



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

MG-AI-112-2022

Goicoechea, 09 de junio 2022

**Señores
Concejo Municipal**

**Licenciado
Rafael Ángel Vargas Brenes
Alcalde Municipal**

Asunto: Cumplimiento Bloque de Legalidad en la adquisición de la propiedad donde se ubica "Parque Centenario" y legitimidad de las actuaciones de la Municipalidad, con respecto a los terrenos colindantes.

Adjunto encontrarán el Estudio de Cumplimiento Bloque de Legalidad en la adquisición de la propiedad donde se ubica "Parque Centenario" y legitimidad de las actuaciones de la Municipalidad, con respecto a los terrenos colindantes. Informe 007-2022.


El estudio de Auditoría se ejecutó de conformidad con, El Manual de Referencia para la Auditorías Internas (MARPAI), DFOE-0143, y las "Normas para el Ejercicio de Auditoría Interna en el Sector Público" dictadas por la Contraloría General de la República (Resolución R-DC-119-2009) y las "Normas Generales de Auditoría para el Sector Público" R-DC-064-2014.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
IC. DANIEL ARCE ASTORGA
AUDITOR INTERNO

**Lic. Daniel Arce Astorga, MATI
Auditor Interno**

DAA/ccm/loa

 Archivo de Auditoría.



"CONSTRUYAMOS JUNT@S UN MEJOR CANTÓN"



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

INFORME DE AUDITORÍA 007-2022

Cumplimiento Bloque de Legalidad en la adquisición de la propiedad donde se ubica “Parque Centenario” y legitimidad de las actuaciones de la Municipalidad, con respecto a los terrenos colindantes con aquel

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	4
1.1. Origen.....	4
1.2. Objetivo(s).....	4
1.3. Alcance.....	4
1.4. Responsabilidad de la Administración y la Auditoría	4
1.5. Regulaciones de Control Interno	5
1.6. Limitaciones al alcance.....	5
1.7. Comunicación de Resultados.....	5
2. RESULTADOS	6
2.1. Hallazgos o Procesos Susceptibles a Mejora.....	6
2.1.1. Debilidades por la inobservancia total del bloque de legalidad en el proceso de compra de la propiedad en donde se ubica el Parque Centenario, así como en la legitimidad de las acciones efectuadas por el Municipio con las propiedades adyacentes.	6
3. CONCLUSIONES.....	27
4. RECOMENDACIONES.....	28
5. FIRMAS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN	30



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

RESUMEN EJECUTIVO

Adquisición de la propiedad donde se ubica “Parque Centenario” y actuaciones de la Municipalidad, con respecto a los terrenos colindantes con el mismo

¿Qué se examinó?

En cumplimiento del plan anual de trabajo de la Auditoría para el período 2021, específicamente en lo relacionado con la atención de denuncias, se realizó el estudio de carácter especial denominado “Adquisición de la propiedad donde se ubica “Parque Centenario” y actuaciones de la Municipalidad, con respecto a los terrenos colindantes con aquel”, con el **objetivo** de verificar el cumplimiento del bloque de legalidad en la compra de la finca, así como la razonabilidad y legitimidad de las acciones realizadas por el Gobierno Local, en relación con las propiedades ubicadas en el Barrio La Unión y que están aledañas al “Parque Centenario”.

El **alcance** del estudio abarcó el período comprendido entre mayo de 1982 y setiembre de 2021, ampliándose en caso de ser necesario.

Con fundamento en el objetivo y alcance del presente estudio, se analizó la información documental y testimonial de los diferentes departamentos de la Municipalidad de Goicoechea, así como de la información obtenida del Archivo Nacional, Registro Nacional y la Contraloría General de la República.

¿Por qué es importante?

El proceso de adquisición de una propiedad que fue declarada, por el Concejo de la Municipalidad de Goicoechea, de utilidad pública y, por lo tanto, sería destinada, a la conservación de la naturaleza, la recreación y a la construcción de áreas culturales y deportivas, resulta relevante en virtud del aseguramiento que se debe tener con respecto al uso óptimo de los recursos públicos destinados a tal fin. Por ello, es sustancial que el Gobierno Local cuente con procedimientos y controles para garantizar razonablemente que la gestión realizada se ejecuta con apego a las regulaciones legales y técnicas aplicables y que el patrimonio puesto a su disposición fue utilizado de manera eficiente para contribuir con el desarrollo socioeconómico del cantón y con la satisfacción de las necesidades de la comunidad.

Es fundamental para un ayuntamiento contar con un sistema de control interno robusto que garantice, de manera razonable, la observancia oportuna y consistente, del bloque de legalidad vigente y aplicable, en la adquisición de una propiedad y en la aprobación de actuaciones alrededor de esta.



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

¿Qué se encontró?

Dentro del estudio efectuado se determinó el siguiente hallazgo, que se relaciona con “Debilidades por la inobservancia total del bloque de legalidad en el proceso de compra de la propiedad en donde se ubica el “Parque Centenario”, así como en la legitimidad de las acciones efectuadas por el Municipio en las propiedades adyacentes”.

¿Qué sigue?

Para atender el hallazgo indicado, se emiten recomendaciones a los órganos colegiados y/o personas encargadas del área o proceso, reflejando los puestos de estas, de modo, que esas situaciones sean subsanadas.



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

1. INTRODUCCIÓN

Esta auditoría como parte del Plan de Trabajo para el año 2021, específicamente en cuanto a la atención de denuncias, incorporó el estudio especial relacionado con la determinación del cumplimiento del bloque de legalidad en la compra del bien en donde está localizado el Parque Centenario, así como lo apropiado y válido de las actuaciones del Gobierno Local, con respecto a las propiedades colindantes, las cuales se ubican en el Barrio La Unión.

1.1. Origen

Este estudio es de carácter especial y obedece al cumplimiento del plan anual de trabajo de la Auditoría Interna, para el año 2021, el cual fue puesto en conocimiento del Concejo Municipal y comunicado a la Contraloría General de la República. Así como el oficio SM Acuerdo 1111-2022 del 25 de mayo del 2022, artículo III.VII.

1.2. Objetivo(s)

El objetivo general del estudio consistió en determinar el cumplimiento del bloque de legalidad en la adquisición de la propiedad en donde está ubicado el Parque Centenario, así como la razonabilidad y legitimidad de las actuaciones del Gobierno Local, con respecto a las propiedades colindantes con aquella, las cuales se ubican en el Barrio La Unión.

1.3. Alcance

El alcance del estudio abarcó el periodo comprendido entre mayo de 1982 y setiembre de 2021, abarcando el análisis de información documental y testimonial de diferentes departamentos de la Municipalidad, así como de información obtenida del Archivo Nacional, Registro Nacional y la Contraloría General de la República.

El estudio de Auditoría se ejecutó de conformidad con las "Normas para el Ejercicio de Auditoría Interna en el Sector Público" (Resolución R-DC-119-2009), las "Normas Generales de Auditoría para el Sector Público" (R-DC-64-2014) y el "Manual de referencia para auditorías internas (MARPAI) versión 1.0" (Circular 12959 - DFOE-0143-2018), dictadas por la Contraloría General de la República.

1.4. Responsabilidad de la Administración y la Auditoría

La veracidad y exactitud de la información en la que se basó esta Auditoría para llegar a los resultados obtenidos en el presente informe, es responsabilidad de la Administración Activa.



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

La responsabilidad de esta Auditoría consiste en emitir una opinión sobre el cumplimiento del marco legal en la adquisición de la propiedad en donde está ubicado el Parque Centenario, esto para señalar el marco dentro del cual deben ajustarse las actuaciones de la Municipalidad de Goicoechea para que sean válidas y legítimas en lo que se refiere a las propiedades contiguas al Barrio La Unión.

1.5. Regulaciones de Control Interno

Regulaciones de la Ley General de Control Interno (Artículos 10, 12, 36, 37, 38 y 39).

1.6. Limitaciones al alcance

No se presentaron limitaciones durante el desarrollo del presente estudio.

