



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

Carmona, 06 de Marzo de 2025
Advertencia número **009-ADVAIM-2025**

Bach. Teddy Osvaldo Zúñiga Sánchez
Alcalde de Nandayure

Sra. Cynthia Vanessa Núñez Abarca
Vicealcaldesa de Nandayure

José Ronald Jiménez Rodríguez
Perito Valuador

Distinguidos servidores públicos:

ASUNTO: Advertencia sobre el atraso considerable en los trámites del Departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Nandayure.

Saludos cordiales, deseándole éxito en sus deberes públicos. Esta unidad de auditoría interna en plena facultad de sus competencias y facultades estipuladas en el numeral 22 inciso d) de la Ley General de Control Interno número 8292, les efectúa la siguiente ADVERTENCIA relacionada con **el atraso considerable en los trámites del Departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Nandayure**, de conformidad con los siguientes términos:

1. Preámbulo:

El servicio de advertencia se define como un servicio dirigido a los órganos pasivos sujetos a la competencia institucional de la auditoría interna, y consiste en señalar los posibles riesgos y consecuencias de determinadas conductas, omisiones o decisiones, cuando sean de conocimiento de la auditoría interna.

En consecuencia, con lo anterior se emite la presente advertencia, de conformidad con los numerales 8.a, 8.d, 22.d, 32.a y 32.b de la Ley General de Control Interno,

Finalmente es importante indicar que este servicio preventivo, pretende servir como un insumo a la Administración, junto con los elementos fácticos y jurídicos respectivos, que permitan orientar una acertada y sana toma de decisiones de los gestores públicos directamente responsables de la buena marcha de los asuntos que les competen en la Municipalidad de Nandayure.

En el caso del funcionario José Ronald Jiménez Rodríguez se le dirige esta advertencia tomando en cuenta que según el nuevo manual descriptivo de puestos, dentro de sus funciones tiene las siguientes:

Planificar, coordinar, organizar, ejecutar, y controlar las labores que se realizan en el



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

Proceso de valoración, inspección y Bienes Inmuebles.

Velar por la creación y actualización de una base de datos confiable, a partir de la información que recibe la Municipalidad por ventas, segregaciones, traspasos, planos, solicitudes de permisos de diversa índole y otros, lo anterior para mantener actualizado el mapa y el sistema de valores cantonal municipal.

Analizar la información recabada, así como de la participación en el proyecto de declaración de bienes inmuebles, todas orientadas a actualizar las bases imponibles de los bienes inscritos en el cantón.

Fiscaliza y lleva el control de las fincas omisas y gestiona su adecuada actualización.

2. SOBRE LOS PRINCIPIOS DE CELERIDAD, EFICIENCIA Y EFICACIA EN LA FUNCIÓN PÚBLICA.

En el ordenamiento jurídico de Costa Rica, los principios de celeridad, eficiencia y eficacia son fundamentales en la función pública y están orientados a garantizar un buen servicio a la ciudadanía. Estos principios se encuentran reflejados en diversas normativas y son esenciales para el funcionamiento adecuado de las instituciones públicas. A continuación, se describen cada uno de estos principios:

1. Principio de Celeridad

El principio de celeridad implica que los procedimientos administrativos y judiciales deben desarrollarse sin dilaciones indebidas. Este principio busca asegurar que las decisiones y actuaciones de la administración pública se realicen en el menor tiempo posible, permitiendo que los ciudadanos obtengan respuestas rápidas a sus solicitudes y trámites. La celeridad es esencial para promover la confianza de la población en las instituciones y mejorar la calidad del servicio público.

2. Principio de Eficiencia

La eficiencia en la función pública se refiere a la capacidad de las instituciones para utilizar los recursos disponibles (humanos, financieros y materiales) de manera óptima, logrando los resultados esperados con el menor costo posible. Este principio busca maximizar el rendimiento de los recursos públicos, evitando el despilfarro y garantizando que las acciones del gobierno se traduzcan en beneficios tangibles para la ciudadanía. La eficiencia implica también la implementación de procesos sistematizados y la adopción de buenas prácticas en la gestión pública.

3. Principio de Eficacia

El principio de eficacia se centra en la capacidad de las instituciones públicas para alcanzar los objetivos y metas establecidos en sus planes y programas. Esto significa que las acciones gubernamentales deben ser efectivas en la resolución de problemas y en la satisfacción de las necesidades de la población. La eficacia implica que los resultados obtenidos deben ser evaluables y se debe medir el impacto de las políticas públicas en la



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Interrelación de los Principios

Estos tres principios están interrelacionados y son complementarios:

La **celeridad** asegura que los procesos sean ágiles, lo que contribuye a la eficiencia al reducir tiempos y costos.

La **eficacia** se ve potenciada cuando los procesos son céleres y eficientes, ya que se logra cumplir con los objetivos de manera efectiva y en el tiempo requerido.

