

## **Tabla de Contenido**

### **Resumen Ejecutivo**

### **Informe**

- 1.1. Introducción
- 1.2. Objetivo de la Auditoría
- 1.3. Naturaleza y Alcance del estudio
- 1.4. Responsabilidad de la Administración y de la Auditoría Interna
- 1.5. Regulaciones de la Ley General de Control Interno
- 1.6. Criterios de evaluación
- 1.7. Comunicación de Resultados

### **2. Resultados**

- 2.1.1 Sobre los avalúos de bienes inmuebles presentados por los peritos externos en un periodo menor al establecido por ley (3 años)
- 2.1.2 Sobre los casos de avalúos realizados por los peritos externos y no aplicados en el Sistema de información Municipal (SIAM)
- 2.1.3 Sobre los casos de avalúos notificados al contribuyente sin detalle de historial en el SIAM
- 2.1.4 Sobre los pagos realizados por la Municipalidad de Heredia a los peritos externos de la Sección de Catastro y Valoración, en contraposición (en la forma) de lo que establece el contrato respectivo

### **3. Conclusión**

### **4. Recomendaciones**

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio es de carácter especial se genera en atención a denuncia interpuesta en la Auditoría Interna de la Municipalidad de Heredia.

El objetivo del este estudio de carácter especial consistió en determinar la razonabilidad de las declaraciones y avalúos que realizan los peritos externos de la Municipalidad de Heredia, de conformidad con lo indicado en el contrato de la Licitación Pública Nro. 2015LN-000004, denominada “ Contratación de Servicios Profesionales para realizar la labor de Valoración de Declaraciones de Bienes Inmuebles los Contribuyentes dentro del Cantón de Heredia” y de lo estipulado en los artículos 16 y 17 de la ley Nro. 7509, denominada “ Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles”.

De la investigación realizada se obtuvieron los siguientes resultados:

- 2.1.1 Avalúos presentados por los peritos externos en un periodo menor al establecido por ley (3 años)
- 2.1.2 Avalúos realizados por los peritos externos no aplicados en el Sistema de Administración Municipal (SIAM)
- 2.1.3 Avalúos notificados a los contribuyentes sin detalle de historial en el SIAM
- 2.1.4 Pagos realizados por la Municipalidad de Heredia a los peritos externos de la Sección de Catastro y Valoración en contraposición (por la forma) de los contratos de la Licitación 2015LN-000004

INFORME DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA RAZONABILIDAD DE LAS DECLARACIONES Y AVALÚOS QUE REALIZAN LOS PERITOS EXTERNOS DE LA SECCION DE CATASTRO Y VALORACION EN CONCORDANCIA CON LO INDICADO EN LA LEY 7509 Y EL CONTRATO DE LA LICITACIÓN PUBLICA No. 2015LN-000004

## 1. INTRODUCCION

### 1.1 Origen

El presente estudio especial fue realizado por la Licda. Heylin Ruiz Arrieta, Auditora Asistente, como parte del plan de trabajo del período 2019, en su apartado de atención de denuncias, el cual fue aprobado por el Concejo Municipal y comunicado a la Contraloría General de la República. La dirección, supervisión y revisión del estudio estuvo a cargo de la Auditora Interna, Licda. Grettel Lilliana Fernández Meza.

### 1.2 Objetivo General

Evaluar la razonabilidad de las declaraciones y avalúos que realizan los peritos externos de la Sección de Catastro y Valoración de la Municipalidad de Heredia, de conformidad con lo indicado en ley Nro. 7509, denominada “ Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles” y en el contrato de la Licitación Pública Nro. 2015LN-000004-01, denominada “Contratación de Servicios Profesionales para realizar la labor de Valoración de Declaraciones de Bienes Inmuebles los Contribuyentes dentro del Cantón de Heredia”

### 1.3 Naturaleza y Alcance

Estudio de carácter especial en el que se verificaron los informes mensuales de dos de los cuatro profesionales contratados por servicios especiales en la Licitación Pública No. 2015LN-000004, (cincuenta por ciento de la población de peritos externos contratados) con un alcance de los meses de enero a setiembre del año 2019.