1.7. Comunicación de Resultados

El día 09 de junio del 2022, la Auditoría Interna, mediante una reunión denominada "conferencia final" dio a conocer al Concejo Municipal las conclusiones y recomendaciones a los señores propietarios del Concejo Municipal, Carlos Calderón Zúñiga, Fernando Chavarría Quirós, Lilliam Guerrero Vásquez, Rodolfo Muñoz Valverde, por parte del personal auditoría, Lic. Daniel Arce Quirós, Lic. Carlos Calderón Monge y la señora Lilliana Ovares Alfaro, funcionarios de la Administración, no se presentó nadie los resultados a los cuales se llegó en el desarrollo del estudio, así como las conclusiones y las recomendaciones que a criterio de esta Auditoría deberían girarse.

Tomando en consideración que los funcionarios antes mencionados avalaron lo expuesto, se sometió a consenso los plazos de cumplimiento de las referidas recomendaciones.

Se confeccionó además un documento denominado "Acta de Validación" en el cual se detallan los principales aspectos del estudio y los plazos de cumplimiento de las recomendaciones acordados.

En caso de no avalarse los resultados proceder tal y como lo indica el ["AC-PRO-008 Procedimiento para Comunicación Resultados"](#).

Por parte de la Auditoría expusieron el presente informe el Lic. Daniel Arce Astorga, Auditor Interno y el Lic. Carlos Calderón Monge, Auxiliar de Auditoría



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

2. RESULTADOS

A continuación, se presentan los resultados del estudio de auditoría. Asimismo, con fundamento en los resultados obtenidos, así como en las potestades conferidas en la Ley General de Control Interno artículos 12 inciso c) 36, y 37 se emiten recomendaciones a la entidad auditada, en virtud de las circunstancias encontradas, para mejorar los controles internos, la eficiencia operativa y los resultados institucionales en cada uno de los resultados en que aplique.

2.1. Hallazgos o Procesos Susceptibles a Mejora

2.1.1. Debilidades por la inobservancia total del bloque de legalidad en el proceso de compra de la propiedad en donde se ubica el Parque Centenario, así como en la legitimidad de las acciones efectuadas por el Municipio con las propiedades adyacentes.

Producto de la revisión y análisis de la documentación, información y testimonios de las diferentes áreas del Gobierno Local, así como de la información obtenida del Archivo Nacional, Registro Nacional y la Contraloría General de la República, se determinó lo siguiente:

Eventos que antecedieron la compra de la propiedad:

1. El 06 de mayo de 1982, en la sesión ordinaria N° 43-82, artículo 1 inciso 2, el Ejecutivo Municipal mediante nota del 29 de abril de 1982, comunicó al Concejo Municipal, lo siguiente:

“Adjunto encontrará planos de los vecinos del barrio La Unión (Antiguos Ranchos). Ruego tomar nota de los mismos y a la vez se les autorice para continuar con los trámites de juicio posesorio con el fin de tramitar sus escrituras. En el mismo se dejó constancia del interés del Concejo de que cada vecino tenga legalmente su título de propiedad.

Con relación a este asunto el Regidor Carvajal Zúñiga explica que se trata de un terreno municipal que fue ocupado hace más de treinta años por un grupo de familias de escasos recursos económicos, inclusive ya el Concejo anterior había autorizado y el Ingeniero Román les hizo los planos catastrados.”

2. El 24 de agosto de 1983 en la sesión ordinaria N° 78-83, artículo 5° ítem 2, el Concejo Municipal acordó aprobar el siguiente dictamen:



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

“Efectuado el estudio respectivo, esta Comisión recomienda autorizar al Departamento de Ingeniería para que vise los planos correspondientes a esos lotes situados en el Barrio La Unión, Guadalupe”

3. El 21 de agosto de 1985 ante el Lic. Mariano Ocampo Rojas y el Lic. Daniel Aguilar González en su condición de Notarios Públicos, comparecieron los señores Alfredo y Jorge ambos de apellidos Jiménez Acosta (dueños por partes iguales de Finca #075289 por 24.999,37 mts²), a rectificar la medida de su finca y la dividen en dos lotes. La escritura consignó lo siguiente:

“Que rectifican la medida de dicha finca, por no ajustarse la que consta en el Registro a la realidad...”

Además, que:

“El suscrito notario con vista de la matriz hace constar: que la medida correcta de la finca rectificadora es de DOS HECTAREAS, CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS, TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, que el lote primero mide verdaderamente UNA HECTAREA DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, según plano Catastrado número S.J. seiscientos mil ciento treinta-ocho y cinco, que el lote segundo mide una hectárea dos mil quinientos metros cinco decímetros cuadrados, según plano Catastrado número S.J. seiscientos mil ciento veintinueve ochenta y cinco. San José, 2-Setiembre de 1985”

Cabe indicar que en esa misma fecha y ante los mismos Notarios Públicos Ocampo Rojas y Aguilar González, los Srs. Alfredo y Jorge Jiménez Acosta, vendieron ambas fincas a Inmobiliaria de Guadalupe S. A., representada por el señor Carlos Rodó Ortuño.

Proceso para la adquisición de la propiedad:

4. El 26 de agosto de 1985, en la sesión ordinaria N° 76-85 del Concejo Municipal de Goicoechea, en su artículo 5°, se conoció el Dictamen de la Comisión de Asuntos Hacendarios, relacionado con la propiedad perteneciente por partes iguales a los señores Alfredo y Jorge Jiménez Acosta. El referido Dictamen recomendó lo siguiente:



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

“Que de conformidad con el artículo 157 del Código Municipal, se declare de utilidad pública la finca 75,289 de la Provincia de San José, para ser destinada a la conservación de la naturaleza, la recreación y a la construcción de áreas culturales y deportivas.

Que se prohíba cualquier tipo de trabajo que se realice o se vaya a realizar en el inmueble dicho, ordenándose a la Ingeniería Municipal proceda de conformidad para que no se vaya a desnaturalizar la recomendación anterior.

Que se indicien los trámites legales para la adquisición de dicha finca en los términos que establece el título referido a expropiaciones del Código Municipal, y se proceda a la consecución de los recursos económicos respectivos.

Que la presidencia amplíe la Comisión que hasta este momento ha estado estudiando este problema con vecinos y elementos de las fuerzas vivas del Cantón, procediendo a un nombramiento conforme a la persona asignada por cada Institución; y

Que se declare firme este acuerdo y se anote inmediatamente la primera recomendación al margen de la finca en el Registro Público de la Propiedad, así como en la Tributación Directa”

El acuerdo se describió de la siguiente manera:

“Luego de un amplio cambio de impresiones al respecto, la Presidencia dispuso someterlo a votación y por unanimidad y con carácter firme se aprobó.

Por tanto, comuníquese dicho acuerdo a quienes corresponda”

Cabe destacar que en los “considerandos” que anteceden lo recomendado por la Comisión de Asuntos Hacendarios y que posteriormente fue acordado por el Concejo Municipal, se hace referencia a que la medida del área de la propiedad (compuesta por lotes con plano catastrado #’s 600129-85 y 600130-85) es de **“2 hectáreas 6.076,72 metros cuadrados”**.

5. El 27 de agosto de 1985, mediante Oficio SMG-96-85 emitido por el Secretario Municipal, se informó al señor Mario Carvajal Rodríguez, Ejecutivo Municipal, el acuerdo N° 76-85 del Concejo Municipal de Goicoechea, artículo 5°, dando inicio a una serie de gestiones según se detalla a continuación:



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

Fecha	N° Documento	Emitido Por	Destinatario	Detalle
27-08-1985	SMG-96-85	Gerardo del Valle / Secretario Municipal	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Comunicó acuerdo 76-85 art. 5 del 26-08-1985. -Se declaró de utilidad pública, la finca; -Se prohibió cualquier tipo de trabajo en el inmueble; -Se inicien los trámites legales para la adquisición.
29-08-1985	No indica	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Jorge Fonseca E. / Ministerio de Hacienda	Solicitó avalúo de la propiedad a adquirir, ante Ministerio de Hacienda.
13-09-1985	157-85	José Salas G., Jefe de Avalúos, Ministerio de Hacienda	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Comunicó diferencia en medida de área de finca, por invasión de lotes colindantes. Solicitó plano de agrimensura actualizado.
24-09-1985	No indica	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	José Salas G., Jefe de Avalúos, Ministerio de Hacienda	Remitió planos actualizados de la propiedad.
08-11-1985	No indica	Jorge Fonseca E. / Ministerio de Hacienda	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Traslado de avalúo N° 908-85 24.999,37 m ² a ¢550.00 c/m ² ¢13.749.654.00
04-12-1985	No indica	José Rafael Trejos Díaz – Ejecutivo Municipal a.i.	Concejo Municipal de Goicoechea	Traslado al Concejo Municipal de Avalúo Especial N° 908-85 del 08-11-1985 de la propiedad (Finca 075289).
28-01-1986	No indica	Gerardo del Valle G. – Secretario Municipal	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Comunicó acuerdo del Concejo Municipal S.O. 7-86 del 20-01-1986: "Traslado al Señor Ejecutivo Municipal para lo que a su



