

**ACTA N° 185-2019
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 – 2020**

ACTA NÚMERO CIENTO OCHENTA Y CINCO – DOS MIL DIECINUEVE DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA DOCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE A LAS DIECISIETE HORAS, EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Dagoberto Villalobos Mayorga

PRESIDENTA SUPLENTE

CONCEJALES PROPIETARIOS

Jonathan Zamora Pérez

Virginia Vargas Acosta.

Eladio Picado Ramirez

Fernando Quesada López.

CONCEJALES SUPLENTE

Mario Delgado Rodriguez

Ronny Campos Muñoz

INTENDENTE

Cinthya Rodriguez Quesada

VICE INTENDENTE

ASESORA LEGAL

Lcda. Rosibeth Obando Loria

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

CONCEJALES SUPLENTE

Crisly Morales Méndez

Dunia Campos Salas.

Manuel Ovares Elizondo.

VISITANTES

Funcionarios

Lic. Juan Luis Bolaños

Yorleny Madrigal

Melizza Jimenez

Jeffrey Ramirez

Diego Céspedes

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión

ARTICULO I.

ARTICULO II.

ARTICULO III.

ORACION

RATIFICACION DE ACTAS

AUDIENCIAS Y JURAMENTACIÓN

ARTICULO IV.	MOCIONES
ARTICULO V.	ASUNTOS DE TRAMITE URGENTE
ARTICULO VI.	INFORME DE LOS CONCEJALES
ARTICULO VII.	INFORME DE LAS COMISIONES
ARTICULO VIII.	INFORME DE LA ASESORA LEGAL
ARTICULO IX.	INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION
ARTICULO X	LECTURA DE CORRESPONDENCIA

ARTICULO I. ORACION
A cargo del Presidente Municipal

ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS
a. Ratificación del acta ordinaria 184-2019.
La cual se ratifica en todas sus partes

ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES

Se recibe a los señores Roque Rodriguez, Ronald Cruz, Egerling Rodriguez y Maribel

PRESIDENTE. Les da la bienvenida y concede la palabra

ROQUE. Como vecino Agradece el espacio e indica que viene preocupado por una situación, concretamente de la plaza, indica que sabe del trámite que hace el concejo para inscribirla y agrega, hace unos días escuche una información y también he visto que se ha estado midiendo esta plaza frente al palacio municipal, cuestiona si hay autorización para estos actos, que medidas han tomado sabiendo que es el concejo y no la señora Intendente los que disponen del terreno y si están a favor de cambiar el uso futbolístico a la plaza de deportes?

DAGOBERTO. Agradecer el interés La semana pasada un concejal informo que había visto a personas midiendo la plaza se hizo una comisión para atender el asunto, la plaza ya caso está a nombre del Concejo y el propósito de este Concejo es que se mantenga como hasta ahora, la Lcda. Rosibeth está tramitando la inscripción como plaza de deportes

LICDA. ROSIBETH. El primero de octubre se presentaron los documentos en la notaria del estado para la inscripción de la plaza de deportes es una información posesoria y se está inscribiendo como plaza de deportes para que se le de otro uso es un tanto complejo y no es posible fácilmente cambiar el uso, puede estar tranquilo

ROQUE. Siento que es alguien de la Municipalidad yo pregunte y que otro concejo pueda venor a cambiar eso

DAGOBERTO. Quedará como plaza de deportes y ni es fácil cambiar el uso, debería haber una asamblea

ELADIO. De parte del Concejo no existe ningún acuerdo de cambio de uso de la plaza pero eso no quiere decir que otro Concejo que llegue pueda cambiarle el uso, pero eso no significa que la comunidad no se pueda oponer. El concejo no tiene que consultar a la comunidad para tomar acuerdo porque son representantes del pueblo pero todos los acuerdos son revisables

ROQUE. Entonces mejor que no la inscriban a nombre del Concejo que la deje así, fue Ronny Montero quien subió el proyecto de esa cancha

FERNANDO. Este Concejo no se ha dado ni se dará permiso para qué se cambie el destino de esa plaza, pero hay que inscribirla porque no puede estar como un bien ahí tirado, hay que inscribirla para poder invertir en ella nadie ha pensado en cerrarla, falta alumbrado público, camerinos, mantenimiento en general y por eso hay que regularlo y no conocemos de un

proyecto formal para cambiar el destino de esa plaza, hay un grupo político que en su política se habla de otro uso pero aquí no ha llegado nada

CINTHYA. Soy candidata a la Intendencia y por eso he tratado de mantenerme al margen aun cuando tengo la potestad como intendente de extender mi criterio, es cierto lo que dijo Eladio ahorita peor un Concejo municipal no puede tomar a ver si este concejo dice que la plaza es para un tema futbolístico otro concejo no puede venir a decir que se va a usar para un parque infantil para hacer eso el concejo que venga tiene que hacer un procedimiento administrativo y muy engorroso pero lo que si puede hacer este Concejo municipal que yo espero que terminando este año la propiedad este a nombre de nosotros y sería bueno que se comprometiera cada concejal acá frente a ustedes a tomar un acuerdo donde esa plaza de futbol solo se use para eso entonces ningún concejo que venga a futuro puede hacerlo y estar vigilantes de que eso no suceda eso lo puede hacer este concejo y es una obligación como concejales

ROQUE. Está en ustedes hacerlo y apelar al sentido común porque es increíble pensar en esas cosas

CINTHYA. Es una falta de respeto a la comunidad

ROQUE esa cancha es una reliquia y cerrarla pero si hubiera que hacerlo dejarle dos portones grandes y que siempre estén abiertos, eso debe estar abierto sino que estamos haciendo con la juventud y los niños adonde los estamos mandando, no creamos espacios y los que hay los cerramos o apoderamos

CINTHYA Me comprometo a redactar una moción y esperó que cada miembro de este Concejo la acuerpe y les digo a ustedes el día que la voy a presentar y ustedes van a ser testigos del acuerdo que ellos van a tomar, en enero si el señor lo permite

JONATHAN. Cerrar es seguridad hay muchas personas a las que darle protección no hay que esperar una desgracia para cerrar eso sin hacer daño al folklor del pueblo

ROQUE. Hay que analizarlo

LCDA. ROSIBERTH. La plaza debe inscribirse y el icoder solicito si podían inscribir a nombre de los concejos ya que cualquier privado puede hacer un proceso de inscripción por información posesionaria. El ICODER pidió se hiciera con todas las plazas posibles y solo estando a nombre del concejo se puede inscribir en ellas, la Mencha también está en trámite

ROQUE. Disculpen los que no son nativos del pueblo, por lo general la gente que viene de otros lados no tienen ese amor por las cosas y es normal.

MARIBEL. Con relación al cerrar la plaza para uno que es de campo ver una plaza cerrada es traumante. Me parece excelente que se inscriba y la moción. En 80 años Cóbano ha evolucionado mucho pero si hay niños esos niños tienen padres que deben ser responsables cuando los sacan a la calle y si hay adolescentes también tienen padres que debieron haberlos formado, un accidente le pasa a uno hasta en la casa. Hay que invertirle y embellecerle porque la verdad en Cóbano nada bonito hay que ir a Guanacaste y ver esos pueblitos para que le entre a uno unos gramos de vergüenza pero no para hacer cosas malsanas sino para prosperar, Siento que ha habido mucha inoperancia y falta un poquito más de amor por Cóbano, excelente si se pudiera iluminar más y mejorar pero me opongo rotundamente a que la cierren, respeto a Jonathan

FERNANDO. No soy Cobaneño de nacimiento llegue y me quede, se solicitó mediante moción la inscripción de las plazas del distrito

JONATHAN. Mi mama vivió toda su vida en Cóbano, tengo quince años de vivir aquí, he defendido el deporte, lo que el pueblo quiera se respeta, mi estado es la seguridad y lo que se presente hay que apoyarlo

MANUEL. Yo presente la moción para inscribir la plaza y agradezco a todos lo que la apoyaron se dijo que era para plaza de futbol y no creo que se le pueda cambiar el uso y es la única cancha que hay en Cóbano

ROQUE. La cancha se puede mejorar, pero así a como está es que aguanta con ese desnivel de forma natural. Si se podría pensar en unas cámaras. PRESENTA DOCUMENTO CON FIRMAS DE LOS VECINOS

DAGOBERTO. Tengan seguridad que nosotros no pensamos de otra manera desde mis siete años he mejengueado ahí mientras se pueda tener abierta se hará, es una cancha de pueblo, para mi mejor abierta, si más adelante se tiene que cerrar se tendrá que hacer, Les agradece la presencia y da por concluida la audiencia.

- a. Se recibe a los señores Roberto de la Ossa representante de la ADI, Carolina Chavarría y Sergio Guido de Waterkeeper, Mario Matarrita de la Cámara de Turismo y Richard Mora del comité de caminos. Todos de Santa Teresa**

PRESIDENTE. Les da la bienvenida y concede la palabra al Sr. Richard Mora que fue quien le solicito la audiencia

RICHARD. Agradece el espacio e indica que cede la palabra al Sr. Roberto de la Ossa

ROBERTO. Estamos aquí por el proyecto de donación del sistema de riego de la cancha de futbol de Santa Teresa con aguas de reúso provenientes de la planta de tratamiento de aguas residuales propuesto por Selina de Santa Teresa. Hemos leído el acta 183 para informarnos nos hemos reunido por separado las juntas directivas y hemos acordado emitir acercarnos a ustedes y expresarles nuestra preocupación la cual inicia porque consideramos que no se ha hecho una consulta pública sobre este proyecto se consultó al comité de deportes que si es el que tiene encomendado salvaguardar la cancha de futbol no es la única organización que representa la comunidad, siendo una área de interés publica y donde la población más vulnerable se congrega sentimos que es un tema que debe ser comentado con la comunidad en el acta dice que poner de acuerdo a la comunidad es difícil sentimos que no es así y por eso estamos aquí y es importante que se nos tome en cuenta el comité de deportes está ante un reto recibiendo algo que necesitan mucho peor no es de una manera desinteresada y pensamos hay otra alternativas para ayudar al comité de deportes a la preocupación se suma que no se ha comunicado los estudios técnicos que describan cual va a ser la tecnología a usar para purificar el agua como se va a llevar el agua hasta la cancha como se va a almacenar el agua que tipo de riegos va a utilizar y si existe ese conocimiento ni se ha compartido y nos impide dar un criterio sobre el tema hemos consultado y nos han dicho que es imposible tener una respuesta en tiempo real en la calidad d del agua que se necesitan días que los sistemas de irrigación deben ser subterráneos para que no haya contacto con las personas todos esos factores suman a la preocupación

SERGIO. Entendemos que es un proyecto interesante pero no necesariamente es un proyecto desinteresado creemos que esta no es la mejor alternativa los quiero invitar a reflexionar sobre cuál es el interés público que la administración quiere conseguir con este proyecto dentro de los

ámbitos de discrecionalidad para tomar estas decisiones es reflexionar sobre si esto tiene un asidero legal si un hotel puede tirar las aguas a través de la calle en un espacio que es un bien demanial, no creemos que un espacio público le tenga que resolver los problemas a un privado el privado tiene que resolver sus problemas y eventualmente y de forma desinteresada puede proponer a la administración una ventaja para un espacio público pero no que el espacio público le sirva para resolver sus problemas y eso es lo que está ocurriendo acá. Esa plaza la utilizan los niños y si un niño se enferma quien asume la responsabilidad. Esta comunidad tiene otras alternativas para resolver ese problema

RICHARD. Es preocupante ver que uno lucha en mantener la calle en buen estado y venga una empresa a abrir la calle y no se sabe de qué manera la van a dejar. Que va a pasar en el invierno que es cuando Selina tiene más problemas por las filtraciones y la plaza de futbol no ocupa agua, por haber firmado un convenio a ellos les va a valer que la plaza se convierta en un pantano, para que tomen en cuenta es.

CAROLINA. Hemos estado con Selina desde antes que empezaran a construir porque ellos triplicaron la cantidad de hospedaje y quitaron el espacio de drenaje que tenían y construyeron una piscina cuando abrieron hubo un problema con el desagüe siempre lo que hacen es como patear la bola para adelante nosotros `ponemos la denuncia para que se hagan responsable de sus aguas residuales el ministerio revisa y ellos pelean lo que dice el ministerio para ganar tiempo, en el documento se les pasa un resumen del expediente, ellos hacen perder el tiempo para no hacer las cosas bien, nadie le desea mal a un negocio peor si aqueremos que hagan las cosas bien, con el platal que tienen pueden hacer las cosas bien. El riesgo tan grande que hay que una empresa así con un comportamiento que da mucho que desear se le legalice la forma en que van a desechar sus aguas residuales, ellos no están proponiendo un bienestar para la cancha de futbol ellos están viendo como se le legaliza su problema de aguas y sería genial que fueran responsables su comportamiento anterior no da a entender eso y es difícil tener un análisis en tiempo, real si tiran coliformes a la plaza hoy se sabría en 4 días, si el proyecto funciona en el mundo real sería fantástico, es un riesgo altísimo

MARIO. De parte de la cámara quería informarles que pueden haber otras posibilidades la cámara de turismo se reunió con la ministra de turismo hace diez días y hay un monto de dinero que el IOCT tiene destinado para esta zona y se puede aprovechar en lo que queramos se puede buscar esta opción. Cuatro solicitudes al concejo. 1. Que se prorrogue el análisis de aprobación de este proyecto hasta que haya un consenso comunitario. 2. Designar un comité técnico imparcial que analice la factibilidad y legalidad y que logre determinar los factores de riesgo del proyecto. 3. Hacer de conocimiento público que nos compartan el detalle técnico del proyecto y las cláusulas del convenio y 4 incorporar la opinión pública en esta decisión y se lleve a cabo una asamblea pública para que todo el pueblo tenga voz y voto en este tema

ROBERTO. Es una decisión que tiene implicaciones serias para lo que están alrededor

DAGOBERTO. Como concejo no se ha tomado ninguna decisión de mi parte tengo mis celos pensando en la salud de los que usan la plaza me preocupa los malos olores y las bacterias yo si planteo al comité hacer una asamblea no sé si la hicieron o quedó en actas, Es un proyecto ambicioso que le trae beneficio a la plaza peor si no se le da el mantenimiento a las aguas es muy peligroso. Escuché a Roberto y al abogado decir alternativas me gustaría escuchar esas alternativas y sería bueno que la comunidad se entere

ROBERTO. Les podemos plantear unas alternativas

MARIO. Alguno de ustedes han conversado con selinas sobre el proyecto

ROBERTO. No.

ELADIO. Es valida la preocupación que están externando. Nosotros no hemos tomado ningún acuerdo .EL comité de deportes está muy interesado porque sufren las consecuencias en el verano por la falta de agua me parece excelente la idea de conformar una comisión si bien es cierto es una solución para un privado peor también una forma de sacar provecho de parte de la comunidad de utilizar las aguas bien tratadas

CINTHYA. Ustedes dicen que hay otras alternativas, que ofrecen, en santa teresa hay muchos empresarios con muchos recursos económicos. El tema de Selina es de siempre y a los audios me remito cuando tuvimos la sesión con ellos. Esta administración tomo el proyecto cuando estaba en construcción yo je hecho inspecciones en Selina, pueden escuchar los audios yo estoy cansada con selina, ellos tienen nueva administración y no jhe tenido problema pro claro parte esta clausurado. Que es un tema de interés para ellos si y dígame quien en santa teresa no tienen intereses particulares nadie todo

CAROLINA. Nosotros no

CINTHYA Claro que sí, cuando me llaman el comité de deportes (Sergio Gil) le digo que es potestad del concejo y participan todos los actores en la sesión y de la información técnica que nos expusieron acá todos estábamos de acuerdo con el proyecto porque nos iba a ayudar con la plaza resulta que le decimos al ministerio de salud como controlamos lo del agua y lo que se vaya a hacer debe ser antes del sello y en la sesión se dijo que se debía buscar la parte legal o mecanismo legal. Nos debe pasar más información. Lo más prudente es que nos reunamos ellos (Selina) nos monten el proyecto, los actores sociales y la comunidad lo mejor que el concejo municipal haga una sesión donde este toda la comunidad es lo más transparente. Estoy de acuerdo con la mayoría de las posiciones de ustedes.

RICHARD. Ellos pueden presentar el proyecto muy lindo debe haber un tercer ente independiente que hasta esos estudios quien va a pagar eso, debería ser ellos

CINTHYA. Nosotros podemos pagar eso

RICHARD. Pero como vamos a usar fondos públicos para beneficio de una empresa privada

CINTHYA Es el enfoque de la comunidad lo que el concejo está viendo

RICHARD. Si ellos quisieran solucionar el problema bajan la cantidad de huéspedes y la planta trabaja al cien por ciento ese es el problema de ellos

SERGIO. Es hasta que les cierran el hotel que proponen esta solución porque ellos lo que buscan es solucionar su problema y si alguien se enferma quien asume la responsabilidad alguien debe asumirla, estamos preparados para asumir eso. Hemos buscado otras soluciones. SE le consulto al MEP porque es la plaza donde juegan los niños de la escuela, creo que hasta alINDER hay que consultar no es la municipalidad la que tiene la autoridad para decidir eso, son un montón de actores y un montón de situaciones que aún no están resueltas

PRESIDENTE. En este momento convoco a una sesión extraordinaria para el día 27 de noviembre a las 5pm en el salón comunal. PUNTO UNICO A TRATAR. Proyecto de riego de la cancha de futbol de Santa Teresa con agua de reúso, propuesto por la empresa Selina.

CINTHYA. Como intendencia necesito que haya ahí por lo menos cincuenta vecinos por favor de verdad la comunidad, los lugareños, que no sea solo ambientalistas como sucedió con el parque que ojala vayan casa por casa a invitarlos

ROBERTO. Tenemos muy claro cómo se convoca a las asambleas y si el grupo es con conciencia ambiental que bueno. En la forma que nosotros convoquemos a la comunidad es muy importante y comunicar lo que es.

DAGOBERTO. Vamos a leer un correo que enviaron de cómo se va a hacer la instalación de la tubería

CAROLINA. El papel aguanta lo que le pongan por eso es importante que una persona externa nos diga si eso que plantean es lo correcto

ROBERTO. Les solicitamos lean el expediente histórico de Selina es muy importante, eso no viene de no romper la calle sino de que les urge porque ya viene la temporada y deben atender a 200 huéspedes

SERGIO. Deben hacer también el análisis legal es fundamental

LCDA. ROSIBETH. En cuanto a la inquietud del Lcdo. que no haya visto plasmado un criterio legal después de la sesión esta me di a la tarea de investigar y esto no es la primera vez que se hace otros municipios lo han hecho con un documento legal bien elaborado, donde como concejo pueden terminar con el convenio, no sabemos qué tipo de convenio vamos a hacer y si veo muy necesaria la asamblea de la comunidad. El comité si lo ve como un interés comunal al tener una plaza funcionando la mayor parte del año. Desde la parte legal si se ha estado investigando sobre eso.

SERGIO. Si lo que no hemos visto es un criterio jurídico para poder analizarlo

PRESIDENTE. Les agradece su presencia y da por terminada la audiencia. SE RETIRAN

ARTICULO IV. MOCIONES
Se dispensa

ARTICULO V. ASUNTOS DE TRAMITE URGENTE
Se dispensa

ARTICULO VI. INFORME DE LOS CONCEJALES
Se dispensa

ARTICULO VII. INFORME DE LAS COMISIONES

COMISION ESPECIAL DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- a. Dictamen: D-C-ZMT-038-2019
12 11 2019

Análisis de Documentos.

1 Pase CMS 486-2019

2 Expediente 3939-2017

3 Plan Regulador Mal País

Analizado pase de la sesión 182 -2019 acordado en la sesión ordinaria del 05 de noviembre 2019.

Analizado en sesión de la comisión de ZMT con la asistencia de Fernando Quesada Lopez, Dagoberto Villalobos Mayorga, Manuel Ovares Elizondo, Rony Campos Muñoz

Considerandos

- I. Que con fecha 23 de mayo del 2019, La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147, presenta ante El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, una solicitud de concesión por un área de 1967 metros cuadrados, según plano de catastro número P-2125370-2019, ubicada exactamente entre los mojones número 77 y 79 del

- Instituto Geográfico Nacional, en Plan Regulador Mal País, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, Dicha Parcela está ubicada en la zonificación de Facilidades Comunes (ZFC) según información publicada mediante edicto
- II. Que el día 04 de noviembre del año 2019, se realizó la Inspección de Campo, por el funcionario Municipal Greivin Carmona Rodríguez sobre la parcela que se solicita en concesión
 - III. Que La Caja Costarricense del Seguro Social., aportó el plano catastrado P- plano de catastro número P--2125370-2019, por un área de 1967 metros cuadrados, cuya naturaleza es Facilidades Comunes.
 - IV. Que los linderos de esta parcela son los siguientes: NORTE: Concejo Municipal de Distrito Cóbano. SUR: Calle pública. ESTE: Calle pública. OESTE: Calle Publica.
 - V. Que el Edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 169 del 09 de setiembre de 2019, concediendo los 30 hábiles para oír oposiciones, y que dentro del plazo concedido no se recibió en el Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas, oposición a la solicitud de concesión.
 - VI. De acuerdo al plano catastrado número P--2125370-2019, el cual fue verificado de acuerdo a la certificación de PNE emitida por el Área de Conservación Tempisque No. ACT-OR-DR-1203-18 y el mismo no se encuentra afectado por el Patrimonio Natural del Estado. Todo conforme oficio No. CYV-OF-GE-042-2019 de fecha 17 de junio de 2019.
 - VII. Que la parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero Playa Mal País, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas, el cual fue declarado de Aptitud Turística según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, En sesión ordinaria de Junta Directiva N° 6041 artículo 5, inciso V, celebrada el día 27 de agosto de 2018 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 199 del día 29 de octubre de 2018.
 - VIII. Que en acatamiento al Transitorio VIII. De la ley 6043 se exonera del pago del canon a La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147.

“Exonérese del pago de derecho de arrendamiento en la zona marítimo terrestre a las siguientes instituciones: Temporalidades de la Iglesia Católica, centros de salud y nutrición, Guardia Rural, salones comunales y las Juntas de Educación ya establecidas.”

X Que se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Sector Playa Mal País aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo en sesión Ordinaria N°4912, artículo 5º, inciso 13, del 19 de abril de 1999; adoptado por la Municipalidad de Puntarenas en sesión ordinaria número N°280, del 17 de abril del 2001, artículo 3º, inciso O. por los departamentos de Urbanismo y de Planificación Territorial del Instituto Nacional de Vivienda según sesión ordinaria número 44917, artículo 4º, del 1 de setiembre de 1999 y publicado en la Gaceta N° 158 del 20 de agosto del 2001; no presentándose oposiciones dentro del plazo de ley conferido.

XI Que el uso de la parcela será destinado Facilidades Comunes, que representa un área de 1967 Metros cuadrados. Según lo establecido en el Plan del Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector.

XII Que no consta en el expediente oposición formal a la solicitud planteada por La Caja Costarricense del Seguro Social, además de ajustarse a las disposiciones de la Ley 6043, Ley de Zona Marítimo Terrestre. Se recomienda el otorgamiento de la concesión, por un plazo de VEINTE AÑOS.

POR TANTO

Esta Comisión recomienda al CONCEJO DE CONCEJALES proceder autorizar el CONTRATO DE CONCESION correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada por La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147, Expediente 3939-2019

Fernando Quesada López

Manuel Ovares Elizondo

Dagoberto Villalobos Mayorga

Ronny Campos Muñoz

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido dictamen de la comisión especial de zona marítimo terrestre en el cual recomiendan: “al CONCEJO DE CONCEJALES proceder autorizar el CONTRATO DE CONCESION correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada por La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147, Expediente 3939-2019”

ACUERDO N° 1

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “1.1 Acoger en todas sus partes la recomendación emitida por la comisión de zona marítimo terrestre en su dictamen D-C-ZMT-038-2019. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE**

1.2. Aprobar el Proyecto de Resolución correspondiente a solicitud de concesión presentada por La Caja Costarricense de Seguro Social, que textualmente dice:

Concejo Municipal Distrito de Cóbano, Intendencia Municipal, a las nueve horas del día cinco de noviembre del 2019.

Resultando:

Conforme a lo establecido en el artículo 42° del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, aprobado mediante Decreto Ejecutivo número 7841-P del 16 de diciembre de 1977, por este medio me permito presentarles el PROYECTO DE RESOLUCIÓN correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada por La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147, Expediente 3939-2019 representada por el Doctor José Fabio Quesada Córdoba, con cedula: 1-0648-0755, en su calidad de DIRECTOR MEDICO DEL AREA DE SALUD PENINSULAR, con mismas facultades, con límite de suma hasta doscientos cincuenta mil Dólares Americanos, según consta en certificación visible a folio 002.

Considerando:

- I. Que el solicitante, La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147, representada por el Doctor José Fabio Quesada Córdoba, portador de la cédula de identidad : 1-0648-0755 en su calidad de DIRECTOR MEDICO DEL AREA DE SALUD PENINSULAR, Cobano, Puntarenas Expediente 3939-2019, ha cumplido satisfactoriamente con todos los trámites estipulados en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.
- II. Que con fecha 23 de mayo del 2019, La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147, presenta ante El Concejo Municipal de Distrito de Cobano, una solicitud de concesión por un área de 1967 metros cuadrados, según plano de catastro número P-2125370-2019, ubicada exactamente entre los mojones número 77 y 79 del Instituto Geográfico Nacional, en Plan Regulador Mal País, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, Dicha Parcela está ubicada en la zonificación de Facilidades Comunes (ZFC) según información publicada mediante edicto
- III. Que el día 04 de noviembre del año 2019, se realizó la Inspección de Campo, por el funcionario Municipal Greivin Carmona Rodríguez sobre la parcela que se solicita en concesión.
- IV. Que La Caja Costarricense del Seguro Social., aportó el plano catastrado P- plano de catastro número P--2125370-2019, por un área de 1967 metros cuadrados, cuya naturaleza es Facilidades Comunes.
- V. Que los linderos de esta parcela son los siguientes: NORTE: Concejo Municipal de Distrito Cóbano. SUR: Calle pública. ESTE: Calle pública. OESTE: Calle Publica.
- VI. Que el Edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 169 del 09 de setiembre de 2019, concediendo los 30 hábiles para oír oposiciones, y que dentro del plazo concedido no se recibió en el Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas, oposición a la solicitud de concesión.
- VII. De acuerdo al plano catastrado número P--2125370-2019, el cual fue verificado de acuerdo a la certificación de PNE emitida por el Área de Conservación Tempisque No. ACT-OR-DR-1203-18 y el mismo no se encuentra afectado por el Patrimonio Natural del Estado. Todo conforme oficio No. CYV-OF-GE-042-2019 de fecha 17 de junio de 2019.
- VIII. Que la parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero Playa Mal País, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas, el cual fue declarado de Aptitud Turística según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, En sesión ordinaria de Junta Directiva N° 6041 artículo 5, inciso V, celebrada el día 27 de agosto de 2018 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 199 del día 29 de octubre de 2018.
- IX. Que en acatamiento al Transitorio VIII. De la ley 6043 se exonera del pago del canon a La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147.

“Exonérese del pago de derecho de arrendamiento en la zona marítimo terrestre a las siguientes instituciones: Temporalidades de la Iglesia Católica, centros de salud y nutrición, Guardia Rural, salones comunales y las Juntas de Educación ya establecidas.”

- X. Que se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Sector Playa Mal País aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo en sesión Ordinaria N°4912, artículo 5º, inciso 13, del 19 de abril de 1999; adoptado por la Municipalidad de Puntarenas en sesión ordinaria número N°280, del 17 de abril del 2001, artículo 3º, inciso O. por los departamentos de Urbanismo y de Planificación Territorial del Instituto Nacional de Vivienda según sesión ordinaria número 44917, artículo 4º, del 1 de setiembre de 1999 y publicado en la Gaceta N° 158 del 20 de agosto del 2001; no presentándose oposiciones dentro del plazo de ley conferido.
- XI. Que el uso de la parcela será destinado Facilidades Comunes, que representa un área de 1967 Metros cuadrados. Según lo establecido en el Plan del Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector.
- XII. Que no consta en el expediente oposición formal a la solicitud planteada por La Caja Costarricense del Seguro Social, además de ajustarse a las disposiciones de la Ley 6043, Ley de Zona Marítimo Terrestre.

Se recomienda el otorgamiento de la concesión, por un plazo de VEINTE AÑOS.

POR TANTO

Esta INTENDENCIA recomienda al CONCEJO DE CONCEJALES proceder a realizar el CONTRATO DE CONCESION correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada por La Caja Costarricense del Seguro Social con cedula jurídica 4-000-042147, Expediente 3939-2019

1.3. Autorizar a la Intendencia a firmar el presente Proyecto de Resolución”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**

b. Dictamen: D-C-ZMT-039-2019

12 11 2019

Análisis de Documentos.

1 Pase CMS 471-2019

2 Expediente 3939-2017

3 Plan Regulador Playa Hermosa

Analizado pase de la sesión 183 -2019 acordado en la sesión ordinaria del 29 de octubre 2019. Analizado en sesión de la comisión de ZMT con la asistencia de Fernando Quesada Lopez, Dagoberto Villalobos Mayorga, Manuel Ovarés Elizondo, Ronny Campos Muñoz

Asunto: Sobre propuesta de Rectificación a la Lámina de Zonificación y Reglamento del Plan Regulador Sector Costero Playa Hermosa Cóbano, misma presentada por la concesionaria Santa Teresa Investments S.T. I de Pantaguana S.R.L.

Revisada la documentación aportada, esta Asesoría Legal considera que no es posible acoger el trámite de la propuesta recibida:

CONSIDERANDO

En estos momentos se trabaja en una propuesta institucional sobre el PLAN REGULADOR INTEGRAL Santa Teresa-Mal País, que se extenderá de Mal País a Manzanillo. Espacio que incluye lo que hoy es el Plan Regulador de Playa Hermosa, zona que pretende modificar la propuesta recibida.

Nuestra propuesta institucional resuelve de forma integral las inconsistencias existentes y de acuerdo al interés público intenta resolver la mayor cantidad, por lo que tramitar un Plan Regulador específico de una zona no es de recibo para el desarrollo planteado para la zona por la administración.

Por lo Tanto

Esta Comisión recomienda al honorable Concejo rechazar la propuesta ofrecida por la concesionaria Santa Teresa Investments S.T. I de Pantaguana S.R.L. dado que se contrapone con la propuesta Integral institucional, así mismo se le debe indicar a la concesionaria que en su momento se estará realizando la audiencia pública que indica la ley, momento oportuno para hacer sus propuestas, la que serán valoradas según lo indica la normativa aplicable.

Sin otro particular,

Fernando Quesada López

Dagoberto Villalobos Mayorga

Presidente

Manuel Ovarés Elizondo

Miembro

Ronny Campos Muñoz

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido dictamen **D-C-ZMT-039-2019** de la comisión especial de zona marítimo terrestre en el cual recomiendan: “al Concejo rechazar la propuesta ofrecida por la concesionaria Santa Teresa Investments S.T. I de Pantaguana S.R.L. dado que se contrapone con la propuesta Integral institucional, así mismo se le debe indicar a la concesionaria que en su momento se estará realizando la audiencia pública que indica la ley, momento oportuno para hacer sus propuestas, la que serán valoradas según lo indica la normativa aplicable”.

ACUERDO N°2

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “**2.1.** Acoger en todas sus partes la recomendación emitida por la comisión de zona marítimo terrestre en su dictamen D-C-ZMT-039-2019. ACUERDO UNANIME

2.2. Rechazar la propuesta ofrecida por la concesionaria Santa Teresa Investments S.T. I de Pantaguana S.R.L. dado que se contrapone con la propuesta Integral institucional, e informarles que en estos momentos la administración trabaja en una propuesta institucional sobre el PLAN REGULADOR INTEGRAL Santa Teresa-Mal País, que se extenderá de Mal País a Manzanillo, espacio que incluye lo que hoy es el Plan Regulador de Playa Hermosa. En su momento se estará realizando la audiencia pública que indica la ley, momento oportuno para hacer sus propuestas, la que serán valoradas según lo indica la normativa aplicable”. ACUERDO UNANIME

b. COMISION ESPECIAL DEL CONCEJO EN PLENO PARA ANALISAR EL ACTO FINAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CONTRA COLEMU S.A.

DICTAMEN DE COMISIÓN

De: COMISIÓN ESPECIAL

Para: CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO

COBANO DE PUNTARENAS

La Comisión Especial, formada por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, Puntarenas, con base en el Código Municipal, integrada por el Concejo en pleno y con la ayuda de parte de la Asesoría Legal de este Concejo, se dictamina:

CONSIDERANDO:

Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario, nombrado y debidamente juramentado, investiga, resuelve y presenta ante este Concejo Municipal, el ACTO FINAL, Concejo que acuerda envíalo a la Comisión Especial, para su análisis.-

En forma general y resumida este ACTO FINAL, indica lo siguiente:

El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; y al tenor de los artículos: 1, 3, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 22, 39, 31, 33, 34, 35, 37, 40, 41, 43, 53, 54, 55, 56, 62, 65 de la Ley 6043, artículos 2, 9, 12, 20, 22, 54, 65, 80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1, 2, 3, 6 de la ley 9242; SE RESUELVE

RESULTANDO

PRIMERO: Que este Concejo Municipal delegó en la Señora Intendente la tramitación de un procedimiento administrativo a los fines de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435 representada por la señora MARIE CARLOTA DORRING MEADOWS , en su condición de representante con cedula de residencia N° 1752000212009; para cuyo efecto designó como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario a la Magíster Alba Iris Ortiz Recio.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que realizado el correspondiente Órgano Director del Procedimiento Administrativo, éste arribó a la siguiente relación de hechos probados y no probados, el cual se inserta literalmente en el Acto Final analizado.-

Dice el Informe de Hechos Probados y No Probados:

RESULTANDO

PRIMERO: Que este Concejo Municipal delegó en la Señora Intendente la apertura de un procedimiento administrativo a los fines de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435 representada por la señora MARIE CARLOTA DORRING MEADOWS , en su condición de representante con cedula de

residencia N° 1752000212009;
para cuyo efecto designó como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario a la Magíster Alba Iris Ortiz Recio.

SEGUNDO: Que este Concejo Municipal estima conveniente acreditar que la Administración Pública se encuentra, como bien se indica en el Informe sometida al principio de legalidad y solo puede ejecutar aquellos actos que la ley autoriza.

En el caso en examen ha quedado ampliamente demostrado que la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, con cedula jurídica N° 3-101-083435, de muy diversas formas, ha violentado una de las principales cláusulas contractuales, que es la referida, a sus propias responsabilidades, en el manejo de la concesión otorgada. Existe abundante normativa que se debe cumplir cuando toman la decisión de construir, sobre todo atendiendo a la extrema fragilidad ambiental que existe en el sector, por lo que desde que se da la aprobación de la concesión, pasando por el contrato de concesión y continuando en los mismos permisos de construcción, se advierte a la concesionaria, que todas sus actuaciones deben ser acordes con la ley, y que la consecuencia de sus infracciones, podrían representar una causal para perder la concesión.

POR TANTO, se recomienda a este CONCEJO MUNICIPAL se acuerde lo siguiente:

PRIMERO: En mérito de lo expuesto y con fundamento en los numerales 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; y al tenor de los artículos: 1, 3, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 22, 39, 31, 33, 34, 35, 37, 40, 41, 43, 53, 54, 55, 56, 62, 65 de la Ley 6043, artículos 2,9,12,20,22,54,65,80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1, 2, 3, 6 de la ley 9242; **SE RESUELVE:**

Dictar el Acto Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos y en consecuencia;

Ordenar la demolición inmediata de las obras levantadas en la zona pública, a saber rancho y parrilla, al frente de la parcela concesionada.

Demoler el portón denominado N° 2 que se encuentra fuera del área concesionada y que invade la zona de protección.

Revocar el permiso de construcción de la tapia por haberse autorizado en un área fuera de la parcela concesionada.

Decretar la cancelación de la concesión N° 1768-2000. Representada por la señora CARLOTA DORRING MEADOWS, cedula de residencia N° 175200002119.

