizadas, atrasadas o con recarga en el personal existente a jefatura superior, para justificar los requerimientos de personal.	ago-2025
92	Gestión Desarrollo Territorial	7.06 - No se cuenta con una alternativa manual para la gestión relevante de la unidad en caso de interrupción de los sistemas informáticos.	No se cuenta con alternativa manual en caso de sistema APC	MEDIA	Establecer los mecanismos alternos (manuales, digitales locales) para la gestión de trámites y transacciones de los usuarios, considerando aspectos técnicos y legales.	ago-2025
96	Gestión Desarrollo Territorial	2.04 - Concentración de funciones (autorización, aprobación, ejecución y registro)	Concentración de funciones (autorización, aprobación, ejecución y registro) en una	BAJA	Analizar la viabilidad técnica y jurídica para separar las funciones de autorización, aprobación, ejecución y registro	ago-2025

De acuerdo con las Normas de Control Interno para el Sector Público, el numeral 2.3.3 dice que los sistemas de gestión deben incorporar, como parte de las actividades de control, consideraciones de tipo ético que garanticen razonablemente un desempeño ajustado a altos estándares de comportamiento, que permitan una cabal rendición de cuentas ante los sujetos interesados. En ese sentido, debe prestarse especial atención a los sistemas de particular sensibilidad y exposición a los riesgos.

La norma 2.5 (Estructura organizativa) señala que se debe procurar una estructura que defina la organización formal, sus relaciones jerárquicas, líneas de dependencia y coordinación, así como la relación con otros elementos que conforman la institución, y que apoye el logro de los objetivos. Dicha estructura debe ajustarse según lo requieran la dinámica institucional y del entorno y los riesgos relevantes.

El aparte 2.5.3 (Separación de funciones incompatibles y del procesamiento de transacciones) indica que se debe asegurar que las funciones incompatibles, se separen y distribuyan entre los diferentes puestos; así también, que las fases de autorización, aprobación, ejecución y registro de una transacción, y la custodia de activos, estén distribuidas entre las unidades de la institución, de modo tal que una sola persona o unidad no tenga el control por la totalidad de ese conjunto de labores.

La norma 4.1 (Actividades de control) señala que 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.

Según esa norma, las 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.

Dice la norma que el ámbito de aplicación de tales actividades de control debe estar referido a todos los niveles y funciones de la institución. En ese sentido, la gestión institucional y la operación del SCI deben contemplar, de acuerdo con los niveles de complejidad y riesgo involucrados, actividades de control de naturaleza previa, concomitante, posterior o una conjunción de ellas. Lo anterior, debe hacer posible la prevención, la detección y la corrección ante debilidades del SCI y respecto de los objetivos, así como ante indicios de la eventual materialización de un riesgo relevante.

La Ley de Fomento e incentivos a los emprendimientos y las microempresas, N° 9998 del 4 de octubre de 2021) se adicionó al Código Municipal el título IX, Capítulo I “TRÁMITES MUNICIPALES SIMPLIFICADOS” y según el artículo 191 del Código Municipal ese Régimen de Trámites Municipales Simplificado tiene como objeto, entre otros, de establecer uniformidad en los requisitos que exigen las municipalidades y que responda a los principios de mejora regulatoria y simplificación de trámites, con especial observancia a los principios de economía procesal, racionalización de trámites, celeridad, silencio positivo y estandarización de trámites.

Señala que se deberán:

- a) Diseñar y proponer procesos técnicos y administrativos.
- b) Diseñar e implementar un formulario único que solicite la información indispensable y necesaria para la adquisición del permiso correspondiente.
- c) Identificar modificaciones reglamentarias necesarias.
- d) Coordinar la implantación del régimen simplificado propuesto.