### 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 de la Municipalidad de Heredia.** La responsabilidad de la Auditoría Interna consiste en emitir una opinión sobre la razonabilidad del actuar de los peritos externos contratados mediante licitación pública y el actuar administrativo de la Municipalidad de Heredia con respecto al desempeño de estos profesionales.

El estudio se ejecutó de conformidad con 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 NGASP (R-DC-064-2014)”.

## 1.5 Regulaciones de la Ley General de Control Interno (Art. 10, 12, 36, 38 y 39)

### 1.6 Criterios de evaluación

Conforme lo establece la Norma Operativa 403.04; de las “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público NGASP (R-DC-064-2014), los criterios de evaluación que utilizó la Auditoría Interna para el desarrollo de los procedimientos y las pruebas para la obtención de evidencia son los siguientes:

- Ley de Control Interno
- Ley 7509, denominada “Ley del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles”.
- Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) Aprobadas mediante Resolución N° R-CO-9-2009 del 26 de enero, 2009. Publicado en La Gaceta N° 26 del 6 de febrero, 2009.
- Contratos de la Licitación 2015-LN000004

### 1.7 Comunicación de Resultados

La Auditoría Interna, mediante una reunión denominada “conferencia final” dio a conocer al topógrafo Juan Carlos Ramírez Orozco, Jefe de la Sección de Catastro y Valoración; a la topógrafa encargada de Catastro y Valoración, Rebeca Illescas Villalobos, Encargada de Valoración y al Lic. Enio Arrieta Vargas, Proveedor Municipal, los resultados a los cuales se llegó en el desarrollo del estudio, así como la conclusión y las recomendaciones que a criterio de esta Auditoría Interna debían girarse.

Se confeccionó además un documento denominado “Acta de Validación”, en el cual se detallan los principales aspectos del estudio, los plazos de cumplimiento de las recomendaciones acordadas. Por parte de la Auditoría Interna expusieron la Licda. Grettel Fernández Meza y la Licda. Heylin Ruiz Arrieta.

## 2. RESULTADOS

De conformidad con la investigación realizada mediante una muestra de informes de dos de los cuatro peritos contratados por la Municipalidad de Heredia para la realización de declaraciones de bienes inmuebles y avalúos a propiedades que omiten dichas declaraciones, se determinaron los siguientes resultados. Los informes que presentan los peritos externos constan de 100 avalúos o declaraciones cada uno.

### 2.1.1 Sobre los avalúos de bienes inmuebles presentados por los peritos externos en un periodo menor al establecido por ley (3 años)

Durante el periodo de alcance y en la muestra evaluada, se localizaron 12 casos, en donde los peritos externos de la Sección de Catastro y Valoración presentaron avalúos en un plazo menor al establecido por el artículo 17 de la Ley 7509<sup>1</sup>, sea el de 3 años. Dicho artículo y en lo que interesa indica:

*“Cuando el contribuyente no haya presentado la declaración conforme al artículo 16 de esta ley, la Administración Tributaria le impondrá una multa de un monto igual a la diferencia dejada de pagar y estará facultada para efectuar, de oficio, la valoración de los bienes inmuebles sin declarar. En este caso, la Administración Tributaria no podrá efectuar nuevas valoraciones sino hasta que haya expirado el plazo de tres años contemplado en la presente ley.”*

Las desviaciones detectadas reflejan un debilitamiento en el control ejercido sobre esta actividad propia de Valoración y Catastro con el consecuente riesgo de incumplimiento del marco jurídico vigente, de la afectación de la calidad de datos en el sistema de información institucional y un probable perjuicio para el contribuyente al someterle a más de una valoración en un plazo no habilitado por la norma; aunado al hecho de que estas valoraciones, aún y cuando no correspondían realizarse, se les cancelaron a los peritos que los realizaron. (Ver anexo 1)