Habiendo sometido a consulta de esta resolución, a las autoridades competentes, previstas en la normativa citada. Y una vez en firme este acuerdo de cancelación y ejecutable, infórmese al Registro Público para que se proceda a la cancelación del respectivo asiento registral a nombre de la concesionaria COLEMU. S.A.

SEGUNDO: En otro orden de ideas se hace saber a la empresa COLEMU S.A. cédula de persona jurídica N°3-101-083435, representada por su apoderada generalísimo sin límite de suma MARIE CARLOTA DORRING MEADOWS, con cedula de residencia N° 175200002119; que contra la presente son oponibles los recursos ordinarios de revocatoria y apelación en subsidio, ante este mismo órgano, los cuales deben interponerse en el plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación del presente asunto y ante el superior jerárquico impropio sea el Tribunal Contencioso Administrativo.

Recomendación: Esta Comisión Especial, de acuerdo al estudio realizado no encuentra problema alguno para que este Concejo acuerde acoger el informe del Organo, en observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación correspondiente.-

POR TANTO:

Esta Comisión dictamina y recomienda al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, acoger El Informe brindado por el Órgano Director del Procedimiento, se notifique a la empresa, haciéndosele las prevenciones de ley, con relación a su derecho recursivo. Bajo los principios esbozados, proceda este Concejo al Dictado del Acto Final, y adjúntese a esta recomendación o dictamen. Y Notifíquese como en derecho corresponde.-

Dagoberto Villalobos Mayorga
Jonathan Zamora Pérez

Fernando Quesada López
Eladio Ant. Picado Ramírez

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido y analizado el dictamen de comisión especial del concejo en pleno para analizar el acto final del procedimiento administrativo contra Colemu S.A.

-Que la comisión en su dictamen recomienda: "acoger el informe del Órgano, en observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación correspondiente."

ACUERDO N°3

Con cinco votos presentes a favor SE ACUEDA: “3.1. Acoger el dictamen emitido por la comisión especial”. ACUERDO UNANIME

3.2. Acoger el Informe final de hechos probados y no probados presentado por el Órgano Director del Procedimiento administrativo conformado con el fin de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA. en observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación correspondiente.” ACUERDO UNANIME Y FIRME

3.3. Dictar Acto Final de Hechos Probados y No Probados como se detalla:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

ACTO FINAL

El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; al tenor de los artículos: 1,3,7,9,10,12,13,14,15,17,20,22,39,31,33,34,35,37,40,41,43,53,54,55,56,62,65 de la Ley 6043, artículos 2,9,12,20,22,54,65,80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1,2,3,6 de la ley 9242.

; SE RESUELVE

RESULTANDO

PRIMERO: Que este Concejo Municipal delegó en la Señora Intendente la tramitación de un procedimiento administrativo a los fines de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435 representada por la señora MARIE CARLOTA DORRING MEADOWS , en su condición de representante con cedula de residencia N° 1752000212009; para cuyo efecto designó como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario a la Magíster Alba Iris Ortiz Recio.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que realizado el correspondiente Órgano Director del Procedimiento Administrativo este arribó a la siguiente relación de hechos probados y no probados, el cual se inserta literalmente y hace suyo el Concejo Municipal de Distrito.

Dice el Informe de Hechos Probados y No Probados:

CONSIDERACIONES CONCEPTUALES

DE LOS CONCEPTOS GENERALES DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Las concesiones aprobadas debidamente por las instituciones en quienes recae la competencia, se encuentran sujetas al cumplimiento de una serie de disposiciones que se establecen en diferentes documentos, todos de acatamiento obligatorio:

En primer término se encuentran sujetas a las disposiciones que establece la Ley N°. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre; normativa que en su artículo 1º define la zona marítima terrestre espacialmente, siendo que indica que la zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Esta caracterización de inalienable e imprescriptible es de suma importancia, pues nos indica que estamos frente a bienes de dominio público. la Sala Constitucional ha reiterado que: “ Por dominio público se entiende el conjunto de bienes sujetos a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectos o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos. La doctrina reconoce el dominio público bajo diferentes acepciones como bienes dominicales, bienes dominicales, cosas públicas, bienes públicos o bienes demaniales (...). La Sala arriba a la conclusión de que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé al legislador, sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que: “Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio o utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público”. La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad de poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre “asignación del carácter público” a un bien con la “afectación” de ese

bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominical queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo). Es por esto que se dice que la afectación puede ser declarada por ley en forma genérica, o bien por un acto administrativo, el cual, necesariamente, deberá conformarse con la norma jurídica que le sirve de referencia (principio de legalidad).” Ver Sala Constitucional. Voto N°. 6999-99.

Por su parte, la doctrina administrativa ha señalado que: " Dominio público es un conjunto de bienes que, de acuerdo al ordenamiento jurídico, pertenecen a la comunidad política pueblo, hallándose destinados al uso público -directo o indirecto- de los habitantes". (Tratado del Dominio Público, Miguel S. Marienhoff, pág. 141.

La Ley N°. 6043 define la composición de la zona marítimo terrestre, emitiéndose como la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja. Para todos los efectos legales, la zona marítima terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales. Ver artículo 9º de la Ley. Y el artículo 10 establece que la zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas.

La vigilancia de la zona marítima terrestre como es bien sabido, es competencica de los Gobiernos Locales. Las concesiones se encuentran sometidas además al Plan Regulador que ha sido definido por la Honorable Sala Constitucional, como ley formal. Así la Sala Constitucional ha afirmado sobre estas competencias: “En consonancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, parte del supuesto de que la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las municipalidades, lo cual ha sido plasmado en los artículos 15 y 19 de dicha ley. De manera que es a los municipios a quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos -planes reguladores-, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como institución encargada de la planificación urbana a nivel nacional.” Sala Constitucional Sentencia No 4205-96, de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996.

Por su parte, la doctrina ha indicado que el plan regulador es “la pieza fundamental del sistema de intervención estatal, (...) pues solo a través de los planes es posible la conversión del suelo rústico en suelo urbano: son los planes los que asignarán a cada zona del suelo su destino urbanístico y los que reglamentarán el uso de los terrenos.” González Pérez, Jesús. Los planes de urbanismos. Antología de Derecho Urbanístico. Página 37.

El Plan Regulador de Playa Santa Teresa fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo e la sesión ordinaria N.º. 50003, artículo V, inciso 9 del 28 de febrero del 2000; por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión extraordinaria N.º. 4784 del 15 de abril de 1998 y por la Municipalidad de Puntarenas según consta en la sesión ordinaria N.º. 88, artículo IV del 12 de abril del 2003 y se publicó en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 151 del 7 de agosto del 2003.

Por su parte, los terrenos de la zona marítima terrestre pueden ser concesionados. La concesión es definida en la doctrina como: “ La concesión, en efecto, permite: primero, elegir los sujetos más capaces o con mayores garantías para que la indicada actividad se cumpla en el sentido que al interés público convenga; segundo, tasar de una manera previa y bien delimitada el contenido de las facultades de ejercicio que se transmiten en función del objetivo social que con ello se pretende; tercero, imponer, a la vez, ese ejercicio de una manera forzosa, de modo que elimine la posibilidad de un no ejercicio, que se juzga contrario al interés general, todo ello bajo la fiscalización administrativa; y en fin, reservar la posibilidad de una caducidad de los derechos otorgados, o de un rescate de los mismos, o de una reversión a tiempo establecido, en virtud de una titularidad remanente y última que permanece en la Administración que puede recuperar la plenitud de facultades con vistas, o bien a una explotación directa ulterior por la propia Administración, o bien a una nueva distribución concesional en favor de nuestros

titulares". (Curso de Derecho Administrativo II, Eduardo García de Enterría y Tomás Ramón Fernández, pág. 133).

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo Nº. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta No. 3 del 4 de enero de 1978 define el concepto concesión como el otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público; Contrato: Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes; Uso público: El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona publica en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos. Ver artículo 2º.

Algunos de los terrenos (incluso ya ocupados) en Playa Santa Teresa fueron declarados de aptitud turística; de conformidad con la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y el Instituto Costarricense de Turismo, dictará de acuerdo con las normas de esta ley y sus reglamentos, las disposiciones necesarias para el mejor aprovechamiento de las zonas declaradas de aptitud turística. Ver artículo 29.

Para acceder a una concesión se debe firmar un "Contrato de Concesión" que es aprobado no solo por el Gobierno Local, sino también por el Instituto Costarricense de Turismo, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre; que indican que únicamente las municipalidades podrán otorgar concesiones en las zonas restringidas correspondientes a la zona marítimo terrestre de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, salvo las excepciones que ella establece y que las concesiones serán únicamente para el uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida, por el plazo y bajo las condiciones que esta ley establece.

Los concesionarios se encuentran sometidos además del Contrato, el Plan Regulador y la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, a todas aquellas normas que establezcan procedimientos para el uso, disfrute y explotación de la zona marítimo terrestre, de conformidad con el numeral 43 que ordena que aunque no se exprese en los documentos respectivos, todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva y del Instituto de Tierras y Colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

DE LOS REQUISITOS PARA CONSTRUIR EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Las construcciones en la zona marítima terrestre requieren de permisos y autorizaciones de diferentes instituciones. Así tenemos que la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en sus artículos 37 y 62 indican: ninguna municipalidad podrá autorizar proyectos de desarrollo turístico que ocupen áreas de la zona declarada turística, sin previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de su Junta Directiva, o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes. El Instituto deberá resolver dentro de los tres meses siguientes al recibo de la gestión respectiva; si no lo hiciere en ese plazo se tendrá como otorgada tácitamente la aprobación. Igual autorización se requerirá del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo aplicándose al efecto los mismos procedimientos anteriores y quién en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo Nº. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta No. 3 del 4 de enero de 1978; en sus numerales 20 y 22 disponen que cuando los terrenos situados dentro de las zonas planificadas se urbanicen, su diseño deberá ajustarse en todo a las normas y recomendaciones contempladas en el Plan Regulador Vigente, así como en la legislación que rige en la materia. Las disposiciones urbanísticas se regirán por los criterios de planificación y edificación específicas establecidas en las leyes especiales; las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley deberán proceder, previa información levantada al efecto, si lo consideran conveniente, al desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores.

Es obligación a quien construya en la zona marítimo terrestre aplicar los requisitos de visados que establece el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre,

que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001.

El artículo 54 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre dispone su aplicación obligatoria.

Por su parte, el el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; dispone los requisitos legales de visado de planos, a saber, son los establecidos en las siguientes leyes:

Ley de la Zona Marítimo Terrestre No 6043 del 2 de marzo de 1977, artículo 12, 15, 18, 19, 21, 22, 26, 31, 33, 37, 38, 39.

Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2).

Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.

Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.

Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.

Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.

Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.

Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.

Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.

Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.

Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.

Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.

Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, N° 7600, artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49.

Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4º que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7º de dicho Reglamento los requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades; para el diseño y elaboración de los planos, son los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en dicho decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.

Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.

Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.

Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.

Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

Para el trámite de visado de toda edificación de uso turístico en la zona marítima terrestre, se emplearan planos básicos; así: los interesados deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, cinco juegos de planos básicos:

Un juego de planos básicos para revisión de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su conformidad con las regulaciones urbanísticas, señaladas en el artículo 4o de este decreto.

Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

Un juego de planos básicos para el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para la revisión del cumplimiento de la construcción propuesta conforme a las normas del Plan Regulador.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

En los casos explícitamente establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), publicado en La Gaceta No. 125 del 26 de junio del 2004.

La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al ICT, para su correspondiente visado.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará al interesado, las resoluciones de los tres entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión en el presente decreto. Las tres instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos, una única vez dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 14 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.

Una vez aprobado el plano básico, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano básico y los requisitos establecidos en el artículo 7 del presente decreto. Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad.

Los planos constructivos finales deberán permanecer en el sitio de realización de la construcción a disposición de los inspectores municipales.

En relación con esta normativa, resultan de aplicación inexorable los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana que tipifican conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o alguno de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor y cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad. (...) Ver artículos 15 y 19.

Así como, los numerales 1º y 74 de la Ley de Construcciones que sancionan las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativo y toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente.

El hecho de un concesionario realice obras en la zona marítimo terrestre sin respetar, la normativa urbanística citada, constituye una violación grave a su contrato de concesión y en consecuencia se imponen sanciones. En ese sentido dispone el artículo 53 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre: “.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.

La Sala Constitucional se ha pronunciado en este sentido; en la resolución Nº. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 al respecto ha indicado: “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales, sin

contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdesse como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

La sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

El Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítima terrestre. (...)”.

El Dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no cabe alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando iv).”.

En consecuencia no basta con tramitar el permiso de construcción en el Gobierno Local, si no se cumple con los requisitos del Reglamento de Visados para Edificaciones en Zona Marítimo Terrestre.

DE LOS INCUMPLIMIENTOS DEL CONTRATO DE CONCESION EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE Y EL EJERCICIO ABUSIVO DEL IUS EDIFICANDI.

La Concesión una vez aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo debe suscribirse el correspondiente “Contrato de Concesión” el cual constituye al amparo de nuestra doctrina y la ley ; ley formal entre las partes. Ver en ese sentido el artículo 54 de la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre.

Es en el “Contrato de Concesión” en donde se plasma en sus cláusulas las obligaciones de las partes. Así en el contrato se indica lo siguiente: “(...) DECIMO QUINTA: OBLIGACION DEL CONCESIONARIO. El concesionario acepta todas y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley seis mil cuarenta y tres del dos de marzo de mil novecientos setenta y siete y su Reglamento aprobado por el Decreto Ejecutivo N.º. 7841-P del 4 de enero de 1978. (...) DECIMO SEPTIMA. LIMITACION: El concesionario no podrá modificar ninguna de las cláusulas del presente contrato sin previa autorización escrita del Concejo Municipal, s pena de rescindir el derecho de concesión otorgada. (...) VIGESIMO PRIMERA: LEGISLACION APLICABLE: Las partes contratantes acuerdan que, en todo lo no previsto aquí regirán las disposiciones contenidas en la Ley seis mil cuarenta y tres, su Reglamento y cualesquiera otras leyes conexas. VIGESIMO SEGUNDA: CANCELACION: El incumplimiento de las anteriores cláusulas, así como de las disposiciones de la Ley y su Reglamento citados, dará derecho a la Municipalidad, previa consulta a las entidades correspondientes, para dar por cancelada la presente concesión, sin responsabilidad ni reconocimiento de cualquier tipo de concesionario. (...)”.

Lo anterior encuentra plena concordancia con lo establecido en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.

Las violaciones a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y el Contrato de Concesión o el incumplimiento demostrado de las cláusulas ahí establecida, darán lugar a la cancelación de la concesión y/o a la demolición de obras, previo ejercicio pleno de la defensa del indiciado, a través del procedimiento administrativo disciplinario correspondiente. En ese sentido, establece el artículo 3º, 13 y 53 de la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre lo siguiente: “Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales. El usufructo y administración de la zona marítima terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva. Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan. (La Sala Constitucional mediante resolución Nº 5756 del 30 de octubre de 1996, declaró que la aplicación del presente artículo “...en procesos jurisdiccionales pendientes, que aún no concluyen con sentencia firme, no es violatorio del debido proceso y del derecho de defensa del imputado, siempre y cuando se interprete que es deber del juzgador, previo a la adopción de la medida de destrucción, demolición, constatar que los terrenos o las obras involucradas se encuentran efectivamente dentro de la zona marítimo terrestre y que éstas, se realizaron al margen de lo dispuesto en la presente Ley”.(...)) Artículo 53.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiera o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.(...)”.

Las municipalidades y el Instituto Costarricense de Turismo deberán dictar las normas y hacer cumplir las medidas que estimaren necesarias, para conservar o evitar que se perjudiquen las condiciones originarias de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales de conformidad con el artículo 17 ibídem.

El procedimiento para acreditar los incumplimientos contractuales y violaciones a las disposiciones de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y los permisos constructivos que se autorizaren, por parte de las entidades correspondientes, deben preceder a cualquier solicitud de cancelación de concesión. En idéntico sentido, una vez acreditadas los incumplimientos en respecto estricto de los numerales 39 de la Constitución Política y siguiendo el procedimiento ordinario administrativo dispuesto en los numerales 214 y 308 de la Ley General de la Administración Pública, se le deberá reconocer al concesionario, el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión; en el caso de que las causas no sean imputables al concesionario.

Sí las extinción opera por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en esa parcela quedarán en favor de la municipalidad respectiva, sin que ésta deba reconocer suma alguna por aquellas. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la municipalidad para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos, rebajándose de éstos el valor de dichas mejoras y edificaciones. El uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.

Los artículos 62 y 65 de la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre dispone que: “Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiera la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad. Artículo 65.- En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las

edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión.”.

Los gastos en que se incurre por la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores deberán ser cancelados por los infractores de conformidad con el numeral 22 del Reglamento de la Ley N°. 6043.

De conformidad con el artículo 80 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT o al IDA, según corresponda, así como al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM). De igual forma, estas instituciones deberán informar a la municipalidad respectiva sobre cualquier concesión que consideren deba ser cancelada. El procedimiento de cancelación de una concesión deberá efectuarse además atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que la Municipalidad correspondiente emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. La Municipalidad enviará copia de la resolución administrativa emitida al Instituto correspondiente y al interesado, y lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente.

La jurisprudencia patria judicial sobre el ejercicio abusivo del ius edificandi ha señalado, la Honorable Sala Constitucional en la resolución N°. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 “En primer lugar debe indicarse que, tal y c como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

Y, la sentencia N°. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

Por su parte, la jurisprudencia administrativa ha indicado en el Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción

para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítima terrestre. (...).” Y, en el dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no cabe alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera N.º. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional N.º. 9567-00, considerando iv).”.

HECHOS PROBADOS

PRIMERO: Que la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N.º. 3-101-083435, en fecha 3 de noviembre del 2004 suscribió un Contrato de Concesión, la cual se ubica en el sector costero turístico de Playa Santa Teresa, Distrito de Cóbano del Cantón Central de la provincia de Puntarenas, el cual fue declarado de aptitud turística según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, en sesión N.º. 1913, artículo 6 del 26 de agosto del 1970 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 220 del día 2 de octubre de 1970. Consta en folios 100 a 105 del expediente instruido por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre.

Dicha parcela se describe así: Entre los mojones del Instituto Geográfico Nacional N.º. 501,116 y 117. Parcela ubicada en Playa Santa Teresa, Distrito de Cóbano, Cantón Central de la Provincia de Puntarenas, con un área total de dieciséis mil quinientos metros cuadrados con veinticuatro decímetros (16.500.24 m²), según plano catastrado P-923157-2004, con los siguientes linderos al norte: propiedad privada y calle pública; al sur con Zona Pública, al Este con Zona Restringida y al Oeste con Sendero Peatonal y Zona Restringida, de acuerdo al plano catastrado.

La concesión en cuestión fue inscrita bajo la matrícula de folio real N.º. 1641-Z-000 del partido de Puntarenas.

Constituye un hecho probado. Ver folios 100 a 111 del expediente de concesión de zona marítima terrestre y 63 y 64 del expediente de investigación preliminar.

SEGUNDO: Que la concesión autorizada a la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N.º. 3-101-083435 posee los siguientes usos:

Zona residencial recreativa con un área de un mil ciento treinta y seis metros cuadrados con dos decímetros (1.136.02m²),

Zona de Protección con un área de cinco mil novecientos treinta un metro cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (5.931.23m²),

Zona Hotelera con un área de nueve mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros (9.284.54m²)

Zona de Servicios Básicos con un área de ciento cuarenta y ocho metros cuadrados con cuarenta y cinco decímetros (148.45m²).

(Ver folios 013 al 018 y 036, 054 y 55, 071, 090 al 093, 100 al 105 expediente de Zona Marítimo Terrestre)

Constituye un hecho probado.

TERCERO: Que el “Contrato de Concesión” suscrito indica en sus cláusulas lo siguiente: “(...) DECIMO QUINTA: OBLIGACION DEL CONCESIONARIO. El concesionario acepta todas y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley seis mil cuarenta y tres del dos de marzo de mil novecientos setenta y siete y su Reglamento aprobado por el Decreto Ejecutivo N.º. 7841-P del 4 de enero de 1978. (...) DECIMO SEPTIMA. LIMITACION: El concesionario no podrá modificar ninguna de las cláusulas del presente contrato sin previa autorización escrita del Concejo Municipal, s pena de rescindir el derecho de concesión otorgada. (...) VIGESIMO PRIMERA: LEGISLACION APLICABLE: Las partes contratantes acuerdan que, en todo lo no previsto aquí regirán las disposiciones contenidas en la Ley seis mil cuarenta y tres, su Reglamento y cualesquiera otras leyes conexas. VIGESIMO SEGUNDA: CANCELACION: El incumplimiento de las anteriores cláusulas, así como de las disposiciones de la Ley y su Reglamento citados, dará derecho a la Municipalidad, previa consulta a las entidades correspondientes, para dar por cancelada la presente concesión, sin responsabilidad ni reconocimiento de cualquier tipo de concesionario. (...)”.

Dicha concesión fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo G-275 de las 9:05 horas del 8 de febrero del 2005.

Constituye un hecho probado. Ver folios 100 a 111 del expediente de concesión de zona marítima terrestre y 63 y 64 del expediente de investigación preliminar.

CUARTO: Que la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N.º. 3 -101- 083435, posee los siguientes permisos de construcción, autorizados de la finca del Partido de Puntarenas matrícula folio real número 1641-Z-000; según consta en los archivos del Departamento de Ingeniería y Construcciones de este Concejo Municipal de Distrito:

Permiso para la construcción de dos casas: En fecha 28 de octubre de 1991; según consta en el libro de actas que al efecto lleva el Departamento de Secretaria de este Concejo Municipal de Distrito y en el acta de la sesión ordinaria N° 215 celebrada el día 28 de octubre del 1992, se aprueba el permiso constructivo solicitado por parte de la sociedad COLEMU S.A, para la edificación dos casas en Santa Teresa. Sobre este permiso es dable indicar que a la fecha no existe a nivel administrativo expediente físico del mismo, por tal razón es imposible conocer elementos tales como, si cumplió a cabalidad con los requisitos esenciales para su identificación, como lo son el número de expediente, área constructivas de ambas edificaciones, el valor tasado de ambas obras (casas), y además, si se contaba con los planos constructivos respectivos y demás requisitos legales mínimos solicitados en esa época para la obtención del permiso constructivo. Dicho permiso fue otorgado aún y cuando a la fecha de aprobación del mismo, la citada sociedad, no contaba con concesión autorizada e inscrita a su nombre y no contaba la zona con el Plan Regulador Costero de Playa Santa Teresa vigente, ya que el mismo comenzó a regir a partir de su publicación en la Gaceta N° 48 del 8 de marzo del 2000.

Constituye un hecho aprobado y dichas edificaciones se encuentran aprobadas al amparo del Reglamento Ley N°. 9242 para la Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre del 6 de mayo del 2014 que indica, en sus artículos 1º, 2º, 3º y 6º que dicen: La presente Ley tiene por objeto regularizar las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley N°. 6043 Ley de Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977 y sus reformas y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento de concesiones al amparo de dicha Ley; artículo 2º. Para los efectos de la presente ley, se entenderá por construcción toda estructura que haya sido fijada o incorporada a un terreno, previo a la aprobación de esta ley; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia; artículo 3º. Las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítima terrestre, que cuenten con un plan regulador costero vigente, podrán conservar las construcciones existentes, siempre que se ajusten al plan y a la normativa ambiental existente.(...) y artículo 6º. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítima terrestre no podrán autorizar ni permitir nuevas construcciones que no estén respaldadas en una concesión debidamente aprobada, inscrita y ajustada al plan regulador costero vigente. ”

Nótese en este sentido, que en el antecedente segundo del traslado de cargos, se consiga que.”(...)

Dicha concesión se aprobó con la existencia de construcciones existentes en el sitio, y que consistían en una construcción de cemento en la primera planta y en la segunda planta madera, de acuerdo con la inspección de campo y la declaración jurada presentada por el representante legal. (ver folio 068 al 085, 107 al 111 del expediente de ZMT)(...)”.

En el marco de la ley supra indicada, el Concejo de Distrito autorizó el permiso de construcción de dos casas de habitación, y dicha situación se encuentra consolidada y constituye un hecho probado.

Permiso para una piscina: En el año 2007 se obtuvo un permiso constructivo para una piscina en dicho inmueble con un área de 179 m2, bajo permiso N° 105/2007, con una estimación de la obra (piscina) en la suma ₡17.309.999.89. No obstante, dentro del expediente administrativo no constan algunos requisitos legales mínimos para la tramitación del mismo, como lo son: - la viabilidad ambiental emitida por parte de la SETENA, -la certificación registral de este terreno concesionado, -la póliza de riegos de trabajo, -la constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, -el plano catastrado, -la copia de la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respetivos en este Concejo Municipal, -la constancia de no morosidad con la CCSS, -los requisitos contemplados para los planos establecidos por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de Edificaciones en la zona marítima terrestre, que fue publicado en la Gaceta número: 36 del 20 de Febrero del 2001. Mismo que establece la obligatoriedad de contar la respectiva aprobación por parte de las instituciones como la Dirección de Urbanismo del INVU, Ministerio de Salud, ICT entre otros. En cuanto a los retiros establecidos específicamente en los planos constructivos no existe referencia alguna dentro del expediente, de que los mismos se ajustan a los establecidos en el Plan Regulador, ya que lo único que se consigna en el permiso constructivo, dentro del apartado de observaciones, es que dicha empresa debe respetar los retiros de ley y ajustarse al Plan Regulador de la zona.

Esta piscina se tramitó bajo el permiso de construcción para dar servicios a la casa existente bajo el permiso N°. 037/2008 y se corrobora in situ que se modificó en forma puesto que la tramitada en planos era rectangular y se utilizaron formas redondeadas. No se conoce si el área de la piscina coincide con el área tramitada en planos. Ver folios 435 del expediente de investigación preliminar.

Constituye un hecho probado.

Permiso para villa turística: En el año 2008, se cuenta con un permiso constructivo otorgado para villa turística, sobre ese mismo terreno con un área constructiva de 110 m², según permiso N° 020/2008, y una estimación de la obra constructiva (villa turística) de ₡22.999.999. En este expediente no consta lo siguiente: - Viabilidad Ambiental emitida por parte de la SETENA, constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, - la póliza de riegos de trabajo (solo existen recibos de pago), - copia de la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal, -los planos constructivos no se encuentra acorde a lo establecido por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones como la Dirección de Urbanismo del INVU, Ministerio de Salud, ICT, entre otros.

En los folios 367 a 394 del expediente de investigación preliminar consta el Permiso de Construcción N°. 020/0028 para una construcción de una villa turística con un área autorizada de 100m². No obstante, consta en sitio conforme al Levantamiento Topográfico realizado por el Ing. Javier Corrales Masís, del Departamento de Catastro y Zona Marítimo Terrestre que la edificación sub-exámene corresponde en dicho levantamiento a la construcción N°. 6 con un área constructiva de 288 m²; es decir 178 m² de más respecto del permiso tramitado.

Adicionalmente a lo anterior, también en el Informe de dicho Ingeniero se determina que logró verificar que del área constructiva; de dicha edificación, 105 m², invaden la zona de servicios básicos y parque.

Con respecto a los requisitos que se echan de menos en el expediente; tenemos que se violenta el el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. Ver artículo 4º y 7º. el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001.

En dicho Reglamento se establecen como requisitos los siguientes: "(...) Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4º que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7º de dicho Reglamento los requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades; para el diseño y elaboración de los planos, son los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en dicho decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.

Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.

Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.

Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.

Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

Para el trámite de visado de toda edificación de uso turístico en la zona marítima terrestre, se emplearán planos básicos; así: los interesados deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, cinco juegos de planos básicos:

Un juego de planos básicos para revisión de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su conformidad con las regulaciones urbanísticas, señaladas en el artículo 4o de este decreto.

Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

Un juego de planos básicos para el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para la revisión del cumplimiento de la construcción propuesta conforme a las normas del Plan Regulador.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

En los casos explícitamente establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), publicado en La Gaceta No. 125 del 26 de junio del 2004.

La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al ICT, para su correspondiente visado.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará al interesado, las resoluciones de los tres entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión en el presente decreto. Las tres instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos, una única vez dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 14 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.

Una vez aprobado el plano básico, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano básico y los requisitos establecidos en el artículo 7o del presente decreto. Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad. (...)”.

Esto guarda concordancia con la evacuación de la prueba testimonial evacuada que indica:

El testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, abogado de con cédula de identidad N°. 1-0617-0850 declaró: “(...) Un aspecto que he escuchado es respeto a la altura, las construcciones altas, que llegan a 3 pisos, y en el expediente consta, que una de las objeciones del ICT, en el año 2004, fue precisamente respecto de las construcciones ya existentes, y fue la misma municipalidad, la que se encargó de convalidar la concesiones, con esas construcciones, que todavía permanecen(...) LIC: Sabe si estas estructuras altas, exceden el máximo de altura de 7 metros que se acusan aquí. EDGAR: Aparentemente exceden pero siempre ha tenido la misma, lo que es la Casa Captan siempre ha tenido la misma altura. Son altas, posiblemente exceden esa altura. LIC: Sabe si hay algún informe o resolución que justifique esas alturas. EDGAR: Lo que conozco es que el ICT al aprobar la concesión, el Concejo justificó y que se presentó una declaración jurada, sobre la pre-existencia de esas construcciones. (...)”.

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ, inspector municipal y con cédula de identidad N°. 5-0342-0402 manifestó: “(...) Posteriormente había otorgado otro permiso para una villa turística, construyendo en madera, las traen de otro país, para armarlo, continuaron con la piscina clausurada y habían hecho un deck. La villa es la que sobrepasaba lo que se había autorizado en el plan regulador.(...) LIC: VARELA: La construcción que usted se refiere. GREIVIN: Existe una villa que la pasa. Y existe una casa que tiene mucha altura. La que se había clausurado, se clausuró porque sobrepasaba el área. LIC: VARELA: Época? GREIVIN: 2013, ya existía la concesión. LIC: VARELA: Hay alguna otra edificación que sobrepase la altura, que es de antes de que usted ingresara. GREIVIN: Yo entré en el 2012, y empecé a conocer la zona en el 2013, que fue cuando empecé. Hay una, que es como la casa principal, no se hizo conmigo la medición, se hizo después un levantamiento topográfico. Son dos construcciones diferentes.(...)”.

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, abogada del Concejo de Distrito y con cédula de identidad N°. 6-0301-534 indicó: “(...) LIC: VARELA: Se autorizaron construcciones que no van conformes a los usos de suelo. FRANCIL: Se hizo en lugares, las obras son permitidas para los usos, pero el área en donde se ubica, tal vez corresponde a otro uso. La parcelas tiene 4 usos, hotelero, residencial recreativo, servicios básicos.(...)”.

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítima terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 declaró: “(...) Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre.(...)”.

Constituye hecho probado.

Permiso para una casa de habitación: en el año 2008 la sociedad COLEMU S.A., cuenta con un permiso constructivo para la construcción de una casa de habitación con un área de 550 m², bajo el permiso N° 037/2008, con una estimación de la obra de ₡97.570.000 colones. No obstante, el permiso constructivo que corre a folio 025 del respectivo expediente, en su apartado de observaciones dice textualmente:

"Obra ya realizada solo legalización de la misma", quedado con ello evidenciado que la obra 007 autorizada mediante dicho permiso constructivo, fue una obra construida ilegalmente y legalizada al amparo de la Ley N° 833 de Construcciones. Tampoco se evidencia en el expediente del permiso lo siguiente: -la Viabilidad Ambiental emitida por parte de la SETENA, -la certificación registral del terreno concesionado, -la póliza de riegos de trabajo, -personería jurídica de la sociedad concesionada, -a constancia emitida por parte del Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, esto por cuanto lo único que existe dentro del mismo, es una nota que en apariencia fue emitida por parte de la Asada de Santa Teresa de Cóbano, pero sin firmar por el señor Gerardo Cubero, en la que se indica que esta concesionaria si cuenta con el servicio de agua potable, -el pago por concepto de multa sobre el valor del impuesto de construcción, -la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal; ya que único recibo que existe el pago por concepto del 1% del impuesto por construcciones. Por otro lado, cabe destacar que los planos constructivos correspondientes a dicha obra, no fueron debidamente autorizados de acuerdo al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones como la Dirección de Urbanismo del INVU, ICT. Adicionalmente en lo referentes al tema de los retiros el Departamento de Ingeniería y Construcciones, dentro de su apartado de observaciones, indica que dicha empresa debe respetar los retiros de ley, según el Plan Regulador de la zona, sin embargo, indica que la misma es una obra ya realizada y legalizada, por lo que no contiene más información al respecto.

Al respecto, debe en primer término consignarse, que por tratarse de bienes de dominio público y constituir la zona marítimo terrestre una zona "ambientalmente frágil" al tenor del artículo 50 de la Constitución Política, no proceden iniciar procedimientos o diligencias para la regularización de obras construidas ilegalmente.

Por su parte, el artículo 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre ordena: en la zona marítima terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora y fauna existentes, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquiera otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación.

En la Zona Restringida y con el permiso de construcción N°. 037/2008 se aprobó la construcción de una casa de habitación, la cual se construyó superando las alturas permitidas en el permiso y en el Plan Regulador. Consta en los folios 433 y 435 debidamente certificada por la Secretaría del Concejo Municipal del día 28 de agosto del 2018 que consta en folio del 424 al 436 del expediente de investigación preliminar.

En el permiso de construcción indica que deberá ajustarse a la Ley y Reglamentos de construcción en vigencia y ajustarse de acuerdo con lo estipulado en los planos constructivos. También se indica que la obra ya realizada solo legalización de la misma.

No obstante en el expediente del permiso de construcción visible a folios 354 a 376 debidamente certificado por la Secretaria del Concejo Municipal en fecha 8 de diciembre del 2017, no consta las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. Ver artículos 4º y 7º.

Esto guarda concordancia con la prueba testimonial evacuada en la audiencia oral y privada, a saber:

El testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, cédula de identidad N°. 1-0617-0850, Asesor Legal de la empresa COLEMU desde hace 4 años; manifestó conocer las objeciones e irregularidades del permiso de construcción, cuando afirmó: "(...)Cuando empecé con ella, me pedido que revisara ese expediente, pare regularizar y corregir las objeciones del ICT. Yo vine y hable con la persona encargada, no recuerdo el nombre, no trabaja ya aquí y la respuesta que obtuve fue, de buenas a primeras me hablo de cancelar la concesión. Me entró temo ry quedamos a la espera de que la municipalidad instruyera sobre las correcciones que había que hacer, para proceder conforme si es que había alguna violación al respecto. Y la respuesta fue que podían cancelar la concesión. Nunca obtuve respuesta para saber en que consistían las violaciones que se habían cometido. (...)LIC. VARELA: Participó en la tramitación de algún permiso de construcción. EDGAR: No, como dije construcciones del 2013, que fue cuando llegaron los inspectores del ICT: LIC. VARELA: Le consta que en los permisos participaron las autoridades competentes. EDGAR: No no me consta. (...)".

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ cédula de identidad N°. 5-0342-0402 declaró: "(...)LIC: Aparte del Ingeniero, que otras instancias revisan los permisos de construcción en ZMT.GREIVIN: el ICT y el INVU y el Ministerio de salud, en plantas de tratamiento. No le puedo diferencias cuales deben ir al Concejo, o a

estas instituciones. (...) LIC: VARELA: Hay alguna otra edificación que sobrepase la altura, que es de antes de que usted ingresara. GREIVIN: Yo entré en el 2012, y empecé a conocer la zona en el 2013, que fue cuando empecé. Hay una, que es como la casa principal, no se hizo conmigo la medición, se hizo después un levantamiento topográfico. Son dos construcciones diferentes.(...)”.