Conforme los resultados expuestos en este punto se establece como causa de la situación determinada, el hecho de que no se han tomado las acciones efectivas para promover la actualización de las políticas y procedimientos de control debidamente armonizadas con los criterios éticos y morales y que respondan a la dinámica que presenta la tramitación, revisión y aprobación de solicitudes de permisos de construcción, otorgamiento de las licencias, de inspecciones oportunas y clausuras de obras edificadas al margen del marco normativo.

Asimismo, que se garanticen plazos razonables en la tramitación de las gestiones en materia constructiva y en los casos de rechazo o la no aprobación de solicitudes de permisos de construcción o la atención de consultas ciudadanas, se sustente adecuadamente lo que resuelva la unidad de Gestión de Desarrollo Territorial.

Como efecto se presenta la falta de guías efectivas que orienten las acciones, relaciones y decisiones de los funcionarios municipales, de garantizar un servicio público dinámico y que responda a las expectativas ciudadanas.

Esta falta de guías efectivas incrementa el riesgo de no identificar problemas importantes de la gestión municipal y, por lo tanto, que no se aborden adecuadamente, además, se limita el poder y el acceso de la denuncia como mecanismo de control ciudadano, a lo que se debe adicionar el eventual incremento de disconformidades de propietarios por la calidad de los servicios brindado entre otros.

6.2 Necesidad de contar con la Plan regulador del Cantón de Poás.

El **Plan Regulador** es definido en la Ley N° 4240 como el instrumento de **planificación local** que establece, mediante planos, mapas, reglamentos y otros documentos, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y la construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Esa Ley establece los siguientes elementos del Plan Regulador:

1. **Política de desarrollo:** Principios y normas que fundamentan el crecimiento del área.
2. **Estudio de la población:** Proyecciones de crecimiento demográfico y distribución.
3. **Uso de la tierra:** Distribución de terrenos para vivienda, comercio, industria, educación, recreación, etc.
4. **Estudio de circulación:** Localización de vías públicas principales y rutas de transporte.
5. **Servicios comunales:** Ubicación de áreas para escuelas, parques, hospitales, etc.
6. **Servicios públicos:** Sistemas de cañerías, alcantarillados, electricidad, entre otros.
7. **Vivienda y renovación urbana:** Áreas para conservación, rehabilitación y remodelamiento.
8. **Procedimientos para su adopción:**
 - Audiencia pública para recibir observaciones.
 - Aprobación por la Dirección de Urbanismo.
 - Adopción formal por mayoría absoluta de votos municipales.
 - Publicación en "La Gaceta".

El Plan Regulador busca garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible, promoviendo la seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad, es un proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

Según el **Artículo 15** de la Ley N° 4240, los **gobiernos municipales** tienen la competencia y autoridad para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Por lo tanto, cada municipalidad debe formular e implementar el **Plan Regulador** y los reglamentos de desarrollo urbano conexos.

Se determinó que la Municipalidad aún no cuenta con este importante instrumento de control y gestión, aunque se debe reconocer que en la página web oficial de la Municipalidad se detallan los siguientes documentos referidos al proyecto de plan regulador:

- ANEXO 1 USOS DEL SUELO
- ANEXO 2 PARAMETROS
- ARCHE 208 MOX Vialidad 2021
- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

- REGLAMENTO DE RENOVACION URBANA
- REGLAMENTO DE VIALIDAD
- REGLAMENTO DE ZONIFICACION
- REGLAMENTO FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN
- REGLAMENTO MAPA OFICIAL
- Zonificación Pots Nov 23

Como efecto relevante es que la ausencia del plan regulador es que aún no se cuenta, de manera armónica y consolidada, las políticas de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y la construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas, lo cual contribuya a generar un desarrollo urbano ordena y sostenible con el ambiente, con criterios transparentes y claros para toda la población. Se conoce que la Municipalidad ha iniciado el proceso, pero no lo ha logrado concretar.