### 2.1.2 Sobre los casos de avalúos realizados por los peritos externos y no aplicados en el Sistema de información Municipal (SIAM)

Se determinaron, en la muestra evaluada, 18 casos de avalúos reportados por los peritos externos que no fueron aplicados en el SIAM. Esta situación refleja un debilitamiento en el sistema de control interno de la Sección de Catastro y Valoración sobre la actividad de valoración de propiedades por cuanto el avalúo se realiza no solo para dar cumplimiento a un marco jurídico en específico sino también para mejorar la recaudación del impuesto de bienes inmuebles tal y como se indica en la cláusula segunda de los contratos generados por la licitación pública Nro. 2015LN-000004 denominada **“CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR LA LABOR DE VALORACIÓN DE DECLARACIONES DE BIENES INMUEBLES DE CONTRIBUYENTES DENTRO DEL CANTON DE HEREDIA”** y que en lo que interesa indica: *“El presente cartel tiene como objeto la contratación de servicios profesionales de al menos 4 profesionales con amplia experiencia en la labor de valoración de propiedades y construcciones para revisión de declaraciones de bienes inmuebles a fin de mejorar la recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles”*, no concibiéndose entonces, el no registro del avalúo en el sistema informático institucional para el respectivo cobro del impuesto al contribuyente y la generación del respectivo ingreso, además de que dichos avalúos fueron cancelados por la Institución a los peritos correspondientes. (Ver anexo 2)

---

<sup>1</sup> Modificado mediante ley 9069 de 10 de setiembre de 2012. ALC# 143 a LG# 188 de 28 de setiembre del 2012.

### 2.1.3 Sobre los casos de avalúos notificados al contribuyente sin detalle de historial en el SIAM

Se han detectado 12 casos de avalúos notificados al contribuyente sin que exista un historial en el Sistema Administrativo Municipal (SIAM) de cuándo fue la última declaración presentada por el contribuyente o bien el último avalúo realizado por la Institución, situación que no permite tener la información oportuna y confiable sobre las declaraciones y/o avalúos realizados a estas fincas para proceder conforme a la normativa en caso de omisión de la declaración, provocándose el debilitamiento del sistema de información de la Sección y por ende el de la Institución en esta actividad asociada con el sistema de información. La norma 5.6 de las Normas generales de control interno para el sector público, indican que: *“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo. Los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la confiabilidad, oportunidad y utilidad.”* (Ver anexo 3)

### 2.1.4 Sobre los pagos realizados por la Municipalidad de Heredia a los peritos externos de la Sección de Catastro y Valoración, en contraposición de la forma que establece el contrato

Los contratos generados producto de la Licitación Pública Nro. 2015-LN000004, indican en la cláusula séptima, “Forma de Pago”: *“El pago es de ¢ 12.000.00 por declaración presentada. El pago será cada cuatro semanas. La Jefatura del Departamento de Tributación y Catastro o la funcionaria designada por esta, enviará su aprobación en forma escrita al Departamento de Proveeduría junto a la factura comercial, confeccionada de conformidad con las normas que en esa materia mantiene Tributación Directa.*

*La Proveeduría Municipal ordenará los pagos por concepto de cancelación del objeto contratado a LA EMPRESA, previo informe en que se indique que se ha recibido a entera satisfacción el objeto contratado dentro del marco de lo pactado en el Contrato.*

**LA EMPRESA** debe aportar para la respectiva cancelación los siguientes documentos:

*Factura comercial, confeccionada de conformidad con las normas que en esa materia mantiene Tributación Directa.*

*Certificación de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), en la cual se haga constar, que se encuentra al día en el pago de sus cuotas obrero-patronales...”*