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

				cargo correspondiente, ...
29-01-1986	No indica	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Carlos Rodó Ortuño Inmobiliaria Guadalupe SA, dueña de la propiedad (Finca 075289).	Se remitió Avalúo Especial N° 908-85 del 08-11-1985, para su conocimiento y demás fines.
10-06-1986	No indica	Gerardo del Valle / Secretario Municipal	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Comunicó acuerdo del Concejo Municipal de S.O. N° 5086 del 09 de junio de 1986, artículo 8° Inciso 1, para que se comisione al Ejecutivo Municipal para que se aboque a la negociación de la adquisición de la propiedad.
27-06-1986	No indica	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Carlos Rodó Ortuño Inmobiliaria Guadalupe SA, dueña de la propiedad.	Se consultó si está dispuesto a vender la propiedad a la Municipalidad, por el precio que indica el avalúo.
07-07-1986	No indica	Carlos Rodó Ortuño Inmobiliaria Guadalupe SA, dueña del inmueble.	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Aceptó la oferta, condicionando algunos aspectos.
21-07-1986	No indica	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Carlos Rodó Ortuño Inmobiliaria Guadalupe SA, dueña de la propiedad.	Se comunicó propuesta de pago por la compra de la propiedad.
24-07-1986	No indica	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Danilo Elizondo Cerdas / CGR	Solicitud de Refrendo del Acuerdo Municipal, para adquisición de la propiedad.
04-08-1986	7813	Danilo Elizondo Cerdas / CGR	Mario Carvajal Ramírez / Ejecutivo Municipal	Se comunicó refrendo de lo actuado por la Municipalidad para adquirir propiedad a Inmobiliaria Guadalupe S.A.



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

6. El 05 de agosto de 1986, ante el Lic. Mariano Ocampo Rojas Notario Público, quien según la acción de personal N° 321, folio 002 del expediente personal también fungía como funcionario de la Municipalidad, en el cargo de la asesoría legal, la Inmobiliaria Guadalupe vendió las fincas (conforman la propiedad perteneciente a Inmobiliaria Guadalupe) a la Municipalidad de Goicoechea, según se detallan a continuación:

“Fincas inscritas en el Registro Público Partido de San José a los Folios Reales bajo matrículas números treientos veintitrés mil quinientos treinta-cero cero cero y treientos veintitrés mil quinientos treinta y uno-cero cero cero, ambas fincas con las naturalezas, situaciones, linderos y medidas que indica el Registro Público”.

Según lo expuesto en los puntos anteriores, es importante subrayar, que la Municipalidad de Goicoechea, adquirió dicha propiedad con una diferencia en la medida del área de la finca de 1.077,35 mts² (detectada por el Ministerio de Hacienda, previo a la realización del avalúo), sin una explicación, comentario o documentación que la justificara y sin evidencia del conocimiento y/o aprobación del Concejo Municipal (extensión total de fincas ascendía a 26.076,72 mts², según “Dictamen de la Comisión de Asuntos Hacendarios”, presentado al Concejo Municipal, en Agosto de 1985, no obstante el avalúo del Ministerio de Hacienda correspondía a 24.999,37 mts²).

Construcción del muro en el Parque Centenario

7. El 25 de febrero de 1997, el Lic. Rafael Ángel Vargas Brenes, Ejecutivo Municipal, solicitó donación de blocks a las empresas Pedregal y al Guadalupeño S.A., para construir en el Parque Centenario *“una tapia de unos 150 metros de largo para cerrar el acceso de algunos vecinos que inescrupulosamente ensucian nuestro parque”.*
8. El 27 de febrero de 1997, el Lic. Rafael Ángel Vargas Brenes, Ejecutivo Municipal, notificó a la Sra. Ana Patricia Carvajal Vargas, vecina del Barrio la Unión, colindante con el Parque Centenario, lo siguiente:

“La Municipalidad de Goicoechea, propietaria del inmueble inscrito a Folio Real 323530 y 323531, conocido hoy día como Parque Centenario ha resuelto continuar con la construcción de una tapia ubicada al costado este de la propiedad, de ahí que requiere que toda construcción, bienes y similares que se encuentren dentro de la propiedad municipal sean retiradas en plazo de 8 días contados a partir de la fecha de esta notificación caso contrario se eliminará con la construcción sin responsabilidad para la Municipalidad”



MUNICIPALIDAD DE GOICOCHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

9. El 11 de diciembre de 1997 el Sr. Mario Fernández Pérez, funcionario de la Subcomisaria de Guadalupe del Ministerio de Seguridad Pública, emitió documento denominado “Inspección Ocular” como resultado de visita realizada al costado este, del Parque Centenario en Guadalupe, a solicitud del vecino Luis Guillermo Graham Francis, consignando lo siguiente:

“De que se construye una tapia prefabricada al frente de la casa la cual no le deja salida principal ya que no tiene ninguna otra esta construcción, la tapia la lleva a cabo la Municipalidad de Guadalupe. Según indica el Sr. Graham tiene 25 años de salir por esa parte de la casa ya que es la única salida. Asimismo, se conversó con el Sr. Sosa en el Departamento de Inspectores en presencia del interesado indicándonos que la obra iba a seguir y no se podía hacer nada, que, si quería que fuera al Departamento de Ingeniería, esto se lo indicó al Sr. Luis Guillermo. Esta inspección fue a solicitud del ofendido.”

10. El 25 de junio de 2004, mediante oficio DAD 1713, suscrito por el Lic. Sahid Salazar Castro, Director Administrativo Financiero, en respuesta a Sr. Carlos Murillo R., Alcalde Municipal en funciones, hace referencia a los siguientes aspectos:

- ✓ Acuerdo donde se autorizó la compra del terreno;
- ✓ Procedimiento por el cual se adquirió y el espíritu de la adquisición;
- ✓ Cómo se estableció el plantel y linderos;
- ✓ Uso legal del Parque Centenario.

Lo descrito en los puntos precedentes, permite tener una fecha aproximada, en que fue construido el muro que separa al Parque Centenario y al Barrio La Unión; división material que, como se describe más adelante, fue realizada en una línea que dejó “por fuera” parte del terreno adquirido, originando un menoscabo territorial para la Municipalidad de 1.264.05 mts²; pese a esfuerzos realizados por esta Auditoría, no se logró determinar de manera contundente quién definió y/o autorizó que la construcción del referido muro se hiciera sobre la línea en que se encuentra.

Contratación de un Topógrafo para el levantamiento del plano de catastro por la unión de fincas:

11. El 25 de enero de 2016, mediante oficio D.C.49-2016, suscrito por el Sr. Marvin Hernández Aguilar, dirigido a la Licda. Ana Lucía Madrigal F., Alcaldesa Municipal en funciones, indicó lo siguiente:

“De acuerdo a su solicitud se cotizó levantamiento del plano de catastro completo, donde se ubica el Parque Centenario, dicho levantamiento consiste en unir las dos



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

fincas que conforman el mismo, ya que es de suma importancia actualizar las colindancias actuales con el fin de verificar que no exista invasiones a dicho terreno.

Las fincas a unir son

Finca Folio Real 323530-000, con un área de 12.499m², plano de catastro SJ-1751366-2014.

Finca Folio Real 323531-000, con un área de 12.500.05m², plano de catastro SJ-600129-1985

La cotización emitida por el Ing. Carlos Laurito Zúñiga, Topógrafo TA-5063, es por un monto de ¢378.000 colones (trescientos setenta y ocho mil colones).