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, con cédula de identidad N°. 6-0301-534 manifestó: “(...)ODP. Cual es el procedimiento que se debe cumplir para obtener el permiso de construcción en la concesión? FRANCIL: Esa concesión tiene la particularidad de que tiene varios usos. Esos usos, que una comparación técnica, los usos que se desarrollaban no estaban acordes a los usos que debe realizarse en cada uso. Recuerdo un mapa, en donde se monta, en el croquis, las edificaciones que no cumplen que tienen alguna irregularidad, y hace una lista de las inconsistencias. El permiso primero el uso, después el proyecto a desarrollar y los permisos normales que son cedula, personería, disponibilidad de agua, los sellos de las aprobaciones, porque al ser zona marítima terrestre, requiere de ciertos requisitos diferentes que no tiene una obra constructiva normal en otra área que no sea zona marítima terrestre. Esto porque la zona es ambientalmente frágil. ODP: Cuales son los requisitos diferentes. FRANCIL: Debe cumplir con el artículo 8 del Reglamento de Visados para edificaciones en zona marítima, el ICT debe valorarlo, el Ministerio de Salud debe valorarlo. No me los sé de memoria. LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL. Les faltaba a uno u otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. (...)LIC: Desde cuando está vigente el Reglamento de Visados del ICT? FRANCIL: Desde el 2001.(...) LIC: Una vez que se ha otorgado el permiso de construcción, por parte de las autoridades municipales, debe el concesionario desconfiar de la validez del mismo? FRANCIL: No, debe desconfiar, pero tiene que cumplir con sus obligaciones como concesionario, pero debe cumplir con la Ley 6043 y sus obligaciones y su contrato de concesión. (...) LIC. VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad de agua, que yo recuerde. LIC. VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT.LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todos los construcciones y el Reglamento de Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al solicitante. LIC: Con respeto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados. (...)”

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 depuso: “(...) De Colemu específicamente, es un nombre, que comienzo a escuchar con mucha preocupación, en diferentes situaciones, logramos definir que algunas aunque resultaran eventuales ilegalidades, procedimientos que calificaban para nulidades, habían pasado el tamizaje, del procedimiento de zona marítimo terrestre, las habían aprobado la municipalidad y el ICT y se dieron por subsanadas. Ahondando en el tema y siendo que es constante la queja, revisamos tres aspectos; a) Tiene concesiones o no; b) El aspecto de las construcciones y c) El expediente de patente. Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, habían una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de número de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director. Empezamos a ver que a pesar de que pudieran regularizar el permiso, nos encontramos situaciones insalvables que los usos en zona de protección, de baños, sino que además había cabinas, cuyo uso no eran, en las peticiones formales del contrato original. Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre. En una de esas oportunidades, seguir con el inspector, para ejecutar la vigilancia de la sostenibilidad de la zona, que la ley nos faculta, empezamos a verificar los costos y los materiales utilizados. Hicimos una solicitud a ingeniera, para determinar que no había relación entre los propuestos en los permisos y los materiales utilizados. LIC. VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT,

quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venía a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Cuando el administrado tiene la obligación traerlos, son responsabilidad de la administración constatarlos. Si o no.? JUAN LUIS: Sí. (...) LIC: Fue la Municipalidad, de acuerdo a sus conclusiones, negligente o no en el otorgamiento de los permisos de construcción y de los requisitos que debía requerir las autoridades. JUAN LUIS: De forma light le puedo decir, que a pesar de la etapa de aprobación instrumentaliza un criterio que le permite eso al ICT, el uso, bajo el principio de conservación del acto y de la paz social, el tema no era tan grave, pues el uso será permitido en la zona.(...)”

En la certificación de la Secretaría Municipal se consigna que el permiso que el permiso es para una casa restaurante. Consta en folios 354.

Consta además en el informe de inspección visible a folios 300 a 303, 306 y 307, 308 a 314 que la construcción se excedió en el área autorizada en el permiso en 113.13 m2 invadiendo la zona de protección.

La Sala Constitucional en la resolución Nº. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 al respecto ha indicado: “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta a la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

Y la sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

El Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)”.

El Dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando Iv).”.

En consecuencia constituye un hecho probado que la construcción existente autorizada mediante el Permiso de Construcción Nº. 037/2008 con un área de construcción de 550 m2 se excedió en 132 m2; además de invadir la zona de protección en un área de 113, 13 m2. Y que se construyó sin cumplir los requisitos establecidos en los artículos 4º y 54 del Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; en los artículos 54 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, artículos 7º, 9º, 13, 17, 31, 33, 37, 43, en la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana y artículos 1º y 74 de la Ley de Construcciones.

Permiso para la edificación de una tapia y piscina: en 2008 consta un nuevo permiso constructivo, para la edificación de una tapia y piscina en dicho inmueble con un área a construir de 142 m2, bajo permiso Nº 170/2008, con una estimación de la obra (tapia y piscina) en la suma ₡9.540.000 colones. No obstante, presuntamente no consta en el expediente: - la viabilidad ambiental emitida por parte de la SETENA, - la póliza de riesgo de trabajo, ya que con respecto a este punto lo único que existe es la boleta de solicitud de póliza de trámite municipal y un recibo de pago de depósito sobre primas, -la constancia de parte del Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador de Acueducto que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, -la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal. Adicionalmente, en lo concerniente al tema de los retiros el Departamento de Ingeniería y Construcciones, presuntamente no hace referencia alguna con respecto a la inexistencia de la aprobación respectiva de los planos constructivos, de conformidad al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre (solamente es de aplicación para la obra, que se localiza en dicha área), para lo cual se hace necesario contar con la autorización de Instituciones como el INVU, ICT y Ministerio de Salud, ya que al respecto únicamente se hace referencia en el apartado de observaciones, que la citada sociedad presuntamente edificará la tapia en una área fuera de zona marítima terrestre, caso diferente ocurre con la piscina que al construirse fuera de la zona restringida, se encuentra en la obligación de respetar los retiros de ley, según el Plan Regulador de la zona, sin embargo presuntamente no indica nada más al respecto.

Consta a folios 338 a 356 del expediente de investigación preliminar que se construyó el Permiso de Construcción Nº. 170/2008 para la construcción de una piscina y tapia, con un área de 142m2. En el informe que tiene número de oficio ING-326-2018 suscrito por el Ing. Edgar Calvo, del Departamento de Ingeniería se hace constar que “La piscina se construyó más pequeña de lo contemplado pero se construyó una terraza perimetral que sí tiene el área de 42m2 tramitada en los planos constructivos. El muro de 100m está ubicado en planos constructivos fuera de de la propiedad, frente a la calle pública y cuenta con dos portones, los cuales si se construyeron. El muro no se construido y por haber aprobado fuera de la propiedad debería anularse.(...)”.

No obstante en el expediente del permiso de construcción debidamente certificado por la Secretaria del Concejo Municipal, no consta las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001.

Mención aparte merece el tema de la tapia perimetral, la cual no debió haber sido autorizada, por cuanto está planteada para ser construida, fuera del área de concesión.

Constituye un hecho probado.

Permiso para ampliación de cabina, jacuzzi y tanque de agua: En el año 2008 se cuenta con otro permiso constructivo para la ampliación cabina, Jacuzzi y tanque de agua con un área de 152 m2, bajo el permiso Nº 252/2008, con una estimación de la obra (para ampliación de cabina, Jacuzzi y tanque de agua) de la suma de ₡32.187.699.36 colones. Referente al mismo, se pudo determinar que dentro del expediente administrativo no se cumplió con la presentación de los requisitos mínimos legales requeridos para el otorgamiento del mismo, esto por cuanto no consta: -la existencia de viabilidad ambiental emitida por parte de la SETENA, -LA póliza de riesgo de trabajo, ya que con respecto a este punto lo único que existe es la botella de solicitud de póliza de trámite municipal y un recibo de pago de depósito sobre primas, - la

constancia respectiva emitida por parte del Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, -la constancia de haber efectuado la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal. Cabe señalar que los planos constructivos para la ejecución de dichas obras, no fueron debidamente autorizados de acuerdo al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones como la Dirección del INVU, ICT y el Ministerio de Salud. En lo referente al tema de los retiros al respecto se indica, el número de metros que deben ser respetados, y además se hace mención al pie del documento, que el concesionario debe respetar los retiros y ajustarse al Plan Regulador vigente.

No obstante en el expediente del permiso de construcción visible a folios 354 a 376 debidamente certificado por la Secretaria del Concejo Municipal en fecha 8 de diciembre del 2017, no consta las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. Ver artículos 4 y 7º.

Lo autorizado en el permiso de construcción Nº. 252/2008 es de 152m² y dado que este permiso es una ampliación del permiso Nº. 170/2008 que le autorizó 296m²; ambos sumaría un área constructiva autorizada en permisos de 448m². No obstante lo anterior, en el Levantamiento del Ing. Javier Corrales Masís de Catastro y Zona Marítimo Terrestre, se logra identificar que esa estructura que se visualiza con el número 4 tiene un área constructiva de 682m²; lo que representa una diferencia de 234m² de más.

Aunado a lo anterior, se logra demostrar en el levantamiento topográfico antes dichos que existe una invasión de 113.13 m² a la zona de protección. Consta en folio 079 a 084 del expediente de investigación preliminar.

Permiso para la construcción de un rancho: En el año 2010 existe un permiso constructivo para la construcción de un rancho con un área de 82 m², bajo el permiso NO 140/2010, con una estimación de la obra (rancho) de la suma de ₡6.703.500 colones. En el expediente no constan los siguientes requisitos: -la Viabilidad ambiental emitida por la SETENA, -una constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, donde especifique que dará paja de agua, y si no tiene servicio de agua y lo que tiene es agua propia de pozo o naciente, debe presentar una análisis físico — químico, en un laboratorio autorizado por el Ministerio de Salud, en donde demuestre la potabilidad del agua, a pesar de ello en el presente caso en estudio lo que se aportó que únicamente fue un recibo de pago de emitido por la Asociación Administradora del Acueducto de Santa Teresa del cobro del mes de Julio del año 2010, a nombre COLEMU S.A., que detalla textualmente casita capitán suizo./Arley, clasificada como tarifa comercial, -la copia de la cédula apoderado generalísimo de la citada sociedad, -la declaración de bienes inmuebles y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal, -la certificación de los alineamiento de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y de la zona de protección de nacientes de ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos, revisados por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso que propiedad este afectada (Ley Forestal NO 7575). Tampoco constan aprobaciones respectivas con respecto a las instituciones como la Dirección del INVU, ICT, Ministerio de Salud, según lo dispuesto en el Reglamento para el trámite de visado de planos para Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre. En relación a los retiros no se hace referencia específica en dicho permiso constructivo de este tema, ya que lo único que indica dentro del punto de observaciones de forma global, es que se debe ajustar a lo indicado en el Plan Regulador vigente para la zona.

Con fecha 12 de noviembre del 2010 se autorizó mediante Permiso de Construcción Nº. 140/2010 la construcción de un Rancho de aproximadamente 82,00 m²; que según el Informe del Departamento de Ingeniería ING-326-2018 mide en realidad 70,00 m².

En el Informe del Instituto Costarricense de Turismo que es Inspección DORP-278-2013 suscrito por los funcionarios Arq. Juan Luis Chaves y MBA Ernesto Ruiz Ríos, Ejecutivo de Turismo 2 y Coordinador de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas, se determinó mediante imágenes F8 a F15 que existen otros ranchos, que son:

Rancho circular de madera rolliza de 9.65m² de diámetro y unos 5 metros de altura;

Rancho de unos 5.67m² da diámetro y unos 3.5 metros de altura;

A la izquierda de la piscina rectangular de 70m² se encuentran dos ranchos más: el primero de ellos de 3.00 m² y otro de 5m² de diámetro y unos 3.50 metros de altura.

Estos ranchos se encuentran contruidos en madera rolliza, piso de madera y cubierta de palma.

Consta en folios 427 del expediente de investigación preliminar.

En el oficio I-ZMT-008-2018 visible a folios 085 a 097 del expediente de investigación preliminar constan el Informe de Inspección realizado por el funcionario Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal que indica la existencia de 3 ranchos grandes y 6 ranchos pequeños, 2 bodegas y garaje, 1 lavandería y 1 dormitorio. De todas estas obras solo el racho de 70,00 m2 cuenta con permiso de construcción.

Al respecto indicó el testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, abogado de la empresa COLEMU S.A., y con cédula de identidad N°. 1-0617-0850 ofrecido por la empresa COLEMU S.A., lo siguiente: "LIC: Hace unos minutos, hablaba de unos ranchos, que eran de palma y madera, sabe la ubicación de estos en la concesión. EDGAR: Hay unos al lado de las casas y al lado frente a la playa. Son bastante pequeños son unos seis no los he contado. Depende de lo que se llama ranchos."

Existen 3 ranchos grandes; de los cuales solo uno tiene permiso y los demás (6) carecen de permisos.

Constituye

Permiso para la construcción de cuatro módulos habitacionales: En el año 2010 consta un permiso para un área constructiva de 260 m2 bajo el permiso NO 151/2010, con una estimación de la obra (4 módulos habitacionales) de la suma de ₡64.309.999 colones. No consta en el expediente: -la viabilidad ambiental emitida la Secretaría Técnica Nacional, -constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, y si fuese agua propia de un pozo naciente, debe presentar análisis físico — químico, en un laboratorio autorizado por el Ministerio de Salud, en donde demuestre la potabilidad del agua, -certificación registral de la parcela concesionada, -personería jurídica de la concesionaria y la copia de la cédula del apoderado, -no se indica si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respetivos con este Concejo Municipal ni lo referente a los alineamiento de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y de la zona de protección de nacientes de ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos, revisados por la Dirección de Urbanismo. Es importante indicar que los planos constructivos cuentan con la aprobación del INVU (mediante el respectivo sello), del Ministerio de Salud, a través de una declaración jurada es utilizada por dicho Ministerio para aquellos planos constructivos que tenga injerencia directa específicamente, con vivienda unifamiliar independientemente de su localización, caso diferente ocurre con visto bueno del ICT quien mediante MPD ZMT 111—2010 de fecha 25 de Octubre del 2010, concede el respectivo visto bueno de los planos del proyecto casa capitán (4 habitaciones con servicio sanitario independiente), por lo cual el Departamento de Proceso del Planeamiento determina técnicamente que el proyecto en mención, mismo que cumple satisfactoriamente con el plan Regulador Costero de Playa Santa Teresa; pero omite indicar los retiros que deben ser respetados y establecidos, según el Plan Regulador de la zona.

Existe el Permiso de Construcción N°. 151/2010 que corresponde a la construcción de cuatro módulos habitacionales, con un área de 260 m2 de huella visible a folios 285 a 305 del expediente de investigación preliminar.

En el informe del Departamento de Ingeniería ING-326-2018 visible a folio 433 a 436 se indica al respecto lo siguiente: "Construcción de dos viviendas #17 según informe de topógrafo. Según informe de inspector mide 340 m2, superando los 260 m2 aprobados por el Concejo." En el levantamiento topográfico realizado por el Ing. Javier Corrales visible a folios 078 a 084 consta que las áreas se encuentran superadas en 80 m2 de construcción.

Tampoco consta que se cumpla con los requisitos señalados en el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. Ver artículos 4º y 7º

Constituye **Permiso para mejora de cubierta de techo:** En el año 2013 existe un permiso constructivo a favor de la sociedad COLEMU S.A., por un área constructiva de 240 m2 para efectuar la mejora de un cambio de cubierta de techo de la obra existente en su totalidad, el cual se estimó en la suma de ₡13.080.000 colones. En el expediente consta: -la viabilidad ambiental emitida por la SETENA a través de la resolución administrativa N° 0479-2013 SETENA, de las 13:25 horas del 28 de Febrero del 2013, que fue autorizada para un proyecto de construcción de habitación de uso hotelero, en el expediente administrativo N° DI- 8459-2012 SETENA de una área de 760 m2 de construcción, que consta de 6 habitaciones en dos niveles con una área constructiva de 270 m2, además de 140 m2 de corredor, 50 m2 de sala, 50 m2 cocina, 180 m2 decks, 70 m2 de piscina y área de parqueo de 33 m2 con aguas tratadas a través de una planta de tratamiento, por lo que de acuerdo a lo establecido en el resultando quinto de la citada resolución se indica "que el proceso sometido a proceso de evaluación ambiental mediante el presente expediente, comprende únicamente a obras descritas como descripción de proyecto adjunto al formulario DI. Según información aportada por lo que cualquier obra diferente, deberá de previo a su inicio presentar el análisis correspondiente". Esta situación pone en evidencia que la obra aprobada mediante el citado permiso constructivo, excede en 100 metros cuadrados lo aprobado mediante

viabilidad ambiental como corredor de 140 metros cuadrados. La construcción ejecutada sin permiso de construcción no cuenta con visto bueno del Ministerio de Salud o declaración jurada de profesional responsable, tampoco se acredita que se encuentra al día con las obligaciones ante la CCSS, -tampoco consta documento alguno que indique a ciencia cierta haber efectuado la declaración de bienes inmuebles. Cabe agregar que los planos constructivos de dicha obra no cuentan con la aprobación según el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones como la Dirección de Urbanismo del INVU e ICT. En lo que respecta al tema de los retiros se hace referencia de los retiros en el permiso constructivos, según el Plan Regulador.

En la misma zona se aprobó el Permiso de Construcción N°. 069/2013 para un área de construcción de 296m² que es una estructura de techo que cubre el pasillo abierto entre las dos estructuras tipo vivienda del permiso 151/2010 (consiste en cuatro estructuras tipo habitación ubicada en forma de espejo, separado por un pasillo). Consta en los folios 433 y 435 debidamente certificada por la Secretaría del Concejo Municipal del día 7 de diciembre del 2017 que consta en folio del 251 a 284 del expediente de investigación preliminar.

En el permiso de construcción indica que deberá ajustarse a la Ley y Reglamentos de construcción en vigencia y ajustarse de acuerdo con lo estipulado en los planos constructivos. Se establece que deberán respetarse los siguientes linderos "(...) Frontal: 5 mts; Lateral: 3 mts; Posterior: 5 mts. (...) "

No obstante lo anterior, en el Acta de Inspección por Infracción a la Ley N°. 6043 consta que el retiro lateral no se ajusta al Plan Regulador. Ver en ese sentido el folio 156 del expediente de investigación preliminar. En dicho informe se consigna "Obra denominada originalmente apartamentos de uso hotelero y permiso de cambio de cubierta de techo. Obra está terminada en un 100%, retiro lateral no se ajusta al indicado en plan regulador. Construcción se encuentra a 1.50 mts de columnas de madera en una esquina y 1.20 mts en otra esquina esto del corredor y de la pared de apartamentos. El lindero esta 3.10 mts y 3 mts por lo tanto todo el corredor está dentro del área de retiro. Obra se clausura por invasión al retiro. Sin embargo, las obras fueron concluidas en franca violación de la normativa existente pues había sido clausurada. En este sentido, en el folio 262 consta en el oficio ZMT-046-2012 en que se indica al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo lo siguiente: "(...) los retiros de esta zona son frontal: diez metros, posterior: diez metros, lateral: tres metros con una altura máxima de siete metros; (...) "

Como podemos notar los retiros no se cumplen.

Tampoco se cumplió con los requisitos y las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. Ver numerales 4º y 7º.

Esto guarda concordancia con la prueba testimonial evacuada en la audiencia oral y privada, a saber:

El testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, cédula de identidad N°. 1-0617-0850, Asesor Legal de la empresa COLEMU desde hace 4 años; manifestó conocer las objeciones e irregularidades del permiso de construcción, cuando afirmó: "(...) Cuando empecé con ella, me pedido que revisara ese expediente, para regularizar y corregir las objeciones del ICT. Yo vine y hable con la persona encargada, no recuerdo el nombre, no trabaja ya aquí y la respuesta que obtuve fue, de buenas a primeras me hablo de cancelar la concesión. Me entró temo ry quedamos a la espera de que la municipalidad instruyera sobre las correcciones que había que hacer, para proceder conforme si es que había alguna violación al respecto. Y la respuesta fue que podían cancelar la concesión. Nunca obtuve respuesta para saber en qué consistían las violaciones que se habían cometido. (...) LIC. VARELA: Participó en la tramitación de algún permiso de construcción. EDGAR: No, como dije construcciones del 2013, que fue cuando llegaron los inspectores del ICT: LIC. VARELA: Le consta que en los permisos participaron las autoridades competentes. EDGAR: No no me consta. (...) "

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ cédula de identidad N°. 5-0342-0402 declaró: "(...) LIC: Aparte del Ingeniero, que otras instancias revisan los permisos de construcción en ZMT. GREIVIN: el ICT y el INVU y el Ministerio de salud, en plantas de tratamiento. No le puedo diferencias cuales deben ir al Concejo, o a estas instituciones. (...) LIC: VARELA: Hay alguna otra edificación que sobrepase la altura, que es de antes de que usted ingresara. GREIVIN: Yo entré en el 2012, y empecé a conocer la zona en el 2013, que fue cuando empecé. Hay una, que es como la casa principal, no se hizo conmigo la medición, se hizo después un levantamiento topográfico. Son dos construcciones diferentes. (...) "

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, con cédula de identidad N°. 6-0301-534 manifestó: "(...) ODP. Cuál es el procedimiento que se debe cumplir para obtener el permiso de construcción en la concesión? FRANCIL: Esa concesión tiene la particularidad de que tiene varios usos. Esos usos, que una comparación técnica, los

usos que se desarrollaban no estaban acordes a los usos que debe realizarse en cada uso. Recuerdo un mapa, en donde se monta, en el croquis, las edificaciones que no cumplen que tienen alguna irregularidad, y hace una lista de las inconsistencias. El permiso primero el uso, después el proyecto a desarrollar y los permisos normales que son cedula, personería, disponibilidad de agua, los sellos de las aprobaciones, porque al ser zona marítima terrestre, requiere de ciertos requisitos diferentes que no tiene una obra constructiva normal en otra área que no sea zona marítima terrestre. Esto porque la zona es ambientalmente frágil. ODP: Cuales son los requisitos diferentes. FRANCIL: Debe cumplir con el artículo 8 del Reglamento de Visados para edificaciones en zona marítima, el ICT debe valorarlo, el Ministerio de Salud debe valorarlo. No me los sé de memoria. LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL: Les faltaba a uno u otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. (...)LIC: Desde cuando está vigente el Reglamento de Visados del ICT? FRANCIL: Desde el 2001.(...) LIC: Una vez que se ha otorgado el permiso de construcción, por parte de las autoridades municipales, debe el concesionario desconfiar de la validez del mismo? FRANCIL: No, debe desconfiar, pero tiene que cumplir con sus obligaciones como concesionario, pero debe cumplir con la Ley 6043 y sus obligaciones y su contrataco de concesión. (...) LIC. VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad de agua, que yo recuerde. LIC. VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT.LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todos los construcciones ye l Reglamento del Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al solicitante. LIC: Con respeto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados. (...)”

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 depuso: “(...) De Colemu específicamente, es un nombre, que comienzo a escuchar con mucha preocupación, en diferentes situaciones, logramos definir que algunas aunque resultaran eventuales ilegalidades, procedimientos que calificaban para nulidades, habían pasado el tamizaje, del procedimiento de zona marítimo terrestre, las habían aprobado la municipalidad y el ICT y se dieron por subsanadas. Ahondando en el tema y siendo que es constante la queja, revisamos tres aspectos; a) Tiene concesiones o no; b) El aspecto de las construcciones y c) El expediente de patente. Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, había una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de número de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director. Empezamos a ver que a pesar de que pudieran regularizar el permiso, nos encontramos situaciones insalvables que los usos en zona de protección, de baños, sino que además había cabinas, cuyo uso no eran, en las peticiones formales del contrato original. Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre. En una de esas oportunidades, seguir con el inspector, para ejecutar la vigilancia de la sostenibilidad de la zona, que la ley nos faculta, empezamos a verificar los costos y los materiales utilizados. Hicimos una solicitud a ingeniera, para determinar que no había relación entre los propuestos en los permisos y los materiales utilizados. LIC. VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT, quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venía a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Cuando el administrado tiene la obligación traerlos, son responsabilidad de la administración

constatarlos. Si o no? JUAN LUIS: Sí. (...) LIC: Fue la Municipalidad, de acuerdo a sus conclusiones, negligente o no en el otorgamiento de los permisos de construcción y de los requisitos que debía requerir las autoridades. JUAN LUIS: De forma light le puedo decir, que a pesar de la etapa de aprobación instrumentaliza un criterio que le permite eso al ICT, el uso, bajo el principio de conservación del acto y de la paz social, el tema no era tan grave, pues el uso será permitido en la zona.(...)”

Como podemos notar de la prueba testimonial, el abogado de la empresa COLEMU S.A., así como la representante legal de la empresa, conocían las irregularidades cometidas, desde hace más de 4 años, y si bien se acercaron al Concejo de Distrito, lejos de iniciar un proceso de “convalidación” como ellos mismos llaman, siguieron operando al margen de la ley.

En el expediente de zona marítimo terrestre a folio 261 a 263 consta el levantamiento realizado por el Inspector Felipe Rodríguez consta que los retiros frontal y posterior se encuentran violentando lo establecido en el Permiso. Se les advirtió que ambos retiros debían ser de 5 mts y son de 3.87 y 3.21 metros receptivamente.

En consecuencia constituye un hecho probado la violación.

Permiso para la construcción de habitaciones de uso hotelero: En el año 2013 se tramitó bajo el expediente NO 070/2013, a nombre de COLEMU S.A., para la construcción de habitaciones de uso hotelero, por un área de 296 m2 con una estimación de las obras de un monto de ₡475.000.000 colones. En el expediente no consta: -el visto bueno del Ministerio de Salud. Si consta en el expediente la existencia de planos constructivos con las aprobaciones de la Dirección de Urbanismo del INVU, ICT, permiso de ubicación para la planta de tratamiento, pero no así un visado sanitario de construcción del Ministerio de Salud para la obtención del permiso constructivo, de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de edificaciones en la Zona Marítima Terrestre. En el expediente consta el oficio N° Ing. 162-2013 de fecha 22 de Mayo del 2013, mediante el cual ingeniero municipal afirma que para el otorgamiento del presente permiso constructivo se corroboró el cumplimiento o aprobación por parte del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, del ICT, de la SETENA y que además cuenta con un permiso de ubicación de la planta de tratamiento y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quedando pendiente de presentar para la continuidad del trámite respectivo el cambio de cubierta, el alineamiento municipal para construcción el cual es extendido por el Concejo Municipal, mediante una nota de solicitud por parte de su representada. Igualmente, se echa de menos el alineamiento de protección de nacientes y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal. Estos son extendidos por el Instituto de Vivienda y Urbano, en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto a otros cuerpos de agua, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía. Lo anterior con la finalidad de proseguir con el trámite de los permisos constructivos referentes al citado proyecto, los cuales pareciera no se encuentran en el expediente. Existe una bitácora de seguimiento de obras, a través de la cual consta una visita de campo, por medio de la cual se logra demostrar que la citada obra constructiva a fecha 19 de Junio del 2013, contaba con contra piso, colocación de techos y cielos terminados, construcción de paredes, los avances de la obra son del 50% aproximadamente, mismas que se encuentran construyendo de acuerdo con los planos constructivos, lo que corresponde a áreas de distribución hasta el momento de esa inspección. En fecha 15 de Julio del 2013, se visita nuevamente la obra y en esa oportunidad se logra verificar que la misma cumple con un avance del 85% y se logra verificar que la altura era de 70 mts aproximadamente, así mismo se construyó dentro sus dos costados, estos no indicados en los planos por lo que se paraliza el proyecto por las anomalías antes citada, ya que el Plan Regulador indica que la altura máxima es de 7 mts. Se confecciona una nueva clausura a la piscina existente en el sitio, ya que no cuenta con permiso constructivo respectivo.

En dicho permiso no se respeta la normativa establecida en el Reglamento para Visados de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre que Decreto Ejecutivo N°. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. En folios 205 a 249 de la investigación preliminar en donde consta el permiso de construcción N°. N°. 070/2017 ampliado por permiso de construcción N°. 252/2013 tenemos que se aporta una Resolución de la Secretaría Técnica Ambiental, que es la N°. 0479-2013 visible a folio 224 y siguientes; en donde en la descripción del proyecto se indica que el área aproximada será de 760 m2 y que constará de seis habitaciones en dos niveles con un área constructiva de 270m2, además de 140 m2 de corredores, sala de 50 m2, cocina de 50m2, decks de 180m2 y piscina de 70 m2, además de parqueo de 33 m2. Si sumamos todas estas áreas superan por mucho los permisos solicitados cuyas áreas son de 296 m2 y 152m2 respectivamente. La diferencia entre lo autorizado (438m2) y los construido (790)es de 244m2.

Adicionalmente esta estructura invade la zona de protección en 113,13m² según consta en el folio 079 que es informe del Ing. Javier Corrales de Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.

Constituye un hecho probado.

QUINTO: Que en fecha 18 de junio del 2013, los funcionarios de la Oficina Regional Instituto Costarricense de Turismos ICT Puntarenas, Arq. Juan Luis Chaves Vega y el M.B.A Ernesto Ruiz Ríos, elaboraron el informe de inspección DORP-278-2013, respecto a la obras existentes en la concesión otorgada a la empresa COLEMU S.A, cédula de persona jurídica N.º. 3-101-083435, en el sector costero de Playa Santa Teresa, Distrito 11 Cóbano, Cantón 1ro Puntarenas, según plano de catastro P-923157- 2004, en la que se pudo constatar que existen varias edificaciones y se indicaron los siguientes hallazgos:

Casa en construcción en el costado sureste de la propiedad: se procedió con el levantamiento de una casa que está en construcción, en el costado sureste de la propiedad. El primer nivel está integrado por un espacio delimitado por 12 columnas cuadradas de madera de unos 35 cm, en su parte posterior, tiene un pasillo de 5.06 metros de ancho, que divide dos áreas de dormitorios y sus paredes son de concreto, y la estructura de la cubierta es de madera, las cuales sumando las áreas de ese nivel dan alrededor de 427 m². Luego se tiene un segundo nivel, con un entresuelo de tabloncillo de madera, con vigas cuadradas de madera de unos 30 cm, ese segundo nivel está a una altura de unos 3.42 metros aproximadamente, en esa área van a ubicarse dos dormitorios, conformados con paredes de madera esas áreas suman unos 84 m², para un total de 511 m² aproximadamente.

La estructura de la cubierta es de piezas de madera cuadrada de unos 7.5 cm, como clavadoras, las cuales van apoyadas en una pieza de madera como solera de unos 25 cm por 10 cm. La cumbrera del segundo nivel tiene una altura de unos 9.22 meros. Se tomó la distancia desde la colindancia este y presuntamente tiene 3.44 metros, sin tomar en cuenta lo que sale el alero. (Ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar)

c) Esta casa tiene una piscina rectangular sin techar al frente, separado unos 3 metros de la casa, la cual tiene unos 64 metros cuadrados y está a unos 20 metros aproximadamente de distancia del mojón 116. (Ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar).

Esta obra fue construida sin permiso de construcción según se infiere del Informe de Inspección de fecha 13 de agosto del 2013, visible a folio 153 del expediente de investigación preliminar. Indica el informe en cuestión. "(...) Así mismo la piscina la cual no cuenta con ningún permiso municipal, la cual había sido clausurada esto el día 17 de noviembre del 2011, a esta piscina se le estaban realizando trabajos de enchape, así mismo con la construcción de un deck este unido con el de las habitaciones de uso hotelero, por lo cual procedía a realizar nuevamente la clausura total del proyecto, así mismo en el sitio recopilé toda la información respectiva, confeccionar el acta y realice la colocación de sellos de clausurado en dicha obra HABITACIONES DE USO HOTELERO Y PISCINA. Después mediante una segunda inspección esto el día 17 de Julio del año 2013, al sitio antes mencionado, se logró verificar que en el sitio donde se había construido unos apartamentos de uso hotelero los cuales ya estaban terminados, (...)".

Por su parte, en la evacuación de prueba testimonial se indicó lo siguiente de interés:

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ, inspector municipal y con cédula de identidad N.º. 5-0342-0402 nos indicó: "(...) Se había tramitado un permiso para unos módulos habitacionales, que en una de las inspecciones, se había hecho una inspección invadiendo un área recreativa invadiendo, lo que no estaba autorizado en los planos constructivos. Asimismo en esas inspecciones se estaba construyendo una piscina que no contaba con los permisos municipales. (...)LIC. VARELA: Usted tuvo a la vista los permisos de construcciones. GREIVIN: Cuando se hizo el levantamiento, yo hice mi propio informe, con las mediciones, lo había hecho manual. Posteriormente lo analizamos, con Edgar Calvo, el Ingeniero y concluimos la piscina nunca fue otorgada, no sé si se presentó aquí algo, y las construcciones, básicamente ranchos, bodegas, piscinas, porque hay 3 piscinas, 2 tienen permiso. El área constructiva si coincide con permisos. La piscina sin permiso se encuentra funcionando. Igual que la construcción de la villa que superaba los 10 metros, se continuó. (...) "

Se recibe FRANCIL HERRERA ARAYA, abogada del Concejo de Distrito y con cédula de identidad N.º. 6-0301-534 declaró: "(...) ODP. Cuáles fueron sus hallazgos. FRANCIL: Bastantes permisos constructivos que correspondieron. Los permisos constructivos que todos tenían alguna inconsistencia con respecto a la aprobación final, siempre incumplía con algún requisito y así fueron aprobados. Una obra que fue avalada, antes de la aprobación del Plan Regulador, con el dictamen 230-97 de la Procuraduría, sin haber tenido previo a la construcción. En la declaración el señor manifiesta que tiene más de 30 años de construida. Esa obra fue avalada y después se otorgó la concesión. Recuerdo una inspección de un cuestionamiento que hizo el ICT con respecto al desarrollo de varios proyectos constructivos. Pide explicaciones el ICT, les envía

a un documento, les solicita ciertas interrogantes, el documento está en el expediente, diferencias en alturas, obras, y varias inconsistencias, la obra fue clausurada por parte del inspector nuestro. ODP. Cuál es el procedimiento que se debe cumplir para obtener el permiso de construcción en la concesión? FRANCIL: Esa concesión tiene la particularidad de que tiene varios usos. Esos usos, que una comparación técnica, los usos que se desarrollaban no estaban acordes a los usos que debe realizarse en cada uso. Recuerdo un mapa, en donde se monta, en el croquis, las edificaciones que no cumplen que tienen alguna irregularidad, y hace una lista de las inconsistencias. El permiso primero el uso, después el proyecto a desarrollar y los permisos normales que son cedula, personería, disponibilidad de agua, los sellos de las aprobaciones, porque al ser zona marítima terrestre, requiere de ciertos requisitos diferentes que no tiene una obra constructiva normal en otra área que no sea zona marítima terrestre. Esto porque la zona es ambientalmente frágil. ODP: Cuales son los requisitos diferentes FRANCIL: Debe cumplir con el artículo 8 del Reglamento de Visados para edificaciones en zona marítima, el ICT debe valorarlo, el Ministerio de Salud debe valorarlo. No me los sé de memoria. LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL: Les faltaba a uno uno y otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. (...) LIC: VARELA: Recuerda de alguna piscina que se haya hecho sin permiso. FRANCIL: Sí, el ICT cuestiona esa piscina, es una de las últimas obras, que se realiza frente a otra construcción, que está al frente de la obra de la piscina, se cuestionó. LIC: VARELA: Esa edificación que usted dice frente a la piscina, recuerda si el ICT habla de alguna otra disconformidad. FRANCIL: Si es un cuestionamiento del ICT. Habla de alguna disconformidad con respecto al techo. LIC: Le consta quien construyó las edificaciones ilegales? FRANCIL: No, yo no a las zonas. La primera es como del 1998 y yo empecé en el 2009. Yo puedo saber que hubo una infracción, o una inspección de campo, pero no puedo saber quién la hizo. (...) LIC: Una vez que se ha otorgado el permiso de construcción, por parte de las autoridades municipales, debe el concesionario desconfiar de la validez del mismo? FRANCIL: No, debe desconfiar, pero tiene que cumplir con sus obligaciones como concesionario, pero debe cumplir con la Ley 6043 y sus obligaciones y su contrato de concesión. LIC: En su investigación si usted tuvo el oficio del ICT que se realizó a la luz del informe de la Oficina Regional del ICT. FRANCIL: Sí está en el informe sí, yo no recuerdo números de oficio. Se le piden explicaciones de ciertas inconsistencias en campo. (...) LIC: VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad de agua, que yo recuerde. LIC: VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT. LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todas las construcciones y el Reglamento del Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al solicitante. LIC: Con respecto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados. (...)”