6.3 Sobre el proceso inspección y control de la ejecución de obras en el Cantón de Poás

De acuerdo con los registros y controles de esa unidad, en promedio entre los años 2023 y 2024 la Municipalidad otorgó, en promedio, 282 permisos de construcción por año, correspondiendo a construcciones de obras nuevas la mayor cantidad de permisos tramitados, luego están las ampliaciones y remodelaciones a obras existentes tal como se detalla en el siguiente cuadro:

Municipalidad de Poás
Detalle de permisos de construcción otorgados
Años 2023, 2024 y 2025 (marzo)

Permisos	2023	2024	2025
Total otorgados	272	293	79
Ampliaciones	28	22	2
Construcciones	193	235	70
Movimientos de tierra	9	14	2
Remodelaciones	22	22	5
Bóveda	7		
Demolición	1		
Garage	1		
Muro de retención	10		
Rancho	1		
<i>Obras menores</i>	<i>1</i>	<i>8</i>	<i>3</i>

Fuente: Gestión de Desarrollo Territorial

De acuerdo con las indagaciones realizadas la unidad de Gestión de Desarrollo Territorial cuenta con dos inspectores que revisan a nivel de todo el cantón las construcciones que se ejecutan. No tienen definido roles de visitas, sino que ellos (los inspectores) las administran, o sea en el desplazamiento diario por las distintas comunidades del Cantón se aprovecha para verificar si se ejecutan obras sin contar con el permiso municipal.

Las visitas de campo son opcionales según lo solicite la directora y para ello cuenta con un sistema de GPS para verificar los permisos otorgados. Por lo general llevan el equipo informático para su uso en caso de que se identifique una construcción que no cuenta permisos.

Según el control de inspecciones aportado a esta Auditoría Interna, se reportan la realización de 123 inspecciones en el 2023 y 175 en el 2024 y al 31 de marzo de 2025 se reportan 54. Señalar que, según la información suministradas, estas inspecciones se refieren a diferentes tópicos fiscalizados que incluyen actividades que no se relacionan con la unidad de Gestión de Desarrollo Territorial como verificación de patentes de diferentes actividades comerciales. También se revisó un control de clausuras que corresponden al año 2024 y que dan cuentas de 27 acciones de clausura, se aportó además otro control o registro de obras que no cumplen con los requisitos que se establecen en la normativa, referido a ocho obras notificadas, tres en diciembre, una en enero y cuatro en febrero. No se tuvo detalle el resultado de esas notificaciones.

Como parte de las revisiones efectuadas por esta Auditoría Interna, el día 22 de mayo del 2025, se realizaron visitas a once obras seleccionadas como una muestra para verificar la concordancia de las edificaciones realizadas y los permisos otorgados (Se adjunta el informe técnico preparado por el Ing. Marco A. Córdoba Ramírez, miembro del equipo consultor contratado por esta Municipalidad para brindar servicios al Sr. Auditor Interno).

Estas inspecciones se llevaron a cabo en compañía de la Ingeniera Gabriela Morales y el Ing. Mario Rojas, funcionarios del Área de Inspección de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás, el Lic. Gerardo Marín Tijerino y el Ing. Marco A. Córdoba Ramírez, Consultores externos de la Auditoría Interna.

Las obras visitadas corresponden a una muestra de proyectos con trámites de permisos de construcción realizados por sus propietarios ante la Municipalidad de Poás en los años 2023, 2024 y 2025, la cual fue suministrada por la Gestión de Desarrollo Territorial.

De acuerdo con el informe de consultoría (se adjunta) en el caso de uno de los proyectos visitados no se logró corroborar las obras ejecutadas por el propietario ya que los portones de acceso a la construcción estaban cerrados ya que ese día no se estaba laborando. No obstante, los Inspectores indicaron que esta obra se encontraba al día y con los documentos en regla.

En el caso del segundo proyecto visitado se tramitó un permiso de construcción para movimiento de tierras, sin embargo, los Inspectores indicaron que **la obra estaba clausurada desde hace varios meses** ya que se construyeron **dos locales comerciales** sin los respectivos trámites de permisos de construcción y a la fecha de la visita los propietarios no se han puesto al día, a pesar de esta situación no se observaron, en la obra los respectivos **sellos de clausura**.