A la espera de contar con su aprobación."

12. El 01 de abril del 2016 mediante oficio AG 01796-2016, suscrito por la Licda. Ana Lucía Madrigal F., le indicó al Lic. Sahid Salazar Castro, Director Administrativo Financiero, lo siguiente:

"Traslado oficio D.C. 49-2016

Anexo oficio D.C. 49-2016, de fecha 25 de enero, suscrito por el señor Marvin Hernández Aguilar, Jefe de Censo y Catastro, donde informa cotización realizada para levantamiento del plano catastro completo, donde se ubica el Parque Centenario, con el fin de unir las dos fincas que conforman el mismo, a favor del Ing. Carlos Laurito Zúñiga, por un monto de ¢378.000.00

Lo anterior sujeto a contenido presupuestario."

13. El 07 de abril de 2016 mediante oficio DAD 00926-2016, suscrito por el Lic. Sahid Salazar Castro, dirigido al Lic. Andrés Arguedas Vindas, Jefe de Proveeduría, señaló lo siguiente:

"Solicitud

En atención a resolución emitida por la Licda. Ana Lucía Madrigal Faerron, Alcaldesa Municipal, que consta en oficio AG-01796-2016, ante nota DC-49-2016, suscrita por el señor Marvin Hernández Aguilar, Jefe Departamento de Catastro, de las cuales adjunto fotocopia, a efecto de levantamiento del plano catastro completo, donde se ubica el Parque Centenario, que implica la unión de las fincas folio real 323530-000 (área 12.499 m², - plano catastro SJ-1751366-2014) y 323531-000 (área 12.500.05 m² – plano catastro SJ-600129-1985), solicito tramitar



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

orden de compra a favor del Ing. Carlos Laurito Zúñiga, cédula de identidad en su poder, carné TA-5063, por la suma de ¢378.000.00, que debe registrarse al código presupuestario 501-17-01-04-99.

En espera de su informe sobre lo actuado para el 14 de abril de 2016.”

14. El 14 de abril de 2016, se emitió la orden de compra N° 56944, a nombre del Ing. Carlos Laurito Zúñiga. Cédula 1-649-270, por monto de ¢378.000, en cuya descripción del servicio contratado indicó lo siguiente:

“Levantamiento del plano catastro completo donde se ubica el Parque Centenario que implica la unión de las fincas Folio Real 323530-000 y 323531-000”

En la referida orden de compra, en el espacio correspondiente “Favor Entregar a”: se indicó “Marvin Hernández Aguilar”, y en el espacio correspondiente a “Persona que recibe”, se observó la firma del Sr. Hernández Aguilar.

15. El 12 de julio de 2016, mediante oficio DI-01618-2016 suscrito por el Ing. Mario Iván Rojas Sánchez, informó al Sr. Marvin Hernández Aguilar, Jefe de Censo y Catastro, que el plano elaborado por el Ing. Laurito Zúñiga, fue visado por la Dirección a su cargo, consignando lo siguiente:

“Esta Dirección, de acuerdo con el trámite de Visado Municipal de la propiedad donde se ubica el Parque Centenario en la Ciudad de Guadalupe, con número de plano de presentación bajo el contrato CFIA: 666415, Tomo: 2016 y Asiento: 38263, al respecto se le indica que dicho plano se visa por cumplir con lo estipulado en el Plan Regulador de Uso de Suelo, estando afectada por la Zona Urbana Público Institucional, ZUPI”.

16. El 26 de julio de 2016 se inscribió el Plano SJ-1912220-2016, que se generó producto de la contratación del Ing. Carlos Laurito Z., el cual hace referencia a que la extensión de la finca es de 23.735 mts², 1.264,05 m² menos que el área a la que se hace referencia en los oficios que dieron origen a la contratación del Topógrafo (24.999,05 mts²) y causando un menoscabo en el tamaño del bien municipal. No se encontró una explicación, comentario o documentación que justificara la diferencia identificada, el resultado del control realizado por el funcionario municipal, a cargo de verificar el cumplimiento razonable del objeto contractual o de alguna otra instancia del Gobierno Local, así como del conocimiento y/o aprobación del Concejo Municipal. Al ser consultado el Sr. Marvin Hernández A., Jefe del Departamento de Censo y Catastro, responsable de la ejecución, señaló que tal diferencia obedece a “que cuando se realizó la inscripción del nuevo plano



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

catastrado, las propiedades colindantes, ubicadas en el Barrio la Unión, habían invadido parte del terreno del Parque Centenario y el Ing. Carlos Laurito Zúñiga, tomó como colindante la tapia, construida por la Municipalidad, afectando esto el área original."

De acuerdo con lo anterior, se le achaca al profesional contratado, el tomar como lindero la tapia construida por la Municipalidad; dicha definición de lindero debió haber sido informada al topógrafo por el funcionario municipal, a cargo de verificar el cumplimiento razonable del objeto contractual o en su defecto, aclarar y corregir previo a los procesos de visado y presentación ante el Registro Nacional, el error que se estaba incurriendo.

Moción y acuerdo para elaboración de planos del Barrio La Unión:

17. El 27 de marzo de 2017 la Sra. Irene Campos Jiménez, Regidora Propietaria, suscribió "Moción de Fondo", según el siguiente detalle:

"Considerando:

- 1- Que en vista de que el Departamento de Censo y Catastro, hizo un levantamiento, en días anteriores, de los terrenos donde se ubica el Parque Centenario.*
- 2- Que muchos de los habitantes del terreno colindante con el Parque Centenario, tienen en su poder las escrituras de sus respectivas propiedades.*

Por tanto, mociono lo siguiente:

- 1- Solicitarle al Departamento de Censo y Catastro actualizar CENSO del barrio La Unión, Distrito de Guadalupe.*
- 2- Solicitar a la Comisión de Obras analizar todos los antecedentes registrales, catastrales y jurídicos de los terrenos ubicación al este del Parque Centenario, para establecer en cuál es el estatus de esos terrenos en relación con este Municipio.*
- 3- En base al estudio que dicha Comisión haga, ver si es posible que se visen los planos de los vecinos.*
- 4- Se adjuntan documentos para mejor resolver".*



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

18. El 03 de julio de 2017 se emitió Dictamen N° 101-17 por parte de Comisión de Obras Públicas, recomendando lo siguiente al Concejo Municipal:

- “1- Acoger moción presentada por la Regidora Propietaria Irene Campos Jiménez, en vista de que los terrenos del Barrio la Unión, Guadalupe, han estado en posición de familias humildes del Cantón, y se autorice a los vecinos del Barrio la Unión que aún no poseen escritura pública, realizar las gestiones correspondientes por medio de trámite de Información Posesoria. En vista que ya cuentan con autorización del Concejo, en Acuerdo Municipal de Sesión Ordinaria número 43-82, celebrada el día jueves seis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, Artículo 1° Inciso 2°.*
- 2- Autorizar al Departamento de Ingeniería y Obras, para que vise los planos correspondientes a estos lotes, según lista actualizada por el Departamento de Censo y Catastro (en considerando 3°, de este dictamen), situados en Barrio la Unión, Guadalupe, en cumplimiento con lo resuelto en Sesión Ordinaria N° 68-83, Artículo 3°, Inciso 5°, del 27 de julio de 1983, y “Acuerdo en firme para el visado de estos lotes en el Acta S.O. número 78-83, Artículo 5 inciso 2° del día miércoles 24 de agosto de 1983”.*
- 3- Se coordine con el Departamento de Censo y Catastro la contratación de un topógrafo para que se realicen en forma conjunta, los planos correspondientes del Barrio La Unión Guadalupe, para mejor resolver, por tratarse de familias de muy escasos recursos.*
- 4- Se instruya a la señora Alcaldesa para que por medio del Departamento de Obras municipales, se proceda a la reparación de las tapias que sirven de límite entre el Parque Centenario y estos lotes y a fin de evitar el trasiego de personas.*
- 5- Sujeto a contenido presupuestario y al bloque de legalidad.*
- 6- Se comunique a las personas interesadas, Se solicita firmeza”.*

Contratación de profesional en notariado para reunión de fincas:

19. El 20 de julio de 2017 el Lic. Juan Luis Calderón Castillo emitió escritura NUMERO 174, en la que se consignan los datos de las fincas, cuyas medidas totalizaban 24.999,05 mts²; ese mismo documento, al describir la finca que resultó de la reunión, mostró que el área era de 23.735 mts², reflejando una diferencia de 1.264,05 mts² menos que el área a la que se hace referencia en los oficios que



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

dieron origen a la escritura y causando un menoscabo en el tamaño del bien municipal y al que anteriormente, en el punto #16, se hizo alusión.