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítima terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 quien declaró: “(...) De Colemu específicamente, es un nombre, que comienzo a escuchar con mucha preocupación, en diferentes situaciones, logramos definir que algunas aunque resultaran eventuales ilegalidades, procedimientos que calificaban para nulidades, habían pasado el tamizaje, del procedimiento de zona marítimo terrestre, las habían aprobado la municipalidad y el ICT y se dieron por subsanadas. Ahondando en el tema y siendo que es constante la queja, revisamos tres aspectos; a) Tiene concesiones o no; b) El aspecto de las construcciones y c) El expediente de patente. Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, había una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de número de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director. Empezamos a ver que a pesar de que pudieran regularizar el permiso, nos encontramos situaciones insalvables que los usos en zona de protección, de baños, sino que además había cabinas, cuyo uso no eran, en las peticiones formales del contrato original. Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían

evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre. En una de esas oportunidades, seguir con el inspector, para ejecutar la vigilancia de la sostenibilidad de la zona, que la ley nos faculta, empezamos a verificar los costos y los materiales utilizados. Hicimos una solicitud a ingeniera, para determinar que no había relación entre los propuestos en los permisos y los materiales utilizados. (...) LIC. VARELA: Habían edificaciones sin permiso. JUAN: No puedo decirlo. Lo saco por la masa. En el mosaico si hay 10 permisos y hay 28 construcciones, hay 18 que no tienen permiso. En la parcela de Colemu, hay construcciones clausuradas y se continuó construyendo. LIC. VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT, quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venía a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Sabe si se tramitó permisos de concesión para piscina. JUAN LUIS: Entre las cosas que determinaron esta investigación, es que la piscina se clausuró por el inspector y se continuó. LIC: Ubica cual es la piscina ilegal. JUAN LUIS: Sí es difícil. (...)”

Como puede inferirse del análisis de la prueba testimonial, la empresa COLEMU S.A. ha realizado obras sin permiso de construcción violentando la normativa urbanística de la materia.

d) Casi paralelo a la casa en construcción, retirado a unos 15 metros, aparece hacia el oeste un rancho circular de madera rolliza, piso de madera, y cubierta de palma, de unos 9.65 m2 de diámetro y de unos 5 metros de altura. Más hacia el norte de la propiedad, está otro rancho, construido con los mismos materiales del primero, de unos 5.67 M2 de diámetro y de unos 3.5 metros de alto, un poco más hacia el norte está una piscina de forma irregular de unos 70 m2 y a la izquierda de la piscina están otros dos ranchos, el primero de ellos de unos 3.00 m2 de diámetro y el otro de más de 5 m2 de diámetro y de unos 3.50 metros de altura, todos los ranchos están construidos con los mismos materiales, luego se encuentra una casa de tres niveles, el primer nivel tiene unos 530 m2 aproximadamente y está compuesto de una área central, donde se encuentra la sala comedor, cocina y una área de juegos, de unos 150 m2. Este primer nivel está construido con materiales como concreto, madera y metal. Observando la casa desde la piscina en el ala derecha están varios dormitorios y en el ala izquierda también hay dormitorios, al segundo nivel no tuvimos acceso, pero está colocado sobre el área central, o sea que tiene unos 150 m2, y está construido en madera, sobre este segundo nivel está un tercer nivel de unos 40 m2, que también está construido en madera, sumando los tres niveles, la construcción tiene cerca de los 9.00 metros de altura en su parte central. Por último, detrás de la casa descrita, hacia el norte de la propiedad, están tres aposentos de unos 7 m2 cada uno, construidos en concreto, madera y metal (ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar).

Con fecha 12 de noviembre del 2010 se autorizó mediante Permiso de Construcción N°. 140/2010 la construcción de un Rancho de aproximadamente 82,00 m2; que según el Informe del Departamento de Ingeniería ING-326-2018 mide en realidad 70,00 m2.

En el Informe del Instituto Costarricense de Turismo que es Inspección DORP-278-2013 suscrito por los funcionarios Arq. Juan Luis Chaves y MBA Ernesto Ruiz Ríos, Ejecutivo de Turismo 2 y Coordinador de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas, se determinó mediante imágenes F8 a F15 que existen otros ranchos, que son:

Rancho circular de madera rolliza de 9.65m2 de diámetro y unos 5 metros de altura;

Rancho de unos 5.67m2 da diámetro y unos 3.5 metros de altura;

A la izquierda de la piscina rectangular de 70m2 se encuentran dos ranchos más: el primero de ellos de 3.00 m2 y otro de 5m2 de diámetro y unos 3.50 metros de altura.

Estos ranchos se encuentran construidos en madera rolliza, piso de madera y cubierta de palma.

Consta en folios 427 del expediente de investigación preliminar.

En el oficio I-ZMT-008-2018 visible a folios 085 a 097 del expediente de investigación preliminar constan el Informe de Inspección realizado por el funcionario Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal que indica la existencia de 3 ranchos grandes y 6 ranchos pequeños, 2 bodegas y garaje, 1 lavandería y 1 dormitorio. De todas estas obras solo el racho de 70,00 m2 cuenta con permiso de construcción.

Al respecto indicó el testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, abogado de la empresa COLEMU S.A., y con cédula de identidad N°. 1-0617-0850 ofrecido por la empresa COLEMU S.A., lo siguiente: “LIC: Hace unos minutos, hablaba de unos ranchos, que eran de palma y madera, sabe la ubicación de estos en la concesión. EDGAR: Hay unos al lado de las casas y al lado frente a la playa. Son bastante pequeños son unos seis no los he contado. Depende de lo que se llama ranchos.”

En lo que se refiere a la casa de tres niveles tenemos que con fecha 27 de noviembre del 2018 se tramita el Permiso de Construcción Nº. 252/2008 para la ampliación de una cabina, jacuzzi y tanque de agua; con un área total de 152 m2. Este permiso es una ampliación del permiso Nº. 170/2008 que autorizó la construcción de una piscina, en donde en realidad “la piscina se construyó más pequeña de lo contemplado pero se construyó una terraza perimetral que si tiene el área de 42m2 tramitada en los planos constructivos. El muro de 100m está ubicado en planos constructivos fuera de la propiedad, frente a la calle pública y cuenta con dos portones los cuales si se construyeron. El muro no se ha construido y por haberse aprobado fuera de la propiedad, deberá anularse”. Según se infiere del oficio ING-326-2018 suscrito por el Ing. Edgar Calvo Mora, el Permiso Nº. 252/2008 es una “ampliación del permiso 170/2008. La estructura en planos fue modificada en la realidad ya que era una estructuración desligada a un costado el cual fue anexo a la construcción existente.”. Consta en folios 433 a 436.

En el Instituto Costarricense de Turismo que es Inspección DORP-278-2013 suscrito por los funcionarios Arq. Juan Luis Chaves y MBA Ernesto Ruiz Ríos, Ejecutivo de Turismo 2 y Coordinador de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas, se determinó mediante imágenes F8 a F15 que en la casa construida existen tres niveles. Esta situación también consta en el oficio MPD-ZMT-567-2013 en donde el Instituto Costarricense de Turismo acredita que “Se informa acerca de la existencia de una casa de tres niveles de 530 metros cuadrados, aproximadamente que también excede la altura máxima permitida en el reglamento. Ver folios 159 y 160 suscrito por el Arq. Luis Guillermo Miranda Aguilar y Arq. Antonio Farrah Matarrita, Coordinador del Sub Proceso de Zona Marítimo Terrestre y Líder Proceso de Planeamiento respectivamente.

En el Informe de Inspección que es oficio I-ZMT-008-2018 suscrito por el Inspector de la Zona Marítimo Terrestre Greivin Carmona Rodríguez, se constata que: “En el lugar existen tres casas de habitación, las cuales todas cuentan con piscina, dos de ellas cuentan con dos niveles, el primer nivel es de concreto y el segundo nivel de madera la tercera cuenta con un tercer nivel esto en un área de dicha casa, de igual forma el primer nivel es de concreto y el segundo y tercero de madera,”. Ver folios con levantamiento visible a folio 303.

El tercer nivel no solo no consta en planos sino que carece de permiso de construcción; además de violentar las alturas permitidas en el Plan Regulador de Santa Teresa del Peñón de Cóbano; exceder el área autorizada en permisos y encontrarse invadiendo la zona de protección; en 113,13 m2 tal y como consta en el levantamiento topográfico CYV-OF-GE-049-2018 realizado por el Ing. Javier Corrales Masis, Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo de Distrito de Cóbano visible a folios 078 a 085 del expediente de investigación preliminar.

Finalmente constan 3 edificaciones a las que se hace referencia en el oficio I-ZMT-008-2018 visible a folios 085 a 097 del expediente de investigación preliminar que es el Informe de Inspección realizado por el funcionario Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal que indica la existencia de 2 bodegas y garaje, 1 lavandería y 1 dormitorio; los cuales ninguno cuenta con permiso de construcción.

En estas construcciones; las tramitadas con permisos municipales, no se cumplió con los requisitos y las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. Ver artículos 4º y 7º.

En la prueba testimonial evacuada en la audiencia se indicó:

El testigo EDGAR NASSAR GUIER, cédula de identidad Nº. 1-0617-0850, abogado de la empresa COLEMU S.A., manifestó lo siguiente: “LIC: Sabe si estas estructuras altas, exceden el máximo de altura de 7 metros que se acusan aquí. EDGAR: Aparentemente exceden pero siempre ha tenido la misma, lo que es la Casa Captan siempre ha tenido la misma altura. Son altas, posiblemente exceden esa altura.(...)”.

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA con cédula de identidad Nº. 6-0301-534, abogada del Concejo Municipal de Distrito indicó al respecto: “(...) LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL: Les faltaba a uno uno y otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. LIC: VARELA: Se autorizaron construcciones que no van conformes a los usos de suelo. FRANCIL: Se hizo en lugares, las obras son permitidas para los usos, pero el área en donde se ubica, tal vez corresponde a otro uso. La parcelas tiene 4 usos, hotelero, residencial recreativo, servicios básicos. LIC: VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad de agua, que yo recuerde. LIC: VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT. LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todos los construcciones y el Reglamento del Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al

solicitante. LIC: Con respeto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados.

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítima terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 declaró: "(...) Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, había una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de número de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director (...) LIC. VARELA: Usted conoce si en ese predio, hay diferentes usos en esa concesión. JUAN LUIS: No los domino bien. Pero en el uso hay una concesión para hotel. Sí se da, pero nos siguen desarrollando la parte de cabinas en la zona de protección, hay una zona de servicios mixtos, en donde también hicieron cabinas. Cuando vimos, el permiso de construcción valía, pero valía, pero el uso no era el permitido. LIC: VARELA: El permiso ubica espacialmente adónde va conforme al uso. JUAN: Cuando se tramita la concesión, se determinan los uso y el solicitante tiene la posibilidad de determinar, los usos que va a utilizar. En ese montaje, se determina la zona de protección por la naturaleza mínima y el área mínima y el área máxima de uso de cabinas, de servicios públicos. Debe respetarse, es el mosaico urbanístico. Yo no puedo adonde se indica el uso recreativo montar una iglesia o parecido. (...) LIC. VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT, quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venía a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Podría indicarnos, si hay absoluta certeza donde se ubica exactamente, cada uno de los usos de suelo, en la parcela de Colemu. JUAN LUIS: Sí claro, por el trámite, primero un croquis, y después un plano catastrado. Ahora se monta digitalmente y este debe definir, área de protección y cada uno, de servicios, de cabinas y cuál es el habitacional. Tiene que definirlo el plano, para obtener acceso, debe indicar el área, para en el futuro, pueda acceder a un uso condicional. LIC.Cuál es el elemento que referencia la ubicación de una parcela, para poder ser concesionada.Cuál es la referencia. Dentro de la documentación que revisó si recuerda un informe que definió inconsistencia en la ubicación de los mojones del plan regular y los del IGN. JUAN LUIS: La declaratoria de aptitud turística y el plan regulador. La parcela en su totalidad por los mojones. No recuerdo. En muchos casos se encuentran diferencias. Y en esa etapa sin resolver eso no se pasa al siguiente. En análisis georreferenciado no me correspondió a mi si el plan regulador y el amojonamiento coinciden. Y hoy yo le puedo indicar que son satelitales. Pueden robarse los mojones. Pero en el origen de la parcela no corresponde a esa época. (...)".

Como podemos notar el abogado de la empresa investigada sea COLEMU S.A., conocía de algunas de las irregularidades comprobadas y probadas.

c)Se procedió con los levantamientos de los puntos con el GPS, se deja como referencia el mojón N O 116, latitud 09 0 38'46.99444" norte, longitud 850 10'21. 26084" oeste, se tomó el punto del mojón 117, latitud 09038'47 94880" norte, longitud 850 10'22.54005" oeste y del vértice 21 de la propiedad latitud 09038'47.02125" norte, longitud 85 0 10'21.37977" oeste, para hacer un enlace con el mojón NO 116 y se tomaron fotografías de esos puntos (ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar).

Constituye un hecho probado.

Se puede notar de acuerdo al levantamiento de los puntos con el GPS, que la propiedad, está fuera de la Zona Pública.

Constituye un hecho probado que la concesión se encuentra fuera de la zona pública y se ubica en zona restringida. Consta en prueba aportada por la empresa investigada COLEMU S.A.

Finalmente, la calle pública principal señalada en el plano de catastro que pasa por el costado norte de la propiedad tiene una medida de 12.0 metros aproximadamente (ver imágenes que constan en los folios

numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar). Ver folios 420 a 432 del expediente de investigación preliminar.

En lo que se refiere a los accesos y la calle pública que colinda con la propiedad tenemos que en el Montaje de Plano para Solicitud de Concesión de Accesos a COLEMU S.A., que es oficio CYV-OF-GE-118-2018 suscrito por el Ing. Javier Corrales Masis, Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cobano indica: "El terreno donde se encuentran los dos accesos físicos reales a la concesión brindada a COLEMU S.A., estaban catalogados por el INDER como la parcela 60, pero después del análisis conjunto con esta institución, se determina que esta parcela está en su totalidad incluida dentro de la zona marítimo terrestre de administración del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, basados en el amojonamiento oficial del IGN. –Se aclara que únicamente **el acceso #1** (ver montaje) está **indicado en el plan regulador y además catalogado por esta institución como una vía pública**, conjuntamente ces el acceso a la vía pública con el cual la concesión COLEMU S.A., fue otorgada, bajo la condición y el frente a calle pública necesario para dicho trámite. Indicando nuevamente que está situado en zona marítimo terrestre y por lo tanto administrado por nosotros. –Se aclara que **el acceso #2** (ver montaje) no está indicado en el Plan Regulador Costero Playa Santa Teresa y **se encuentra ubicado en su totalidad en la Zona Marítimo Terrestre** de administración municipal. –Se aclara que existe una zona de estacionamientos indicada en el Plan Regulador que será habilitada próximamente por esta institución para el disfrute del público. "

En la evacuación de prueba testimonial al respecto se indicó por parte de los testigos:

El testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, , abogada del Concejo de Distrito y con cédula de identidad N°. 6-0301-534 declaró a: "(...) LIC. VARELA: Recuerda algo de un portón. FRANCIL: Sí, el montaje daba que el portón estaba invadiendo la vialidad. ODP: Usted sabe si existe algún otro portón. FRANCIL: Es una área blanca, creo que es el frontal no sé si atrás hay otro. Inserte la fotografía que me facilitaron los compañeros a la hora del montaje en el informe. (...)".

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítima terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 contestó a las preguntas de apoderado administrativo de la empresa investigada lo siguiente: "(...) LIC: Se nos ha imputado un portón, sabe hacia donde lleva ese portón. JUAN LUIS: No lo recuerdo. Yo fui a dos inspecciones, ahí hubo un pulso entre el criterio si la hoja cerrado o abierta indica "No pase" y por estar en zona de vialidad publica, es una infracción, por eso se trae aquí.(...)".

SEXTO: Que en fecha 25 de junio del 2013, el Departamento de Sub Proceso de Inspección de la Zona Marítimo Terrestre del Instituto Costarricense de Turismo, con vista en el informe de inspección DORP-278-2013 elaborado por la Oficina Regional de Puntarenas, emite el oficio MPD-ZMT-567-2013, mediante el cual le solicita a la Intendencia Municipal de este Concejo Municipal de Distrito, proceda a aclarar algunas situaciones que se presentaron en el proyecto denominado "Casa Capitán", desarrollado en un proceso en concesión a nombre de COLEMU S.A., en el sector de Santa Teresa de Cóbano; a saber:

La parcela otorgada en concesión contiene varios usos (hotelero, residencial recreativo, servicios básicos y zona de protección). Según el informe, en la zona hotelera existe una casa que se encuentra en proceso constructivo, que en principio difiere de la obra aprobada por esta institución, mediante el Oficio MPD-ZMT- 314-2011 del 16 de mayo del 2011. (Conjunto de 2 habitaciones de uso hotelero en una planta).

Dicho informe describe la existencia de una casa de habitación cuya altura excede 2 metros el máximo de 7 metros permitido, tal y como lo establece el Plan Regulador vigente para el sector hotelero. Dicho proyecto debe corresponder al conjunto de 4 habitaciones para uso hotelero, aprobado mediante oficio MPD-ZMT-111 2010 del 25 de Octubre del 2010.

Efectivamente a través del oficio supra indicado se autorizó la construcción de cuatro módulos habitacionales; los cuales constan en los folios 286 a 293 del expediente de investigación preliminar. También constan las inspecciones realizadas por diferentes inspectores, en diferentes momentos, en donde se ha acreditado que las obras han sido clausuradas y colocados sellos y con posterioridad terminadas. Ver folios 097 a 106 del expediente de investigación preliminar.

En este sentido para la tramitología de estos permisos, tampoco se respetó ni cumplió con las autorizaciones previas del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. Ver artículo 4º y 7º.

Nótese que dicho Reglamento establece que los documentos, una vez aprobados, le son devueltos al interesado y éste debe presentarlos al municipio.

Se determine también que en el terreno se localizan otras obras, tales como un rancho de madera de 5.5m de diámetro, una piscina de 70 metros cuadrados, y otros 2 ranchos de 5 y 3 metros cuadrados

respectivamente; obras sobre las cuales este subproceso no cuenta con registros de revisión, por lo que se presume que no cuenta con los respectivos permisos.

Ver punto quinto inciso d) del presente informe en donde se desarrolla este tema.

Se informa acerca de la existencia de una casa de tres niveles de 530 metros cuadrados, aproximadamente, que también excede de la altura máxima por el reglamento.

Ver punto quinto inciso d) del presente informe en donde se desarrolla este tema.

No obstante, en el expediente consta que se tramitó el permiso de construcción N°. 070/2013 que corresponde a habitaciones de uso hotelero con un área autorizada de 296 m² de construcción visible al folio 245 del expediente de investigación preliminar.

Ese mismo número de metros cuadrados, fue el que se planteó ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, según el contrato de servicios profesionales, según consta en el folio 219. Sin embargo, COLEMU S.A., tramita ante la Secretaría Técnica Ambiental, una autorización del Proyecto de Construcción de Habitación de Uso Hotelero, por medio de un D1, en donde se indica que el área de proyecto, es de aproximadamente 760 m² de construcción, constando de 6 habitaciones en 2 niveles, con un área constructiva de 270 m², 140m² de corredores, sala de 60m², cocina de 60m², decks de 180m², piscina de 70m² y área de parqueo de 33m².

Se informa acerca de la existencia de otros tres aposentos dispersos en el sector, de aproximadamente 7 metros cuadrados cada uno, sobre los cuales se ignora su uso y también si su ubicación es permitida acorde al Plan Regulador.

Se anota también que en la parcela existe otra piscina rectangular, que se ubica en zona hotelera, y que se encuentra en construcción y sobre la cual no consta aprobación, conforme a los proyectos presentados anteriormente para el visado correspondiente;

Por lo anterior se solicita:

Aclarar el motivo por el cual se autorizó la construcción de varias obras en la concesión sin contar con el aval del ICT, en especial de una piscina que se encuentra en detalles finales y sobre los cuales se presenta un trámite de correspondientes a las aprobadas mediante el oficio MPD-ZMT-314-2011 del 16 de mayo del 2011, referente a un conjunto de 2 habitaciones de uso hotelero en una planta, así como otro conjunto de 4 habitaciones para uso hotelero aprobado mediante oficio MPD-ZMT-111-2010 del 25 de Octubre del 2010.

En caso de que las obras construidas (sin tener el aval del ICT), cuenten con permiso de construcción extendidos por la Intendencia Municipal de Cóbano, facilitar copia de los mismos, así como la copia de los planos constructivos de las obras que correspondan a cada uno de dichos permisos.

Aclarar las razones por las cuales existen obras que sobrepasan los 7 metros de altura, misma que exceden la altura máxima permitida por el reglamento.

Facilitar copias del anteproyecto conteniendo la descripción de la totalidad de las obras a construir en la concesión otorgada, detallando cantidad tipo de obras, ubicación de éstas según su uso (hotelero, residencial o servicios básicos). Lo anterior, a efecto de tener claridad en cuanto al cronograma previsto en los compromisos contractuales adquiridos por el concesionario, establecidos en las cláusulas 11, 15, 17, 19, 20, 21 y 22 del Contrato de Concesión firmado entre COLEMU S.A. y la Intendencia Municipal.

Adicionalmente, le advierte a esta Intendencia municipal de Cóbano, que las obras a desarrollarse en la ZMT, deben respetar lo dispuesto en el reglamento de visado de construcciones de obras en ZMT, vigente desde el año 2001. Así mismo, deben respetar en todos sus extremos las condiciones y criterios la SETENA en lo que respecta al tipo de área de las obras a desarrollar. Finalmente se reitera que es responsabilidad de la Municipalidad y del profesional a cargo de la obra, respetar las disposiciones establecidas en el Reglamento del Plan Regulador vigente de Playa Santa Teresa, en especial con los aspectos relacionados a los usos permitidos, retiros y alturas.

Constituye un hecho probado. Consta en los folios 427 a 432 del expediente de investigación preliminar los oficios supra indicados del Instituto Costarricense de Turismo; en donde acreditan los hallazgos de la inspección realizada por esa institución. También consta el oficio MPD-ZMT-897-2013 la nota del Arquitecto Luis Guillermo Miranda Aguilar, en donde tiene por no aceptadas las justificaciones remitidas en el oficio CMDCS-344-2013 en donde el Concejo Municipal de Distrito atiende la solicitud anterior. Consta en folios 425 y 426. Todos debidamente certificados por la Secretaria del Concejo Municipal en fecha 28 de agosto del 2018.

La porción correspondiente a 4 habitaciones con servicios sanitario concebido como proyecto hotelero denominado "Casa Capitán" fue aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo mediante oficio MPD-ZMT-111-2010 de fecha 25 de octubre del 2010, según consta en el folio 294 del expediente de investigación preliminar.

En la ejecución del proyecto global se debieron construir una serie de estructuras adicionales, para proveer servicios al proyecto hotelero, que incumplieron con la normativa de rigor establecida, en los artículos 4º y 54 del Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; en los artículos 54 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, artículos 7º, 9º, 13, 17, 31, 33, 37, 43, en la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana y artículos 1º y 74 de la Ley de Construcciones y la Ley de Caminos Públicos sobre red vial nacional y cantonal.

SETIMO: Que en virtud del oficio anterior, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano emitió el acuerdo que es artículo VI, inciso e) de la sesión ordinaria N.º. 34-13 celebrada el día 3 de diciembre del 2013 en el que se indica:

Que se desconocen los motivos por los cuales se autorizaron construcciones sin el aval del ICT;
Con respecto a la piscina que se encontraba en la fase final, no posee ningún tipo de permiso por parte de este Concejo Municipal y la misma se hizo de forma ilegal al no contar con los permisos correspondientes, una vez que se conoce que se estaban realizando los trámites del ICT, se procede a realizar inspección en el lugar y se encuentra la piscina en construcción por lo que se proceda a la clausura por obra ilegal, tal y como lo indica el informe realizado por el Inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez;

En referencia de los permisos de construcción, otorgados por esta institución, se adjuntan copia de todos los permisos constructivos emitidos por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano´

Con respecto a las construcciones que exceden las alturas permitidas, tal y como consta en expediente hay una declaración jurada de una de las construcciones que exceden la altura permitida en el Plan Regulador, la cual fue aprobada por el ICT, en el momento que aprobó la concesión. Dicha obra excede la altura máxima permitida y se encuentra clausurada, tal y como lo indica el informe del Inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez, se adjuntan copia de la Declaración Jurada y del Informe de Inspección.

El punto del ante proyecto, la misma no cuenta con proyecto ya que no fue solicitado tanto por la Municipalidad de Puntarenas que fue la entidad ante la cual se tramitó la Concesión y el Instituto Costarricense de Turismo a la hora de la aprobación de la misma, ya que al parecer ninguna de las dos anteriores se solicitó el ante proyecto, así mismo no podemos facilitarles ningún ante proyecto en vista de lo indicado anteriormente y que actualmente en el expediente no consta". ACUERDO UNANIME Votan el acuerdo los concejales Minor Jiménez, Romelia Vargas, Ronny Rodríguez y Enio Valenzuela. Vota en forma negativa la Concejal Reina Gloria Cruz.

Sin embargo, mediante oficio NºMPD-897-2013 de fecha 30 de Octubre del 2013, el Departamento de Planeamiento del Instituto Costarricense de Turismo, indica que la anterior respuesta no es de recibo con respecto a la autorización municipal de algunas de las obras existentes en la parcela mencionada, al indicar afirma textualmente lo siguiente:

"(...) no existe seguridad del motivo por el cual se permitieron las construcciones. ". La legislación vigente establece que para obtener el permisos de construcción de obras en la ZMT, las municipalidades - como administradoras de la ZMT-, así como todo concesionario, debe cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 6043 y su reglamento y con el procedimiento establecido en el decreto Nº29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta Nº 36 del 20 de febrero del 2001, denominado "Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre ". Dicho Decreto indica claramente que los planos constructivos deben contar con el visado previo del ICT, INVU, Ministerio de Salud, así como la viabilidad ambiental de la SETENA para así poder solicitar el permiso de construcción ante la Municipalidad o intendencia respectiva.

La copia de los permisos de construcción aportadas corresponde a las obras:

Nº Permiso 1- 020/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	Fecha Emisión 24 enero 2008	Tipo de Obra Villa Turística	Área M2 110 M2
2- 105/2007 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	25 enero 2008 08 febrero 2008 Planos para	Piscina Casa de Habitación posible 3 niveles	179m2 550m2 142m2

037/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes. 170/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	legalización 14 agosto 2008	Piscina y tapia	
5- 252/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	27 nov. 2008	Ampliación Cabina, Jacuzzi, tanque agua	152m2
6- 140/2010 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	12 nov. 2010	Rancho	82m2
7- 151/2010 (1) NO presenta firma Intendente Ornar Fernández Avalados ICT MPD-ZMT 111-10.	10 febrero 2011	4 módulos habitacionales	260m2.
8-N. O Copia de plano	Julio 2011	Planta Tratamiento	NO
9- 070/2013 (2) Avalados ICT MPD-ZMT 314-11	24 mayo 2013	Habitaciones Uso Hotelero	296m2
10- 069-2013	24 mayo 02013	Cambio Cubierta	240m2

Al respecto vale resaltar el hecho de que los permisos de construcción no se encuentran debidamente firmados por el Intendente Municipal y de los 10 comprobantes de permisos girados a nombre del concesionario COLEMU S.A., únicamente 2 de ellos cuenta con la aprobación del ICT.

Lamentablemente algunas imágenes de láminas de planos constructivos aportadas se encuentran muy borrosas e incompletas; sin embargo se observa el sello del CFIA en algunos de estos planos, más no los sellos de ICT, INVU y MSP; condición que como se indicó, es obligatoriamente requerida desde el año 2001.

No es de recibo la justificación brindada de la obra que presuntamente excede la altura máxima permitida en el reglamento del Plan Regulador (7 metros), sustentando su existencia en una declaración jurada de fecha 1 de julio 2004, (folio 084 del expediente) firmada en el apoderado generalísimo Colemu S.A. Dennis Rubie Castro, donde indicó que "... la construcción de 2 pisos existente en la parcela tiene 20 años de construida y que en su oportunidad se tramitaron los permisos ante la Municipalidad de Cóbano....Durante el proceso constructivo se realizaron inspecciones por parte de esa Municipalidad y se cumplió con los requisitos solicitadas por esta, hasta la conclusión de la construcción Tengo conocimiento de que según lo establece la Procuraduría General de la República, esta construcción en las condiciones antes mencionadas no afecta para obtener el contrato de concesión ..." Sobre lo afirmado en dicha declaración, aun teniendo presente que la Municipalidad de Puntarenas mediante oficio ZMT 795-08-04 del 17 de agosto 2004, aprueba la permanencia de la construcción, al indicar que la misma "...no es lesiva a los intereses de la Municipalidad... ", es importante hacer notar que se contrapone al criterio de la misma Procuraduría General de la República en su dictamen C-2301997 del 3 de diciembre 1997, vertido 7 años antes de dicha declaración. Por otra parte, se presentan una discrepancia importante entre la obra mencionada en la declaración jurada que corresponde a una construcción de dos pisos y la obra existente actualmente que es de tres pisos: tal y como consta en el informe de inspección de campo, N.º DORP 278-2009 del pasado 18 de junio 2013; elaborado por el Arq. Juan Luis Chaves Vega y el MBA Ernesto Ruiz Ríos de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas.

Indica el Inspector municipal Greivin Carmona Rodríguez en su oficio de inspección a la parcela en concesión a COLEMU S.A., de fecha 5 de agosto 2013, que se estaba llevando a cabo la construcción de unas habitaciones de uso hotelero cuya área aproximada es de 296 metros cuadrados comprendidos de la siguiente forma 10.10 metros de ancho por 15.30 metros de largo, este en dos niveles, por lo que se procedió a realizar la medición de la altura de dicha construcción, siendo esta de 10 mts aproximadamente por lo que no se ajusta a la indicada en el plan regulador Más adelante indica...." Así mismo la piscina la cual no presenta ningún tipo de permiso municipal, la cual había sido clausurada esto el día 17 de noviembre del 2011, a esta piscina se le estaban realizando trabajos de enchape, así mismo como un deck este unido con las habitaciones de uso hotelero, por lo que procedí nuevamente a la clausura total del proyecto ...". Por último indica que "mediante una segunda inspección esto el día 17 de

julio del año 2013, al sitio antes mencionado, se logró verificar que en el sitio donde se habían construido unos apartamentos de uso hotelero los cuales ya estaban terminados, sin embargo entre estos apartamento y el lindero de la propiedad no se respetó el retiro de 3 metros indicados en el plan regulador de la zona y se construyó un alero tipo corredor a 1.50 mts y 1 mts del lindero por lo que procedí a elaborar el acta de infracción de la ley 6043, por estas irregularidades... "Lo resaltado no es del original.

Constituye un hecho probado.

A folios 108 a 151 del expediente de investigación preliminar consta el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en la sesión ordinaria N°. 34-13, artículo VI, inciso e) del día 3 de diciembre del 2013 que refiere lo aquí apuntada.

En los folios 424 y 425 consta los oficios MPD-ZMT-897-2013 suscrito por el Arq. Luis Guillermo Miranda Aguilar, Coordinador del Sub Proceso ZMT del Instituto Costarricense de Turismo, en donde se consigna lo aquí indicado. Esta nota se encuentra debidamente certificada por la señora Roxana Lobo Granados, Secretaria del Concejo Municipal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, en fecha 28 de agosto del 2018.

OCTAVO: Que producto de una serie de inspecciones de campo efectuadas de forma continuas al sitio por parte de los inspectores municipales de este Concejo Municipal, es que se logró determinar, tal y como consta en los respectivos informes de inspección de campo el seguimiento dado a las obras constructivas efectuadas en el sitio, tanto para aquellas edificaciones autorizadas y a las no autorizadas por parte de este Concejo Municipal y que se encuentran al margen de la ley, durante el periodo que comprende los años del 2011 al 2014, que se describirán de la siguiente forma:

Que en fecha 17 de Noviembre del año 2011, el inspector municipal Marco Steller Segura, en compañía del señor inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez, logró corroborar que se estaba llevando a cabo la construcción de una piscina, así como una estructura en madera está en dos niveles ambas no cuentan con ningún tipo de licencia de construcción, así mismo la construcción de módulos habitacionales los cuales cuentan con permisos de construcción, sin embargo se estaba construyendo área de más, esto en unos aleros y un techo y pisos que une los módulos, todo esto sin ningún tipo de permiso municipal por lo que por todas estas anomalías se realizó la clausura total del proyecto que se estaba llevando a cabo en dicha propiedad, en el lugar se efectuó el acta de infracción a la ley 6043, y se hizo entrega de la copia respectiva al encargado de dicha construcción el cual la recibió y firmo, por lo que se procedió a colocar los sellos de clausurado en cada una de las construcciones paralizadas. Ver Informe Investigación Preliminar que consta a folios 028 y 029.

Constituye un hecho probado consta además en folios 102 a 106 del expediente de investigación preliminar.

Posteriormente, el día 15 de Julio del año 2013 el inspector municipal Greivin Carmona Rodríguez, logró constatar que en dicho sitio se estaba llevando a cabo la construcción de unas habitaciones de uso hotelero cuya área aproximada era de 296 metros cuadrados, comprendidos de la siguiente forma: 10.10 metros de ancho por 15.30 metros de largo, este en dos niveles, por lo que se procedió a realizar la medición de la altura de dicha construcción siendo esta de 10 mts aproximadamente, por lo que no se ajusta a la indicada al plan regulador, también se construyó un deck en tres de los costados de esta edificación los cuales solo se indicaba al frente, las medidas de este deck se indican en acta de infracción a la ley 6043, igualmente una piscina la cual no cuenta con ningún tipo de permiso municipal, la cual había sido clausurada en fecha 17 de Noviembre del 2011, a la cual en ese momento se le estaba realizando trabajos de enchapé, así mismo como la construcción de un deck este unido con el de las habitaciones de uso hotelero, por lo que se procedió a realizar nuevamente la clausura total del proyecto, por lo que se recopiló toda la información respectiva en el sitio, se confecciono el acta y realizo la colocación de sellos de clausurado en dicha obra HABITACIONES DE USO HOTELERO Y PISCINA.

No obstante, después de una segunda inspección el día 17 de Julio del año 2013, se logró verificar que se había construido unos apartamentos de uso hotelero los cuales ya estaban terminados, sin embargo entre estos apartamentos y el lindero de la propiedad no se respetó el retiro de 3 metros indicados en el plan regulador de la zona y se construyó un alero tipo corredor a 1.50 mts y 1 mts del lindero, situación que motivo la confección inmediata del acta de infracción a la ley 6043, por las citadas irregularidades. Ver Informe de Investigación Preliminar que consta en folios 031 a 033 del expediente instruido.

Constituye un hecho probado.

A folios 153 a 158 del expediente de investigación preliminar consta el informe indicado realizado por el Inspector Carmona Rodríguez.

Subsiguientemente, en fecha 10 de Enero del año 2014 el señor Carmona Rodríguez, realiza una nueva inspección de campo, en compañía del señor inspector municipal Luis Fernando Mayorga León, durante la

cual se logró corroborar que en la propiedad antes citada y en donde se había llevado a cabo la clausura de una piscina, por no contar con ningún tipo de permiso para su construcción, así también de unas habitaciones de uso hotelero, ya que aunque estas contaban con permiso constructivo y no se ajustaban a lo indicado en el plan regulador en cuanto a la alturas y adicionalmente se estaban construyendo algunas obras de mas, misma que en esa oportunidad se clausuraron y se paralizaron todos los trabajos de construcción, en fecha 15 de julio del año 2013, y se trasladaron los informes correspondientes, sin embargo en varias ocasiones se estuvo realizando inspecciones al sitio para estar verificando los trabajos y los mismos estaban paralizados se procedió a realizar una nueva inspección esto el día 10 de Enero del presente año y se logró verificar que se había terminado en su totalidad las obras de construcción de tanto de la piscina así como de las habitaciones de uso hotelero y las mismas están en funcionamiento. (Ver Informe de Investigación Preliminar folio 034).