De los proyectos visitados tres y cuatro los señores Inspectores indicaron que el propietario una vez clausurada la obra se puso al día con los respectivos trámites. Esto por cuanto en la actividad económica se tramitó el permiso como un “garaje” con un área de 124 m² y los Inspectores municipales determinaron que la obra se utilizaría como bodega y comercialización de productos o insumos agrícolas. En este caso si se observaron los respectivos sellos de clausura por parte de la Municipalidad.

En el caso del proyecto visitado con el número nueve de la lista de obras a inspeccionar, había sido reportado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) a la Municipalidad de Poás² sin permisos de construcción, los Inspectores Municipales indicaron que el propietario ya se puso al día con todos los trámites y se observó durante la visita que la obra estaba concluida.

Con respecto a todos los otros proyectos visitados estaban al día en sus trámites de permisos municipales y estaban concluidos, con excepción de una obra cuya actividad económica se tramitó como “Local comercial” y únicamente se observó que se había construido una plataforma sobre columnas de concreto y estructura en metal.

Se visitó una obra que se tramitó con permiso de construcción como actividad económica de “granja” y quien aparece como propietario en el trámite de los permisos de construcción es una sociedad anónima. La fecha de emisión del permiso de construcción se dio el 05 de diciembre del 2024, el cual está aprobado, según la información suministrada por Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás y en la visita realizada se observó que la obra está totalmente terminada y en uso.

Se informó por parte de los Inspectores Municipales que esta obra a pesar de estar concluida y en uso los propietarios actuales no han podido cancelar los respectivos permisos de construcción, debido a que ese permiso está a nombre del anterior propietario y la Unidad de Gestión de Cobros de esta Municipalidad no da trámite a esta fecha y por consiguiente aún no se ha recibido el respectivo monto del permiso de construcción.

La anterior situación llama la atención, ya que, cómo los responsables de las inspecciones municipales permitieron que la obra se iniciara, se concluyera y esté en uso sin que se tenga en regla todos los trámites que se requieren para emitir un permiso de construcción, según la legislación vigente.

Por otro lado, mediante notas emitidas por el Área de Inspecciones del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), dirigidas a la Municipalidad de Poás, se puso de conocimiento 42 obras ejecutadas al margen del marco regulatorio con fin de que se tomaran las actuaciones de acuerdo con las competencias del gobierno local.

Sobre este tema llama la atención de que en ninguna de esas obras el ente Federado indicó que las obras tuvieran sellos de clausura o de apercibimiento por parte de la Municipalidad de Poás.

Al respecto, esta Auditoría Interna solicitó al Área de Inspección de Gestión de Desarrollo Territorial de esta Municipalidad, informar sobre las acciones realizadas en relación con las obras de construcción informadas por el CFIA.

² NOTA: N-269-2024-DICO del 20 de junio de 2024, suscrita por el Arq. Ronald Lépez Villalobos Inspector, del Dpto. Inspección y Control, del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

En respuesta a este oficio la Coordinadora Gestión de Desarrollo Territorial a.i de la Municipalidad de Poás, le indicó a la Auditoria Interna mediante el oficio Nro. MPO-GDT-020-2025 de fecha 27 de mayo del 2025 la atención de un solo caso de los notificados por el CFIA.

En virtud de lo informado por la Coordinadora Gestión de Desarrollo Territorial a.i. se emitió el oficio de advertencia MPO-AIM-051-2025, del 17 de junio de 2025, acerca de posibles ejecuciones de 41 obras sin contar con la licencia municipal, al ser informados por el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y no tener control del seguimiento de las inspecciones notificadas.

