Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

AUDITORÍA INTERNA

INFORME DE AUDITORÍA
NO. AI-009-2025

Estudio sobre la evaluación en la gestión de la Unidad de Fiscalización para la atención de trámites de alineamientos y visado

JUNIO 2025

ÍNDICE DE CONTENIDO

I. RESUMEN EJECUTIVO 3

II. INTRODUCCIÓN 4

Origen del estudio *4*
Objetivo general *4*
Objetivo específico *4*
Alcance *4*
Normativa *4*
Metodología *5*
Implementación de recomendaciones (Ley General de Control Interno, artículo no. 36) *5*
Limitaciones *5*
Comunicación preliminar de los resultados de la auditoría *5*

III. RESULTADO 5

Oportunidad de Mejora No. 1 Caso Silencio Positivo *5*
Oportunidad de Mejora No. 2 Plazos Resolución de Alineamientos *7*
Oportunidad de Mejora No. 3 Metodología para el Cálculo de Tarifas de Servicios de Urbanismo *8*
Oportunidad de Mejora No. 4 Procedimiento Unidad de Fiscalización *9*
Oportunidad de Mejora No. 5 Información Página Web Institucional *10*

IV. CONCLUSIONES 12

V. RECOMENDACIONES 13

Estudio No. AO-003-2025

I. RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio de Auditoría Interna se realizó con la finalidad de generar oportunidades de mejora que coadyuven al fortalecimiento del control interno de los trámites de alineamientos y visados de planos, para el período comprendido entre los meses de enero a diciembre de 2024, ampliándose en aquellos casos en los que se consideró pertinente.

En este informe se expone, en detalle, el resultado del estudio llevado a cabo por la Auditoría Interna.

A continuación, se presentan los aspectos más relevantes que afectan el cumplimiento de los objetivos de control interno establecidos en el artículo no. 8 de la Ley General de Control Interno los cuales, de acuerdo con el estudio, no se están observando en los trámites de alineamientos y visados de planos, lo que afecta el cumplimento del sistema de control interno:

a. Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.

i. En la página web institucional, específicamente en el apartado de los servicios de Alineamiento, se muestra información errónea sobre el plazo de resolución máximo para que el INVU otorgue el trámite de alineamiento fluvial.

b. Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.

ii. En el año 2024, se presentó un caso en el cual la revisión y visado de un proyecto de construcción no se realizó en el plazo establecido (15 días hábiles), lo que generó que el proyecto fuera aprobado de forma automática en el “Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA)” sin ninguna observación y sin tener claridad si el proyecto cumplía con todos los requisitos documentales y la respectiva revisión de los planos.

iii. Asimismo, en el año 2024, el 61% de los trámites de alineamientos fluviales no fueron resueltos en el plazo establecido para emitir las resoluciones de los citados trámites.

c. Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.

iv. No se cuenta con un procedimiento debidamente documentado que contenga una metodología formal para el cálculo de las tarifas de los servicios que brinda el Departamento de Urbanismo.

v. El procedimiento “PPU-02 02 Fiscalización de proyectos, visado y catastro Versión 03”, fue actualizado en el mes de febrero de 2021, no obstante, el citado procedimiento presenta oportunidades de mejora, tales como la ausencia de los niveles de aprobación, desactualización del proceso que realiza esta Unidad, la ausencia de la diagramación de los procesos mediante los diagramas de flujo y la ausencia de las actividades o procesos de supervisión y aprobación sobre las labores que realizan el personal profesional de la Unidad de Fiscalización.

Con base en lo anterior y con el propósito de fortalecer el control interno de la Unidad de Fiscalización, específicamente en los en los trámites de alineamientos y visados de planos, se formulan las siguientes oportunidades de mejor, con el fin de establecer las acciones necesarias para solventar oportuna y eficazmente las situaciones descritas. Esto de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Control Interno (ley no. 8292).

II. INTRODUCCIÓN

Origen del estudio

2.1. La Auditoría Interna realizó el presente estudio con el fin de evaluar aspectos de control interno y cumplimiento de la normativa interna y externa relacionada a la gestión de la Unidad de Fiscalización para la atención de trámites de alineamientos y visado*. Lo anterior,* de acuerdo con el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna del año 2025, conocido por los miembros de la Junta Directiva en la Sesión Extraordinaria N°JDINVU-002-2025, Artículo Único, Inciso 4), celebrada el 14 de enero de 2025.