Constituye un hecho probado. A folios 097 a 131 del expediente de investigación preliminar consta el documento anteriormente indicado suscrito por el Inspector Carmona Rodríguez.

Por último, en este caso en concreto en fecha 14 de Febrero del año 2018, el señor Greivin Carmona Rodríguez procedió a realizar una inspección en compañía del señor Daniel Fonseca, Topógrafo Municipal, a la parcela en concesión a nombre de la sociedad denominada Colemu Sociedad Anónima, todo esto con el propósito de verificar la cantidad de construcciones existentes, así como las áreas de las mismas, pudiéndose determinar la existencia de tres casas de habitación, las cuales todas cuentan con piscina, dos de ellas cuentan con dos niveles, el primer nivel es de concreto y el segundo nivel de madera la tercera cuenta con un tercer nivel esto en una área de dicha casa, de igual forma el primer nivel es de concreto y segundo y tercero de madera, así mismo existen varias construcciones más las cuales corresponden a 3 ranchos grandes y 6 ranchos pequeños, 2 bodegas y garaje, 1 galerón, 1 lavandería y 1 dormitorio, todo esto con una área de construcción aproximada de 2538 metros cuadrados. Adicionalmente, se hace la indicación de que en la zona pública existe un rancho pequeño de 7.5 metros cuadrados y una parrilla en concreto de 2.8 metros cuadrados ambos anclados al terreno, por lo que toda esta información es de acuerdo con un levantamiento y croquis realizado en la parcela citada anteriormente. Ver Informe Investigación Preliminar a folios 035 a 045 fotografías adjuntas de cada una de las obras existentes, todo esto con el fin de adjuntarlas a este informe.

Constituye un hecho probado. A folios 085 a 096 del expediente de investigación preliminar consta los oficios I-ZMT-008-2018 que es informe de inspección conjunta con levantamiento topográfico de los funcionarios Daniel Fonseca Topógrafo Municipal y Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal.

NOVENO: Que en fecha 27 de Febrero del 2018 el Ing. Javier Corrales Masis mediante oficio N°CYV-OF-GE-049-2018, procede a realizar un análisis del levantamiento topográfico de la ubicación de las construcciones existentes, en el terreno concesionado a favor de Colemu Sociedad Anónima, mismo que fue realizado en las construcciones existentes dentro de los límites de la citada concesión, con el fin de dar ubicación geo-referenciada de las mismas, para colocar de manera certera y precisas las mismas dentro de las zonificaciones establecidas en el Plan Regulador; arrojando los siguientes resultados:

Levantamiento de datos en campo:

Se realiza un levantamiento con poligonal abierta y puntos radiados a los vértices de la huella constructiva, referenciado a los mojones #116, #117 y #500 respectivamente, los cuales están ubicados frente al predio en estudio, los mojones se encuentran en buen estado y con línea vista entre sí.

Se utiliza en el levantamiento, Estación Total Leica TS02, y el equipo necesario para dicha labor, se recurre a medición con prisma y medición con láser a pared.

Post - proceso de los datos obtenidos en campo.

Una vez obtenidos los datos:

1- Se realiza el proceso de ajuste y dibujo de las construcciones en el predio. 2- Una vez realizado el montaje se procede a determinar las zonas de invasión y realizar el cálculo aproximado de áreas.

Tabla de áreas de invasión.

Según el montaje realizado (ubicado en anexos) se le asigna un número a cada construcción y se determinan las áreas en donde se invade algunas zonas establecidas y clasificadas en la siguiente tabla.

<u>Numero de construcción</u>	<u>Área total de construcción</u>	<u>Área de invasión</u>	<u>Zona invadida</u>

1	3.20m ²	129.75m2	3.20 m2 ²	Zona Pública
2	682.00m ²		0.00 m ²	NINGUNA
4	131 .00 m ²		113.13	Zona de protección
5			94.53 m2 ²	Zona de servicios básicos
6	288.00 m ²		105.00 m ²	Zona de servicios básicos y Parque
7	155.10m2		76.00 m ²	
8	22.18 m ²		25.92 m ²	Zona de protección
9	35.45 m ²		35.45 m ²	Zona de protección
10	76.80 m ²		6.12 m ²	Zona de protección
11 12	19.28 m ²		19.28 m ²	Zona de protección
13	23.47 m ²		23.47 m ²	Zona de protección
14	19.00 m ²		0.00 m ²	Zona de protección
15	5.00 m ²		0.00 m ²	NINGUNA
16	12.00 m ²		0.00 m2	NINGUNA
17 18	74.00 m ²		0.00 m ²	NINGUNA
19	640.00 m ²		0.00 m ²	NINGUNA
20	75.00 rn ²		0.00 rn ²	NINGUNA NINGUNA
	56.00 m ²		0.00 m ²	NINGUNA
	5.30 m ²		5.30 m ²	Zona de protección

La siguiente tabla es una recopilación de los permisos de construcción otorgados a COLEMU S.A. según nuestro departamento de construcción.
Tabla de permisos de construcción de COLEMU S.A.

Fecha	Ubicación	Tipo de construcción	de Area	Valor de construcción	la Permiso
25/01/2008	Santa	Piscina	179 m ²	₡17 310 000	105/2007
24/01/2008	Teresa	Villa	110 m ²	₡23 000 000	020/2008
08/02/2008	Santa	Turística	550 m ²	₡97 570 000	037/2008
14/08/2008	Teresa Santa	Casa de 142 habitación		₡9 540 000	170/2008
	Teresa				
	Santa	Tapia y			

27/11/2008	Teresa Santa	piscina			252/2008
12/1 1/2010	Teresa	Ampliación,			140/2010
10/02/2010	Santa Teresa	cabina y			151/2010
24/05/2013	Santa Teresa	Jacuzzi			069/2013
24/05/2013	Santa	Rancho	152 rn ²	₡32 187 700	070/2013
28/10/1992	Teresa Santa	4 módulos de	82 m ²	₡6 753 500	
	Teresa	habitación	260 m ²	₡64 310 000	
	Santa	Cambio de	240 m ²	₡13 080 000	
	Teresa	cubierta	296 m ²	₡75 000 000	
		Habitación de	No indica	No indica	
		uso hotelero			
		2 casas			

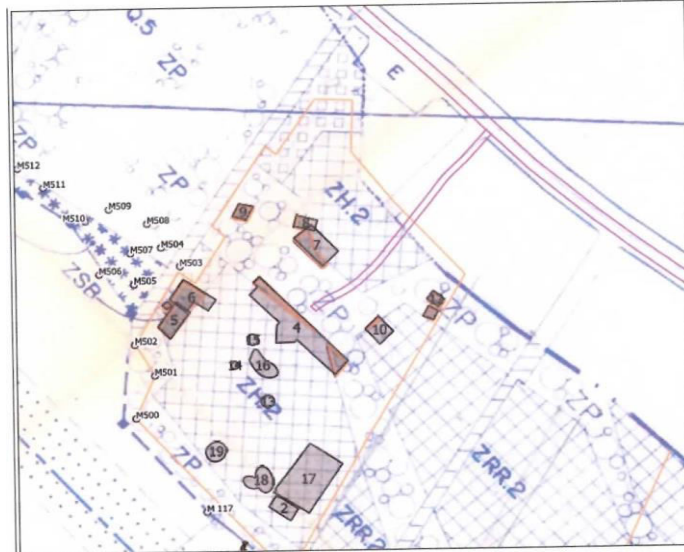
Después del análisis realizado a los documentos:
Plano catastrado que se presenta en el expediente de la concesión.
Nuestro registro SIG de vías municipales.
Plan regulador de Playa Santa Teresa.

Levantamiento topográfico de detalles realizado

Inspección ocular realizada.

Se logra determinar la existencia de un portón que bloquea el paso a un acceso público que está presente en toda la documentación antes descrita. (ver Informe Investigación Preliminar visible a folios 049)

Se determina que la porción de terreno descrita en el plano de catastro de COLEMU S.A. para la concesión, según el Plan Regulador abarca una área de aproximadamente 322 m2 no descrita con ninguna zonificación. (ver montaje de Informe Investigación Preliminar visible a folios 049)



Es importante recalcar que el levantamiento realizado está basado en los mojones encontrados en campo, los cuales posteriormente se referencian y ajustan con los mojones de nuestra base de datos GIS que son los oficializados por el Instituto Geográfico Nacional IGN.

No obstante la revisión de la zonificación y la determinación de invasiones y sus áreas, se calcula basado en el Plan Regulador de Playa Santa Teresa.

Además la zona marítima terrestre descrita en el Plan Regulador no coincide exactamente con la zona marítimo terrestre que se genera a partir de la prolongación de la línea de mojones oficiales del IGN.

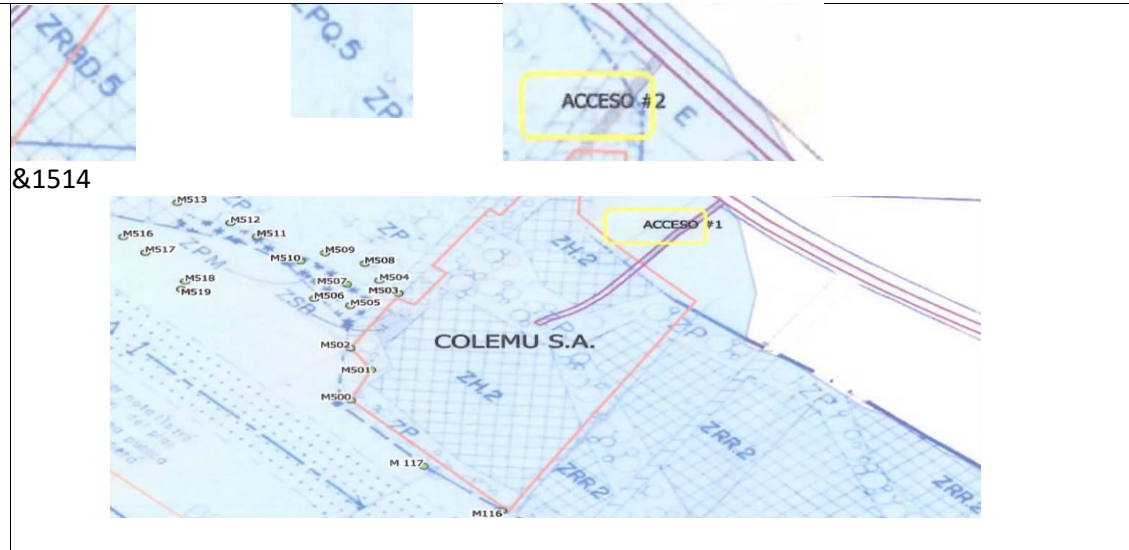
Constituye un hecho probado. A folios 075, 078 a 084 consta los oficios cyv-of-ge-121-2018 y CYV-OF-049-2018 en donde el Ing. Javier Arias Masís, Departamento de Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cobano elabora el informe que es “ Análisis de Levantamiento Topográfico de Ubicación de las Construcciones Existentes en COLEMU S.A.”.

DECIMO: Que habiéndose informado por parte del Ing. Javier Masís Corrales, mediante estudio Nº CYV-OF-GE-049-2018, de fecha 27 de Febrero del 2018, la existencia de un portón que bloquea el paso a un acceso público, por tal razón se le solicitó a dicho profesional efectuar un montaje sobre el plano de los accesos de la concesión otorgada a COLEMU S.A., mediante el cual se analizó la extensión de la zona marítimo terrestre según amojonamiento oficializado por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), específicamente entre los mojones 115 -117 y 500 - 521 en el sector del Plan Regulador Costero de Playa Santa Teresa mediante el sistema de información geográfico municipal en conjunto con el personal del INDER, dicho profesional llega a las siguientes presuntas conclusiones:

Que el terreno donde se encuentran los dos accesos físicos reales a la concesión brindada a COLEMU S.A. estaban catalogados por el INDER como la parcela 60, pero después del análisis conjunto con esta institución se determina que esta parcela está en su totalidad incluida dentro de la zona marítimo terrestre de administración del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, basados en el amojonamiento oficial del IGN.

Se aclara que únicamente el acceso Nº1 (ver montaje) está indicado en el Plan Regulador y además catalogado por esta institución como una vía pública, conjuntamente es el acceso a vía pública con el cual la concesión de COLEMU S.A. fue otorgada, bajo la condición y el frente a calle publica necesario para dicho trámite. Indicando nuevamente que está situado en zona marítimo terrestre y por lo tanto administrado por el Concejo Municipal de Distrito Cóbano.

Se aclara que el acceso Nº. 2 (ver montaje) no está indicado en el Plan Regulador Costero Playa Santa Teresa y se encuentra ubicado en su totalidad en la Zona Marítimo Terrestre de administración municipal.

		
INFORME	- PLAN REGULADOR SANTA TERESA--	
- El terreno donde se encuentran los dos accesos físicos reales a la concesión brindada a COLEMU S.A. estaban catalogados por el INDER como la parcela 60, pero después del análisis conjunto con esta institución se determina que esta parcela está en su totalidad incluida dentro de la zona marítimo terrestre de administración del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, basados en el amojonamiento oficial del IGN.		

Se aclara que existe una zona de estacionamiento indicada en el plan regulador que será habilitada próximamente por esta institución para el disfrute del público.

Constituye un hecho probado. A folios 076 y 077 consta los oficios CYV-OF-GE-118-2018 en donde el Ing. Javier Arias Masís, Departamento de Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cobano elabora el informe que es “Montaje de Plano para Solicitud de Concesión de Accesos de COLEMU S.A.”.

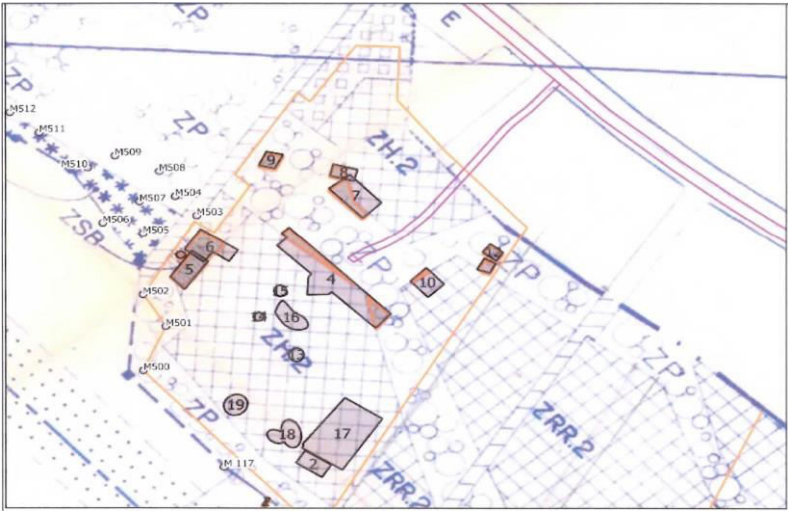
En consecuencia es un hecho probado que el portón denominado N°. 2 que se ubica en el extremo noroeste de la parcela; se encuentra fuera del área concesionada; tal y como consta en el plano de catastro N°. P-923157-2004 visible a folio 180 del expediente de investigación preliminar que es el fundamento para la concesión. De este documento se evidencia que para el momento del levantamiento lo que existía era un sendero peatonal hacia la zona pública y en consecuencia en administración plena del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. Igual situación se evidencia en el cuadro de distribución de áreas de la parcela elaborado y presentado en la solicitud de concesión por parte de COLEMU S.A. Se reitera, en el mismo, que adonde hoy se encuentra el portón visible en la fotografía visible a folio 049 de la investigación preliminar; que la evidencia de que ahí lo que se encuentra es un sendero peatonal fuera del área concesionada.

NOVENA: Que con fundamento en los hechos antes expuesto anteriormente, los cuales tienen soporte en el legajo de prueba que consta en el expediente a folios 001 a 062 a la Investigación Preliminar, así como también en las copias de los expedientes administrativos certificados de los permisos constructivos que al efecto lleva el Departamento de Ingeniería y Construcciones, e igualmente en algunos folios del expediente administrativo N°1768-00 a nombre de Colemu S.A., cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435 que se encuentra en custodia del Departamento de Zona Marítima Terrestre de este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y en los informes técnicos rendidos por el profesional en el caso en concreto; se emite el oficio N° ING-326-2018 de fecha 13 de Junio del 2018, suscrito por el señor Edgar Calvo Mora en su condición de ingeniero municipal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, procede a realizar un análisis de las construcciones y permisos constructivos a nombre de Colemu S.A., el cual cuenta con los siguientes permisos:

FECHA	UBICACIÓN	TIPO DE CONSTRUCCION	AREA	VALOR EN COLONES	PERMISO
25/1/2008	Santa teresa	Piscina	179 m2	17,310,000,00	105/2007

24/01/2008	Santa teresa	Villa turística	1 10 m2	23.000.000	020/2008
08/02/2008	Santa teresa	Casa de habitación	550 m2	97.570.000	037/2008
14/08/2008	Santa teresa	Tapia y piscina	142 m2	9.540.000	170/2008
27/11/2008	Santa teresa	Ampliación cabina, jacuzzi	152 m2	32.187.700	252/2008
12/11/2010	Santa teresa	Rancho	82 m2	6 753 500,00	140/2010
10/2/2010	Santa teresa	4 módulos de habitación	260 m2	64 310 000,00	151/2010
24/05/2013	Santa teresa	Cambio de cubierta	240 m2	13 080 000,00	069/2013
24/05/2013	Santa teresa	Habitación de uso hotelero	296 m2	75 000 000,00	070/2013
28/10/1992	Santa teresa	2 casas	No indica	No indica	Acta Nº.215 del 28 de oct 92 artículo 3º inciso a

El montaje de construcciones realizado por parte del Ing. Javier Corrales Masis, en su condición de topógrafo municipal efectuó la comparación de los permisos enlistados anteriormente a los fines de confirmar las construcciones con permiso.



MONTAJE DE CONSTRUCCIONES

FECHA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	AREA	PERMISO	UBICACIÓN RESPECTO MONTAJE DE CONSTRUCCIONES	UBICACIÓN RESPECTO LEVANTAMIENTO DE INSPECTOR
25/01/2008	Piscina	179 m2	105/2007	15/14/16	Casa #2
24/01/2008	Villa turística	110 m2	020/2008	6	Casa #1
				4	Casa #2
				-	Casa #1
08/02/2008	Casa de habitación	550 m2	037/2008	19	Casa #2
14/08/2008	Tapia y piscina	142 m2	170/2008	17	Casa #3
				17	Casa #3
				17	Casa #3
27/11/2008	Ampliación cabina, jacuzzi y tanque de agua	152 m2	252/2008		
12/11/2010	Rancho	82 m2	140/2010		

10/02/2010	4 módulos de habitación	260 m2	151/2010	
24/05/2013	Cambio de cubierta	240 m2	069/2013	
24/05/2013 28/10/1992	Habitación de uso hotelero 2 casas	296 m2 No indica	070/2013 Acta Nº.215 del 28 de octubre 92 art 3 inciso a)	
Permiso Descripción				
105/2007	Piscina construida para la Casa Existente tramitada bajo permiso 037/2008			
020/2008	Construcción de Palafito, no contemplaba área constructiva en la planta baja. En la realidad, actualmente se encuentra cerrada con paredes y habilitada la parte interna.			
037/2008	Levantamiento de construcción existente, es la Casa #2 del informe de inspección			
170/2008	Piscina de 42m2 en la Casa #ly muro de 100m lineales fuera del área concesionada. El muro no se construyó pero los portones sí.			
252/2008	Ampliación de cabina para construir un jacuzzi interno. El permiso también contempla la construcción de un tanque de agua. Se tramitan en planos dos plantas pero se construye solo la planta baja de la edificación.			
140/2010	Estructura #19 en levantamiento del topógrafo. Mide en realidad 70 m2 y no 82 m2.			
151/2010	Construcción de dos viviendas #17 según informe de topógrafo. Según informe de inspector mide 340 m2, superando los 260 m2 aprobados por el Concejo.			
069/2013	Cubierta de techo elevada que une las construcciones del permiso 151/2010 como un pasillo.			
070/2013	Construcción ubicada en el #17, anexa a las estructuras del permiso 069/2013 y 151/2010			
Acta Nº215 del 28 de octubre de 1992 artículo 3 inciso a		No se tiene información al respecto.		

Observaciones particulares de cada permiso:

105/2007: Se modificó presuntamente en la forma; dado que la autorizada y tramitada en planos era rectangular y se utilizaron formas redondeadas. No se conoce si el área de la piscina coincide con el área tramitada en planos.

020/2008: Tramitada como estructura tipo Palafito, presuntamente no contemplaba área constructiva en planta baja. En la realidad, pareciera que actualmente se encuentra cerrada con paredes y habilitada en su parte interna.

037/2008: Era una vivienda existente para la cual se tramitó un permiso de construcción nuevo. La misma presuntamente supera en altura lo permitido según el Plan Regulador. La misma fue remodelada con el permiso de construcción 252/2008.

170/2008: La piscina presuntamente se construyó más pequeña de lo autorizado pero se construyó una terraza perimetral que sí tiene el área de 42m2 tramitada en los planos constructivos. El muro de 100m presuntamente está ubicado en planos constructivos fuera de la propiedad, frente a la calle pública y cuenta con dos portones los cuales sí se construyeron. El muro presuntamente no se ha construido y por haberse aprobado fuera de la propiedad, debería anularse.

252/2008: Ampliación del permiso 170/2008. La estructura en planos fue presuntamente modificada en la realidad ya que era una estructura desligada a un costado el cual fue anexo a la construcción existente.

151/2010: Consiste en cuatro estructuras tipo habitación ubicadas en forma de espejo, separadas por un pasillo. El informe de inspección de ZMT informa que la altura es 10, presuntamente superando lo permitido.

Se construyó presuntamente una ampliación que invade el retiro lateral, según informe del topógrafo Felipe Rodríguez (folio 263 exp. ZMT), inicialmente era un alero abierto (ver folio 241 exp. ZMT). Hoy en día presuntamente se encuentra cerrado.

069/2013: Estructura de cubierta de techo que cubre el pasillo abierto entre las dos estructuras tipo vivienda del permiso 151/2010.

070/2013 : Construcción de una tercera vivienda del lado próximo a la playa.

Es importante mencionar que tras revisar los planos físicos encontrados en el archivo municipal, y los digitales obtenidos de parte del CFIA, presuntamente se encontraron sellos del ICT y del INVU solo en el permiso tramitado con número 151/2010 y 070/2013; según consta en el folio 056 del Informe de Investigación Preliminar.

Constituye un hecho probado. A folios 433 a 436 consta el oficio referido que es ING-326-2018 suscrito por el Ing. Edgar Calvo, Departamento de Ingeniería en donde se hacen constar el documento denominado “Análisis de las construcciones y permisos existentes”.

DECIMA PRIMERA: Que según se desprende del considerando II, de las cláusula décimo quinta y vigésimo segunda del contrato suscrito por la sociedad Colemu S.A. cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435, en calidad de concesionaria y la Municipalidad de Puntarenas antiguo administrador de la zona marítima terrestre de nuestra jurisdicción, es que fecha 03 de Noviembre del 2004, establecen propiamente la obligación de este de aceptar toda y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley N° 6043 y su Reglamento, sino que además indica que su incumplimiento dará derecho a la Corporación Municipal, previa consulta a las entidades correspondiente, para dar por cancelada la presente concesión, sin mediar responsabilidad ni reconocimiento de cualquier tipo al concesionario.

Constituye un hecho probado.

HECHOS NO PROBADOS

UNICO: Que fuere responsabilidad atribuible a la empresa concesionaria las construcciones ubicados en el frente de su parcela usurpando la zona pública.

RECOMENDACIONES

Como consideraciones previas, este Órgano Director ha procedido a revisar pormenorizadamente los alegatos de descargo que el apoderado de la empresa hiciera por escrito; y como se ha determinado en la relación de hechos probados, ninguno de estos argumentos han tenido la virtud de desacreditar la prueba documental, la prueba técnica y la prueba testimonial en que éstos hechos probados, se han logrado fundamentar.

La empresa COLEMU S.A., ha insistido en que al existir un desfase en los mojones, no hay claridad en cuanto a los límites de cada zona; por cuanto, hay una divergencia lineal entre ambos instrumentos. Los profesionales han aceptado la existencia de esa discrepancia, pero la misma no afecta la valoración que se ha realizado, tanto en el campo de los profesionales, como del análisis y conclusiones a las que se ha llegado.

Debemos notar en primer lugar que la concesión se hizo a partir del levantamiento de un plano de catastro, presentada con la solicitud por parte de la empresa COLEMU S.A., es decir la concesión se otorgó, a partir de la georreferenciación de los límites de la parcela cuya posesión ejercía COLEMU S.A., y que constan en el plano de catastro referido.

Es luego, de esa georreferenciación de estos límites, que se logra determinar, a la luz de los límites del plan regulador, los usos y proporciones de éstos, que se debían contemplar y respetar en el otorgamiento de esta concesión. Esto nos dice que hay dos documentos ciertos que delimitan el área de concesión y los usos a lo interno. Consecuencia de lo anterior, es que no estamos en presencia ni de invasiones a la zona pública, ni de efectos que a partir de esta discrepancia entre mojones, pudiesen afectar los distintos usos, en la parte de colindancia entre zona pública y zona restringida.

Por otro lado alega la empresa COLEMU S.A., que en torno a las edificaciones que no tienen permiso, esto probablemente obedecería exclusivamente al desorden institucional, a que no aparecen, pero que presuntamente sí se habían realizado. En la técnica procesal la institución está en posición de afirmar y establecer un cargo de la falta de permisos, a partir de que en sus archivos no figuren y es la prueba de descargo, la que le corresponde, indicar que esa es una premisa falsa porque si se solicitaron los permisos. Para estos efectos, COLEMU S.A., tuvo una gran gama de posibilidades de descargo, como por ejemplo presentar el permiso de construcción otorgado o la solicitud para calificar planos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, o la viabilidad ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Ambiental, o los planos constructivos debidamente aprobados por las entidades. Nada de esto sucedió y en consecuencia

la afirmación de la empresa, se constituye en una simple manifestación sin fuerza probatoria y que no demerita, el cargo endilgado.

En torno a estas mismas edificaciones sin permiso, se afirma que no está probado quien construyó esas obras dentro de la parcela concesionada, lo cual resulta absolutamente inaceptable. No solo porque quien ostenta la posesión y la inscripción de la concesión a su nombre, es COLEMU S.A., sino porque aún y en el evento de que no hubiesen sido ellos quienes construyeran las edificaciones ilegales, evidentemente habría consentido en su realización. Particularmente creemos que este ha sido un alegato infortunado, pues rompe contra todas las máximas del derecho.

A estas alturas, **este Órgano Director está en posición de afirmar que la empresa COLEMU S.A., en forma sistemática ha infringido la normativa aplicable a su concesión y ha menospreciado muchas resoluciones emitidas por la entidad ante sus actividades impropias.**

La empresa COLEMU S.A., argumenta por ejemplo que habiendo tres piscinas; dos con permisos tramitados, cuál sería la lógica de hacer una piscina sin permiso, arriesgando la concesión. Y nuevamente atribuye la inexistencia de los permisos al desorden institucional que abordamos líneas atrás.

Esto solo nos permite traer a colación un argumento adicional de suyo grave, y es que no solo en el caso de la piscina, los funcionarios de la administración municipal, procedieron a hacer clausuras de esas obras, cuando estaban en proceso. Esos sellos se violentaron y las obras se continuaron y se terminaron. Salta a la vista la obligada pregunta de por qué no recurrieron las clausuras de estas obras, sin contaban con los permisos correspondientes que indican?.

Como vemos esta es una afirmación falsa. La piscina se construyó sin permiso y se continuó violentando sellos municipales.

Otro argumento de descargo que se hace, es que en el evento de que las construcciones hayan afectado, hayan invadido la zona de protección, no existe en el expediente, ninguna constancia de que se haya declarado ningún daño ambiental. Nuevamente, este es un argumento inaceptable.

Hemos de recordar que en el Plan Regulador, las áreas que determinan los usos de suelo fueron planificadas y acordadas, a partir de un estudio técnico, que indica en lo sucesivo, que usos se pueden o no se pueden realizar en estos sectores.

Entonces, **la infracción al Plan Regulador no pasa porque exista un daño ambiental, sino porque se ha invadido una zona, con una actividad constructiva, que de acuerdo al Plan Regulador está expresamente prohibida.**

El tema del daño ambiental, sería más bien una consecuencia de responsabilidad personal, en otras áreas como la penal, para quien irrespetando la zonas del Plan Regulador hubiese invadido un área de protección, y además la hubiese dañado.

En el recorrido de la relación de hechos probados, y frente a la afirmación de que **ha habido una actitud y voluntad, permanente y sostenida de hacer obras ilegales, dentro de la parcela concesionada, podemos encontrar varios tipos de estas violaciones. Así: nos encontramos con lo siguiente:**

Cerramiento con un portón de un sector que no le pertenece a la concesión.

Violación de los términos de permisos de construcción extendidos.

Invasión de áreas por construcciones no permitidas en ese sector.

Violación de las alturas pre-establecidas en el Plan Regulador para las construcciones en esa zona.

Violación de los retiros pre-establecidos en el Plan Regulador para las construcciones en esa zona.

La prueba utilizada para la verificación de todos estos abusos de forma alguna ha sido refutada, ni siquiera analizada, por la representación de la empresa COLEMU S.A. Y crean la condición objetiva, para tener cada uno de los hechos probados como debidamente fundamentados.

Todas estas circunstancias nos llevan a concluir que la empresa, de muy diversas formas, ha violentado una de las principales cláusulas contractuales, que es la referida, a sus propias responsabilidades, en el manejo de la concesión otorgada.

Como reiteradamente lo ha indicado nuestra Sala Constitucional, la naturaleza jurídica de la concesión, es muy diferente a la propiedad privada y en consecuencia, la administración nunca pierde su carácter de titular del bien. Y la condición de la posesión está siempre supeditada por un plazo, por un pago periódico y sobre todo por el respeto a todas las normas técnicas y legales que tutelan, el sector dado en concesión. Y en el caso específico de las construcciones, una gama importante de normas, que se deben cumplir, sobre todo atendiendo a la extrema fragilidad ambiental que en el sector existe.

Es por eso que, desde el acto de aprobación de la concesión, pasando por el contrato de concesión y continuando en los mismos permisos de construcción, se advierte a la concesionaria, que todas sus actuaciones deben ser acordes con la ley, y que la consecuencia de sus infracciones, podrían representar una causal para perder la concesión. Acá, vale la pena recordar otro argumento de descargo, en que se

indica que COLEMU S.A., nunca fue apercibido de estar haciendo las cosas mal, y que no existen solicitudes de otras entidades involucradas, para que se cancele la concesión.

Las labores constructivas siempre están o deberían estar a cargo de un profesional idóneo, que por supuesto, resorte exclusivo de la empresa contratarlo. Y a partir de ahí, diseñar el sitio de la obra, para que no invada áreas prohibidas, darle una altura que no supere la legal, hacer un portón en donde corresponda legalmente, respetar los retiros, respetar los sellos de clausura, respetar los metros cuadrados de construcción autorizados, etc. etc. Es responsabilidad de los que están a cargo de la obra y de quienes gestionan los permisos y su infracción, no se consolida con el paso del tiempo, ni la falta de advertencias, e incluso la falta de inspección. Se trata de bienes de dominio público, en donde las acciones imprescriptibles.

Por todo lo anterior, este Órgano Director del Procedimiento al tenor de los artículos: 1,3,7,9,10,12,13,14,15,17,20,22,39,31,33,34,35,37,40,41,43,53,54,55,56,62,65 de la Ley 6043, artículos 2,9,12,20,22,54,65,80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1,2,3,6 de la ley 9242.

Recomienda:

Acoger el presente Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos y en consecuencia;

Ordenar la demolición inmediata de las obras levantadas en la zona pública, a saber rancho y parrilla, al frente de la parcela concesionada.

Demoler el portón denominado N° 2 que se encuentra fuera del área concesionada y que invade la zona de protección.

Revocar el permiso de construcción de la tapia por haberse autorizado en un área fuera de la parcela concesionada.

Decretar la cancelación de la concesión N° 1768-2000.

A favor de COLEMU S.A. cédula de persona jurídica N°3-101-083435

Representada por MARIE CARLOTA DORRING MEADOWS

Previa consulta de esta resolución, a las autoridades competentes, previstas en la normativa citada.

Firme la resolución de cancelación y ejecutable, se informe al Registro Público para que se proceda a la cancelación del respectivo asiento registral a nombre de la concesionaria COLEMU. S.A.

SEGUNDO: Que este Concejo de Concejales estima conveniente acreditar que la Administración Pública se encuentra, como bien se indica en el Informe sometida al principio de legalidad y solo puede ejecutar aquellos actos que la ley autoriza.

En el caso en exámine ha quedado ampliamente demostrados que la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, con cedula jurídica N° 3-101-083435, de muy diversas formas, ha violentado una de las principales cláusulas contractuales, que es la referida, a sus propias responsabilidades, en el manejo de la concesión otorgada. Existe abundante normativa que se debe cumplir cuando toman la decisión de construir, sobre todo atendiendo a la extrema fragilidad ambiental que existe en el sector, por lo que desde que se da la aprobación de la concesión, pasando por el contrato de concesión y continuando en los mismos permisos de construcción, se advierte a la concesionaria, que todas sus actuaciones deben ser acordes con la ley, y que la consecuencia de sus infracciones, podrían representar una causal para perder la concesión.

POR TANTO ESTE CONCEJO DE CONCEJALES EN SU CALIDAD DE ORGANO DECISOR POR LA MATERIA ZMT ACUERDA:

PRIMERO: En mérito de lo expuesto y con fundamento en los numerales 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; los artículos: 1,3,7,9,10,12,13,14,15,17,20,22,39,31,33,34,35,37,40,41,43,53,54,55,56,62,65 de la Ley de Zona Marítima Terrestre 6043, artículos 2,9,12,20,22,54,65,80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1,2,3,6 de la ley 9242.

; SE RESUELVE:

Dictar el acto Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos y en consecuencia;

Ordenar la demolición inmediata de las obras levantadas en la zona pública, a saber rancho y parrilla, al frente de la parcela concesionada.

Demoler el portón denominado N° 2 que se encuentra fuera del área concesionada y que invade la zona de protección.

Revocar el permiso de construcción de la tapia por haberse autorizado en un área fuera de la parcela concesionada.

Decretar la cancelación de la concesión N° 1768-2000. Representada por la señora CARLOTA DORRING MEADOWS con cedula de residencia N° 1752000212009

Habiendo sometido a consulta de esta resolución, a las autoridades competentes, previstas en la normativa citada, y una vez en firme este acuerdo de cancelación y ejecutable, infórmese al Registro Público para que se proceda a la cancelación del respectivo asiento registral a nombre de la concesionaria COLEMU. S.A.

SEGUNDO: En otro orden de ideas se hace saber a la empresa COLEMU S.A. cédula de persona jurídica N°3-101-083435, representada por su apoderada generalísimo sin límite de suma MARIE CARLOTA DORRING MEADOWS, con cedula de residencia N° 1752000212009; que contra la presente resolución son oponibles los recursos ordinarios de revocatoria y apelación en subsidio, ante este mismo órgano, los cuales deben interponerse en el plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación del presente asunto y ante el superior jerárquico impropio sea el Tribunal Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE EN EL MEDIO SEÑALADO.

3.4 Indicar a la empresa COLEMU S.A. cédula de persona jurídica N°3-101-083435, representada por su apoderada generalísimo sin límite de suma MARIE CARLOTA DORRING MEADOWS, con cedula de residencia N° 175200002119; que contra el presente acuerdo son oponibles los recursos ordinarios de revocatoria y apelación en subsidio, ante este mismo órgano, los cuales deben interponerse en el plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación del presente asunto y ante el superior jerárquico impropio sea el Tribunal Contencioso Administrativo. **ACUERDO UNANIME**

ARTICULO VIII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL

- a. **Lcda. Rosibeth Obando Loria. Asesora Legal.** Indica que se recibió en secretaria documento suscrito por Elisabeth Aubert en el cual presenta recurso de revocatoria y apelación en base al artículo 156 del código municipal en cuanto al acuerdo n°3 del artículo II del acta 183 por ilegal.