En la evaluación realizada se determinó que existen varios pagos efectuados en un solo mes a un mismo perito por concepto de honorarios profesionales y correspondientes a las labores de meses anteriores, sin que se evidencie justificación alguna por parte del perito ni por parte de la Sección de Catastro y Valoración el motivo de tal situación y que genera el incumplimiento de la cláusula séptima del contrato en cuanto a la forma; de igual manera, se determinó que en algunas facturas el perito no indica el mes que está cobrando ni tampoco la Administración emite esta información en el documento denominado “Trámite de la Factura”; Ejemplo de ello, se da con los trámites de las

facturas Nro. 001000010100000000 (16-24-26-28-29), en las cuales no se indica qué meses fueron cancelados, situación que adversa la calidad de la información del documento la cual debe estar referida a la confiabilidad, oportunidad y utilidad de la misma (normas 5.6.1, 5.6.2 y 5.6.3 de las Normas Generales de Control Interno para el Sector Público).

Aunado a lo anterior se determinó que el documento “Tramite de factura” que lo confecciona el Titular de la Sección omite el indicar si recibe los informes de los peritos a satisfacción, solo se brinda la orden de pago. Esta situación de escasas u omisión de información que se está generando en los documentos denominados “Tramites de factura” en este tipo de actividad, expone potencialmente a la Municipalidad a incurrir en posibles errores, pérdidas, despilfarro, usos indebidos, irregularidades o actos ilegales en perjuicio del Patrimonio Institucional.

### 3. CONCLUSION

Esta Auditoría Interna, concluye mediante el análisis realizado a una muestra de informes emitidos por dos de los cuatro peritos externos de la Sección de Catastro y Valoración, en un periodo de 9 meses (de enero a setiembre 2019) así como de los pagos realizados a estos profesionales, que el control interno existente para la actividad de control referente a avalúos y declaraciones realizadas por los peritos externos, ha permitido desviaciones de control que no habían sido detectados por la dependencia de forma oportuna, lo que hace imprescindible que el titular de la Sección implemente las acciones de mejora que permitan perfeccionar el sistema de control existente para este tipo de actividad que afecta no solo el ámbito institucional sino también el de los contribuyentes sujetos a la obligatoriedad.

### 4. RECOMENDACIONES

Con fundamento en los resultados obtenidos, así como en las potestades conferidas en la Ley General de Control Interno, artículos 12 inciso c) y 39, se emiten las recomendaciones que a continuación se detallan. El seguimiento de recomendaciones del presente estudio lo realizará la Auditoría Interna en fecha posterior a la que indica cada recomendación, pero se deberá acreditar por parte del auditado, en la Auditoría Interna, toda aquella documentación que, en el tiempo, evidencie el cumplimiento de la recomendación respectiva. **El incumplimiento injustificado de las recomendaciones en el plazo establecido por la Auditoría podría generar responsabilidades administrativas, civiles y hasta penales al funcionario responsable de implementar las mismas.**

#### **4.1 Al Director de Servicios y Gestión Tributaria, Lic. Francisco Sánchez Gómez**

Avalar y velar por el fiel cumplimiento del plan de acción que debe presentar el titular de la Sección de Catastro y Valoración a efectos de implementar las acciones necesarias que permitan controlar los avalúos y declaraciones que presentan los peritos externos a la Sección de Catastro y Valoración en procura del fiel cumplimiento de la Ley 7509 “Ley del impuesto del Bienes Inmuebles” y del cumplimiento del contrato suscrito entre estos profesionales (peritos externos) y la Municipalidad de Heredia. Esta recomendación de dirección debe estar cumplida a más tardar el 30 de mayo de 2020. El plan debe ser comunicado a la Auditoría Interna para su respectivo seguimiento.

#### **4.2 Al Jefe de la Sección de Catastro y Valoración, Ing. Top. Juan Carlos Ramírez Orozco**

Establecer un plan de acción en el que se describan claramente: 1- las acciones que se tomarán para corregir las inconsistencias expuestas en el presente estudio sobre las declaraciones y avalúos suministrados por algunos de los peritos externos de la Sección de Catastro y Valoración; 2- Valoración jurídica y técnica para determinar la viabilidad de recuperar los pagos realizados a los peritos por avalúos en periodos menores a los tres años, 3- las acciones para reducir el riesgo de que estas inconsistencias no se vuelvan a presentar en el proceso y 4- el establecimiento de un procedimiento interno para el proceso de avalúos y declaraciones de bienes inmuebles, incluida la supervisión que debe ser reflejada ya sea física o digitalmente, así como lo referente a las multas. Esta recomendación de control debe estar cumplida a más tardar el 30 de mayo de 2020.