Objetivo general

2.2. Evaluar el procedimiento establecido por la Unidad de Fiscalización para la atención de trámites de alineamientos y visados.

Objetivo específico

2.3. Revisar el cumplimiento del procedimiento establecido para atender Trámites de Alineamientos y Visados.

Alcance

2.4. El alcance del estudio abarcó la revisión de aspectos de control interno en el período comprendido entre los meses de junio a diciembre de 2024, el cual se amplió en aquellos casos en los que se consideró pertinente.

Normativa

La principal normativa observada en este estudio fue la siguiente:

- Ley Orgánica del INVU, No. 1788.
- Ley de Planificación Urbana, No. 4240.
- Ley Forestal, No. 7575.
- Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, No. 7933.
- Ley General de Control Interno, No. 8292.
- Reglamento de Construcciones.
- Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento.
- Reglamento para el Establecimiento de Tarifas de Urbanismo.
- Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción Nº 36550-MP-MIVAH-S-MEIC
- Protocolo de Alineamientos y Visados.
- Normas de Control Interno para el Sector Público.
- Normas Generales de Auditoría para el Sector Público.
- Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público.
- Manual Organizacional del INVU.
- Manual Descriptivo de Puestos del INVU.
- Procedimientos internos.

Metodología

2.5. El presente estudio se realizó de acuerdo con las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, emitidas por la Contraloría General de la República y demás normativa atinente.

La metodología utilizada se enfocó en la aplicación de técnicas y prácticas de auditoría normalmente aceptadas, tales como: entrevistas, verificación de documentos y al análisis de la normativa legal y técnica aplicable.

Para el desarrollo de esta auditoría se utilizó la información suministrada por la Encargada de la Unidad de Fiscalización, así como información consultada por medio de correo electrónico, entrevistas y extraída del Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

Implementación de recomendaciones (Ley General de Control Interno, artículo no. 36).

2.6. Se establece un plazo de 10 días hábiles para que se ordene la implementación de las recomendaciones. En caso de que se discrepe, en el transcurso de dicho plazo se debe elevar el informe a la Junta Directiva, con copia a la Auditoría Interna, y se deben exponer por escrito tanto las razones por las cuales no se está de acuerdo como las soluciones alternas que se propongan para los hallazgos.

Limitaciones

2.7. En el desarrollo del presente informe no se presentaron limitaciones.

Comunicación preliminar de los resultados de la auditoría

2.8. El 28 de mayo de 2025, la Auditoría Interna se reunió de forma virtual, mediante la aplicación Microsoft Teams, con Alfredo Calderón Hernández, Director de Urbanismo y Vivienda, con la finalidad de comentar sobre las oportunidades de mejora y sus respectivas recomendaciones. Una vez comentados los temas, el Señor Calderón Hernández manifestó estar de acuerdo con las oportunidades de mejora y sus recomendaciones.

2.9. El 30 de mayo de 2025, la Auditoría Interna se reunió de forma virtual, mediante la aplicación Microsoft Teams, con Fabiola Barrantes Rodríguez, Encargada de la Unidad de Fiscalización, con la finalidad de comentar sobre las oportunidades de mejora y sus respectivas recomendaciones. Una vez comentados los temas, la Encargada de la Unidad, manifestó estar de acuerdo con las oportunidades de mejora y sus recomendaciones.

III. RESULTADO

3.1 El presente estudio permitió determinar hallazgos que cuentan con sus oportunidades de mejora, en cuanto al control interno que deben ejercer las personas funcionarias de la Unidad de Fiscalización. A continuación, se detallan dichos hallazgos con sus respectivas oportunidades de mejora.