Indica la Lcda. Rosibeth Obando Loria. Asesora Legal. OFICIO ALCC-67-2019 en el cual recomienda rechazar el recurso que con base en el artículo 188 incisos a y b del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido recurso de revocatoria y apelación en base al artículo 156 del código municipal en cuanto al acuerdo n°3 del artículo III del acta 183 por ilegal, presentado por la señora Elisabeth Aubert. Existe un error en el artículo, lo correcto es artículo V.

ACUERDO N°4

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “4.1. Dispensar del trámite de comisión”. **ACUERDO UNANIME**

4.2. Rechazar, con base en el artículo 188 incisos a y b del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, el recurso de revocatoria con apelación en subsidio presentado por la señora Elisabeth Aubert, empresaria, vecina de Paquera, propietaria de la empresa Molina Recycling contra el acuerdo N°3, del Acta 183-19, Artículo V, inciso b, que textualmente dice:

ACUERDO N°3

Con tres votos de los cinco presentes a favor SE ACUERDA: “3.1. Autorizar a la Intendencia para que inicie con los trámites correspondientes para la Contratación Directa, mediante la aplicación del Artículo 139 inciso i) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, a la Asociación sin fines de lucro llamada Nicoya Península Waterkeeper, del servicio de recolección de residuos sólidos valorizables en el Distrito de Cóbano y su traslado hasta un centro de recuperación de materiales, ofreciendo en dación de pago los mismos residuos recolectados a cambio del servicio; por medio de un gestor autorizado y registrado ante el Ministerio de Salud para el manejo de dichos residuos en sus distintas etapas, a saber, recolección, transporte, almacenamiento, clasificación y valorización. Costo del Contrato. Se indica que NO EXISTE EROGACION y es de cuantía inestimable”. Votan a favor los Concejales Jonathan Zamora Pérez, Fernando Quesada Lopez y Dagoberto Villalobos Mayorga. No vota la Concejala Virginia Vargas Acosta. No estoy de acuerdo porque me parece que es no tener una visión clara de lo que es el servicio a la comunidad el contratar a una sola empresa y menos con ese procedimiento y felicito a nuestra asesora por el trabajo tan arduo que hizo para poder respaldar la figura de la contratación pero lo que no me parece es que no se llame a las dos empresas proveedoras del servicio dos empresas pymes lideradas por mujeres con inversiones ya hechas a negociar el tema y el Concejal Eladio Picado Ramirez. Igual que doña Virginia a mi criterio se debió darle participación a las dos empresas y que se excluyera la que no cumpliera con los requisitos que se solicitaban***** Esto en razón de que nadie está legitimado para resultar re adjudicado, esto por cuanto este Concejo Municipal de Distrito no ha realizado concurso alguno, no se ha dado la presentación de ofertas, lo que se da es un ofrecimiento por parte de una oferente del mercado, quien hace una propuesta a la administración la cual ha parecido viable y se acepta con base en el artículo 139, inciso i del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, adjudicándose con base en lo propuesto”. **ACUERDO UNANIME**

NOTIFICAR A molinarecycling@gmail.com

ARTICULO IX. INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION

- a. **SRa. Jackelinne Rodriguez. Proveeduría.** Recomendación de adendum a contratación directa N°2019CD-000065-01. “Contratación de Maquinaria para atender situaciones Impredecibles a Causa de la Época Lluviosa”. **Con VB de la Intendencia**

PROVEEDURIA INSTITUCIONAL

Recomendación de modificación unilateral de la contratación Directa N°2019CD-000065-01 **“Contratación de Maquinaria para atender situaciones Impredecibles a Causa de la Época Lluviosa”** según lo establecido en el artículo 208 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.....

DOCUMENTO COMPLETO CONSTA EN EL EXPEDIENTE DE ESTA ACTA

CONSIDERANDO

- ◆ Que la proveeduría institucional ha presentado recomendación, con VB de la Intendencia, de modificación unilateral de la Contratación Directa N°2019CD-000065-01. **“Contratación de Maquinaria para atender situaciones Impredecibles a Causa de la Época Lluviosa”**, según lo establecido en el artículo 208 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa
- ◆ Esta contratación se adjudicó según acuerdo N°2 de la sesión ordinaria número 174-19, al oferente Agroturística Moya y Fernandez S.A. por un monto de ocho millones quinientos treinta y cuatro quinientos colones exactos (¢8.534.500,00).
- ◆ Que según lo indicado en el Oficio INGV-135-2019 del ING. Jeffrey Ramirez. la necesidad de ampliar esta contracción es la siguiente: “después de realizar inspección de campo a los lugares donde se está llevando a cabo dicha contratación, se determinó que por los aguaceros que afectaron nuestro distrito, van a quedar labores por realizar una vez pasada la temporada de inviernos y que tendremos que afrontar con maquinaria; es por lo anterior que este departamento RECOMIENDA se efectúe una ampliación a la citada licitación de la totalidad de las maquinas ya que se necesario para efectuar las labores propias de esta dependencia como para de alcantarillas, limpieza de desagües, de cauces, etc. que quedaron obstruidos por la época lluviosa saliente”
- ◆ Que la ingeniería vial solicita la ampliación de las horas máquina para concluir los trabajos contratados en la siguiente proporción:
 - 107 horas Back Hoe _____ 41,15 %
 - 75 horas Vagoneta con capacidad de carga de 12 m3 _____ 43,86 %
- ◆ Que indica la ingeniería vial en su oficio que el representante de la empresa adjudicada está de acuerdo en mantener los precios de dicha contratación y en que se haga la ampliación al contrato.
- ◆ Que las horas contratas no se han concluido.
- ◆ Que el aumento en la cantidad de horas, no cambia su naturaleza.
- ◆ Que se trata del mismo servicio.
- ◆ Que la modificación no excede el 50% del monto del contrato original.
- ◆ Que es la mejor manera de satisfacer el interés público, ya que la población se vería beneficiada al contar con mejores caminos.
- ◆ Que la ampliación del contrato corresponde a:
 - 107 horas back hoe..... ¢ 2.140.000,00
 - 75 horas Vagoneta con capacidad de carga de 12 m3 ¢ 1.462.500,00
- ◆ Que el monto total del adendum es de tres millones seiscientos dos mil quinientos colones exactos (¢3.602.500,00) y existe el contenido económico

- ◆ Que en el oficio consta la firma de la encargada de presupuesto dando el VB para el contenido presupuestario de las partida 1.08.02.PROG III VC y 1.08.02 PROG II atención de emergencias
- ◆ Que la suma de la contratación original, no supera el límite previsto para el tipo de procedimiento tramitado.

ACUERDO N°5

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “5.1. Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cuatro votos, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

5.2 Aprobar, según lo establecido en el artículo 208 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, modificación unilateral de la Licitación Abreviada N°2018LA-000065-01”, a la en “**Contratación de Maquinaria para atender situaciones Impredecibles a Causa de la Época Lluviosa** presa Agroturística Moya y Fernandez S.A., por un monto de tres millones seiscientos dos mil quinientos colones exactos. (¢3.602.500,00). ACUERDO UNANIME. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cuatro votos, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

- b. Sra. Yocelyn Azofeifa. Coordinadora a.i. Dpto. ZMT.** OFICIO ZMT 227-2019 Con VB de la Intendencia. ASUNTO. DECISION INICIAL para finalización de los proyectos iniciados en el sector costero de Playa Carmen

Unidad solicitante: Zona Marítimo Terrestre

Oficio: ZMT-227-2019

Fecha: 08/10/2019

Decisión inicial

Indique la justificación de la procedencia de la contratación, con indicación expresa de la necesidad a satisfacer (finalidad pública a cumplir) con la presente contratación. (Según artículo 8, inciso a, del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa).

Se requiere realizar la contratación de una empresa con el fin de proceder con la finalización de los proyectos iniciados en el sector costero de Playa Carmen denominados Construcción de Calle Adoquinada que da acceso a Zona Publica en Playa Carmen y el Proyecto denominado Rehabilitación Sendero Peatonal y Calle Pública, esto en conocimiento que los trabajos fueron iniciados desde el año 2014, continuados en el 2019 y a la fecha no se han podido concluir.

Se han presupuestado los recursos necesarios para finalizar estos proyectos, los cuales pretenden contribuir en el mejoramiento de la Infraestructura en la Zona Marítimo Terrestre proporcionando facilidades y embellecimiento para que tanto los visitantes como los residentes disfruten de ella, así como dar por finalizado este largo proceso de construcción y rehabilitación de la vialidad publica de este sector. Como se evidencia es de suma importancia proceder con dicha contratación con el fin de dar cumplimiento al informe AIM 03-2017, así como para no dejar trascurrir el tiempo y como consecuencia se vaya a deteriorar los trabajos realizados recientemente en este sector y así poder finalizar lo más pronto posible los proyectos indicados anteriormente.

ORIGINAL DEL OFICIO ZMT 227-2019 COMPLETO CORRESPONDIENTE A LA DECISION INICIAL CONSTA EN EL EXPEDIENTE DE ESTA ACTA

CONSIDERANDO:

- ♣ Que se ha conocido Oficio ZMT 227-2019 Con VB de la Intendencia de decisión inicial para contratación de una empresa con el fin de proceder con la finalización de los proyectos iniciados en el sector costero de Playa Carmen denominados Construcción de Calle Adoquinada que da acceso a Zona Publica en Playa Carmen y el Proyecto denominado Rehabilitación Sendero Peatonal y Calle Pública.
- ♣ Que los trabajos fueron iniciados desde el año 2014, continuados en el 2019 y a la fecha no se han podido concluir.
- ♣ Que estos trabajos fueron iniciados en el año 2014 y a la fecha no se han concluido.
- ♣ Que se han presupuestado los recursos necesarios para finalizar estos proyectos, los cuales pretenden contribuir en el mejoramiento de la Infraestructura en la Zona Marítimo

Terrestre proporcionando facilidades y embellecimiento para que tanto los visitantes como los residentes disfruten de ella

- ♣ Que es de suma importancia proceder con dicha contratación con el fin de dar cumplimiento al informe AIM 03-2017, así como para no dejar trascurrir el tiempo y como consecuencia se vaya a deteriorar los trabajos realizados recientemente en este sector y así poder finalizar lo más pronto posible los proyectos indicados anteriormente.
- ♣ Que los trabajos a realizar serán en el sector costero de Playa Carmen, específicamente entrada principal de Playa Carmen y en la calle contigua al Hotel Casa Azul, será la Intendencia quien de orden de inicio de los trabajos a realizar por la empresa contratada y el Ingeniero municipal Jeffrey Ramírez Castro y la arquitecta Melissa Jimenez Matarrita quienes serán los responsables de la supervisión de los mismos, para lo cual se llevara control de los dos proyectos, mediante una supervisión constante de los trabajos realizados con el fin de verificar el avance y la calidad de los mismos, esto mediante la elaboración de una bitácora en la parte de control de calidad, así mismo el inspector de Zona Marítimo Terrestre Greivin Carmona Rodríguez y el inspector de camino David Rodríguez Rodríguez, estarán permanentemente en el lugar de los trabajos en rotación para llevar un control exhaustivo cada día, de lo cual rendirán un informe semanalmente de los trabajos realizados y de lo acontecido en cada semana
- ❖ Que el monto presupuestado para estos dos proyectos es de diecisiete millones veinticuatro mil novecientos cuarenta colones con 21/100 (¢17.024.940.21) del código presupuestario 5-02-02 IIZMT
- ❖ Que en la decisión inicial consta la firma de la encargada de presupuesto indicando la existencia del contenido económico

ACUERDO N°6

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 6.1. “Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO

6.2. Autorizar a la Intendencia para que inicie con los trámites correspondientes para la contratación de una empresa que realice la finalización de los proyectos iniciados en el sector costero de Playa Carmen denominados: Construcción de Calle Adoquinada que da acceso a Zona Publica en Playa Carmen y el Proyecto denominado Rehabilitación Sendero Peatonal y Calle Pública. Proyecto con un costo aproximado de diecisiete millones veinticuatro mil novecientos cuarenta colones con 21/100 (¢17.024.940.21) del código presupuestario 5-02-02 IIZMT y de lo cual se cuenta con contenido presupuestario, según se hace saber mediante la firma de visto bueno de la encargada de presupuesto, que consta en la decisión inicial. ACUERDO UNANIME Y FIRME. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO

- c. **Lic. Juan Luis Bolaños. Asesor Legal. Dpto. ZMT. SIN NUMERO DE OFICIO.** Sobre pase 110-2019. Con VB de la Intendencia. ASUNTO. Aclaración sobre revisión solicitada de adendum de Los Malinches Rojos-

DECIMO TERCERA. El concesionario mantiene el plazo perentorio inicial para el inicio de las obras del proyecto según lo pactado en el contrato original, de 24 meses después de formalizado el contrato De acuerdo a lo indicado supra, se deduce que este se trata de una modificación de un contrato firmado con anterioridad de la reforma por acuerdo de este Concejo de concejales, por lo que es criterio de esta asesoría que se deben mantener las condiciones iniciales del mismo y aplicar lo extremos del acuerdo solo en procesos con nuevo contrato

CONSIDERANDO:

Que se ha conocido documento del Asesor Legal de zona marítimo terrestre, solicitado por este concejo de aclaración de adendum al proyecto de resolución de la concesión Malinches Rojos

Que indica en su oficio textualmente “DECIMO TERCERA. El concesionario mantiene el plazo perentorio inicial para el inicio de las obras del proyecto según lo pactado en el contrato original, de 24 meses después de formalizado el contrato

De acuerdo a lo indicado supra, se deduce que este se trata de una modificación de un contrato firmado con anterioridad de la reforma por acuerdo de este Concejo de concejales, por lo que es criterio de esta

asesoría que se deben mantener las condiciones iniciales del mismo y aplicar lo extremos del acuerdo solo en procesos con nuevo contrato

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ASESORA LEGAL

d. Sra. Yorleny Madrigal Villegas. Encargada de Patentes. OFICIO PAT-316-2019 Con VB de la Intendencia. ASUNTO. **Solicitud de publicación del Reglamento para las actividades lucrativas y no lucrativas en el Distrito de Cóbano.**

Indica que el Proyecto de Reglamento para las actividades lucrativas y no lucrativas en el Distrito de Cóbano, Ley 7866 fue publicado en el alcance a la Gaceta N°200 del día 22 de octubre y habiendo transcurrido el tiempo de ley y no existiendo oposiciones por parte de terceros solita autorización para proceder a publicar el reglamento

CONSIDERANDO:

-Que el Proyecto de Reglamento **para las Actividades Lucrativas y no Lucrativas en el Distrito de Cóbano** aprobado en la sesión ordinaria 177-2019 fue publicado en alcance a la Gaceta N°200 del día 22 de octubre del 2019 y pasado el tiempo de ley no se presentó ninguna oposición por parte de terceros.

ACUERDO N°7

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “Publicar el Reglamento de la ley numero 7866 denominado: Reglamento para las Actividades Lucrativas y no Lucrativas en el Distrito de Cóbano, el cual se detalla:

CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO

PROYECTO DEL REGLAMENTO DE LA LEY NUMERO 7866.

REGLAMENTO PARA ACTIVIDADES LUCRATIVAS Y NO LUCRATIVAS EN EL DISTRITO DE CÓBANO.

El Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, por acuerdo número xx, tomado en la sesión ordinaria No. XXX, artículo XX, inciso XX, celebrada el día xx de abril de 2014, conoció y aprobó por unanimidad, el presente Reglamento de patentes comerciales.

El presente reglamento está fundamentado en los artículos 169, 170 y 172 de la Constitución Política, 11, inciso 2), 12, 13 y 136 inciso e), de la Ley General de la Administración Pública; 2, 3, 4º inciso a), 13 inciso c), 43, 68 y 79 al 83 del Código Municipal; 1º y siguientes de la Ley de Impuestos Municipales de Puntarenas, No. 7866, ley 9047 y reglamento a esta ley del Distrito central de Puntarenas, *Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos*, número 8454, Reglamento para la Operación de Actividades de Turismo de Aventura, Ley 4755 y Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones judiciales, Ley de juegos y su reglamento, Ley N° 8767, Ley de Protección de los niños, niñas y adolescentes contra la Ludopatía y su respectivo reglamento, Reglamento sobre barberías, peluquerías, salones de belleza y afines, ley 8220 - protección al ciudadano de exceso de trámites, ley general de espectáculos públicos y materiales audiovisuales e impresos 7440, Ley

CAPÍTULO I

Objetivo del Reglamento

Artículo 1: El Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, establece el presente Reglamento, con el objeto de establecer los trámites que deben cumplir en cuanto a la solicitud, traspaso, traslado y cancelación de las de Licencias comerciales y otros requisitos legales que deben observar los particulares y los funcionarios municipales relacionados con el otorgamiento, cobro, registro y control de las Licencias.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 2: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- a) **Concejo Municipal:** Concejo Municipal del Distrito de Cóbano
- b) **Ingreso:** Suma que se recibe como contraprestación en el ejercicio de las actividades lucrativas.
- c) **Ingresos Brutos:** El volumen de ingresos obtenidos por el patentado en el ejercicio de las actividades lucrativas autorizadas por la licencia municipal durante el período fiscal.
- d) **Licencia:** La autorización que previa solicitud del interesado, concede el Concejo para ejercer cualquier actividad lucrativa o no lucrativa en su jurisdicción.

- e) **Declaración Jurada:** manifestación personal, verbal, escrita o electrónica, en la que su autor, libre de voluntad y bajo fe de juramento asegura la veracidad de su contenido (declaración) ante autoridades administrativas y/o judiciales
- f) **Patente:** La persona física o jurídica que obtiene licencia municipal para ejercer actividades lucrativas y para el impuesto de patentes.
- g) **Permiso de Funcionamiento:** Autorizaciones que a criterio del Concejo o exigidas por ley especial, deben obtener los interesados ante organismos estatales, de previo a que el Concejo les otorgue la licencia.
- h) **Período Fiscal:** Es el comprendido entre el primero de octubre y el treinta de septiembre del año siguiente.
- i) **Renta Líquida Gravable:** La renta producida en el distrito de Cóbano por los patentados, a la cual es aplicable el impuesto establecido por la Ley No. 837 del 20 de diciembre de 1946 y sus reformas (Ley de Impuestos sobre la Renta).
- j) **Venta:** Contrato bilateral por el cual se tramita la propiedad de un bien determinado a cambio de un precio pactado.
- k) **Ventas Brutas:** El volumen de ventas obtenidas por el patentado en el ejercicio de las actividades lucrativas autorizadas por la licencia municipal durante el período fiscal hecha la deducción que establece la Ley de Impuesto sobre las Ventas.
- l) **Resolución Municipal de Ubicación:** Documento Emitido por el departamento de Ingeniería del Concejo Municipal de Distrito.
- m) **Uso de Suelo:** Documento emitido por el Departamento de Ingeniería o Zona Marítimo Terrestre según según donde se localice el inmueble.
- n) **Inspección:** La inspección de Patentes y Espectáculos Públicos.
- o) **Clausura:** Acto administrativo por el cual el Concejo Municipal de distrito suspende la operación de un establecimiento y/o actividad mediante la colocación de sellos en lugares visibles desde la vía pública y en sus puntos de acceso. Se podrá autorizar en ese mismo acto la permanencia de personal de seguridad para el cuidado del establecimiento, sin que ello permita el libre acceso a terceros ni la continuidad del giro comercial.
- p) **Casas importadoras, distribuidoras y almacenes:** Establecimientos que comercialicen al por mayor y al detalle diversos tipos de productos.
- q) **Centro comercial:** Se trata de un desarrollo inmobiliario, condominio comercial, o mixto, edificio comercial que alberga distintas tiendas, oficinas, o locales comerciales con áreas de compras para consumidores de mercancías, productos, bienes o servicios, que concentra una mezcla de negocios en un área determinada, cuenta con área de circulación para las personas y vehículos, así como, áreas de estacionamiento a disponibilidad de sus visitantes, servicios sanitarios para uso de público, áreas comunes de descanso, o recreativas. Para que se denomine centro comercial deberá ser sujeto a la inspección y verificación por parte del departamento de Ingeniería y Construcciones.
- r) **Espectáculo Público:** Toda función, evento, representación, transmisión o captación pública que congrege, en cualquier lugar, a personas para presenciarla, disfrutarla o escucharla.
- s) **Fabricantes:** Establece un proceso de transformación en el cual se encuentran definidas las áreas de materia prima, materia en proceso y producto terminado.
- t) **Karaoke:** Aquel sistema de amplificación de sonido que permite el canto de las personas, lo cual se hace por medio de acompañamiento y pistas musicales pregrabadas.
- u) **Música en Vivo:** Se trata de la puesta en escena de una función musical.
- v) **Rótulos, Vallas Publicitarias:** Es el signo o denominación que sirve para dar a conocer al público un establecimiento y para distinguirlo de otros destinados a actividades idénticas o similares.
- w) **Suspensión:** Acto administrativo mediante el cual se interrumpe la actividad comercial por falta de pago de uno o más trimestres o por incumplimiento de los requisitos exigidos para desarrollar la actividad.
- x) **Traslado de Licencias:** Cambio de domicilio o de sede donde se desarrolla la actividad comercial.

y) **Traspaso de Licencias:** Entrega o cesión de la Licencia Comercial autorizada para un local o un establecimiento para desarrollar una actividad específica.

z) **Cancelación de Licencia comercial:** Es el acto por el cual después de realizar un procedimiento administrativo o judicial, se resuelve cancelar la licencia municipal.

aa) **Declaración Jurada de Patente:** Acto mediante el cual los patentados cumplen con lo indicado en el artículo 5 de la Ley 7866.

bb) **Ruteros:** Todos los vehículos utilizados en la distribución de los diferentes artículos en negocios del Distrito sean abarrotes, línea blanca, cristalería, bisutería, telas, ropa, golosinas, cigarros, embutidos, verduras, licores, y otros relacionados a dichas actividades, así también los camiones que brindan el Servicio de Limpieza de tanques sépticos y otros similares.

cc) **Servicio de encomienda:** Camiones que brindan un servicio de traslado de mercadería, que se hace por diferentes medios y las facturas se confeccionan en el lugar de origen con el nombre del negocio a entregar que se ubica en el Distrito.

dd) **Contribuyentes:** Persona física o jurídica sujeta al pago de impuestos.

ee) **Ventas por pedidos:** Caso de empresas asentadas en otros cantones y que realizan las ventas por medio de pedidos utilizando teléfonos, páginas de internet u otros medios tecnológicos y el producto lo hacen entregado en el Distrito contra facturas de compra.

ff) **Concentración masiva:** Se trata de actividades que congreguen una cantidad de 100 personas o más.

gg) **Actividades de Turismo de Aventura:** actividades turísticas guiadas que se desarrollan en un ambiente natural, en tierra, agua o aire, para explorar y experimentar, suponiendo generalmente la existencia del factor de riesgo y cierto grado de destreza o esfuerzo físico asociado a desafíos personales.

hh) **Oficina Virtual:** Actividades comerciales lícitas que se realiza por medio de los avances de la tecnología (Internet, teléfono celular, Tablet, u otro mecanismo tecnológico) y que no cuentan o requiere de una oficina física para llevar a cabo la actividad comercial.

ii) **Local u oficina con ubicación física:** se define como aquella actividad que requiere un espacio físico para desarrollar la actividad comercial.

jj) **Actividades bailables:** Sitio donde se permite a los presentes el acto de realizar una danza, en la cual una persona o varias utilizan su cuerpo para realizar movimientos al compás o al ritmo de una música.

kk) **Hecho Generador del Impuesto:** Es el ejercicio de cualquier tipo de actividad efectuada por los sujetos pasivos a título oneroso y con carácter lucrativo, sea que se desarrollen en un establecimiento o no, y cualquiera que sea el resultado económico obtenido.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación - El impuesto de Patentes es una obligación tributaria, que debe cumplir toda persona física o jurídica, privadas, públicas, nacionales o extranjeras (residencia sin limitación o Dimex) que realicen cualquier tipo de actividad económica y con fines lucrativos y no lucrativos, dentro de la jurisdicción del distrito de Cóbano, inclusive aplica cuando el domicilio fiscal de la persona se encuentre en otro distrito o cantón, siempre y cuando el hecho generador sea realizado dentro del distrito de Cóbano; previa licencia otorgada por el Concejo Municipal, que cancelarán mediante el pago del impuesto conforme a la Ley de Impuestos Municipales de Puntarenas, No. 7866. También, deberán cancelar el respectivo impuesto de patente todas aquellas personas que realicen cobros de facturas aún y cuando la casa matriz no se encuentre localizada en el Distrito de Cóbano.

Entiéndase por actividades comerciales y/o lucrativas, según la clasificación internacional:

a) **Agricultura, ganadería, pesca y forestal:** comprende toda clase de actividades de siembra y recolección de productos agrícolas, forestales, granjas lecheras, avícolas y porcinas y cualquier otro tipo de actividad agropecuaria y ganadera.

b) **Industria (manufacturera o extractiva):** se refiere al conjunto de operaciones materiales ejecutadas para obtención, transformación o transporte de uno o varios productos. Comprende también la transformación mecánica o química de sustancias orgánicas e inorgánicas en productos nuevos, mediante procesos mecanizados o sin mecanizar, en fábricas o domicilios.

Se incluye la producción de energía eléctrica, mecánica o de cualquier tipo utilizando los recursos naturales para ello.

En general, se refiere a las mercancías, valores, construcciones, bienes e inmuebles. Implica tanto la creación de productos, así como los talleres de reparación y acondicionamiento. Comprende la extracción y explotación de minerales, metálicos y no metálicos, que se encuentran en estado sólido, líquido o gaseoso, la construcción, reparación o demolición de edificios, instalaciones, vías de transporte, imprentas, editoriales y establecimientos similares, medios de comunicación, así como empresas de cogeneración eléctrica y comunicaciones privadas y establecimientos similares.

c) **Comercio:** comprende la compra, venta, distribución y alquiler de toda clase de bienes muebles o inmuebles, mercancías, propiedades, bonos, monedas y toda clase de valores los actos de valoración de bienes económicos según la oferta y la demanda, casas de representación, comisionistas, agencias, corredoras de bolsa, instituciones bancarias y de seguros, instituciones de crédito, empresas de aeronáutica, instalaciones aeroportuarias, agencias aduanales y, en general, todo lo que involucre transacciones de mercado, por cualquier medio, así como las de garaje.

d) **Servicios:** comprende los servicios prestados al sector privado, al sector público o a ambos, atendidos por organizaciones o personas privadas; los prestados por las empresas e instituciones de servicio público, las actividades concesionadas por el Estado a la empresa privada, nacional o extranjera, las concesiones, el transporte terrestre, aéreo o acuático, el bodegaje o almacenaje de carga; las comunicaciones radiales, telefónicas, por Internet o por cualquier otro medio, así como los establecimientos de enseñanza privada, de esparcimiento y de salud; el alquiler de bienes muebles e inmuebles, los asesoramientos de todo tipo y el ejercicio liberal de las profesiones que se efectúe en sociedades de hecho o de derecho.

e) **Profesiones Liberales y Técnicas:** Ejercicio de una actividad de orden intelectual o técnico, mediante la aplicación de ciertas reglas científicas y técnicas que deben ser manejadas con suma propiedad por su titular, previa habilitación para ejercerla a través de la obtención de un título idóneo y adecuado y, eventualmente, la incorporación al colegio profesional respectivo.

f) **Ruteros Y Otras Actividades:** Toda persona física o jurídica que desarrolle actividades lucrativas dentro del Distrito, independientemente de la forma en que se realicen las actividades (pedidos, ventas previas, encomiendas u otras formas utilizadas por los proveedores).

Artículo 4. El hecho generador del impuesto es el ejercicio de cualquier tipo de actividad efectuada por los sujetos pasivos a título oneroso y con carácter lucrativo, sea que se desarrollen en un establecimiento o no, y cualquiera que sea el resultado económico obtenido.

El impuesto de patentes se determinará:

- I. Mediante declaración jurada del contribuyente.
- II. Mediante imposición de oficio del Concejo Municipal.
- III. Por disposición expresa de la ley.

Se establecen como factores determinantes de la imposición, la renta líquida gravable y los ingresos brutos anuales que perciban las personas físicas o jurídicas afectas al impuesto, durante el período fiscal anterior al año que se grava. Los ingresos brutos no incluyen lo recaudado por concepto del impuesto que establece la Ley de Impuesto al valor agregado.

Artículo 5. - El impuesto se pagará durante todo el tiempo en que se haya ejercido la actividad lucrativa o por el tiempo que se haya poseído la licencia, aunque la actividad no se haya realizado. El patentado, cuando finalice su actividad económica, deberá presentar la renuncia de la licencia que le fue otorgada por el Concejo Municipal; en caso de no hacerlo, el departamento de patentes actuara según lo indicado en el artículo 21 de este reglamento.

Artículo 6. - Cuando en un mismo establecimiento dedicado a actividades lucrativas ejerzan actividades conjuntamente varias sociedades o personas jurídicas, el monto del impuesto lo determinará la suma de impuesto que corresponde a cada uno individualmente.

Artículo 7. - La información suministrada por los contribuyentes al Concejo Municipal tiene carácter confidencial, de acuerdo con el artículo 117 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

CAPÍTULO III

Licencia

Artículo 8. - Toda persona física nacional o extranjera (residencia sin limitación o Dimex) o jurídica que pretenda realizar cualquier tipo de actividad económica y con fines lucrativos y no lucrativos en el Distrito

de Cóbano, estará obligada a obtener previamente a su establecimiento, una licencia municipal que otorgará el Concejo Municipal, de la cual permitirá la apertura del local comercial o el desarrollo de la actividad.

a) Nadie podrá iniciar actividad económica alguna sin haber obtenido previamente la licencia municipal respectiva; en caso de incumplirse con ello, el Concejo Municipal, procederá a clausurar la actividad y el local en que se esté ejerciendo, o bien, a dictar el impedimento para desarrollar la actividad de forma inmediata y sin más trámite.

b) Toda persona que ejerza la profesión liberal a través de una asociación de tipo mercantil (con personalidad jurídica) debe obtener la licencia municipal y pagar el respectivo impuesto de patente.

Artículo 9. - La licencia deberá ser solicitada con el "Formulario de solicitud de patente Comercial" que facilita el Concejo Municipal, adjuntando la información que se solicita en el mismo. Para solicitar, traspasar, trasladar, renovar o realizar cualquier otro trámite relacionado con una licencia municipal, será obligatorio que tanto el solicitante, como el dueño o los dueños del inmueble, donde se ejecutará o desarrollará la actividad, se encuentren totalmente al día en el pago de cualquier tributo municipal del que sean sujetos pasivos.

El formulario debe de venir en original, completo, sin borrones ni tachones, la solicitud debe ser firmada por el interesado y del dueño de la propiedad, de lo contrario no se aceptará.

Para los efectos de este artículo, basta la sola manifestación en la solicitud de la persona que firma como propietaria del local y su firma será innecesaria, en caso en que el solicitante demuestre fehacientemente a juicio de la Sección de Patentes que es titular del derecho de arrendamiento, autorizado para ejercer la actividad solicitada.

En dichos formularios consta una declaración jurada indicando que la información suministrada en los mismos es verdadera, así como el visto bueno haciendo constar que tanto los solicitantes, dueños de licencias y de los inmuebles o en casos específicos cedentes, adquirientes, se encuentran al día con su obligación del Concejo Municipal de Distrito.

El formulario de la solicitud que deseen realizar, debe presentarse totalmente completo.

Artículo 10. Requisitos: El interesado deberá presentar el formulario de solicitud de patente comercial, con los siguientes documentos:

a) Formulario de Solicitud debidamente lleno y firmado. El solicitante que no entregue en forma personal la solicitud, su firma deberá ser autenticada por abogado. E indicar lugar físico y medio electrónico para recibir notificaciones.

b) Cedula de identidad del solicitante o del representante legal.

c) En caso de Persona Jurídica, presentar Certificación de Personería Jurídica.

d) En caso de ser extranjero presentar Cedula de residencia sin limitación o Dimex (vigentes).

e) En caso de alquiler, presentar copia de contrato de alquiler del local comercial.

f) Estar al día con el pago de todos los impuestos y tasas y del canon de concesión en caso de que la actividad se pretenda ejercer en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, tanto del interesado como del dueño del local, en caso de que no sean la misma persona.

g) Resolución Municipal de Ubicación, emitido por la Oficina de Construcciones e Inspecciones del Concejo Municipal.

h) Copia de permiso de funcionamiento de salud, extendido por el Ministerio de Salud, a todas aquellas actividades que lo requieran, según lo establecido en el Reglamento General para el Otorgamiento de Permisos de Funcionamiento (Decreto N° 30465-S)

i) Copia de la Póliza de Riesgos de Trabajo del INS o exoneración.

j) Recibo de ACAM o exoneración.

k) En el caso de alquileres habitacionales localizadas frente a servidumbres, aportar croquis del parqueo donde se muestre el área exclusiva de parqueo a utilizar dentro de la propiedad y hacerse responsable mediante declaración jurada de mantener en las condiciones actuales o mejores en cuanto al ingreso por servidumbre en toda época del año, siendo que dicho acceso no es exclusivo o privado.

l) Uso Conforme: Los establecimientos comerciales que opten por una licencia comercial deberán acreditar que cuentan con el Uso de Suelo Conforme para actividades comerciales y con la Resolución

Municipal de Ubicación ya sea que la propiedad de ubique en Zona Marítimo Terrestre o en propiedad Privada, en ambas deben contar con la Resolución Municipal de Ubicación.

m) Plan de confinamiento sónico aprobado por el Ministerio de Salud, en caso de actividades que produzcan ruido, como por ejemplo discotecas, salones de eventos y salas de baile.

n) En caso de no contar con la totalidad de los requisitos anteriores o requisitos especiales y extraordinarios correspondientes, su solicitud será rechazada.

o) No se otorgarán licencias en negocios que pretendan realizar dos actividades lucrativas que sean excluyentes entre sí (según reglamento a la Ley 9047, Municipalidad de Puntarenas), de forma conjunta, como el caso de "pulpería y cantina", "heladería y bar", "bar y soda", "salones de baile y Restaurantes, etc..".

p) Los establecimientos comerciales que opten por una licencia Municipal, obligatoriamente deberán acatar lo relativo a lo estipulado en la Ley de Construcciones y su Reglamento, además cumplir con el Artículo 18 y 18 Bis, del Código de Normas y procedimientos Tributarios.

q) Para el trámite de actividades de tours de aventura, sin perjuicio de la presentación de los requisitos de los incisos anteriores del artículo 11, deberán cumplir con el Reglamento para la Operación de Actividades de Turismo de Aventura, publicado por el ICT.

r) Se deberá contar con un área de estacionamiento según lo estipulado en la Ley de Construcciones y su respectivo reglamento, como mínimo.

Artículo 11. Especiales y Extraordinarios. Dependiendo de las circunstancias y de las condiciones en que se quiera desarrollar la actividad para la cual se solicita licencia municipal, el solicitante además deberá aportar los siguientes requisitos especiales:

a) **Parqueos Públicos:** Visto Bueno del MOPT.

b) **Universidades:** Autorización del CONESUP.

c) **Centros Educativos Privados (Primaria, Secundaria y materno):** Visto Bueno del Ministerio de Educación Pública.

d) Para el funcionamiento de centros de educación privada, ya sea materno, primaria, secundaria, universitaria o para universitaria, se deberá presentar la autorización de infraestructura física del inmueble en donde se ubicará la actividad, extendida por el Departamento de Arquitectura Escolar del Centro Nacional de Infraestructura Física Educativa del Ministerio de Educación Pública, así como, la autorización por parte de la dependencia respectiva de dicho ministerio, para la emisión de los títulos de los estudiantes.

e) **Salas de Belleza:** Certificado de idoneidad Técnica emitido por un ente competente en la materia.

f) **Telecomunicaciones, Internet:** Visto Bueno SUTEL.

g) **Seguridad Privada:** Autorización Ministerio de Seguridad Pública.

h) **Guarderías y Farmacias:** Permiso de Habilitación del Ministerio de Salud.

i) **Gasolineras:** Visto Bueno del MIRENEM.

j) **Venta y Reparación de Armas:** Permiso Control de Armas y Explosivos, Ministerio de Seguridad.

k) **Bancos, Financieras y Mutuales:** Visto Bueno de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). **Puestos de Bolsa:** Visto Bueno de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

l) **Régimen de Pensiones:** Autorización de la Superintendencia de Pensiones (SUPEN).

m) **Radioemisoras, televisoras, TV Cable:** Autorización de la Oficina Nacional de Control de radio del Ministerio de Seguridad Pública.

n) **Moteles, Hoteles, Casas de Alojamiento, Nigth Clubs:** Visto Bueno del IMAS.

o) **Casinos:** Deberá además de los requisitos indicados anteriormente, aportar la calificación del Instituto Costarricense de Turismo que debe ser Hotel de tres o más estrellas y declaratoria turística.

p) **Casas de Empeño (compra y venta):** Deberá además de los requisitos indicados anteriormente, La solicitud debe ser a nombre de una persona física. Nómina de empleados y sus correspondientes cédulas de identidad. Dirección exacta de la casa de habitación del propietario y de sus empleados.