20. El 07 de agosto de 2017 el Lic. Calderón Castillo, ante la presencia del error descrito en el ítem anterior, detectado por parte del Registro Nacional, consignó en su protocolo, como razón notarial, lo siguiente:

"[...] el suscrito notario hace constar y da fe con vista en la matriz, que la otorgante renuncia expresamente a la diferencia de áreas, producto de la reunión de ambas fincas. Siempre con vista en la matriz, el suscrito notario hace constar y da fe, que la descripción de la nueva finca se ajusta en un todo al plano catastrado que es fundamento de la reunión".

La "otorgante" a la que se hace referencia es la Licda. Ana Lucía Madrigal F., Alcaldesa Municipal en funciones, cuyo documento, en donde presuntamente renunció de forma expresa a la diferencia de áreas indicada en la razón notarial indicada y que quedó debidamente inscrita en el Registro Nacional, no fue proporcionado a la Auditoría Interna. Sobre este aspecto, la Dirección Jurídica del Gobierno Local, indicó que a ellos, no se les "remitió previamente el referido folio para su revisión y consignación de V.B°, como era usual de previo a su firma por la entonces Sra. Alcaldesa".

El Lic. Calderón Castillo, en nota de respuesta a la Dirección Jurídica, del 20 de agosto de 2021, mencionó: *"Pues bien, para levantar el texto de la escritura, consistente en reunión de fincas, para ello, necesariamente me apoyé en el plano catastrado debidamente registrado en el Departamento de Catastro del Registro Nacional [...] debidamente levantado por el señor Ingeniero Topógrafo Carlos Laurito Zúñiga y que como refleja, consta con el visto bueno del Ingeniero Mario Iván Rojas Sánchez, director de Ingeniería y Operaciones de la Municipalidad de Goicoechea".*

21. El 26 de setiembre de 2017, mediante oficio DAD 03077-2017 suscrito por el Lic. Sahid Salazar Castro, Director Administrativo Financiero, con el visto bueno de la Licda. Ana Lucía Madrigal Faerron, Alcaldesa Municipal en funciones, solicitó al Lic. Andrés Arguedas Vindas, Jefe de Proveeduría, lo siguiente:

"Conforme conversación sostenida, se adjunta cotización del Lic. Juan Luis Calderón Castillo, cédula de identidad en su poder, por la suma de ¢175.000.00, por concepto de trámite de reunión de fincas (Parque Centenario), así como la declaración jurada y poder especial para reposición de sticker de placa de la unidad



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

SM 3867, donde conforme la normativa vigente, se emita orden de compra respectiva, registrando el egreso al código presupuestario 501-02-01-04-02.

En espera de su informe sobre lo actuado”.

22. El 29 de setiembre de 2017 se emitió la orden de compra N° 59585 a nombre del Lic. Juan Luis Calderón Castillo, por concepto de *“Trámite de reunión de fincas Parque Centenario así como la Declaración Jurada y Poder Especial para reposición de sticker de placa de la unidad SM 3867”*, por monto de *¢175.000.00*.

En la referida orden de compra, en el espacio correspondiente a *“Favor entregar a:”* se indicó *“Ana Lucía Madrigal”*, y en el espacio correspondiente a *“Persona que Recibe”*, se observó la firma de la Alcaldesa Municipal en funciones, Licda. Ana Lucía Madrigal Faerron.

Adicionalmente, es importante mencionar que la factura por servicios profesionales presentada por el Lic. Calderón Castillo y que soporta el trámite realizado, tiene fecha de emisión del 10 de noviembre de 2017 y el cheque con el que se cancelaron dichos honorarios, es del 02 de noviembre de 2017.

De acuerdo con lo expuesto en los puntos precedentes, dentro del apartado de *“Contratación de profesional en notariado para reunión de fincas”* se refleja, de forma clara, que la contratación del Lic. Calderón Castillo se llevó a cabo de manera irregular, ya que en la secuencia de fechas se muestra que en primera instancia se ejecutó el servicio contratado (escritura de reunión de fincas) y con posterioridad, se inició el proceso de contratación (cotización, emisión de orden de compra, etc.), así como, que para la cancelación del servicio, se ejecutó un proceso anormal, al emitirse el cheque antes de que el proveedor proporcionara la factura respectiva.

Moción y acuerdo para elaboración de planos catastrados sobre propiedades ubicadas en el Barrio La Unión:

23. El 27 de noviembre de 2017, en la sesión ordinaria N° 48-17, artículo 11°, el Concejo Municipal aprobó el Dictamen N° 101-17 de la Comisión de Obras Públicas (reflejado en punto #18), cuyo *“Por tanto”*, indicó lo siguiente:

“1- Acoger la moción presentada por la Regidora Propietaria Irene Campos Jiménez, [...] y se autorice a los vecinos del Barrio La Unión que aún no poseen escritura pública, realizar las gestiones correspondientes por medio de trámite de información posesoria.



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

- 2- Autorizar al Departamento de Ingeniería y Obras, para que vise los planos correspondientes a esos lotes [...].
- 3- Se coordine con el Departamento de Censo y Catastro la contratación de un topógrafo para que realicen en forma conjunta, los planos correspondientes del Barrio La Unión Guadalupe, para mejor resolver, por tratarse de familias de muy escasos recursos [...].
24. El 04 de diciembre de 2017 mediante oficio AG-07375-2017 la Licda. Ana Lucía Madrigal Faerron, Alcaldesa Municipal en funciones, trasladó oficio SM-2036-2017 al Ing. Mario Iván Rojas Sánchez y al Sr. Marvin Hernández Aguilar, Director de Ingeniería y Operaciones y Jefe de Censo y Catastro, respectivamente, para que procedieran según el "Por Tanto", del acuerdo tomado por el Concejo Municipal en la sesión ordinaria N° 48-17 del 29 de noviembre de 2017, artículo 11° y que se mostró en el punto anterior.
25. El 08 de enero de 2019, mediante nota D.J. 018-2019, suscrita por el Lic. Álvaro Salazar Castro, Director Jurídico, se atendió oficio AG-08256-2018 del 21 de diciembre de 2018, firmado por la Lic. Ana Lucía Madrigal Faerron, en donde se emitió criterio legal respecto a la inversión de recursos por parte del Municipio para realizar estudios socioeconómicos a las familias del Barrio La Unión. Entre otros aspectos, el criterio señala lo siguiente:
- "[...] Así las cosas y siendo que no resulta posible para esta Municipalidad otorgar ningún derecho de propiedad sobre esos inmuebles a esas familias, carece de objeto y finalidad con ello devendría en un acto nulo, las pretensiones acordadas para que esa Dirección de Desarrollo Humano ejecute los referidos estudios socioeconómicos, si estos tienen por única finalidad la pretensión del otorgamiento de títulos de propiedad sobre esos terrenos, a las familias que los invadieron y los han poseído por hace muchos años, pues al no ser terrenos propiedad de la Municipalidad, no tiene este Gobierno Local ninguna legitimación, ni autorización para tales actos".*
26. El 26 de setiembre de 2019 el Ing. Alonso José Zúñiga Elizondo, Topógrafo de la Municipalidad de Goicoechea, suscribió el documento denominado "Resolución final Certificado Visado", a nombre de la Sra. Vera Mesén Ramírez con cédula de identidad 1-0656-0202.

Con posterioridad a la emisión de la referida resolución y ante la denuncia de una vecina colindante con la Sra. Vera Mesén Ramírez, la Dirección de Ingeniería y



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

Operaciones, mediante MG-AG-DI-2223-2021 del 24 de junio de 2021, reconoció que existían motivos para la nulidad del plano, ya que existía traslape con la propiedad de una vecina; dicho plano estaba siendo aportado por la Sra. Mesén Ramírez como prueba en un proceso de información posesoria.