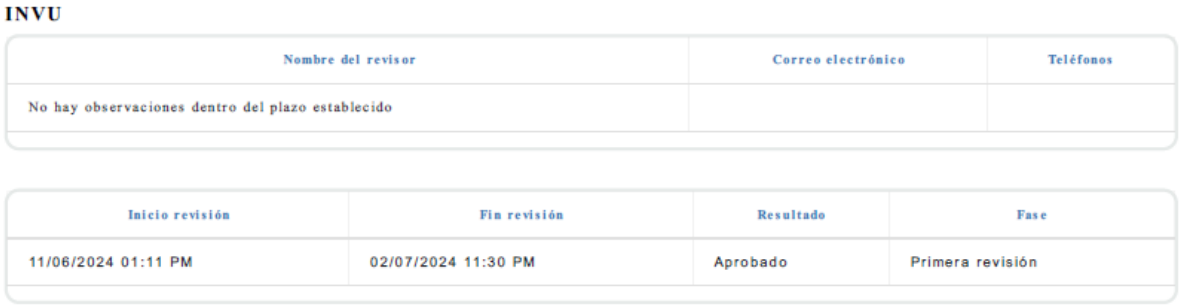
Oportunidad de Mejora No. 1: Caso Silencio Positivo

3.2 Durante la revisión de la estadística de los casos de visado de proyectos gestionados ante la Unidad de Fiscalización durante el año 2024, se determinó que el caso del Proyecto Código CFIA 106373 y Código APC 582570, denominado Condominio Altos de Corteza, fue aprobado en el Administrador de Proyectos de Construcción “APC” del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos “CFIA”, sin

observaciones dentro del plazo establecido, situación conocida como aprobación por “Silencio Positivo”.

3.3 La situación descrita, se presenta cuando la persona funcionaria responsable de la revisión de cada institución involucrada en el proceso de revisión de los proyectos de construcción, no concluye la revisión dentro del plazo establecido de 15 días por lo que automáticamente la Plataforma “APC” genera una aprobación automática de la revisión sin ninguna observación, que indica “*No hay observaciones dentro del plazo establecido*”, tal como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen No. 1
Detalle Aprobación Caso Código CFIA 106373


INVU

Nombre del revisor	Correo electrónico	Teléfonos
No hay observaciones dentro del plazo establecido		

Inicio revisión	Fin revisión	Resultado	Fase
11/06/2024 01:11 PM	02/07/2024 11:30 PM	Aprobado	Primera revisión

Fuente: Imagen extraída de la Plataforma de Administración de Proyectos de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

3.4 Sobre el particular, el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción No. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, indica en su Artículo 10 – Trámite lo siguiente:

> *“Artículo 10.-Trámite. El MS, el BCBCR, el AYA y el INVU acogerán para el trámite y revisarán los planos constructivos bajo el régimen de propiedad en condominio, urbanizaciones y conjuntos residenciales, (…)*
>
> *Para la revisión de los planos las instituciones contarán con un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación por parte de la plataforma del CFIA a las Instituciones. La fecha de la notificación corresponderá a la registrada en dicha plataforma. Si los documentos y planos se encuentran conforme a lo establecido en la regulación vigente, las instituciones aprobarán y visarán según corresponda, los planos dentro de la plataforma a través del uso de la firma digital. Una vez que se cuente con la aprobación y visado de las instituciones competentes, el sistema digital procederá a colocar el sello respectivo en el que se indica la fecha de aprobación de cada institución, a los planos y el profesional podrá continuar con el trámite ante la municipalidad.*
>
> *Vencido este plazo sin que las instituciones hayan revisado los planos constructivos, se darán por cumplidos los requisitos documentales exigidos por el artículo 7 de este reglamento, y por revisados, visados y aprobados los planos, según corresponda. El sistema digital procederá a colocar el sello respectivo a los planos y el profesional podrá continuar con el trámite ante la municipalidad. Se exceptúan en este artículo, de la aplicación del silencio positivo los proyectos ubicados en Zona Marítimo Terrestre.*
>
> *(…)*
>
> *(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43318 del 29 de octubre de 2021)”*

(El subrayado no pertenece al texto original)

3.5 Al respecto, se le consultó a la Encargada de la Unidad de Fiscalización sobre los aspectos que provocaron que el caso del Proyecto citado, no se revisara dentro del plazo establecido, provocando un "Silencio Positivo", manifestando lo siguiente:

> *"La revisión no se realizó en el plazo respectivo, debido a las cargas de trabajo que tenía la Unidad en el momento que se recibió el proyecto y que no se identificó a tiempo el tema para atenderlo en el plazo establecido."*

3.6 Es importante mencionar, que la revisión del proyecto citado fue rechazada por otra Institución, lo que provocó que el proyecto volviera a reingresar a la "APC" para revisión de todas las instituciones, incluido el INVU, lo que permitió revisar la totalidad del cumplimiento de requisitos y las láminas de los planos del proyecto, generando un rechazo del proyecto el 11 de marzo de 2025.