Certificación del Registro de Delincuencia del propietario y los empleados.

El vendedor deberá entregar al comprador facturas debidamente canceladas o los documentos que le aseguren el pacífico goce de la cosa comprada, además de lo anterior se le indica que debe cumplir con lo siguiente:

- a) Llevar un registro diario en el que consignen las calidades de quienes se apersonan a vender objetos físicos.
- b) Comprobar, de forma fehaciente, la identidad de la persona con quien hace el negocio.
- c) Mantener un registro físico o digital del documento de identificación presentado.
- d) El Horario de apertura será de 6 am a 7pm

En la instalación de clínicas de salud, hospitales, consultorios médicos y farmacias, así como los parques industriales se deberá presentar Al Concejo Municipal un plan del manejo adecuado de los desechos, sean éstos basura orgánica o no, líquidos, aguas sucias y otros; lo anterior de conformidad con la normativa que rige la materia.

q) En caso de ser una licencia para servicios profesionales o en aquellos establecimientos en donde se presten esos tipos servicios, deberán presentarse copia de los títulos que los acredita ejercer la profesión, así como copia de la incorporación al Colegio Profesional respectivo.

r) Para el trámite de licencias municipales de transporte público, de tipo (taxis, buses, transporte terrestre de turistas), adicionalmente, cada vehículo deberá aportarse:

- 1. Registro de propiedad del vehículo.
- 2. . Derecho Circulación vigente.
- 3. . Revisión técnica vehicular vigente.
- 4. . Permiso o concesión, o certificación del tipo de transporte público, emitido por la oficina correspondiente del MOPT.
- 5. Pólizas de Seguro de Vehículos.
- 6. Permisos del ICT, (transporte de turismo)

s) **Para el funcionamiento de parques públicos y privados**, será necesario presentar el permiso de funcionamiento del MOPT, donde indica la capacidad del parqueo, área, dirección y nombre del mismo. Además deberán cubrir con cualquier otro requisito estructural exigido por la Ley de Construcciones y su reglamento.

t) Para los casos de licencias para el desarrollo de actividades de venta de seguros, se deberá aportar la respectiva autorización de la SUDESEG, con la cual se avala la operación de la misma.

u) Cualquier otro requisito indispensable y esencial para el desarrollo de una determinada actividad, justificando técnicamente y legalmente mediante resolución del departamento la solicitud de dicho requisito.

Artículo 12. De las Licencias para las máquinas de juegos.

Conforme a la Ley de Juegos y su Reglamento y la jurisprudencia vinculante, se establece que son permitidos los juegos con la utilización de la habilidad o destreza del jugador y quedan excluidas las denominadas como tragamonedas, en las que la ganancia del jugador no depende de sus habilidades sino de la suerte o el azar.

Para la explotación de esta actividad lucrativa se requiere cumplir con los requisitos dispuestos en este Reglamento, para lo cual se hace debiendo indicar: número de máquinas a instalar, el tipo, la serie o modelo de la máquina. Y serán permitidos bajo las siguientes condiciones:

- a. Las máquinas de cualquier tipo de juego no se podrán ubicar en el interior de una casa de habitación o establecimiento comercial o fuera de este.
- b. Se mantendrá las máquinas totalmente aisladas de los departamentos de la habitación o del establecimiento comercial u otra estructura de cualquier otra actividad comercial, no podrá existir puerta o ventana u otra abertura que pueda establecer comunicación interna, el local comercial donde operen las máquinas deberá de gozar de total independencia y acceso a la vía pública. La infracción se considerará falta grave por lo que mediante resolución razonada se procederá con la suspensión de la licencia comercial.
- c. Los locales autorizados deben contar con el permiso emitido por el Ministerio de Salud.

d. Los locales deben de estar ubicados a más de 80 metros de templos religiosos o centros de salud y de enseñanza debidamente autorizados. La infracción se considerará falta muy grave.

e. El horario permitido por la Municipalidad es de las dieciséis horas a las veintidós horas en días lectivos, en día de asueto escolar, feriados y domingos, de las trece horas a las veintitrés horas. La infracción se considerará falta muy grave.

f. En cuanto a la edad, el Reglamento aludido prohíbe de manera absoluta la participación de menores de 12 años en tales juegos, así como la de mayores de 12 pero menores de 18 después de las diez de la noche. La falta se considerará falta muy grave.

g. Es totalmente prohibido la instalación de máquinas de cualquier tipo de juego, en lugares donde se expendan licores.

h. Los locales deberán exhibir rótulos grandes y visibles advirtiendo al público las prohibiciones de ingreso de menores y las restricciones de horarios estipulados. La falta se considerará falta grave.

Artículo 13. De las actividades comerciales llevadas a cabo mediante oficina virtual: Se realiza desde un teléfono, computadora o cualquier otro instrumento tecnológico por medio de la nube, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Aportar formulario con carácter de declaración jurada de solicitud de licencia de actividad lucrativa, con los datos solicitados y tipo de actividad lucrativa para la cual se solicita licencia. Esta solicitud deberá ser suscrita por el interesado quien deberá presentarla en forma personal, lo cual deberá ser constatado por el funcionario que recibe el formulario, o en su defecto autenticada por un abogado.

c) Debe estar al día con las obligaciones tanto formales como materiales ante el Concejo Municipal.

d) Cédula identidad vigente o personería jurídica en caso de persona jurídica

e) Estar debidamente inscrito en la Dirección General de Tributación Directa. (Actividad lucrativa).

f) Estar debidamente inscrito como Trabajador Independiente.

g) Declaración Jurada en la que indica que no cuenta con un local comercial para el desarrollo de la actividad comercial.

Artículo 14. Tipos de Licencias: El Concejo Municipal podrá otorgar según la actividad, licencias permanentes, o licencias temporales, de conformidad con los siguientes criterios:

Licencias permanentes: son aquellas que se otorgan para ejercer una actividad de forma continua y permanente, su explotación no implica de forma alguna la puesta en peligro del orden público, entendido éste como la paz social, la tranquilidad, la seguridad, la moral y las buenas costumbres. Las mismas serán emitidas con una vigencia igual a la establecida en el permiso sanitario de Funcionamiento / SENASA o documento equivalente, el patentado deberá apersonarse ante la plataforma de servicios para solicitar la renovación, con al menos quince días naturales antes de la fecha de caducidad de la misma.

Las Licencias Permanentes pueden ser revocadas por la Administración Municipal, cuando el establecimiento comercial por una causa sobrevenida, no reúna los requisitos mínimos establecidos por ley para su explotación, haya variado el giro de su actividad, o su actividad se esté desarrollando en evidente violación a la ley y/o al orden público.

Licencias temporales: Son otorgadas por la Municipalidad para el ejercicio de actividades lucrativas de carácter temporal, tales como constructoras (obras públicas, residenciales u otros), fiestas cívicas y patronales, turnos, ferias, épocas navideñas u ocasiones afines. Se podrán otorgar hasta por un mes, y podrán ser revocadas cuando se modifique la actividad autorizada sea variada, o cuando la misma implique una violación a las leyes y/o al orden público.

Artículo 15. Fiscalización: La Sección de inspecciones, podrán realizar informes e inspecciones oculares para fiscalizar la buena marcha de la actividad lucrativa autorizada, en aras de controlar la misma para lo que corresponda; sea la continuidad normal de la explotación de la actividad, la revocatoria de la licencia comercial, o la renovación de la misma, dichos inspectores están investidos con la autoridad para ingresar a los locales comerciales previa identificación para la realización de las inspecciones.

Los propietarios, administradores, concesionarios y cualquier persona que de una u otra forma explote un establecimiento comercial está en la obligación de brindar toda la colaboración a estos funcionarios,

asimismo por imperativo de los artículos 110, 116 y 123, del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, tienen la obligación de mostrar todos los documentos requeridos por ellos.

Artículo 16. Obligación de contar con certificados: Todo certificado de licencia municipal original deberá encontrarse en un lugar visible y accesible a los funcionarios municipales, dentro de la zona de exposición y venta de los bienes y/o servicios de la actividad permitida; junto con el recibo de pago que constate que se encuentren al día con el pago del impuesto.

En caso de pérdida y/o extravío deberá tramitar la respectiva reposición mediante solicitud expresa ante el departamento de Patentes.

Artículo 17. La sección de Patentes deberá resolver las solicitudes de licencia dentro de los 30 días hábiles siguientes, después de haberla presentado en forma. Vencido este término, el particular podrá ejercer su actividad sin perjuicio de lo que en definitiva decida el Concejo por medio de la Sección de Patentes.

Artículo 18. La violación a lo dispuesto en este capítulo, dará lugar al cierre del local o la imposibilidad de comerciar ambulante medidas que se ejecutarán por medio de las autoridades de policía.

CAPÍTULO IV

Negación – Cancelación y Suspensión de la Licencia Comercial

Artículo 19. Denegación de Licencia: La licencia solo podrá ser denegada cuando la actividad sea contraria a la ley, la moral o las buenas costumbres, cuando el establecimiento no haya llenado los requisitos legales y reglamentarios o cuando la actividad, en razón de su ubicación física, no esté permitida por las leyes o, en su defecto, por los reglamentos municipales vigentes y la denegatoria deberá hacerla mediante resolución razonada

Artículo 20. Suspensión de la licencia: Tal y como lo señala el artículo 90 bis del Código Municipal, el Concejo Municipal quedará autorizado para suspender la licencia municipal a los negocios que:

- a.) Estén morosos en el pago de la licencia por uno o más trimestres.
- b.) Incumplan los requisitos que las leyes de la República y reglamentos vigentes establezcan para el ejercicio de la actividad por explotar.
- c) Realicen otras actividades no autorizadas o ampliación que el patentado realice de las actividades, sin autorización de este Concejo Municipal y sin cumplir con lo establecido en este reglamento.
- d) Que se estén realizando actividades lucrativas que sean excluyentes entre sí.
- e) Las licencias comerciales se otorgarán únicamente para la actividad comercial dentro del establecimiento; cuando se comprobare que es utilizada la vía pública, o zonas comunes no autorizados, para exhibir o vender mercadería, se procederá en primera instancia a notificar al titular de la licencia, la violación en la cual está incurriendo con su actuar, la reincidencia producirá el deber municipal de decomisar y/o suspender temporalmente la licencia respectiva como medida cautelar, y si existe una reincidencia, se procederá a la cancelación de la licencia comercial con el consecuente cierre del establecimiento, para lo cual se seguirá el procedimiento administrativo correspondiente.
- f) Cuando la actividad lucrativa altere el orden público y las buenas costumbres, cuando se violaren disposiciones legales o reglamentarias que regulen su funcionamiento, la Administración Tributaria a través del departamento de Patentes estará facultada para suspender temporal o permanentemente la actividad que se desarrolle en el mismo, según corresponda, y considerando la gravedad de las faltas producidas.

El procedimiento se realizará mediante la comprobación de las causales y la notificación al respecto entregada en el establecimiento con la firma de recibo o en su defecto constancia de que no quiso recibir con la firma de un testigo. En ella, expresamente se concederá un plazo improrrogable de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación, para que el contribuyente presente ante la administración las pruebas en descargo. En caso de no desvirtuarse la infracción que se le imputa, la administración tendrá cinco días para dictar la resolución de suspensión de la licencia y ordenar el cierre del establecimiento.

Para el cumplimiento de lo anterior la Municipalidad podrá pedir ayuda a las autoridades convenientes; las cuales estarán obligadas a cumplir con sus funciones.

Artículo 21. Cancelación de la licencia: La licencia se cancelará:

a) Cuando el patentado no quiera o no pueda seguir disfrutando del derecho que se le otorga para la explotación de la licencia comercial, deberá solicitar la cancelación o suspensión de la patente, el interesado deberá efectuarla mediante el formulario que tiene diseñado para tal fin el Concejo Municipal, en el cual debe indicar lugar o medio para recibir notificaciones, conforme a los mecanismos del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones judiciales. El formulario debe de venir en original, completo, sin borrones ni tachones, con la firma del interesado, de lo contrario no se aceptará, una vez en firme esta renuncia se extinguirá el derecho del patentado.

Para el trámite de cancelación o suspensión de la patente, el interesado deberá estar al día con el pago de todos los impuestos municipales y presentar fotocopia de la cedula de identidad del solicitante o del representante legal. En caso de Persona Jurídica, presentar Certificación de Personería Jurídica o cedula en caso de persona física.

b) Cuando resulte totalmente evidente el abandono de la actividad por más de 90 días (según código municipal) aun cuando el interesado no lo haya comunicado al Departamento de Patentes, este procederá con la visita al sitio y elaboración del respectivo informe para la cancelación de la licencia y gestionará el cobro del pendiente.

c) Con la pérdida del permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud u otros que las Leyes indiquen.

d) Por infracción a la normativa que regula el ejercicio de la actividad comercial autorizada.

e) Una vez cumplido, un mes de suspendida la licencia comercial, por cualquiera de los motivos de suspensión de la licencia comercial referidos en el artículo 20 del presente reglamento se procederá con la cancelación de la misma, en el tanto no exista gestión presentada ante la Unidad de Patentes, aceptada para efectos de trámite y estudio, de parte del administrado con el objetivo de normalizar su situación legal.

f) Ante la muerte del dueño de la licencia, adjuntando el acta de defunción.

g) h) Cuando el propietario de un bien inmueble comunique que su inquilino ha rescindido su contrato de arrendamiento, la cancelación de licencias municipales se realizará mediante resolución motivada que será debidamente notificada al licenciatario.

El procediendo de cancelación se realizará respetando los principios del debido proceso.

Artículo 22. Resoluciones: Las resoluciones de la Municipalidad deberán ser notificadas al interesado en el local donde se realiza la actividad o el lugar que haya señalado para notificaciones dentro de los formularios, las cuales podrán ser impugnadas dentro de los cinco días hábiles siguientes de conformidad con el artículo 170 del código Municipal. Conforme lo anterior es responsabilidad del contribuyente anotar el lugar para recibir notificaciones, ya sea dirección, teléfono, fax o correo electrónico.

CAPÍTULO V

DE LA RELACIÓN ENTRE LA LICENCIA MUNICIPAL Y LOS PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 23. Subordinación de la licencia al permiso de funcionamiento. La licencia que otorgue la Unidad de Patentes, quedará condicionada a las actividades, los requisitos y plazos que establezcan los permisos de funcionamiento; sin perjuicio de las renovaciones a que puedan ser sujetos dichos permisos.

Artículo 24. Revocatoria del Permiso de Funcionamiento o documento equivalente. Corresponde al organismo competente, involucra la suspensión automática de la licencia, clausura temporal del ejercicio de la actividad, hasta tanto no sea renovado el permiso de funcionamiento pertinente, el cual debe presentarse a la Unidad de Patentes para la rehabilitación de la patente. Lo anterior sin detrimento de lo regulado en el inciso "c" del artículo 21 del presente Reglamento.

Artículo 25. Las actividades que requieren permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud y de la Oficina de Seguridad e Higiene del Ministerio de Trabajo, y cualquier otra que leyes especiales y reglamentos vigentes exijan, deberán aportarlos en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, la cual quedará condicionada a los requisitos y plazo que establezca el citado permiso.

Artículo 26. El Concejo indicará a los interesados, cuales permisos de funcionamiento deben acompañarse con la solicitud de licencia. Cuando por error u omisión, la Sección de Patentes determine que una actividad que haya obtenido la licencia necesita algún otro permiso de funcionamiento que no se

exigió con su oportunidad, concederá al interesado el término improrrogable de treinta días hábiles para que se corrija el error o se llene la omisión.

CAPÍTULO VI

DE LA DECLARACIÓN JURADA

Artículo 27. El impuesto de Patente se determinará con base en la declaración jurada, utilizando los siguientes factores que establece el artículo 4 de la Ley No. 7866:

- a) A las personas, físicas o jurídicas, declarantes del impuesto sobre la renta se aplicarán dos colones (¢2,00) por mil sobre los ingresos brutos, más un uno y medio por ciento (1,5%) sobre la renta líquida gravable. Dicha suma dividida entre cuatro determinará el impuesto trimestral por pagar.
- b) A los sujetos pasivos declarantes del régimen simplificado se aplicará un cero coma cinco por ciento (0,5%) sobre las compras totales y un uno por ciento (1%) sobre las compras gravadas del año anterior, el sumatorio total se divide entre cuatro y se establecerá el impuesto trimestral.
- c) Al inicio del primer año fiscal de una actividad lucrativa, el sujeto pasivo entregará, junto con la solicitud de patente, una declaración jurada de la proyección de los ingresos y las utilidades, para tasar el impuesto de patente para dicho período.

Artículo 28. Los patentados cada año, deben presentar en el departamento de Patentes la declaración Jurada junto con una copia sellada de la Declaración de la Renta presentada a la Dirección General de Tributación Directa.

- a) La declaración de renta debe aportarse a nombre del patentado quien es la persona que ejerce la actividad comercial.
- b) No se aceptarán declaraciones a nombre de una persona distinta al patentado o licenciario de la actividad que se pretende declarar.

Artículo 29. La Sección de Patentes del Concejo Municipal, deberá suministrar a los patentados, los formularios y la información necesaria para que pueda presentar la declaración a que se refiere el artículo anterior en forma adecuada a los fines de la Ley y con este Reglamento. Los interesados podrán retirar dicho documento en la oficina de patentes de este Concejo, durante el mes de septiembre de cada año o bien el interesado para efectos de periodo fiscal especial, podrá tener acceso al sitio web, donde estará a su disposición el formulario en forma digital.

Artículo 30. Los patentados de licencias comerciales como de Licencias para el expendio de bebidas con contenido alcohólico deberán presentar la declaración jurada del año fiscal según corresponda a cada quien, sea este tradicional, especial, simplificado, etc, a más tardar ocho días hábiles contados a partir del último día establecido por la Ley del impuesto sobre la renta No. 7092, de 24 de marzo de 1988, y sus reformas, además, llenar los formularios destinados para dichas declaraciones.

Artículo 31. La Declaración jurada para los fines de este Reglamento debe estar fundamentada en la declaración que el patentado ante la Dirección General de Tributación Directa para los efectos del impuesto sobre la Renta. El Concejo Municipal puede verificar ante la Dirección General de Tributación Directa los datos suministrados por el patentado.

Artículo 32. Si el Concejo Municipal comprueba que los datos suministrados son incorrectos, circunstancia que determine la categoría designada es diferente, hará la recalificación correspondiente.

Asimismo cuando la Dirección General de Tributación Directa, hiciere la recalificación en el Impuesto sobre la Renta, deberá comunicarlo de oficio a la Sección de Patentes para lo que corresponda.

Artículo 33. La certificación del Contador Municipal en que se indique la diferencia adeudada por el interesado en virtud de la recalificación servirá de título ejecutivo, para efectos del cobro de la misma.

Artículo 34. - El impuesto de patente, tendrá vigencia para el año natural siguiente a la declaración; es decir, rige desde el mes de enero hasta diciembre del año siguiente a la declaración y se divide en cuatro trimestres. El impuesto se pagará por trimestre adelantado durante los primeros días de los meses de enero, abril, julio y octubre.

CAPÍTULO VII

TASACIÓN DE OFICIO Y RECALIFICACIÓN

Artículo 35. El Concejo Municipal está facultado para tasar de oficio el impuesto de patente municipal, cuando el contribuyente o responsable se encuentre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Revisada su declaración municipal, y respetando el debido proceso, se compruebe mediante resolución razonada firme que existen intenciones defraudadoras.
- b) No haya presentado la declaración jurada municipal en el tiempo estipulado en los artículos 5 y 11 de la Ley de Impuestos Municipales de Puntarenas, No. 7866. En caso de que el monto pagado al periodo anterior sea mayor que el verificado por los ingresos ante tributación, se procederá de oficio a continuar con el monto del periodo anterior.
- c) Aunque haya presentado la declaración jurada municipal, no haya aportado la copia de la declaración jurada presentada a la Dirección General de Tributación Directa.
- d) Aunque haya presentado la declaración jurada municipal, aporte alterada la copia de la declaración jurada presentada a la Dirección General de Tributación Directa.
- e) La Dirección General de Tributación Directa haya recalificado los ingresos brutos y su renta líquida declarados. En este caso, la certificación del Contador Municipal, donde se indique la diferencia adeudada por el patentado en virtud de la recalificación, servirá de título ejecutivo para el cobro.

Artículo 36. Cuando la Sección de Patentes determine que el impuesto que debe pagar el Patentado sea diferente al establecido, iniciará los trámites de recalificación del valor del impuesto. Dicha recalificación procede en los siguientes casos:

- a) Cuando sea ordenado de oficio por la Dirección General de Tributación Directa.
- b) Cuando el Concejo verifique ante la Dirección General de Tributación Directa la exactitud de los datos suministrados por el patentado.
- c) Cuando el Concejo determine que han variado las condiciones en las cuales fundamentó su criterio de imposición.

Artículo 37. Las resoluciones del Concejo que ordenen recalificaciones deberán ser notificadas al interesado en el local donde se realiza la actividad, las cuales podrán ser impugnadas dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Artículo 38. La calificación de oficio o la recalificación, efectuada por el Concejo Municipal, deberá serle notificada al contribuyente con la indicación de las observaciones o cargos que se le formulen y, en su caso, de las infracciones que se estime ha cometido.

Artículo 39. Dentro de los cinco días hábiles siguientes contados a partir de la notificación, el contribuyente o responsable podrá presentar los recursos de revocatoria y apelación, fundadas en razones de ilegalidad o inoportunidad del acto, tal como lo dispone el artículo 162 del Código Municipal. En el escrito, deberá señalarse los hechos y las normas legales que fundamentan su reclamo y alegar las defensas que considere pertinentes, proporcionando u ofreciendo las pruebas respectivas. Si dentro del plazo señalado no se presenta ninguna oposición, la resolución quedará en firme.

Si el recurso se presenta en el tiempo de ley, la oficina de patentes deberá resolver el recurso de revocatoria en un plazo máximo de 15 días hábiles, y trasladará el expediente al Intendente Municipal, quién tendrá que resolver el recurso de apelación en un lapso de tiempo que no exceda los 15 días hábiles.

La resolución final dictada por el Intendente no tendrá recursos de revocatoria ni de apelación; en consecuencia el afectado podrá establecer la demanda respectiva, ante el Tribunal Contencioso Administrativo.

CAPÍTULO VIII

TRASLADOS, TRASPASOS Y CAMBIO DE NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA LICENCIA COMERCIAL

Artículo 40. La solicitud de traspaso, cambio de nombre o traslado de licencias, deberán ser tramitadas con las formalidades establecidas en los artículos 9 y 10 de este reglamento y en el formulario que el Concejo Municipal tiene diseñado para tal fin.

Artículo 41. Ningún traslado o traspaso de licencias municipales, afectará los intereses municipales, hasta tanto no sea aceptada por la Sección de Patentes, aceptación que se dará si el adquiriente es persona hábil para explotar el establecimiento, si el nuevo local reúne los requisitos exigidos y si ambas partes están al día en el pago de tasas, contribuciones o impuestos municipales.

Artículo 42. Para solicitar cambio de Nombre y/o Razón Social, el interesado deberá efectuarlo mediante el formulario que tiene diseñado para tal fin el Concejo Municipal, en el cual debe indicar lugar o medio

para recibir notificaciones, conforme a los mecanismos del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones judiciales. El formulario debe de venir en original, firmado, completo, sin borrones ni tachones.

CAPÍTULO VIII

SANCIONES

Artículo 43. Este Concejo Municipal, en cuanto a las sanciones se aplicarán las dispuestas en el artículo 90 bis del Código Municipal, y las mismas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Impuestos Municipales de Puntarenas No. 7866 del 15 de marzo de 1999.

Artículo 44. La información consignada por el solicitante en el formulario tiene el carácter de declaración jurada, por lo que, si los datos son falsos, la Sección de Patentes podrá denunciar ante los Tribunales de Justicia, los casos comprobados de defraudación o perjuicio, por los delitos contemplados en el artículo 318 del Código Penal.

Artículo 45. Multas y Sanciones:

- a) **Las multas:** Las multas se aplicarán mediante un órgano colegiado tripartita, integrado por el Administrador(a) Tributario, Encargado(a) de Patentes y la Asesoría Legal.
- b) **Suspensión:** La suspensión se realizará mediante la comprobación de las causales y la notificación al respecto entregada en el establecimiento con la firma de recibo. En ella, expresamente se concederá un plazo improrrogable de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación, para que el contribuyente presente ante la administración las pruebas en descargo. En caso de no desvirtuarse la infracción que se le imputa, la administración tendrá cinco días para dictar la resolución de suspensión de la licencia y ordenar el cierre del establecimiento.
- c) En caso de reincidencia, la municipalidad deberá revocar la licencia comercial, lo que no supone el reconocimiento de indemnización alguna.

CAPÍTULO IX

LEVANTAMIENTO DE SELLOS EN CASO DE CLAUSURA.

Artículo 46. La solicitud del levantamiento de los sellos clausura debe hacerse por escrito y debe venir debidamente firmado por el patentado o por el representante legal en caso de Personas Jurídicas. En caso que el Solicitante no efectúe el trámite de manera personal la firma deberá estar autenticada por Notario Público. Debe señalar lugar y medio para notificaciones correo electrónico o fax.

- 1) Presentar copia del acta de clausura e inspección ocular realizada.
- 2) Presentar la cédula de Identidad del patentado o Certificación de Personería Original (con un mes de vigencia) si es una persona jurídica, o bien Cédula de Residencia en caso de ser extranjero (Vigentes).
- 3) Encontrarse al día con el pago de tributos municipales de la licencia comercial (Patentado).
- 4) En el caso de las clausuras que no son por morosidad, se debe presentar declaración jurada autenticada por un abogado en la que se comprometa a no volver a incurrir en la infracción que le llevo a la clausura o suspensión de la licencia.
- 5) En caso de que sean violados los sellos o desobediencia a la autoridad, se realizan las gestiones administrativas para trasladar el caso y al responsable al Ministerio Público.
- 6) En caso de clausuras por morosidad, una vez cancelada la totalidad de la deuda el Patentado informará al departamento de Patentes la respectiva cancelación de los impuestos y procederá a la reapertura del establecimiento comercial.

CAPÍTULO X

DE LAS ACTIVIDADES TEMPORALES U OCASIONALES.

Artículo 47. De las Licencias para Fiestas cívicas y patronales, turnos, ferias y afines.

Este tipo de licencias son licencias municipales temporales autorizadas por el Concejo de Concejales del Concejo Municipal, para el ejercicio de actividades lucrativas de carácter temporal, tales como: fiestas cívicas y patronales, turnos, conciertos, ferias y otros. Se podrán otorgar hasta por treinta días, y podrán ser revocadas cuando la explotación de la actividad sea variada, cuando no guarde la seguridad del evento o cuando la misma implique violación a la Ley o al orden público. Para la solicitud de este tipo de

licencia temporal, se deberán aportar los siguientes requisitos, valorando el Concejo Municipal, cuáles de ellos deben cumplirse según la actividad a desarrollar:

- a) Formulario debidamente lleno de solicitud de licencia municipal para espectáculo público ocasional, con todos los datos requeridos para su trámite, debidamente firmado por la persona interesada o por el representante legal cuando corresponda, en caso que solicitante no efectúe el trámite de manera personal, la firma deberá estar autenticada por un notario.
- b) Presentar los boletos o tiquetes que se utilizarán en el evento para que la Concejo Municipal proceda a su registro. Solicitud en la que indique el valor de la entrada, la descripción, horario y fecha del evento.
- c) En caso que los boletos sean emitidos electrónicamente, deberá presentar copia del contrato con la empresa que se encargará de la venta de los tiquetes y certificación de contador público haciendo constar el ingreso bruto total recaudado una vez finalizado el evento.
- d) Autorización de uso del propietario del establecimiento o terreno donde se realizará el evento, o en su defecto, contrato de arrendamiento o acuerdo de Concejo.
- e) Documento emitido y firmado por un (a) Ingeniero (a) Civil donde garantice que la estructura donde se desarrollará la actividad se encuentra en condiciones óptimas para la actividad solicitada, así como la señalización de la capacidad máxima de personas que estructuralmente soportará las instalaciones.
- f) Documento idóneo donde se acredite que estará presente una ambulancia con personal capacitado para cubrir el evento en una eventual situación de emergencia.
- g) Permiso Temporal emitido por el Ministerio de Salud y/o del Comité Asesor Técnico en Concentraciones masivas.
- h) En caso de involucrar actividades con animales se debe aportar documento emitido por el Servicio Nacional de Salud Animal, según corresponda.
- i) Póliza de Seguros sobre Responsabilidad Civil.
- j) Autorización de la Dirección General de Tránsito garantizando su presencia en las vías que correspondan y del cierre de vías.
- k) Autorización del uso del repertorio musical, o su exoneración, extendido por los autores o por sus representantes, de conformidad con el Decreto Ejecutivo Nº 23485-MP del 5 de julio de 1994.
- l) Personería o documento idóneo de identificación (cedula de identidad o dimex).
- m) No tener deudas con la CCSS o con el Concejo Municipal.
- n) Plan de manejo de residuos
- ñ) Plan Contingencia
- o) Plan de seguridad

Artículo 48. De las licencias de espectáculo público en locales comerciales.

La Municipalidad podrá autorizar licencia para la presentación de espectáculos públicos en los locales que cuenten con una licencia Municipal para salones de baile, cines, campo ferial, y discotecas o bien en sitios que cumplan con los requisitos para obtener una licencia para este fin.

Queda prohibida la presentación de espectáculos públicos en bares, cantinas o tabernas y restaurantes, si el espectáculo es para karaokes o actividades bailables de cualquier tipo.

Artículo 49. Para la obtención de esta licencia se deberán aportar los siguientes requisitos:

- a) Formulario debidamente lleno de solicitud de licencia municipal para espectáculo público, con todos los datos requeridos para su trámite debidamente firmado por la persona interesada o por el representante legal cuando corresponda, en caso de que el solicitante no efectúe el trámite de manera personal, la firma deberá estar autenticada por Abogado.
- b) Presentar mensualmente, en los primeros diez días de cada mes, los boletos o tiquetes que se utilizarán para el ingreso a las actividades con el objetivo del Concejo Municipal proceda a sellar y registrar cada uno de ellos. La solicitud deberán de consignar el valor de la entrada, el nombre del negocio, razón social del patentado o patentada y estar numerados en forma consecutiva, en caso de boletos electrónicos presentar copia del contrato con la empresa encargada de la venta de los tiquetes.

c) Aportar contrato de arrendamiento o en su defecto autorización de la persona física o jurídica propietaria del inmueble, que indique que la actividad solicitada cuenta con visto bueno de la persona propietaria del inmueble.

d) Plan de confinamiento sónico aprobado por el Ministerio de Salud. *

e) Póliza de Seguros sobre daños a terceros. *

f) Autorización del uso del repertorio musical, o su exoneración, extendido por los autores o por sus representantes, de conformidad con el Decreto Ejecutivo N° 23485-MP del 5 de julio de 1994.

g) Seguridad privada.

*** Cuando sean requeridas por el departamento de patentes.**

Artículo 50. Actividades comerciales temporales que no sean espectáculos públicos, tales como: (ventas de ropa americana, salas de patines, constructoras, etc.)

1. Formulario debidamente lleno de solicitud de licencia municipal para la actividad a desarrollar, con todos los datos requeridos para su trámite debidamente firmado por la persona interesada o por el representante legal cuando corresponda, en caso de que él o la solicitante no efectúe el trámite de manera personal, la firma deberá estar autenticada por Notario. (Incluye Declaración Jurada y Firma del Patentado).

2. Contrato de arrendamiento en donde se indique que la actividad solicitada cuenta con el visto bueno del propietario del inmueble en caso de que aplique.

3. Póliza de Seguros o exoneración.

4. Autorización o exoneración del uso del repertorio musical, extendido por la Asociación de Compositores y Autores Musicales (ACAM).

5. Fotocopia de la cédula de identidad del solicitante o en el caso de tratarse de sociedades anónimas, documento de identificación del representante legal y certificación de personería jurídica original y actualizada y con no más de un mes de emitida.

6. Permiso Sanitario de Funcionamiento en caso de que la actividad que se pretende llevar a cabo lo requiera o en el caso de requerirlo lleve a cabo en un lugar que no sea un local comercial autorizado mediante Licencia comercial y Permiso Sanitario.

7. Resolución Municipal de Ubicación.

8. Estas licencias se autorizarán hasta por 30 días.

9. En caso de vender boletos, presentar mensualmente, en los primeros diez días de cada mes los boletos o tickets que se utilizarán para el ingreso a las actividades con el objetivo de que la Municipalidad proceda a sellar y registrar cada uno de ellos. se deberá indicar el valor de la entrada, horario, y la fecha en que se llevará a cabo, el nombre del negocio, razón social del patentado o patentada y estar numerados en forma consecutiva, en caso de boletos electrónicos presentar copia del contrato de la empresa encargada de la venta de los tickets.

Artículo 51. En los primeros cinco días posterior a la actividad los patentados o patentadas deberán efectuar la liquidación correspondiente y cancelar el impuesto respectivo en las cajas recaudadoras del Concejo Municipal, para ello deberán aportar los talonarios con las entradas vendidas y las sobrantes, para el caso de la venta electrónica de tickets, se deberá presentar declaración jurada con el valor de los ingresos brutos recibidos por este concepto.

Artículo 52. Nadie puede iniciar actividad alguna si su correspondiente solicitud no ha sido debidamente aprobada y cancelada ante el Concejo Municipal. De iniciarse la actividad sin el permiso correspondiente, se procederá a la suspensión a través de los inspectores municipales en caso de ser necesario se solicitará el apoyo de la fuerza pública, se emitirá el informe correspondiente y en caso de hacer caso omiso, la respectiva denuncia ante el juzgado de la localidad.

Artículo 53. Cuando no se cumpla con lo dispuesto en los artículos anteriores, sea el pago del impuesto y la multa determinada, se procederá en forma inmediata y sin más trámite a la cancelación de la licencia de espectáculo público y el traslado de la deuda determinada a cobro judicial.

Artículo 54. La Sección de Patentes Municipales a través de los inspectores verificará el correcto uso de los tickets o boletos sellados mediante inspecciones físicas en los locales autorizados. Cuando se compruebe que en un local no se está haciendo uso correcto de los tickets el inspector o la inspectora

procederá a levantar el acta y el Concejo Municipal iniciará el procedimiento que corresponde a fin de determinar si procede cancelar la licencia respectiva.

Artículo 55. Las sanciones por no entregar a los clientes los tiquetes vendidos serán las siguientes:

- a) Por primera vez: cinco veces el último impuesto pagado o la estimación correspondiente.
- b) Por segunda vez: diez veces el último impuesto pagado o la estimación correspondiente.
- c) Por tercera vez: Cancelación de la licencia previa realización del procedimiento ordinario que regula la Ley General de la Administración Pública.

CAPÍTULO XI

DE LAS LICENCIAS EN ZONA MARITIMO TERRESTRE.

Artículo 58: En caso de que se requiera una patente en Zona Marítimo Terrestre, se debe poseer concesión debidamente aprobada e inscrita en el registro general de concesiones.