Asimismo, se conoció de otro proceso de información posesoria, tramitado por el Sr. Henry Mauricio Mesén Ramírez, a raíz del cual, mediante el oficio MG-AG-4225-2021, suscrito por el Lic. Rafael Ángel Vargas Brenes, Alcalde Municipal, comunicó al Concejo Municipal, lo siguiente:

“se recibió en este Despacho el día 24 de agosto de 2021, cédula de Notificación por parte del Juzgado Tercero Civil de San José, expediente N° 20-000412-0182-CI-1, del Proceso de Información Posesoria, promovido por el señor Henry Mauricio Mesén Ramírez, vecino de Barrio La Unión, cien metros sur y setenta y cinco oeste de la Cruz Roja.

Dado lo anterior, este Despacho solicita nuevamente, que dicho órgano Colegiado se pronuncie sobre la posición de esta Municipalidad ante los juzgados correspondientes, sobre estos casos de Información Posesoria que los vecinos puedan llevar a cabo”.

Al respecto, mediante el oficio SM-1488-2021 del 07 de setiembre de 2021, dirigido al Lic. Rafael Ángel Vargas Brenes, se comunicó acuerdo de Sesión N° 36-2021 del 06 de setiembre de 2021 artículo V.XXXVII, en el sentido de que:

“[...] no le corresponde a este Concejo Municipal pronunciarse sobre la posición de la Municipalidad en los procesos de información posesoria y que es responsabilidad de la Administración con sus unidades técnicas y jurídicas determinar dicha posición. Además recordarle que en el caso específico de Barrio La Unión habrá de considerar lo expuesto por el Auditor Municipal en el oficio MG-AI-157-2021 y actuar conforme al bloque de legalidad”.

Por último, cabe referenciar que a pesar de que se identificó que al menos dos vecinos del Barrio La Unión (Sra. Vera Mesén Ramírez y Sr. Henry Mauricio Mesén Ramírez), iniciaron, ante las instancias correspondientes procesos de información posesoria, ninguno de los casos corresponde a vecinos cuyos planos fueron financiados por el Gobierno Local.

27. El 28 de mayo de 2020, mediante oficio MG-AG-VA-007-2020 suscrito por la Sra. Irene Campos Jiménez, Vice Alcaldesa Municipal, solicitó al Lic. Sahid Salazar Castro, Director Administrativo Financiero, que se valore la contratación de un



MUNICIPALIDAD DE GOICOCHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

topógrafo para realizar todo lo pertinente en cumplimiento de acuerdo del Concejo Municipal de sesión ordinaria N° 48-17 del 27 de noviembre de 2017 art. 11°.

28. El 04 de setiembre de 2020 se emitió Resolución de Contratación Directa 2020 CD 000134-01 "Contratación de un topógrafo para realizar planos correspondientes para el visado de lotes en Barrio La Unión, al ser familias de escasos recursos", suscrita por el Lic. Rafael Ángel Vargas Brenes, Alcalde Municipal, en donde se adjudica la elaboración de planos del Barrio la Unión a la empresa López y Córdoba Topografía Limitada.
29. El 14 de mayo de 2021 mediante oficio MG-AG-02446-2021 suscrito por el Lic. Rafael Vargas Brenes, Alcalde Municipal, se comunicó al Concejo Municipal que de acuerdo al informe de seguimiento realizado por el Ing. Mario Iván Rojas Sánchez, Director de Ingeniería y Operaciones, a la "Contratación Directa 2020CD-000134-01", los planos ya habían sido entregados y revisados por el Ing. Alonso Zúñiga Elizondo, Topógrafo Municipal; este último en conjunto con el Ing. Rojas Sánchez suscribió el informe, remitido a la Alcaldía.
30. El 24 de mayo de 2021, en Sesión Ordinaria N° 21-2021, artículo III.1, el oficio mencionado en el punto anterior formó parte del PM21-2021, en donde el Concejo determinó trasladarlo a la Comisión de Obras Públicas para su conocimiento.

Análisis de las situaciones:

- ♦ El Concejo Municipal conoció y aprobó, en el año 1985, la adquisición de 26.076,72 mts², para lo cual se designó al Ejecutivo Municipal, en funciones, para negociar lo correspondiente y posteriormente proceder con la compra respectiva. A pesar de que el Concejo Municipal aprobó la adquisición de la propiedad con las medidas señaladas, en la escritura pertinente, se reflejó que la finca tenía 24.999,37 mts² (1.077,35 mts² de menos).
- ♦ La propiedad objeto de análisis fue declarada de utilidad pública y destinada a la naturaleza, recreación y cultura, por parte del Concejo Municipal.
- ♦ El Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, elaboró un avalúo de la finca con medidas que totalizaban 24.999,37 mts²; dicha entidad solicitó al Municipio aclaración respecto a la medida del área de la propiedad ya que "la superficie de 2.607672 ha. que indica el plano catastrado bajo el N° SJ-9166-73 es superior a la real".



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

- ♦ Considerando el referido avalúo, el Ejecutivo Municipal procedió a la negociación para la adquisición de la propiedad, la cual se materializó en agosto de 1986 ante el Lic. Mariano Ocampo Rojas; la venta de las dos fincas de Inmobiliaria Guadalupe S.A. (#'s FR 323530 y FR 323531), a la Municipalidad de Goicoechea, se concretó sin que en el documento que se redactó, hiciera referencia a las medidas exactas del terreno. Asimismo, cabe mencionar, que no se localizó ni proporcionó documentación en donde se explicara y/o justificara la diferencia en el tamaño de las fincas, así como de evidencia del conocimiento y/o aprobación del Concejo Municipal de lo indicado.
- ♦ A finales del año 1997, se llevó a cabo la construcción de un muro en el costado este del Parque Centenario para evitar que la propiedad municipal siguiera siendo invadida por los vecinos del Barrio La Unión. Dicho muro fue construido en una línea dentro del terreno perteneciente a la Municipalidad, dejando "por fuera" una franja de terreno municipal que medía 1.264,05 mts². Esta Auditoría Interna, no logró determinar quién definió y/o autorizó que la construcción del referido muro se hiciera sobre la línea en que se efectuó y se convirtiera en el punto de partida para que el Municipio nuevamente sufriera un menoscabo territorial.
- ♦ En el año 2016 se contrató al Ing. Carlos Laurito Zúñiga, con la finalidad de realizar el "*Levantamiento del plano catastro completo donde se ubica el Parque Centenario que implica la unión de las fincas folio real 323530-000 y 323531-000*".
- ♦ En la documentación que originó la mencionada contratación se hace referencia a la medida de cada una de las fincas que deberían ser objeto de unión en un nuevo plano y por ende, se tenía certeza de la medida que debía totalizar el plano resultante de la contratación llevada a cabo (24.999,05 mts²); no obstante, el plano resultante reflejó un área de 23.735 mts², que es inferior en 1.264,05 mts² al que debía tener (relacionada con el tras anterior punto).
- ♦ No se encontró documentación que justificara la diferencia identificada, el resultado del control efectuado por el funcionario municipal, a cargo de verificar el cumplimiento razonable del objeto contractual (Sr. Marvin Hernández Aguilar) o de alguna otra instancia del Gobierno Local, así como del conocimiento y/o aprobación del Concejo Municipal. La definición del lindero debió haber sido informada al profesional contratado por el responsable del cumplimiento del objeto contractual o en su defecto aclarar y corregir previo a los procesos de visado y presentación ante el Registro Nacional, del error que se estaba incurriendo.



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

- ♦ A mediados del año 2017, el Lic. Juan Luis Calderón Castillo emitió una escritura en la que se consignó la finca resultante de la reunión de terrenos (Parque Centenario), por 23.735 mts²; este documento reflejó una diferencia de 1.264,05 mts² menos que el área a la que se hace referencia en los oficios que dieron origen a la escritura (24.999,05 mts²), mostrando un menoscabo en el tamaño del bien municipal y al que anteriormente, se había hecho alusión.
- ♦ En agosto de 2017 el Lic. Calderón Castillo, ante la presencia del error descrito en el ítem anterior, detectado por parte del Registro Nacional, consignó en su protocolo, como razón notarial, que la otorgante (Licda. Ana Lucía Madrigal, Alcaldesa Municipal, en funciones) renunció expresamente a la diferencia de áreas, producto de la reunión de ambas fincas, no obstante, a esta Auditoría Interna no se le proporcionó el documento o la evidencia respectiva; la Dirección Jurídica del Municipio mencionó que a ellos, no se les remitió de previo el referido folio para revisión y consignación del "Visto Bueno".