Se determinaron trabajos de movimientos de tierra que se habían realizado colindante con una urbanización y una vez más se comprobó en esta visita la ejecución de obras de considerables dimensiones, como se ha indicado de otras obras civiles, sin contar con la respectiva licencia de permisos para movimientos de tierra, en donde la Municipalidad ha venido tomando acciones, en primera instancia, dando seguimiento a una denuncia de vecinos de la urbanización cercana que se siente vulnerable por esa situación.

Al igual que el caso anterior se emitió el oficio de advertencia MPO-AIM-052-2025, del 17 de junio de 2025 acerca de la ejecución de movimientos de tierras sin contar con la licencia municipal.

Por último, del análisis de la documentación suministrada por esa Municipalidad, relacionado con el problema de contaminación producido por el funcionamiento irregular de la empresa, la cual ha operado en el terreno de un particular, problemática que se presenta desde el año 2019. Esto generó la interposición de un Recurso de Amparo ante la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, el cual fue acogido por esa Sala, dictando sentencia en contra de la Municipalidad de Poás.

Por otra parte, se determinó del análisis de la documentación que se han generado las respectivas autorizaciones de permisos de construcción, por parte del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial, en la finca de un particular, para la construcción de una bodega de área abierta y un área de servicios sanitarios, para el almacenamiento y fabricación de materiales prefabricados. Luego, se tramitan los permisos para construir una obra temporal y una vez más, se determina que esa Municipalidad permitió el inicio y la construcción de esas obras sin dejar claro que contaban con los trámites que establece la legislación vigente.

La Ley de Construcciones N° 833, ordenan a las Municipalidades la responsabilidad de garantizar la seguridad, salubridad y belleza de las ciudades y poblaciones. De acuerdo con esta ley, ningún edificio puede ser construido o modificado sin cumplir con los reglamentos pertinentes y que las Municipalidades deben asegurar condiciones adecuadas en vías públicas y edificaciones, por lo tanto, está prohibido construir sin las condiciones reglamentarias y la licencia municipal.

Ese cuerpo normativo es claro en señalar que toda obra de construcción debe contar con licencia municipal, salvo los edificios públicos que están exentos de esta obligación y que los propietarios y los ingenieros son responsables de la veracidad de los datos en los proyectos.

En ese contexto, las municipalidades tienen la autoridad de realizar inspecciones oportunas, de imponer sanciones por infracciones a las normas establecidas que pueden incluir multas, clausuras y la demolición de obras no autorizadas.

La Ley de Planificación Urbana N° 4240 señala que las municipalidades tienen un papel fundamental en la planificación y control del desarrollo urbano dentro de sus territorios jurisdiccionales.

Las causas de las situaciones comentadas se asocian a la falta de medidas efectivas que permitan fortalecer las acciones control del desarrollo urbano, de contar con los recursos necesarios para llevar a cabo procesos de inspecciones rigurosas y oportunas e impulsar el empleo de herramientas tecnológicas que coadyuven a garantizar una fiscalización oportuna minimizando la ocurrencia de actuaciones que incrementen los riesgos de corrupción entre otros propósitos institucionales.

7 CONCLUSIONES

El presente estudio revela que, si bien la Municipalidad de Poas ha tomado medidas de control importantes orientadas a coadyuvar en la gestión de control y desarrollo territorial, se advierten oportunidades de mejora en el fortalecimiento de las políticas y procedimientos de control y valoración de riesgos que prevengan y minimicen la ocurrencia de actos de corrupción en el otorgamiento de permisos de construcción.

Urge fortalecer las políticas y los procedimientos de control y gestión actualizándolos y armonizándolos con los criterios éticos y morales y que respondan a la dinámica que presenta la tramitación, revisión y aprobación de solicitudes de permisos de construcción, otorgamiento de las licencias, de inspecciones oportunas y clausuras de obras edificadas al margen del marco normativo y potencien la simplificación de trámites a los propietarios.