#### **4.3 Al Proveedor Municipal, Lic. Enio Vargas Arrieta**

Velar por el cumplimiento contractual de la información que deben presentar los titulares al solicitar los pagos para proveedores, así como de la información que deben suministrar en caso de prorrogas de los contratos, en general. Esta recomendación de control se genera sin fecha específica ya que debe cumplirse de forma inmediata.

Queda en poder de la Auditoría Interna de la Municipalidad de Heredia, expediente AI-07-2019, con la evidencia respectiva.

**ANEXO Nro. 2**

**ANEXO Nro. 1**

**Meses de Enero a Setiembre 2019**  
**Avalúos de bienes inmuebles presentados por los**  
**peritos externos en un periodo menor**  
**al establecido por ley (3 años)**

<b>N°</b>	<b>FINCA</b>	<b>Primer Avalúo</b>	<b>Último Avalúo aplicado en el SIAM</b>	<b>Informe mensual del perito externo</b>
1	147530-000	21/12/2018	13/05/2019	Enero
2	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
3	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
4	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
5	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
6	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
7	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
8	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
9	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
10	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
11	34728A	27/11/2017	24/04/2019	Enero
12	45982	19/09/2018	16/07/2019	Junio

Fuentes: Informes mensuales de los peritos externos  
Datos del SIAM

**Meses de Enero a Setiembre 2019**

**Avalúos realizados por los peritos externos y no aplicados en el Sistema de Información Municipal (SIAM)**

N°	FINCA	Último Avalúo aplicado en el SIAM	Informe mensual del perito externo
1	054745-000	No aplicado en el SIAM	Febrero
2	047494-003-004	No aplicado en el SIAM	Marzo
3	208352-000	No aplicado en el SIAM	Marzo
4	047494-001	No aplicado en el SIAM	Marzo
5	018777F-000	No aplicado en el SIAM	Junio
6	153736	No aplicado en el SIAM	Junio
7	145851F-000	No aplicado en el SIAM	Julio
8	145727F-000	No aplicado en el SIAM	Julio
9	145795F-000	No aplicado en el SIAM	Julio
10	145778F-000	No aplicado en el SIAM	Julio
11	145683F-000	No aplicado en el SIAM	Julio
12	082004F-000	No aplicado en el SIAM	Setiembre
13	60454	No aplicado en el SIAM	Setiembre
14	45704	No aplicado en el SIAM	Setiembre
15	67292	No aplicado en el SIAM	Setiembre
16	34113	No aplicado en el SIAM	Setiembre
17	53085	No aplicado en el SIAM	Setiembre
18	49999	No aplicado en el SIAM	Setiembre

**Fuente:** Informes mensuales de los peritos externos  
Datos tomados del SIAM

**Meses de Enero a Setiembre 2019**  
**Avalúos notificados al contribuyente sin detalle de historial**  
**en el SIAM**

N°	FINCA	Historial de la finca en el SIAM	Informe mensual del perito externo
1	145167F-000	No se refleja el historial	Mayo
2	13076	No se refleja el historial	Mayo
3	13076	No se refleja el historial	Mayo
4	50191	No se refleja el historial	Agosto
5	50191	No se refleja el historial	Agosto
6	66256	No se refleja el historial	Setiembre
7	51114	No se refleja el historial	Setiembre
8	54122	No se refleja el historial	Setiembre
9	082217F-002	No se refleja el historial	Setiembre
10	150760F-001	No se refleja el historial	Setiembre
11	66256	No se refleja el historial	Setiembre
12	66256	No se refleja el historial	Setiembre

**Fuente:** Informes mensuales de los peritos externos  
Datos tomados del SIAM