De igual forma, el profesional indicado, en nota de respuesta a la Dirección Jurídica, del 20 de agosto de 2021, mencionó que, para levantar el texto de la escritura, consistente en reunión de fincas, se apoyó en el plano catastrado debidamente registrado en el Departamento de Catastro del Registro Nacional, el cual fue confeccionado por el Ing. Carlos Laurito Zúñiga, con el visto bueno del Ing. Mario Iván Rojas Sánchez, director de Ingeniería y Operaciones de la Municipalidad de Goicoechea.

Al efectuarse en setiembre de 2017, la cotización y emisión de "Orden de Compra" para realizar el "Trámite de reunión de fincas Parque Centenario", se muestra, de forma clara, que la contratación del Lic. Calderón Castillo se llevó a cabo de manera anormal, ya que en la secuencia de fechas se reflejó que en primera instancia se ejecutó el servicio contratado (escritura de reunión de fincas) y con posterioridad, se inició el proceso de contratación (cotización, emisión de orden de compra, etc.).

Por último, también es necesario indicar que al reflejar que el cheque de cancelación de honorarios tenía fecha del 02 de noviembre de 2017 y que la factura por servicios profesionales, presentada por el Lic. Calderón Castillo, mostraba como fecha de emisión el 10 de noviembre de 2017, evidenció la ejecución de un proceso irregular para su pago.

- ♦ La contratación de los servicios profesionales del Ing. Carlos Laurito Zúñiga y el Lic. Juan Luis Calderón Castillo, por parte de la Municipalidad de Goicoechea,



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

carecieron de una adecuada y consistente supervisión que propiciara la detección oportuna de equivocaciones en que incurrieron aquellos y que desembocaron en un menoscabo del 1.264,05 mts² en el tamaño de la propiedad municipal (Parque Centenario).

- ◆ Pese a que las propiedades que colindan con la parte este del Parque Centenario, no pertenecen a la Municipalidad de Goicoechea, mediante la Contratación Directa 2020CD-000134-01 “Contratación de un Topógrafo para Realizar Planos Correspondientes para el Visado de Lotes en B° La Unión, al Ser Familias de Escasos Recursos”, la cual originó la contratación de la empresa López y Córdoba Topografía Limitada, se incurrió en la inversión de fondos públicos en un proyecto que legalmente, no correspondía al Municipio financiar.

Dicha contratación consistió en la elaboración de planos de algunas propiedades del Barrio La Unión, los cuales, por acuerdo del Concejo Municipal, fueron trasladados a la Comisión de Obras Públicas, para su conocimiento; todos los planos elaborados se encuentran inscritos en el Registro Nacional. A pesar de que se identificó de que al menos dos vecinos del Barrio La Unión, iniciaron, ante las instancias pertinentes, procesos de información posesoria, ninguno de los casos corresponde a vecinos cuyos planos fueron financiados por el Gobierno Local.

- ◆ Siendo una propiedad inscrita a nombre de la Municipalidad, no contaba el Concejo Municipal ni la Administración Municipal con la posibilidad jurídica de “ofrecer” a los supuestos ocupantes, por el solo hecho de que se trata de personas de escasos recursos, pues este como se dijo, debió ser un tema planificado si es que estaba de por medio un tema de ayuda social, por lo que se tendría que analizar ahora si la Municipalidad se apersonó o no a los diferentes procesos de información posesoria tramitados por varios de esos ocupantes a defender los intereses municipales.

Véase que, gradualmente los acuerdos tomados se agravan y toman un alcance cada vez menos fundamentado desde el punto de vista legal, obviándose que regidores y funcionarios públicos en general son simples depositarios de la ley y están sujetos al bloque de legalidad del cual se han alejado peligrosamente al tomar estas decisiones.

Lo peor del caso es que, si como dijimos existía de por medio un espíritu de ayuda social, no se podría estar más lejos de ese objetivo pues, si se hubiera planificado correctamente la entrega de esos terrenos, no existirían las diferencias abismales que se extraen de los planos levantados, cuyas medidas no responden para nada



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

a criterios unificados y equilibrados para todos los ocupantes de esos lotes que además han cambiado a lo largo de los años.

Las medidas de los planos catastrados no fueron incluidas en el listado que se le comunicó ni a la Alcaldía ni al Concejo Municipal, además de que algunos planos **son de rectificación mediante los que se aumenta o disminuye la medida sin un criterio preciso**, siendo claro que lo contratado fue el levantamiento de planos, no la rectificación de otros ya inscritos

Hay otro aspecto a tomar en cuenta relacionado con que varios de estos procesos por información Posesoria, son llevados a cabo por una profesional que presta los servicios como asesora a una fracción política del Concejo Municipal. Si bien es cierto, la Licenciada no devenga el plus de prohibición y/o dedicación exclusiva, lo cierto es que existe reiterada jurisprudencia administrativa que indica que los profesionales que sirven a las municipalidades deben abstenerse de patrocinar casos en los que se pueda generar algún conflicto de intereses y en este caso, es más que evidente la vulneración a tal regla, puesto que la profesional referida representa a varios de los vecinos que están promoviendo información posesoria, mientras asesora a una fracción política del Concejo Municipal.

Marco de Control Interno relacionado

Ley General de Control Interno (N°8292)

“Artículo 8º—Concepto de sistema de control interno. Para efectos de esta Ley, se entenderá por sistema de control interno 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 15.—Actividades de control. Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

- a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

- b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:
- La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.
 - La protección y conservación de todos los activos institucionales.
 - El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.
 - La conciliación periódica de registros, para verificar su exactitud y determinar y enmendar errores u omisiones que puedan haberse cometido [...].

“Artículo 17.—Seguimiento del sistema de control interno. Entiéndese por seguimiento del sistema de control interno las actividades que se realizan para valorar la calidad del funcionamiento del sistema de control interno, a lo largo del tiempo; asimismo, para asegurar que los hallazgos de la auditoría y los resultados de otras revisiones se atiendan con prontitud.

En cuanto al seguimiento del sistema de control interno, serán deberes del jerarca y los titulares subordinados, los siguientes:

- a) Que los funcionarios responsabilizados realicen continuamente las acciones de control y prevención en el curso de las operaciones normales integradas a tales acciones; [...].

Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE):

“Sistema de control interno (SCI). También denominado “control interno”. Comprende la serie de acciones diseñadas y ejecutadas por la administración activa para proporcionar una seguridad razonable en torno a la consecución de los objetivos de la organización, fundamentalmente en las siguientes categorías:

- Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal;
- Confiability and opportunity of the information;
- Efficiency and efficacy of the operations;
- Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico”.



MUNICIPALIDAD DE GOICOCHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

“Norma 1.2 Objetivos del SCI. El SCI de cada organización debe coadyuvar al cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a. Proteger y conservar el patrimonio público contra pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal. El SCI debe brindar a la organización una seguridad razonable de que su patrimonio se dedica al destino para el cual le fue suministrado, y de que se establezcan, apliquen y fortalezcan acciones específicas para prevenir su sustracción, desvío, desperdicio o menoscabo.
[...].”

“4.3 Protección y conservación del patrimonio. El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente la protección, custodia, inventario, correcto uso y control de los activos pertenecientes a la institución, incluyendo los derechos de propiedad intelectual. Lo anterior, tomando en cuenta, fundamentalmente, el bloque de legalidad, la naturaleza de tales activos y los riesgos relevantes a los cuales puedan verse expuestos, así como los requisitos indicados en la norma “Requisitos de las actividades de control”.