Normativa y Marco Legal

Estos principios están consagrados en diversas leyes y normativas, como la Constitución Política, la Ley General de la Administración Pública, Ley Reguladora del Sistema Nacional de Contraloría de Servicios, Ley General de Control Interno, y las Normas de Control Interno para el Sector Público, que establecen pautas para el funcionamiento de la administración pública en Costa Rica y la implementación de un ambiente de control adecuado y la supervisión de procesos administrativos. La implementación de estos principios es fundamental para garantizar la transparencia, la rendición de cuentas y la mejora continua en el servicio público.

En resumen, los principios de celeridad, eficiencia y eficacia son pilares del buen funcionamiento de la función pública en Costa Rica, orientados a mejorar la calidad del servicio que reciben los ciudadanos.

Sobre el Ambiente de Control Interno.

La Ley General de Control Interno, en su artículo 1° (Contenido y ámbito de aplicación) establece los criterios mínimos que deben observar las entidades públicas en el establecimiento, funcionamiento, mantenimiento, perfeccionamiento y evaluación de sus sistemas de control interno. Asimismo, el sistema de control interno es definido por esta misma Ley (8292), como *“la serie de acciones ejecutadas por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos: a) Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal. b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información. c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones. d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico”* (Artículo 8° -Concepto de sistema de control interno.).

Ahora bien, pero de particular relevancia para la presente gestión, es oportuno reseñar lo dispuesto en el artículo 13 (Ambiente de control) inciso e), en el cual se señala como deber del jerarca y de los titulares subordinados, **evaluar el funcionamiento de la estructura organizativa de la institución y tomar las medidas pertinentes para garantizar el cumplimiento de los fines institucionales; todo de conformidad con el ordenamiento jurídico y técnico aplicable.**

En conclusión, resulta entonces que el jerarca y los titulares subordinados de cada una de las Administraciones, son los llamados a definir y ejecutar todas aquellas buenas prácticas en materia de **resolución de trámites de bienes inmuebles**, en concordancia con la



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

normativa jurídica y técnica dispuesto al efecto.

3. SITUACIÓN DETECTADA EN MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE SOBRE EL ATRASO CONSIDERABLE EN LOS TRÁMITES DEL DEPARTAMENTO DE BIENES INMUEBLES.

Según la información suministrada por la Encargada de Plataforma de Servicios, Luz Mery Abarca Araya, y el Ing. José Espinoza Arias, Asistente de Perito Valorador, se identifican los siguientes atrasos en el Departamento de Bienes Inmuebles:

- **Inclusión de fincas nuevas al sistema tributario: Al menos 800 movimientos pendientes sin registrar.**
- **Actualización de propietarios y traspasos: 131 movimientos sin procesar.**
- **Modificaciones automáticas según Ley 7509: 60 pendientes.**
- **Aplicación de exoneraciones, bien único y régimen forestal: 560 trámites pendientes.**
- **Recepción de declaraciones: 25 en trámite.**

Se destaca que la ausencia del técnico de Catastro ha afectado significativamente la gestión de estos procedimientos, impactando la operatividad del departamento y generando dificultades para los contribuyentes que requieren estos servicios.

3.1 Actualmente la Municipalidad no tiene normativa ni políticas internas que regulen la gestión operativa y administrativa en la resolución de trámites del departamento de bienes inmuebles.

La falta de normativa y políticas internas para la tramitación de las solicitudes o trámites pone a la organización en una posición vulnerable frente a riesgos legales, operativos, financieros y estratégicos. Establecer políticas claras no solo garantiza el cumplimiento de la ley y la transparencia, sino que también ayuda a optimizar los recursos humanos, mejorar el ambiente laboral y apoyar el crecimiento y la estabilidad de la entidad.

3.2 Riesgos asociados con el atraso en los trámites de bienes inmuebles de la Municipalidad de Nandayure.

Se detallan a continuación:

- **Problemas legales y de cumplimiento:** La falta de resolución oportuna de los trámites está generando incumplimiento de normativas nacionales, incluyendo la Ley General de Control Interno (LGCI) y Ley Sobre Bienes Inmuebles.
- **Posibles responsabilidades administrativas** derivadas de la inacción y negligencia en la gestión de los trámites.
- **Violaciones de normativas laborales:** La omisión en la gestión de trámites podría derivar en conflictos administrativos y posibles sanciones legales contra la Municipalidad y sus funcionarios.
- **Riesgo de litigios y reclamos administrativos** por parte de los contribuyentes afectados.