3.7 El no atender los casos de visado de proyectos en el Administrador de Proyectos de Construcción "APC" en el plazo establecido, podría generar la presentación de demandas legales, así como atrasos en los proyectos presentados por los usuarios.

Oportunidad de Mejora No. 2: Plazos Resolución de Alineamientos

3.8 Durante la revisión del control realizado por la Unidad de Fiscalización de los Alineamientos Fluviales realizados en el año 2024, se logró determinar que el 61% de los trámites tuvieron un tiempo de resolución mayor a 15 días hábiles, que es el plazo establecido para que el INVU otorgue el trámite de alineamiento, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla no. 01
Plazo de resolución en días hábiles de los trámites de Alineamiento Fluvial durante el año 2024

Plazo (días hábiles)	Trámites resueltos	Porcentaje
De 1 a 7 días	87	2,39 %
De 8 a 15 días	1333	36,58%
De 16 a 30 días	2212	60,70%
De 31 a 60 días	9	0,25%
Mayor a 60 días	3	0,08%
Total	**3644**	**100%**

Fuente: elaboración propia con insumos suministrados por la Unidad de Fiscalización.

3.9 Al respecto, el Protocolo para el Otorgamiento de Alineamientos de las Áreas de Protección según Ley Forestal N°7575, indica en el apartado 13 lo siguiente:

> *"13. PLAZOS*
>
> *El plazo de resolución máximo para que el INVU otorgue el trámite de alineamiento será de 15 días hábiles tanto para tramites nuevos, así como en reconsideraciones."*

(El subrayado no pertenece al texto original)

3.10 Se le consultó a la Encargada de la Unidad de Fiscalización, sobre la duración de los trámites de Alineamientos y el cumplimiento del plazo normado y al respecto indicó:

"La cantidad de personal con que cuenta la unidad y el aumento de la cantidad de trámites a partir del año 2019 con la actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones impide que se cumplan los plazos máximos para emitir las resoluciones de los trámites de alineamientos fluviales.

Además, se cuenta con personal nuevo (ingreso en el año 2022 y 2023) que ha requerido una curva de aprendizaje necesario para realizar las revisiones de forma más eficiente.

Se han realizado gestiones con la Dirección de Urbanismo y Gerencia General para la solicitud de una persona adicional, la cual fue suministrada, sin embargo, aún no es suficiente para cumplir con los plazos establecidos.
Además, se han realizado gestiones en la Unidad de Planificación Institucional y la Unidad de Talento Humano, para un estudio de cargas de trabajo."

3.11 El no cumplir con los plazos establecidos para la emisión de la resolución de las gestiones de alineamientos presentados ante el Instituto, genera atrasos en las gestiones de los usuarios, además de los riesgos de eficiencia y de imagen institucional ante la insatisfacción de los ciudadanos sobre los servicios que brinda el Instituto, así como un aumento en la presentación de quejas y posible presentación de denuncias.

En consecuente si se cuenta con una situación relacionada con la falta de personal, esto genera un riesgo que debe mitigarse y tomar las acciones oportunas para que el servicio que se brinda a los usuarios no se vea afectado, aspecto que también ha sido abordado por la Junta Directiva del INVU, en diversas sesiones manifestando que se realicen los estudios técnicos respectivos sobre la falta de personal.

Oportunidad de Mejora No. 3: Metodología para el Cálculo de Tarifas de Servicios de Urbanismo

3.12 Las tarifas de los servicios que brinda la Unidad de Fiscalización son calculadas por el Departamento Administrativo Financiero, utilizando como insumo, información suministrada sobre la estadística de los diferentes servicios que brinda el Departamento de Urbanismo.

3.13 Al respecto, la Dirección de Urbanismo no cuenta con un procedimiento debidamente documentado que incorpore la metodología utilizada para el cálculo de las citadas tarifas, donde se detalle entre otros aspectos los diferentes procesos y las unidades que participan en el cálculo y establecimiento de las tarifas de los servicios que brinda el Departamento de Urbanismo.