3. CONCLUSIONES

Este Despacho considera que, al 09 de junio de 2022, el hallazgo encontrado durante este estudio, relacionado con la efectividad de los controles establecidos para asegurar el cumplimiento del bloque de legalidad en la adquisición de la propiedad en donde está ubicado el Parque Centenario, así como la razonabilidad y legitimidad de las actuaciones del Gobierno Local, con respecto a las propiedades colindantes con aquella, las cuales se ubican en el Barrio La Unión, refleja la falta de un acatamiento total del marco legal en la compra del terreno, así como en la legitimidad de las actuaciones del municipio con respecto a algunas propiedades del Barrio La Unión.

A continuación, un detalle de las conclusiones:

- ♦ **Adquisición de propiedad en donde está ubicado el Parque Centenario:** finca adquirida, cuya medida es inferior a la que inicialmente fue aprobada por el Concejo Municipal, sin que se identificara una explicación, comentario o documentación que la justificara y sin evidencia del conocimiento y/o aprobación del Concejo Municipal;
- ♦ **Contratación de Topógrafo para levantamiento de plano de catastro por la unión de fincas:** El trabajo final presentó inconsistencias pues se señala una medida distinta sin justificación legal alguna (1.264,05 mts² de menos en el tamaño del bien municipal) sin que el funcionario municipal, a cargo de verificar el cumplimiento razonable del objeto contractual, se



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

percatara y actuara como le correspondía tomando las previsiones necesarias para solicitar en tiempo las aclaraciones o correcciones respectivas, o en su defecto, se aclarara y corrigiera previo a los procesos de visado y presentación ante el Registro Nacional;

- ♦ **Contratación de profesional en notariado para reunión de fincas:** La escritura de reunión de fincas reflejó una reducción de 1.264,05 mts² en la extensión del bien, sin que el responsable municipal, a cargo de verificar el cumplimiento razonable del objeto contractual, lo detectara y corrigiera, permitiendo con ello que el inmueble municipal sufriera un menoscabo en su medida a partir de un acto no consentido por parte del profesional que además incurre en excesos que trasciende la esfera de lo puramente registral y administrativo, para trascender al ámbito penal. Adicionalmente, la contratación del profesional en notariado se llevó a cabo de manera irregular, ya que en la secuencia de fechas se reflejó que en primera instancia se ejecutó el servicio contratado y con posterioridad, se inició el proceso de contratación, así como, que, para la cancelación del servicio, primero se emitió el cheque y posteriormente la factura respectiva.
- ♦ **Moción y acuerdo para elaboración de planos catastrados sobre propiedades ubicadas en el Barrio La Unión:** a raíz el contenido de la moción ya referida líneas arriba, se invirtieron fondos públicos en un proyecto que legalmente, no correspondía al Municipio financiar y la Dirección de Ingeniería y Operaciones, pese a contener errores, visó planos de propiedad en el Barrio La Unión.
No obstante, se debe reiterar que el contenido de dicha moción puede ser generado de responsabilidad de quienes la votaron, pero, no es óbice para argumentar como defensa tal situación por encima de las verificaciones y criterios técnicos que necesariamente debieron detectar la improcedencia de lo acordado por el Concejo Municipal.

4. RECOMENDACIONES

De conformidad con las competencias asignadas en el artículo 12 de la “Ley General de Control Interno, N° 8292, se emiten las siguientes recomendaciones, las cuales deberán estar debidamente cumplidas en los plazos conferidos para tales efectos y que cuentan a partir de la fecha de recibo de este informe.

Para el cumplimiento de las recomendaciones, deberán dictarse lineamientos claros y específicos y designar puntualmente los responsables de ponerlos en práctica, por lo que estas instrucciones deberán emitirse por escrito y comunicarse formalmente, así como definir los plazos razonables para su implementación, de manera que la administración activa pueda establecer las responsabilidades respectivas en caso del no cumplimiento de éstas.

Además, el órgano o funcionario a quién se gira la recomendación es el responsable de su cumplimiento, por lo cual deberá realizar las acciones pertinentes para verificar que los funcionarios



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

subordinados a quienes se designen su instauración cumplan con lo ordenado dentro del plazo que se les otorgó.

Esta Auditoría se reserva la posibilidad de verificar, mediante los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de las recomendaciones emitidas, así como de valorar la aplicación de los procedimientos administrativos que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de tales recomendaciones.

Recomendaciones:

4.1 Al Concejo Municipal

- 4.1.1 Adoptar las acciones concretas para que se atienda de forma efectiva y demostrable el contenido de la **ADVERTENCIA** emitida por medio del Oficio MGAI-157-2021 del 11 de junio del 2021, en donde se dispuso lo siguiente:

*“En virtud de lo anteriormente expuesto y al amparo de lo que establece el artículo 22 inciso d) de la Ley General de Control Interno, dejo planteada la presente **ADVERTENCIA** para que, tanto el Concejo Municipal como la Administración Municipal revisen y analicen sus actuaciones y se abstengan de emitir acuerdos o resoluciones administrativas que contengan los vicios de nulidad que se han venido apuntando, esto sin perjuicio de que cada Órgano adopte las medidas correctivas pertinentes para ajustarse al ordenamiento jurídico.”*

4.2 Al Alcalde Municipal:

- 4.2.1. Gestionar lo correspondiente para que, luego de un análisis exhaustivo de la situación de los lotes del Barrio La Unión que colindan con la parte este del Parque Centenario, algunos de los cuales incluso invaden la propiedad municipal, se adopten medidas que permitan regularizar –de ser procedente- la condición de dichos terrenos, por ejemplo, la de un eventual Proyecto de Ley para cambiar el destino de uso del terreno municipal –en caso de que así proceda.

- 4.2.2. Adoptar las acciones concretas para que se atienda de forma efectiva y demostrable el contenido de la **ADVERTENCIA** emitida con Oficio MGAI-157-2021 del 11 de junio del 2021, mediante la cual se dispuso lo siguiente:

*“En virtud de lo anteriormente expuesto y al amparo de lo que establece el artículo 22 inciso d) de la Ley General de Control Interno, dejo planteada la presente **ADVERTENCIA** para que, tanto el Concejo Municipal como la Administración Municipal revisen y analicen sus actuaciones y se abstengan de emitir acuerdos o*



MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

Cédula Jurídica 3-014-042051-23

Auditoría Interna

resoluciones administrativas que contengan los vicios de nulidad que se han venido apuntando, esto sin perjuicio de que cada Órgano adopte las medidas correctivas pertinentes para ajustarse al ordenamiento jurídico."

- 4.2.3. Tomar las medidas legales correspondientes a fin de que el Gobierno Local se apersona en los diferentes procesos judiciales que corresponden a "Diligencias de Información Posesoria" en los que aún se encuentran involucrados bienes del demanio público por los que deba velar la Municipalidad de Goicoechea.
- 4.2.4. Instaurar las denuncias penales que correspondan contra los profesionales contratados bajo la modalidad de servicios profesionales en el área notarial y topográfica por las irregularidades apuntadas en el presente informe.
- 4.2.5. A partir del recibo de este informe, en el término de dos meses, establecer directrices y lineamientos de control y seguimiento, bajo los criterios de eficiencia, eficacia y economía (deben incluir a los responsables, fuentes de información, la definición del proceso a aplicar, así como su control y monitoreo, tipo de documentación y características que soporte la resolución final, entre otros) que debe aplicar el Gobierno Local, para asegurar que aquellos acuerdos del Concejo Municipal que pudieran originar uso de recursos públicos, tengan un proceso de revisión, análisis y resolución de forma óptima y completa, que minimice el riesgo de incumplimiento del bloque de legalidad en cuanto a la administración apropiada de aquellos. Lo previo, para subsanar lo estipulado en el punto 2.1.1. de la sección de Hallazgos de este informe.

Nota: Queda en poder de esta Auditoría expediente digital en el sistema HOJAS ELECTRONICAS y un expediente físico con 149 folios útiles como justificantes del trabajo realizado.

5. FIRMAS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN

Elaborado por:

Nombre: Lic. Álvaro Fonseca Calderón
Puesto: Auxiliar de Auditoría a.i.

Aprobado por:

ORIGINAL FIRMADO
LIC. DANIEL ARCE ASTORGA
AUDITOR INTERNO

Nombre: Lic. Daniel Arce Astorga
Puesto: Auditor Interno