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

- **Dificultades en la recaudación municipal** al no procesarse adecuadamente los registros de bienes inmuebles.
- **Falta de transparencia y control en los procesos**, lo que podría abrir espacio a irregularidades.
- **Falta de transparencia y equidad:** La ausencia de procedimientos claros y eficientes para la resolución de trámites puede fomentar discrecionalidad en la toma de decisiones y abrir espacio a posibles actos de corrupción.
- **Desorganización y falta de eficiencia en los procesos:** La falta de una normativa interna que regule la gestión de concesiones genera ineficiencia y dificulta el control administrativo de los trámites.
- **Riesgo de fraude o corrupción:** La ausencia de políticas y procedimientos claros puede propiciar oportunidades para prácticas corruptas dentro de la gestión de concesiones.
- **Ineficiencia en la toma de decisiones estratégicas:** La acumulación de trámites sin resolver afecta la planificación institucional y el desarrollo del cantón.
- **Falta de datos fiables:** La deficiencia en la gestión documental impide contar con información precisa para la toma de decisiones y el control interno.
- **Dificultades en control interno:** La inacción u omisión de medidas correctivas puede derivar en responsabilidades administrativas y sanciones según lo establecido en el artículo 39 de la LGCI.
- **Pérdida de Ingresos Municipales:** Al no estar debidamente actualizados los imponibles de los bienes inmuebles que representan una fuente importante de financiamiento para la municipalidad, impide que estos ingresos se generen oportunamente, afectando la capacidad de la municipalidad para ejecutar proyectos y cubrir gastos operativos esenciales.
- **Reducción de la Capacidad de Inversión:** Al no percibir estos recursos en el tiempo esperado, la municipalidad se ve limitada en su capacidad de inversión en obras públicas y mejoras en la comunidad, lo que impacta negativamente en el desarrollo del cantón.
- **Posibles Irregularidades en la Gestión de Recursos:** La ausencia de un control eficiente sobre la resolución de tramites, podría incrementar el riesgo de corrupción o desvío de fondos, ya que la falta de supervisión adecuada permite prácticas indebidas en la gestión financiera.

4. ADVERTENCIA.

Con fundamento en las consideraciones antes mencionadas, esta unidad de auditoría interna, como órgano de control en el marco de sus competencias, procede a advertir lo siguiente:

Resulta necesario que la Alcaldía y Vicealcaldía en coordinación con los titulares subordinados del departamento de bienes inmuebles, determinen y ejecuten acciones inmediatas y a corto plazo, que establezcan e implementen un mecanismo de control, procedimientos y directrices sostenibles que permitan garantizar el cumplimiento de la normativa sobre la gestión en la resolución de los trámites de bienes inmuebles, con el fin de prevenir a futuro que la situación identificada no

Página 5 de 6



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

continúe, no empeore y así ajustar conforme a derecho la omisión.

Se sugiere elaborar un plan de acción que contenga al menos:

- Las acciones por ejecutar.
- Los plazos de ejecución.
- Los responsables de su ejecución.
- Así como los encargados de supervisar y dar seguimiento a su debido cumplimiento.
- Implementar mecanismos de control y directrices para gestionar eficientemente los trámites del IBI.
- Garantizar la transparencia y el cumplimiento de la normativa vigente.
- Asignar recursos adicionales o contratar personal técnico para agilizar la actualización de datos en el sistema.
- Establecer procedimientos internos claros que permitan una tramitación eficiente de los registros de bienes inmuebles.
- Desarrollar e implementar un mecanismo de supervisión para garantizar el cumplimiento de los plazos establecidos.

Es menester recordarles que, ustedes como jefes y titulares subordinados del sistema de control interno tienen la obligación de velar por un adecuado ambiente de control, el correcto desarrollo de la actividad del ente o del órgano a su cargo, tomar de inmediato las medidas correctivas, ante cualquier evidencia de desviaciones, irregularidades, violaciones al ordenamiento jurídico técnico y garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones, esto de conformidad con los numerales 8, 12 y 13 de la LGCI. Por otra parte, la inacción u omisión de acciones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus cargos tienen responsabilidad administrativa y con ello, previo al debido proceso cabría la imposición de sanciones al tenor del artículo 39 de la Ley General de Control Interno.

Finalmente, queda bajo la exclusiva responsabilidad del Alcalde de la Municipalidad de Nandayure y los titulares subordinados aludidos, la atención oportuna, diligente y objetiva de lo apuntado en este oficio, así como la eventual ejecución de cualquier acción administrativa que consideren pertinente. Asimismo, se informa que esta unidad de auditoría interna, se reserva la posibilidad de verificar, mediante los medios que considere pertinentes, las actuaciones de los órganos pasivos a los que se dirige esta advertencia y efectuar cualquier otra acción en caso de omisión.

Atentamente,

Lic. Jorge Alfredo Pérez Villarreal
Auditor Interno
Municipalidad de Nandayure

cc. Archivo Digital
Concejo Municipal de Nandayure
Sra. Luz Mery Abarca Araya, Encargada de Plataforma de Servicios
Ing. José Espinoza Arias, Asistente de Perito Valorador
Asistente de Alcaldía