3.14 En relación con lo antes mencionado, La Ley General de Control Interno No. 8292, establece en el artículo 15. Actividades de Control lo siguiente:

"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."

(El subrayado no pertenece al texto original)

3.15 Referente a lo antes citado, el Director de Urbanismo y Vivienda, indicó mediante correo electrónico que, para el establecimiento de las tarifas de los servicios de urbanismo, lo que existe aprobado es el Reglamento para el establecimiento de las Tarifas de Urbanismo, el cual indica en sus anexos un formulario que se debe llevar a cabo para la determinación de las tarifas para el servicio de acompañamiento y revisión de planes reguladores.

3.16 Según lo antes citado, la ausencia de un procedimiento debidamente documentado que incorpore la metodología utilizada para el cálculo de las tarifas de los servicios de urbanismo obedece a que la gestión se centra en lo establecido en los formularios anexos al Reglamento para el establecimiento de las Tarifas de Urbanismo, lo cual no es suficiente para identificar la totalidad de los egresos u otros.

3.17 En tal sentido, esta Auditoría Interna, ha observado coordinaciones entre departamentos, remisión de datos estadísticos y de personal como remuneraciones y otros, que, si bien pueden ser parte importante en el cálculo de las tarifas, también puede omitir información importante, para el respectivo cálculo, es por ello por lo que es fundamental contar con una metodología debidamente elaborada y aprobada para el cálculo de tarifas de servicios de urbanismo por varias razones.

Primero, garantiza la transparencia y la objetividad en la determinación de los montos a cobrar, asegurando que todos los usuarios paguen tarifas justas y proporcionales al costo de los servicios.

Segundo, permite una planificación financiera más acertada, ya que se basa en datos concretos y en un análisis riguroso de costos y recursos involucrados. Esto contribuye a la sostenibilidad financiera de la institución y a una correcta asignación de recursos.

Tercero, una metodología formal minimiza el riesgo de errores, omisiones o discrecionalidades en el proceso de cálculo, lo cual reduce la posibilidad de conflictos, reclamos o impugnaciones por parte de los usuarios o de otras entidades fiscalizadoras.

Cuarto, el contar con una metodología aprobada y documentada facilita la rendición de cuentas y la trazabilidad del proceso, lo que fortalece la confianza de la ciudadanía en la gestión institucional.

En resumen, una metodología clara y bien fundamentada no solo asegura que las tarifas reflejen los costos reales, sino que también contribuye a una gestión más eficiente y a la legitimidad de las decisiones administrativas. Esto, a su vez, fortalece el control interno y la gobernanza institucional, alineando los procedimientos con los principios de legalidad, eficiencia y transparencia.

Oportunidad de Mejora No. 4: Procedimiento Unidad de Fiscalización

3.18 El Procedimiento denominado “PPU-02 Fiscalización de proyectos, visado y catastro, Versión 03”, fue actualizado el 19 de febrero de 2021, al respecto el procedimiento contiene las siguientes oportunidades de mejora:

- El Procedimiento no contiene las actividades relacionadas al proceso de la Plataforma Digital de Visado.
- El procedimiento no contiene el proceso actualizado o completo de la gestión que realiza la Unidad de Fiscalización.
- El Procedimiento no contiene las actividades de supervisión para cada uno de los procesos que se ejecutan en la Unidad de Fiscalización.

- El Procedimiento no cuenta con Diagramas de Flujo.

- El Procedimiento no cuenta con los nombres y las firmas de las personas funcionarias que elaboraron y revisaron el documento citado (Niveles de revisión y aprobación).