Es necesario contar con el Plan regulador del Cantón de Poás conforme lo dispone la Ley N° 4240 que lo define como el instrumento de planificación local que establece, mediante planos, mapas, reglamentos y otros documentos, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y la construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

En cuanto al proceso de inspección de obras, de los proyectos visitados estaban concluidos, a excepción de dos de ellos que estaban en proceso constructivo y todos habían realizado sus trámites en regla, a excepción también del proyecto que de tramitó ante esa Municipalidad como actividad económica de “granja”, cuyas obras se construyeron y están en uso, sin que el propietario haya hecho efectivo el pago correspondiente a los impuestos del permiso de construcción.

Por otra parte, el Área de Inspecciones del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica puso de conocimiento de la Municipalidad de Poás 42 obras de construcción con deficiencias en las licencias de permisos de construcción, lo cual de alguna manera revela falta de oportunidad de las visitas de inspección a esas obras.

Se visitaron los trabajos de movimientos de tierra que se habían realizado colindante con una urbanización y se determinó la ejecución de obras de considerables dimensiones sin contar con la respectiva licencia de permisos para movimientos de tierra, lo que generó una denuncia que le corresponde a la Municipalidad analizar y tomar acciones, porque se estableció una situación de vulnerabilidad de vecinos de dicha urbanización colindante, que según se indica desde noviembre del 2024, habían indicado lo correspondiente a la Municipalidad.

Por último, del análisis de la documentación suministrada por esa Municipalidad, relacionado con el problema de contaminación producido por el funcionamiento irregular de la una empresa, la cual ha operado sin cumplir los requisitos indicados en la normativa, en un terreno propiedad de un particular. Esto generó que se interpusiera por una Ciudadana un Recurso de Amparo ante la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, el cual fue acogido por esa Sala, dictando sentencia en contra de la Municipalidad de Poás y el Ministerio de Salud.

Finalmente, se determinó un caso de la construcción de una obra temporal, cuyo permiso o licencia municipal se dio cuando prácticamente terminaban las actividades para las cuales fueron construidas.

8 RECOMENDACIONES

De conformidad con la Ley General de Control Interno, artículos: 2 incisos a), b), c); 7, 10, 12, 35, 37, 39, y con el fin de subsanar las debilidades de control interno señaladas en el presente informe, se recomienda:

8.1 Al Concejo Municipal

Brindar, en la forma y condiciones que le corresponden conforme a su competencia el apoyo necesario a las acciones que proponga la Administración para el cumplimiento de las recomendaciones giradas por esta Auditoría Interna, en el punto 8.2 de este informe, con el fin de potenciar las oportunidades de mejora en la gestión del Concejo. Es importante que este cuerpo deliberativo esté atento, “in vigilando” de la efectiva implementación de las alternativas de mejora que adopte la Administración de este Ayuntamiento.

Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, en el plazo de quince días hábiles contado a partir de la fecha de la sesión en la cual ese Órgano Colegiado conoce el Informe Definitivo, deben remitirse a esta Auditoría Interna, los acuerdos dictados sobre ese mismo particular, para lo cual se les insta a establecer un plazo para que la Administración Activa brinde un plan de acción para el cumplimiento de las recomendaciones avaladas por la Jerarquía Municipal.

8.2 Al Alcalde Municipal

En su condición de superior jerárquico unipersonal y de su responsabilidad de vigilar por la organización, el funcionamiento, la coordinación y el fiel cumplimiento de los acuerdos municipales, las leyes y los reglamentos en general, tal como lo establece el artículo 17 inciso a) del Código Municipal, se le emite las siguientes recomendaciones:

- a) Analizar lo correspondiente al informe para revisar y actualizar juntamente con la Coordinadora de la unidad de Gestión de Desarrollo Territorial, las políticas y los procedimientos internos para asegurarse su armonización con los criterios éticos y morales y que respondan a la dinámica que presenta la tramitación, revisión y aprobación de solicitudes de permisos de construcción, otorgamiento de las licencias, de inspecciones oportunas y clausuras de obras edificadas al margen del marco normativo.