3.19 Sobre el particular, las Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) indican los requisitos de las actividades de control, en donde se establece:

> *"4.2 Requisitos de las actividades de control*
> *Las actividades de control deben reunir los siguientes requisitos:*
> *[…]*
> *e. Documentación. Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación."*

(El subrayado no pertenece al texto original)

3.20 Adicionalmente, sobre la diagramación de los procedimientos, el numeral 3.4.3.6 de la Guía para el Levantamiento de Procesos del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, indica:

> *"3.4.3.6. Diagramación del Procedimiento.*
> *La diagramación de los procedimientos se realiza a través de los diagramas de flujo. Un diagrama de flujo es la representación gráfica de un procedimiento, mediante la cual y por medio de una simbología previamente establecida, se indica la secuencia de actividades y el flujo de información. El diagrama de flujo constituye la representación diagramática de la secuencia lógica de pasos, en las operaciones y actividades desarrolladas por las diferentes unidades organizativas."*

(El subrayado no pertenece al original)

3.21 Se le consultó a la Encargada de la Unidad de Fiscalización sobre los aspectos de mejora que presenta el Procedimiento vigente de la Unidad, y al respecto manifestó lo siguiente:

> *"Las actividades de supervisión no se encuentran documentadas en el procedimiento vigente.*
>
> *La desactualización del procedimiento obedeció a los cambios de personal que ha tenido la Unidad y a la prioridad que se le ha dado a la atención de trámites."*

3.22 El incorporar las oportunidades de mejora en el Procedimiento "PPU-02 Fiscalización de proyectos, visado y catastro" permite mantener actualizado el citado procedimiento, así como incorporar los diagramas de flujo de los diferentes procesos de la Unidad de Fiscalización, genera valor agregado al citado procedimiento, ya que la representación gráfica de los procesos favorece la comprensión, facilita la capacitación de nuevas personas funcionarias y permite la identificación de oportunidades de mejora de cada proceso.

Oportunidad de Mejora No. 5: Información Página Web Institucional

3.23 El Protocolo para el Otorgamiento de Alineamientos de las Áreas de Protección según Ley Forestal N°7575, indica en el apartado 13 lo siguiente:

> *"13. PLAZOS*
> *El plazo de resolución máximo para que el INVU otorgue el trámite de alineamiento será de 15 días hábiles tanto para tramites nuevos, así como en reconsideraciones."*

(El subrayado no pertenece al texto original)

3.24 Al respecto, en la página web del INVU, específicamente en la *sección "Urbanismo/Alineamientos y Visados/ Alineamiento"*, se indica que la duración de la resolución del trámite de alineamientos fluviales es de 30 días hábiles, información diferente a la contenida en la normativa citada

3.25 En relación con lo antes indicado, se le consultó a la Encargada de la Unidad de Fiscalización, , sobre la información contenida en la página web institucional relacionada al trámite de los alineamientos y al respecto indicó lo siguiente:

> *"La situación presentada, obedece que se han realizado las gestiones y los cambios por la persona funcionaria asignada para cargar la información en la página web, no obstante, los cambios no han quedado salvados en la página web institucional.*
>
> *No obstante, se están realizando las coordinaciones con la Unidad de Comunicación, Promoción y Prensa para que colaboren en el proceso y poder realizar los cambios requeridos."*

3.26 El no contar con información actualizada y oportuna, sobre los diferentes servicios que brinda el Instituto en materia de urbanismos, en la página web institucional, genera confusión a los usuarios en relación con los plazos de resolución.

IV. CONCLUSIONES

4.1 De conformidad con los resultados obtenidos, se formulan los siguientes comentarios:

4.2 Durante el año 2024, se presentó un caso en el cual la revisión y visado de un proyecto de construcción no se realizó en el plazo establecido, lo que generó que el proyecto fuera aprobado de forma automática en la “APC” sin ninguna observación y sin tener claridad si el proyecto cumplía con todos los requisitos documentales y la respectiva revisión de los planos.

4.3 Asimismo, en el año 2024, el 61% de los trámites de alineamientos fluviales no fueron resueltos en el plazo establecido para emitir las resoluciones de los citados trámites, que corresponde a 15 días hábiles.

4.4 La ausencia de una metodología formal para el cálculo de tarifas de servicios de urbanismo compromete la equidad y transparencia en la gestión afectando tanto la confianza de los usuarios como la sostenibilidad financiera de la institución, es imperativo corregir esta deficiencia para garantizar una gestión más eficiente y libre de riesgos.

4.5 La Unidad de Fiscalización cuenta con un procedimiento (PPU-02 02 Fiscalización de proyectos, visado y catastro), el cual fue actualizado en el mes de febrero de 2021, no obstante, el citado procedimiento presenta oportunidades de mejora, tales como la ausencia de los niveles de aprobación, desactualización de los procedimientos, la ausencia de la diagramación de los procesos mediante los diagramas de flujo.