Que se garanticen plazos razonables en la tramitación de las gestiones en materia constructiva y en los casos de rechazo o la no aprobación de solicitudes de permisos de construcción o la atención de consultas ciudadanas, se sustente adecuadamente lo que resuelva la unidad de Gestión de Desarrollo Territorial.

La recomendación se dará por atendida con el envío de parte de la Alcaldía a la Auditoría Interna de una copia de las medidas adoptadas. Al respecto, véase lo comentado en el punto 6.1 de este informe.

- b) Girar las instrucciones que considere conveniente al Área de Gestión de Desarrollo Territorial para que presente un plan de trabajo en coordinación con lo que ha venido contemplando la Jerarquía Municipal, que contengan las acciones, responsables, recursos necesarios y plazos para continuar con las acciones tendentes a conocer la formulación, aprobación y el avance de la propuesta y puesta en marcha de las consideraciones al Plan regulador del Cantón de Poás, conforme lo dispone el marco normativo aplicable y considerar lo correspondiente en la actualización de la Página Web de la Municipalidad de Poás de los trámites actuales haciendo la diferencia de los trámites futuros.

Esta recomendación debe ser atendida en el plazo establecido a partir de la fecha de recibo del presente informe y del plan de acción, para darla por atendida se debe remitir un oficio a la Auditoría Interna informando las acciones adoptadas y para darla por atendida se debe remitir copia del programa de trabajo propuesto. Al respecto véase lo comentado en el punto 6.2) de este informe

- c) Se insta a iniciar lo más pronto posible, un estudio en el Departamento de Gestión y Desarrollo Territorial de esta Municipalidad tendente a determinar las situaciones que potencian debilidades de supervisión, trámites, aplicación de normativa y vigilancia respecto de las edificaciones que se llevan a cabo en el Cantón de Poás por parte de particulares, a la luz de los hechos determinados en el presente informe y de lo comunicado por el Departamento de Inspección y Control del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Para el cumplimiento de esta recomendación se solicita que se remita a esta Auditoría Interna, el plan de trabajo a partir de la recepción de este informe, copia del inicio del estudio. Además, comunicar a esta Auditoría Interna, los resultados del proceso ejecutado. Al respecto véase lo comentado en el punto 6.3 de este informe.

8.3 Al Departamento de Gestión y Desarrollo Territorial:

Tomar las medidas de control pertinentes tendentes a fortalecer los procedimientos de esa unidad con el fin de determinar las situaciones que potencian debilidades de trámites, supervisión y vigilancia respecto de las edificaciones que se llevan a cabo en el Cantón de Poás por parte de particulares, a la luz de los hechos determinados en el presente informe.

9 CONSIDERACIONES FINALES

9.1 La información que se solicita en este informe para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones anteriores deberá remitirse, en los plazos y términos antes fijados, a la Auditoría Interna.

9.2 Se recuerda a la Administración la obligatoriedad de analizar e implementar las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, N° 8292.

9.3 Finalmente, se recuerda a la Administración que, para el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente informe, se debe observar lo que al respecto disponen los artículos 36, 37 y 38 de la misma Ley General de Control Interno.

10 ANEXO

ANEXO: ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES AL INFORME PRELIMINAR DE RESULTADOS DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL ACERCA DEL ANÁLISIS DE LOS RIESGOS Y CONTROLES PARA LA PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN EN EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

Resultado, Conclusión o Recomendación de AI	No se percibió alguna duda de lo indicado en el Informe.			
Observaciones Administración	No se aportaron observaciones de fondo al Informe.			
¿Se acoge?	Si	No	Parcial	N/A X
Argumentos de la Auditoría Interna	Se les pidió observaciones por escrito y no fueron planteadas, no obstante, esta Auditoría Interna está en la mejor disposición de atender cualquier aspecto tratado en este informe que coadyuve en el proceso de implementación de las recomendaciones emitidas.			