Igualmente, las actividades o procesos de supervisión y aprobación sobre las labores que realizan el personal profesional de la Unidad de Fiscalización no se encuentran contenidas en el procedimiento citado.

4.6 En la página web institucional, específicamente en el apartado de los servicios de Alineamiento, se muestra información incorrecta sobre el plazo de resolución máximo para que el INVU otorgue el trámite de alineamiento fluvial.

V. RECOMENDACIONES

5.1 Para implementar las oportunidades de mejora planteadas en el presente informe, se proponen las siguientes recomendaciones, las cuales, de ser aplicadas de forma efectiva, agregarán un importante valor a la gestión y al robustecimiento de la Unidad de Fiscalización.

Al Director de Urbanismo y Vivienda o a quien, en su lugar, ocupe el cargo:

Número de recomendación	Detalle de la recomendación	Riesgo	Plazo de Implementación
3	Desarrollar, documentar e implementar una metodología formal y aprobada para el cálculo de las tarifas de los servicios de urbanismo, garantizando así la transparencia y objetividad en la determinación de los montos a cobrar. Esto asegurará que las tarifas reflejen fielmente los costos reales de los servicios, promoviendo la equidad entre los usuarios y fortaleciendo la sostenibilidad financiera de la institución. ***Ver Oportunidad de Mejora no. 3: párrafos del 3.12 al 3.17***	Alto	30/08/2025

A la Encargada de la Unidad de Fiscalización o a quien, en su lugar, ocupe el cargo:

Número de recomendación	Detalle de la recomendación	Riesgo	Plazo de Implementación
1	Establecer las actividades de control respectivas para evitar que las revisiones y visado de planos se realicen fuera del plazo establecido y dejarlas debidamente documentadas en el procedimiento de la Unidad de Fiscalización. ***Ver Oportunidad de Mejora no. 1: párrafos del 3.2 al 3.7***	Alto	30/09/2025
2	Elaborar un Estudio Técnico en conjunto con las Unidades Especialistas del INVU para determinar las necesidades de personal con que cuenta la Unidad para poder cumplir con los plazos establecidos de los servicios brindados. Una vez emitido el Estudio Técnico, realizar las gestiones respectivas para solventar las necesidades determinadas. ***Ver Oportunidad de Mejora no. 2: párrafos del 3.8 al 3.11***	Alto	28/11/2025
4	Realizar las actividades de control y planificación necesarias, para ir mitigando y documentando el riesgo de cumplimiento en el trámite de alineamientos fluviales y dejarlas debidamente documentadas en el procedimiento de la Unidad de Fiscalización. ***Ver Oportunidad de Mejora no. 2: párrafos del 3.8 al 3.11***	Alto	31/10/2025

Número de recomendación	Detalle de la recomendación	Riesgo	Plazo de Implementación
5	Realizar un análisis integral del procedimiento "PPU-02 Fiscalización de proyectos, visado y catastro", con la finalidad de introducirle las oportunidades de mejora correspondientes, posteriormente gestionar lo pertinente para la respectiva aprobación y publicación. ***Ver Oportunidad de Mejora no. 4: párrafos del 3.18 al 3.22***	Medio	28/11/2025
6	Verificar y actualizar en la página web institucional la información relacionada a los servicios que brinda la Unidad de Fiscalización. ***Ver Oportunidad de Mejora no. 5: párrafos del 3.23 al 3.26***	Medio	30/06/2025

Agradecemos la colaboración que nos brindó la Unidad de Fiscalización para la realización del presente estudio que, estuvo a cargo del Lic. David Abarca Vargas, Profesional y fue supervisado por el Lic. Henry Arley Pérez, Auditor Interno.

DAVID ROBERTO ABARCA VARGAS (FIRMA) Firmado digitalmente por DAVID ROBERTO ABARCA VARGAS (FIRMA) Fecha: 2025.06.03 09:44:12 -06'00'

David Abarca Vargas
Profesional de Auditoría

HENRY ARLEY PEREZ (FIRMA) Firmado digitalmente por HENRY ARLEY PEREZ (FIRMA) Fecha: 2025.06.03 11:07:05 -06'00'

Henry Arley Pérez
Auditor Interno