Artículo 59: Las solicitudes de licencias en Zona Marítimo Terrestre deben ser conformes al perfil de proyecto aprobado y los usos permitidos a la concesionaria.

Artículo 60. No se tramitarán Licencias comerciales en Zona Marítimo Terrestre sin antes haber desarrollado la actividad principal.

Artículo 61. En Zona Marítimo Terrestre solamente se tramitarán Licencias a nombre de la concesionaria.

CAPÍTULO XI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 62. La licencia de bajo riego estipuladas dentro del proyecto simplificado, se registrará por el reglamento creado para tal fin de las Municipalidades de Carrillo, Santa Cruz, Nicoya, Hojancha, Nandayure y los Concejos Municipales de Distrito de Lepanto y Cóbano bajo decreto debidamente publicado numero **N° 41905-MEIC-S-MAG.**

Artículo 63. Firmas y certificaciones digitales. Documentos Electrónicos. Cuando los medios tecnológicos a disposición del Concejo Municipal lo permitan, la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos, número 8454 de 30 de agosto del 2005, se aplicará para tramitación de licencias, pago de tributos y otros procedimientos relacionados con este reglamento. El presente Reglamento deroga cualquier Reglamento a la ley de patentes 7866, que el Concejo Municipal haya emitido con anterioridad. Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. **ACUERDO UNANIME. PUBLIQUESE**

ARTICULO X LECTURA DE CORRESPONDENCIA

- a. **Yamileth Astorga Espeleta. Presidenta ejecutiva. OFICIO PRE-2019-01441. ASUNTO.** Seguimiento acuerdo municipal de Cóbano, donde se solicita brindar el servicio hasta las casas de Bello Horizonte donde su acceso es por servidumbre agrícola. Agrega que esa Institución no está facultada para invertir recursos públicos y brindar servicios a aquellas familias donde su acceso es por una servidumbre de paso privada como sucede en el caso de Bello Horizonte y que este acto puede ser emitido por el gobierno local quienes tienen la facultad de declarar calles públicas.

PRESIDENTE. SE CONOCE Y SE DA PASE A LA ASESORA LEGAL PARA QUE LO ANALICE

PRESIDENTE. al ser las 7.59 pm presenta moción de orden para extender la sesión por 10 minutos a fin de terminar de conocer la correspondencia. SE APRUEBA LA MOCION QUEDANDO ESTA DEFINITIVAMENTE APROBADA

- b. **MSc. Dahiana Noguera Villalobos.** Directora de la Escuela de San Ramón de Ario. ASUNTO. Terna para sustitución de un miembro de la junta.
NO SE CONOCE PORQUE AUN FALTA DE PRESENTAR LA DECLARACION JURADA DE PARENTESCO
- c. **Lcda. Maricel Rojas Leon. Auditora Interna.** OFICIO AIM-70-2012. ASUNTO. Presentación de Plan de Anual de Trabajo de la Auditoria Interna del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano periodo 2020.

PRESENTACIÓN:

La Auditoría Interna del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, con fundamento en lo establecido en la Ley General de Control Interno número 8292, la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, las Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público (R-DC-119-2009) y el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y demás normativa vigente, elaboró el plan anual de trabajo para el año 2020.

En este plan se detallan los estudios que se espera realizar en el año y los procesos y subprocesos fiscalizables, con una proyección del tiempo y recursos que se destinarán a cada estudio o actividad.

Este programa puede estar sujeto a ajustes o modificaciones, atendiendo asuntos de interés urgente o a solicitud de la Contraloría General de la República (en lo sucesivo CGR) o del Concejo Municipal debidamente justificados.

Este plan contiene, el nombre del estudio, objetivo general, tiempo estimado de ejecución, origen, tema y proceso entre otros.

Todos los estudios serán coordinados por el titular de la unidad, por ser esta auditoría unipersonal. No obstante, se está considerando en la planificación el contar con servicios profesionales de gestión y apoyo que permitan agilizar y colaborar en la preparación y ejecución de las etapas de los estudios que planea realizar la Auditoría Interna en el periodo 2020.

Como técnicas de evaluación para los diferentes estudios se utilizarán:

Pruebas físicas de las operaciones

Pruebas selectivas de la información generada.

Inspecciones de campo.

Observaciones.

Verificaciones.

Confirmaciones.

Muestras.

Al final de cada estudio, se estará emitiendo el correspondiente informe, con un detalle de los resultados, conclusiones y recomendaciones de las acciones a implementar para corregir las deficiencias detectadas y aprovechar las oportunidades de mejora. La finalidad es orientar a la Administración a alcanzar los objetivos establecidos, cumpliendo con las regulaciones técnicas y legales y procurando la transparencia en el uso de los recursos públicos.

Se incluye un espacio para la atención de denuncias presentadas ante esta unidad de Auditoría, o bien ante la CGR y luego trasladadas a esta unidad.

También se asigna un tiempo prudencial para la ejecución de actividades administrativas propias de la Auditoría, elaboración de manuales de procedimientos, políticas, planificación estratégica actividades de seguimiento, servicios preventivos, autorización de libros y actividades de capacitación.

Para establecer el tiempo efectivo de la Auditoría Interna Municipal y determinar la cantidad de estudios y actividades a realizar, se procedió a rebajar del tiempo total del periodo, los sábados y domingos, los días feriados, asuetos y vacaciones, permitiendo con esto obtener los días disponibles para el cumplimiento de los objetivos fijados.

Este plan de trabajo se confeccionó basado en el plan estratégico 2020-2024 y en la valoración de riesgos realizada por la Auditoría Interna para el año 2020.

Considerando las limitaciones de tiempo y recursos de la Auditoría Interna se procedió a seleccionar para estudio en el año 2020 algunos de los procesos y subprocesos que dieron como resultado un riesgo alto, los cuales corresponden solamente a una parte del universo auditable. Será responsabilidad del jerarca y titulares subordinados el establecimiento de los controles necesarios para procurar el buen funcionamiento de las áreas no auditadas en el año 2020.

Este plan de Trabajo 2020 será enviado a la CGR mediante la herramienta tecnológica facilitada por esa Institución.

I. MARCO FILOSOFICO DE LA AUDITORIA INTERNA

VISIÓN, MISIÓN Y OBJETIVO GENERAL DE LA AUDITORÍA

Misión de la Auditoría Interna

“Ejercer una actividad independiente, objetiva y asesora con calidad, que contribuya al cumplimiento de los objetivos institucionales propuestos, para garantizar razonablemente a la población, que los servicios y obras desarrollados por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano se ejecutan con transparencia y en cumplimiento del marco legal, técnico y las sanas prácticas de administración.”

Visión de la Auditoría Interna

“La Auditoría Interna será reconocida por su eficiencia, capacidad profesional y buen desempeño en su gestión, con sus aportes generará valor agregado y contribuirá estratégicamente a aumentar la eficiencia de las operaciones, así como a fortalecer la confianza y credibilidad de la población en el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.”

Objetivo de la planificación

Desarrollar un proceso de planificación para el periodo 2020 que permita organizar y alinear el trabajo de la Auditoría Interna del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano con la planificación estratégica institucional, procurando que esta coordinación contribuya a la seguridad, al cumplimiento de los objetivos propuestos y genere un valor agregado a la institución.

II. MARCO ESTRATÉGICO DE LA PLANIFICACIÓN DEL TRABAJO DE LA AUDITORIA INTERNA

CUADROS DE PROCESOS, METAS E INDICADORES

El mapa de procesos que se muestra en el cuadro 1. permite visualizar de forma resumida la totalidad de procesos o subprocesos donde se realizan los estudios de auditoría. En el cuadro 2. se presentan los indicadores de desempeño, los cuales permitirán evaluar el progreso en el logro de las metas y objetivos propuestos por la Auditoría Interna para el periodo 2020 y en el cuadro 3 se indica el cumplimiento de metas esperado considerando los objetivos propuestos y los recursos asignados.

PLAN ANUAL DE TRABAJO

ESTUDIO Nº 1

Nombre del Estudio:

Realizar un informe anual de la ejecución del plan de trabajo del 2019, ejecutar las actividades de seguimiento de recomendaciones de la Auditoría e informar sobre el estado de las disposiciones de la Contraloría General de la República. (CGR), junto con otros informes cuando las circunstancias lo ameriten. Realizar las funciones administrativas propias de la unidad, confeccionar el plan de trabajo del 2021 y efectuar los ajustes y el seguimiento correspondiente a la planificación del 2020 y a la planificación estratégica. Brindar los servicios preventivos, de asesoría y de advertencia.

Tipo de Auditoría:

Estudio Especial.

Justificación:

Según lo estipulado en los artículos Nº 22, incisos d), f) y g) 32 incisos a), b), c), g), h), y i) de la Ley General de Control Interno, Nº 8292.

Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público (R-DC-119-2009), principalmente los puntos 2.2, 2.6 y 2.11.

Directrices para la autoevaluación anual y la evaluación externa de calidad de las auditorías internas del sector público.

Objetivo (s) del Estudio:

Efectuar la planificación anual y estratégica de la Auditoría Interna.

Brindar los servicios preventivos, de asesoría y advertencia.

Realizar las actividades de seguimiento de recomendaciones de la Auditoría e informar sobre el estado de las disposiciones de la Contraloría General de la República. (CGR)

Realizar las funciones administrativas propias de la unidad de Auditoría interna.

Alcance del Estudio:

Se planeará el estudio procurando el desarrollo de un enfoque de auditoría efectivo, en el que se buscará establecer cuáles son los informes de mayor prioridad, y un plan de seguimiento de las principales recomendaciones.

Descripción del Estudio:

Establecer un proceso adecuado de planificación estratégica para la labor de la Auditoría Interna. Dar seguimiento a las recomendaciones de la Auditoría e informar sobre el estado de las disposiciones de la Contraloría General de la República. Brindar continuamente el asesoramiento que requiera el Jerarca en materia de la competencia de la unidad. Reducir significativamente las situaciones señaladas por la Auditoría Interna, CGR y otros entes externos, sobre el manejo y seguimiento de las recomendaciones de los entes fiscalizadores y dirigiendo los esfuerzos hacia la prevención. Realizar las funciones administrativas propias de la unidad de Auditoría interna.

Resumen de actividades y orden de prioridad:

Hacer un informe de ejecución del plan de trabajo de la Auditoría interna

Fortalecer el programa de auditoría interna con base en la valoración del riesgo.

Fortalecer el programa de seguimiento de recomendaciones e informar sus resultados.

Conformar un archivo digital sobre leyes, reglamentos, disposiciones e intervenciones más comunes de la CGR, la Procuraduría General de la República y otras instancias judiciales.

Realizar estudios de seguimiento sobre el cumplimiento de las disposiciones que emita el Órgano Contralor cuando este así lo solicite.

Realizar los ajustes que correspondan en el plan estratégico de la Auditoría Interna para el periodo 2016-2020.

Realizar las funciones de administración propias de la Auditoría Interna.

Presentar el plan de trabajo para el periodo 2021.

Brindar los servicios preventivos, de asesoría y advertencia al Jerarca y a la Administración Activa cuando se requieran.

Limitaciones del Estudio:

Los sistemas de seguimiento y evaluación de la gestión son débiles en la Administración. Se carece, en el centro de la organización y en las esferas de gestión, de sistemas fiables de información para la dirección o, en el mejor de los casos, dichos sistemas son insuficientes.

Los recursos humanos, económicos, financieros y materiales disponibles son limitados para la realización del estudio. No se pueden vincular los estudios a los riesgos institucionales, por carecer el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano del SEVRI.

Posibles relaciones de coordinación con las Unidades Relacionadas y el Jefe de cada Unidad:

Fomentar la adopción de políticas públicas promulgadas por la CGR y esta Unidad en coordinación con el Concejo y la Intendencia Municipal.

Continuar con un programa de revisiones periódicas sobre las áreas más propensas a cometer errores o irregularidades en coordinación con las jefaturas.

Dar seguimiento a las unidades administrativas mediante el programa de planes de acción correctiva para garantizar el cumplimiento e implantación de las recomendaciones presentadas en los informes de auditoría en coordinación con las jefaturas.

ESTUDIO Nº 2

Auditoría de carácter especial sobre la evaluación de los controles establecidos por el Concejo Municipal de Distrito de Cobano en la ejecución de obras de mantenimiento e infraestructura vial, realizadas con recursos propios, con financiamiento y con cargo a los recursos provenientes de las leyes números 8114 y 9329.

Tipo y Área de Auditoría:

Estudio especial.

El tipo de auditoría representa el concepto de auditoría especial, que se enfoca a determinar si un asunto en particular cumple con las regulaciones o mandatos identificados como criterios, contenidos en leyes, reglamentos u otras normativas que las regulan, tales como resoluciones, u otros criterios considerados como apropiados por el auditor.

Las auditorías de carácter especial se llevan a cabo para evaluar si las actividades, operaciones financieras e información, cumplen en todos los aspectos relevantes, con las regulaciones o mandatos que rigen a la entidad auditada. Estas auditorías de carácter especial pueden abarcar una extensa gama de temas, tales como aspectos de orden contable-financiero, presupuestario, administrativo, económico, jurídico, control interno y otras temáticas relacionadas con la fiscalización pública.

Justificación:

De acuerdo con presupuesto 2020, el ayuntamiento espera invertir en vías de comunicación en ese periodo \$1.441.751.924.25, lo cual representa aproximadamente el 53% del presupuesto municipal.

En el presupuesto 2020 además de los recursos propios y de las leyes 8114 y 9329 se está incluyendo el financiamiento externo de algunos proyectos de infraestructura vial.

De acuerdo con la misión de esta Auditoría Interna, le corresponde ejercer una gestión independiente, objetiva y asesora con calidad, que contribuya al cumplimiento de los objetivos institucionales propuestos, para garantizar razonablemente a la población, que los servicios y obras desarrollados por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano se ejecutan con transparencia y en cumplimiento del marco legal, técnico y las sanas prácticas de administración.

La "Ley Especial para la Transferencia de Competencias: Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal, N° 9329". señala en su artículo 2 que la atención plena y exclusiva de la red vial cantonal será competencia de los gobiernos locales, a quienes les corresponderá planear, programar, diseñar, administrar, financiar, ejecutar y controlar su construcción, conservación, señalamiento, demarcación, rehabilitación, reforzamiento, reconstrucción, concesión y operación, de conformidad con el plan vial de conservación y desarrollo (plan quinquenal). Esto significa que, con recursos del presupuesto de la República provenientes de un impuesto nacional, se le está encomendando a las municipalidades, atender la red vial cantonal, bajo reglas establecidas por el Gobierno Central para su correcta utilización, dados en la Ley 9329 y su reglamento. Esto implica asumir la responsabilidad por la ejecución presupuestaria por medio de sus funcionarios, de conformidad con la normativa actual, y el incumplimiento, dice el artículo 4 de la Ley 9329, podría acarrear responsabilidad disciplinaria.

Para la aplicación de esta Ley por las municipalidades, se emitieron tres reglamentos en febrero de 2017: el Reglamento a la Ley 9329, el Reglamento al inciso b) del Art. 5 de la Ley 8114 y la oficialización de la Norma Técnica para el desarrollo y conservación de la RVC.

Considerando la valoración del riesgo que representa el uso de esos recursos, se estima pertinente realizar un estudio en torno al sistema de control interno establecido actualmente para la ejecución de esos recursos.

Lo anterior con fundamento en lo estipulado en los artículos Nº 22, incisos a), c) e i) y los artículos 32 incisos a) e i) y 33 inciso b de la Ley General de Control Interno, Nº 8292.

Para el desarrollo del citado estudio se tomarán como referencia las Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público (R-DC-119-2009), principalmente los puntos 1.1, 2.3.2 y 2.3.3.

Objetivo (s) del Estudio:

Evaluar la gestión de los recursos propios, por financiamiento y los provenientes de las Leyes Nros 8114 y 9329, que tienen que ver con el mantenimiento, desarrollo y conservación de la red vial cantonal y si se cumple razonablemente con la normativa legal y técnica inherente al desarrollo de las operaciones que se realizan para el manejo de dichos recursos.

Comprobar si se han definido clara y detalladamente los aspectos técnicos pertinentes que garanticen proyectos de calidad para la comunidad.

Verificar si se cuenta con un plan quinquenal debidamente vigente y actualizado y si éste es la base para formular la planificación anual y el presupuesto relacionado con la ejecución de esos recursos.

Alcance del Estudio:

El presente estudio constituye una auditoría de cumplimiento; es decir, una auditoría para evaluar si el Ayuntamiento dispone de las medidas de control pertinentes en torno a la administración y uso de los recursos propios, obtenidos por financiamiento y los provenientes de las Leyes 8114 y 9329, de modo que se garantice su utilización eficiente y eficaz en las actividades relativas a la atención de la red vial cantonal, y si se ejecutaron de conformidad con las leyes, los reglamentos y otra normativa que regula esta materia.

El alcance del estudio comprendió el periodo que va del 1° de enero de 2018 al 31 de julio 2020 y el mismo se extenderá según se requiera. El estudio se ejecutará de conformidad con las “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público” y otra normativa que se consideró aplicable.

Descripción del Estudio:

Se aplicarán técnicas de revisión de la normativa técnica y legal relacionados con la operación de los recursos destinados por el ayuntamiento en la conservación y mantenimiento de la red vial cantonal.

Se efectuarán pruebas y verificaciones de los procedimientos de control establecidos por la administración sobre la ejecución de esos recursos en la conservación y mantenimiento de la red vial cantonal.

Lo anterior sin perjuicio de otras investigaciones u observaciones que pueda efectuar esta Auditoría Interna en cumplimiento de sus funciones; así como de cualquier ajuste que con posterioridad se pueda determinar cómo necesario.

Resumen de actividades y orden de prioridad:

El estudio comprenderá el análisis de los documentos e información a cargo de la UTGV, Contabilidad, Tesorería, Despacho de la Intendencia, Concejo, Proveeduría, referidas a la gestión realizada por la Administración para el desarrollo de las obras que se relacionan con la atención de la red vial cantonal, con fundamento en el Plan de conservación, desarrollo y seguridad vial cantonal, Plan Anual Operativo (POA) y presupuestos institucionales correspondientes a los ejercicios económicos 2018, 2019 y 2020.

Para su análisis y comprensión, se utilizarán las técnicas y los procedimientos de auditoría estipulados en la normativa vigente, se efectuarán visitas y el criterio profesional del auditor; en especial, se observarán las disposiciones contenidas en el “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público”.

Una vez obtenida esta información se procederá con lo siguiente:

Planificación: establecer objetivo, alcance y los procedimientos diseñados respondiendo a un enfoque de cumplimiento. Según los objetivos de auditoría y el criterio profesional debidamente documentado se debe obtener un conocimiento razonable del asunto objeto de auditoría y comprender el sistema de control interno relacionado con ese asunto. Además, conforme los objetivos de auditoría se deberá realizar una evaluación del riesgo de auditoría, con fundamento en el conocimiento adquirido y la comprensión del ambiente de control del ente u órgano objeto de auditoría. Por lo que los procedimientos que se definan para el desarrollo de una auditoría de carácter especial, deben circunscribirse al asunto objeto de auditoría.

Criterios de auditoría: Se debe discutir y comunicar a la Administración los criterios de auditoría que aplicará, una vez que hayan sido identificados.

Evidencia: Se debe definir la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría que se aplicarán.

Ejecución: Obtener evidencia suficiente y competente de auditoría, con base en la aplicación de los procedimientos sustantivos diseñados en el programa, a efecto de que se garantice el respaldo de las conclusiones finales a las cuales se llegue producto de esta auditoría.

Comunicación de resultados: Incluir los hallazgos, las conclusiones, y las recomendaciones pertinentes.

Limitaciones del Estudio:

Falta por parte de la Administración objetivos y metas estratégicas en materia de riesgos, para mejoramiento del sistema de control interno.

Son limitados los recursos humanos, económicos, financieros y materiales asignados para la realización del estudio.

Este estudio no se puede vincular a los riesgos institucionales, al carecer el Concejo Municipal del SEVRI.

Posibles relaciones de coordinación con las Unidades Relacionadas y el Jefe de cada Unidad:

Coordinar con las áreas responsables sobre los procedimientos críticos.

Coordinar con la Asesoría Legal todo lo referente a la normativa correspondiente.

Coordinar con la Intendencia Municipal para lo referente a la obtención de información.

Continuar con el esfuerzo de asesorar a la Administración en lo relativo al tema de control interno.

ESTUDIO Nº 3

Nombre del Estudio:

Autoevaluación de calidad de la actividad de la Auditoría Interna.

Tipo de Auditoría:

Estudio especial.

Justificación:

Ley General de Control Interno, Nº 8292.

Normas para el ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público (R-DC-119-2009)

Normas generales de auditoría para el sector público

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

Directrices generales para el establecimiento y funcionamiento del sistema específico valoración del riesgo institucional (SEVRI) -3-2005-CO-DFOE, destacando el punto 4.7.

R-CO-33-2008. Directrices para la autoevaluación anual y la evaluación externa de calidad de las auditorías internas del Sector Público.

Reglamento de organización y funcionamiento de la Auditoría Interna del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. R-CMDC-0108.

Informe acerca de la actividad de la Auditoría Interna en el Sector Municipal (INFORME Nro. DFOE-DL-IF-12-2012), 28 de setiembre, 2012.

Objetivo (s) del Estudio:

Evaluar la eficiencia y la eficacia en cuanto al valor agregado de la actividad de Auditoría Interna

Identificar e implementar oportunidades de mejora para la actividad de Auditoría Interna.

Brindar una opinión sobre el cumplimiento de las normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público.”

Alcance del Estudio:

En este caso por ser el doceavo año de autoevaluación, el estudio se enfocará hacia la obtención y comprobación de información relacionada con los procedimientos de verificación de calidad de la auditoría interna relativos al valor agregado de la actividad de Auditoría Interna

La autoevaluación abarcará el período comprendido entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 y se desarrollará con sujeción a las “Normas generales de auditoría para el sector público” y las “Normas para el ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público” y las “Directrices para la autoevaluación anual y evaluación externa de calidad de las auditorías internas del Sector Público” (D-2-2008-CO-DFOE), emitidos por la CGR.

Descripción del Estudio:

El proceso de autoevaluación anual de calidad comprenderá las siguientes etapas:

Planificación y preparación para la autoevaluación anual

Ejecución de procedimientos de verificación

Comunicación de resultados

Seguimiento de la implementación del plan de mejora

La autoevaluación anual de calidad de la auditoría interna deberá dimensionarse apropiadamente, mediante la elaboración del programa atinente, el que contendrá, como mínimo, el objetivo, el alcance y los procedimientos de verificación de la calidad que se ejecutarán, así como los plazos y los recursos asignados. Como parte de los insumos para esta etapa, deberán considerarse, entre otros asuntos, los resultados de las evaluaciones de calidad anteriores y la implementación del respectivo plan de mejora.

Los procedimientos de verificación de calidad de la auditoría interna relativos al valor agregado de la actividad de Auditoría Interna, deberán estar enfocados a determinar el cumplimiento de las normas aplicables con respecto, al menos, a los siguientes tópicos:

Planificación de la actividad de auditoría interna:

Plan estratégico congruente con el universo auditable actualizado

Plan anual de trabajo

Fundamento en la evaluación de riesgos

Congruencia con los objetivos de la organización

Políticas y procedimientos para guiar la actividad de auditoría interna.

Los procedimientos de verificación relativos a la percepción sobre la calidad de la actividad de auditoría interna por parte del jerarca, los titulares subordinados, los funcionarios de la auditoría interna y otras instancias, se fundamentarán en la aplicación de encuestas que consideren las relaciones organizacionales de la Auditoría Interna, la competencia del personal de la unidad, su productividad y el valor agregado de sus servicios, entre otros asuntos relevantes.

Los resultados de la autoevaluación anual de calidad serán comunicados oportunamente, en forma verbal y escrita, mediante el informe de la evaluación de calidad y el respectivo plan de mejora.

El plan de mejora deberá ser formulado por la Auditoría Interna y comprender las acciones concretas para fortalecer la actividad de auditoría interna, con indicación de los plazos, los recursos y los responsables de su ejecución y seguimiento, y deberá hacerse de conocimiento del máximo jerarca y de los funcionarios de la Auditoría Interna. Tales acciones corresponderán al menos a aquellas condiciones de mayor relevancia identificadas en el proceso de evaluación de calidad.

Resumen de actividades y orden de prioridad:

Identificar los servicios brindados a la Administración Activa durante el año 2019. (Tomar como base los informes de gestión, avance, seguimiento y otra documentación que permita hacer un inventario de lo actuado por la auditoría interna, y clasificar todos los servicios por tipo: auditoría, asesoría, advertencia, legalización de libros, otros.)

Aplicar y procesar una encuesta de opinión/satisfacción respecto de la actividad de Auditoría Interna, al Jerarca y a las Instancias auditadas.

Definir y ejecutar las comprobaciones específicas acordes con la realidad de la auditoría interna, utilizando los procedimientos de verificación de calidad de acuerdo con el criterio profesional de la Auditora, y considerando el universo de los elementos por verificar.

Analizar y valorar los resultados obtenidos de la aplicación de los procedimientos anteriores

Aplicar la herramienta de verificación del cumplimiento de las normas contempladas en las “Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el Sector Público”.

Elaborar el informe de la autoevaluación.

Confeccionar el plan de mejora.

Comunicar los resultados y el plan de mejora a quien corresponda.

Documentar la ejecución de cada una de las etapas del proceso de autoevaluación.

Limitaciones del Estudio:

La autoevaluación se realiza mediante una herramienta suministrada cuyas encuestas no resultan muy claras para los sujetos de información.

La aplicación de encuestas a las instancias auditadas sin firma admite la posibilidad de que estos la utilicen para afectar la imagen del auditor.

Posibles relaciones de coordinación con las Unidades Relacionadas y el Jefe de cada Unidad:

Coordinar con el Concejo Municipal y las instancias auditadas para aplicar las encuestas.

Coordinar con el Concejo Municipal los espacios para la presentación del informe generado y para la implantación del plan de mejora.

ESTUDIO Nº 4

Nombre del Estudio:

Auditoría de carácter especial sobre la gestión realizada por el Comité Distrital de Deportes y Recreación de Cóbano en relación con los recursos que se le otorgan para el cumplimiento de sus objetivos y metas incluidos en su plan de trabajo anual.

Tipo de Auditoría:

Estudio especial

Justificación:

El Comité Distrital de Deportes conforme al Código Municipal dispone para el desarrollo de la actividad deportiva y recreativa, principalmente de la transferencia de los recursos municipales, que corresponden al 3% del presupuesto municipal, recursos que para el periodo 2020 ascienden \$48,142.202,03.

El 25 de abril de 2014 en La Gaceta 79 del se publicó la ley 9208 mediante la cual se reformó el artículo 5 de la Ley 8173. Ley General de Concejos Municipales de Distrito que indica “Artículo 5.- En los distritos administrados por concejos municipales de distrito habrá comités distritales de deportes y recreación, salvo que se disponga por el concejo asumir directamente la función.”

Posterior a esta reforma el Concejo Municipal en la sesión extraordinaria 04-2015 del 5 de marzo del 2015 el Concejo Municipal acordó:

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “ Acoger la reforma del artículo 5 de la ley 8173 publicada en la gaceta 79 del cinco de abril del 2014 mediante Ley 9208 y autorizar al Comité Distrital de Deportes para que administre su propia cuenta y sus propios fondos, siempre respetando la Jerarquía del Concejo y con la supervisión de la Intendencia, proveeduría , contabilidad y demás departamentos de este Concejo que sean necesarios, así también sigan presentando al (sic) respectiva liquidación presupuestaria al Concejo y a la auditoria

2. Este acuerdo deja sin efecto la recomendación acogida en la sesión ordinaria 49-13, artículo VI, inciso a del día diecisiete de diciembre del 2013.

Adicionalmente, en la misma sesión el Concejo acordó: “Solicitarle a la Administración se realicen las modificaciones necesarias al Reglamento del Comité Distrital de Deportes y Recreación

2. Que se incluya en este reglamento Las Regulaciones para la Administración de la Instalaciones –Deportivas propias o recibidas bajo convenio.

3. Que nos lo envíen ya revisado por la Asesoría Legal, listo para aprobación.

4. Presentar a este Concejo un informe o recomendación donde se propongan las políticas o directrices que se le puedan girar al Comité de Deportes, a fin de que sean tomadas en cuenta en la formulación de sus planes anuales estratégicos, y donde se tome en cuenta el desarrollo del área deportiva del Distrito.

5. Enviarnos una lista de los sitios o instalaciones deportivas que se encuentren registradas a nombre de este Concejo Municipal de Distrito.

6. Solicitarle a la Intendencia darle prioridad a la ejecución de este acuerdo.

7. Solicitarle al Sr. Francisco Alfaro y al Sr. Fabio Vargas nos hagan el favor de colaborarnos junto con la Intendencia con esta situación a fin de poder dar cumplimiento a esta recomendación y lograr que el comité de deportes trabaje como corresponde.

8. Solicitarles presenten el reglamento y las directrices a la sesión del día 21 de abril del 2015.” (La negrita pertenece al original)

En virtud de lo expuesto y considerando la valoración del riesgo, se estima pertinente realizar un estudio sobre la gestión realizada por el Comité Distrital de Deportes en relación con los recursos que se le otorgan para el cumplimiento de sus objetivos y metas incluidos en su plan de trabajo anual.

Lo anterior con fundamento en lo estipulado en los artículos Nº 22, incisos a), c) e i) y los artículos 32 incisos a) e i) y 33 inciso b de la Ley General de Control Interno, Nº 8292.

Para el desarrollo del citado estudio se tomarán como referencia las Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público (R-DC-119-2009), principalmente los puntos 1.1, 2.3.2 y 2.3.3.

Objetivo(s) del Estudio:

Efectuar un estudio de los ingresos, egresos con cargo al presupuesto del Comité Distrital de Deportes, con el propósito de determinar que se hayan ejecutado eficientemente de acuerdo con los fines dispuestos y con el plan de trabajo anual que les aprueba el Concejo.

Determinar si los controles internos existentes para el manejo de inventarios de implementos deportivos, son adecuados y suficientes.

Comprobar si se han definido clara y detalladamente en la normativa interna las funciones y potestades del Comité Distrital de Deportes.

Verificar si se formula la planificación anual, el presupuesto y los informes relacionados con la ejecución de esos recursos.

Alcance del Estudio:

El estudio comprenderá la revisión, análisis y evaluación de los procedimientos de control ejecutados por el Comité Distrital de Deportes en cuanto al uso eficiente de los recursos que se le asignan anualmente para cumplir con su plan de trabajo anual. La revisión abarcará el período comprendido entre el 1 de enero 2018 al 31 de diciembre de 2019, ampliándose a otros períodos cuando se considere necesario.

Descripción del Estudio:

Se analizará la información y actuaciones ejercidas por la Junta Directiva y su personal de apoyo en la ejecución de los recursos que le asigna el Concejo anualmente para cumplir con su plan de trabajo.

Resumen de actividades y orden de prioridad:

Revisar la información existente en el Concejo Municipal y en las oficinas del Comité Distrital de Deportes respecto al tema en estudio.

Analizar los mecanismos de control establecidos por la administración del Comité Distrital de Deportes respecto al tema en estudio.

Evaluar la fiscalización que ejerce el Concejo Municipal sobre los recursos que se giran al Comité Distrital de Deportes para el cumplimiento de su plan anual.

Una vez obtenida esta información se procederá con lo siguiente:

Planificación: establecer objetivo, alcance y los procedimientos diseñados respondiendo a un enfoque de cumplimiento. Según los objetivos de auditoría y el criterio profesional debidamente documentado, debe obtener un conocimiento razonable del asunto objeto de auditoría y comprender el sistema de control interno relacionado con ese asunto. Además, conforme los objetivos de auditoría, deberá realizar una evaluación del riesgo de auditoría, con fundamento en el conocimiento adquirido y la comprensión del ambiente de control del ente u órgano objeto de auditoría. Por lo que los procedimientos que se definan para el desarrollo de una auditoría de carácter especial, deben circunscribirse al asunto objeto de auditoría.

Criterios de auditoría: se debe discutir y comunicar a la Administración los criterios de auditoría que aplicará, una vez que hayan sido identificados.

Evidencia: se debe definir la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría que se aplicarán.

Ejecución: Obtener evidencia suficiente y competente de auditoría, con base en la aplicación de los procedimientos sustantivos diseñados en el programa, a efecto de que se garantice el respaldo de las conclusiones finales a las cuales se llegue producto de esta auditoría.

Comunicación de resultados: incluir los hallazgos, las conclusiones, y las disposiciones o recomendaciones pertinentes.

Confección del informe correspondiente.

Limitaciones del Estudio:

Falta por parte de la Administración objetivos y metas estratégicas en materia de riesgos, para mejoramiento del sistema de control interno.

No se puede vincular a los riesgos institucionales, al carecer el Concejo Municipal del SEVRI.

Son limitados los recursos humanos, económicos, financieros y materiales asignados para la realización del estudio.

Posibles relaciones de coordinación con las Unidades Relacionadas y el Jefe de cada Unidad:

Coordinar con las áreas responsables sobre los procedimientos críticos.

Coordinar con la Asesoría Legal todo lo referente a la normativa correspondiente.

Continuar con el esfuerzo de asesorar a la Administración en lo relativo al tema de control interno en coordinación con el Concejo Municipal.

Coordinar con el Concejo Municipal y la Intendencia sobre lo señalado en los informes de la Auditoría Interna.

ESTUDIO Nº 5

Nombre del Estudio:

Estudios solicitados o de interés la CGR y el Concejo Municipal, o motivados por denuncias de los ciudadanos, conforme a las posibilidades técnicas de la Auditoría Interna. Participar en capacitaciones, organizados por el Órgano Contralor u otros entes y asuntos de interés de las auditorías internas.

Tipo de Auditoría:

Estudio especial.

Justificación:

Según lo estipulado en los artículos Nº 22, inciso d) y 32 incisos a), c), g), h) e i) de la Ley General de Control Interno, Nº 8292.

Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público (R-DC-119-2009), principalmente los puntos 1.3 y 2.3.

Los puntos 1.6, 1.8, Capítulo 3 de las Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE).

Directrices generales para el establecimiento del sistema específico valoración del riesgo institucional (SEVRI) -3-2005-CO-DFOE, destacando el punto 4.7.

Directrices sobre la comunicación de relaciones de hechos y denuncias penales por las auditorías internas del sector público" (D-1-2008-CO-DFOE). Resolución R-CO-9-2008 del 19 de febrero de 2008, publicada en el Diario Oficial "La Gaceta" Nº 51 del 12 de marzo de 2008.

Reglamento de organización y funcionamiento de la Auditoría Interna del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. R-CMDC-0108.

Informe acerca de la Actividad de la Auditoría Interna en el Sector Municipal (INFORME Nro. DFOE-DL-IF-12-2012), 28 de setiembre, 2012.

Objetivo (s) del Estudio:

Atender las denuncias trasladadas por la CGR o presentadas directamente ante la Auditoría Interna y las solicitudes de la CGR en materia de estudios especiales y capacitación, destacando la retroalimentación que es la base de la labor de la Auditoría Interna y asignar el espacio necesario para atender las solicitudes del Concejo Municipal en materia de estudios especiales que permita a la Auditoría Interna dar un valor agregado mediante los servicios que brinda.

Alcance del Estudio:

Darle prioridad a los lineamientos que establezca la CGR sobre los asuntos de interés que tiene para la Auditoría Interna y considerar los estudios que establezca el Concejo Municipal y valorar si proceden dentro del plan de trabajo de la Auditoría Interna o establecer las justificaciones del caso. Se va a mantener coordinación para ir desarrollando el concepto de Gobierno Corporativo.

Descripción del Estudio:

Reservar espacio para atender solicitudes de la CGR conforme lo establece principalmente el literal c) del artículo 32 de la Ley General de Control Interno, con énfasis en las denuncias o estudios especiales, así como para participar en los foros, talleres y otros eventos que este Órgano Contralor organice sobre temas estratégicos para la fiscalización de los recursos públicos, también dejar un espacio para coordinar solicitudes del Concejo Municipal sobre estudios especiales, así como para participar en unión con dicho órgano colegiado sobre temas estratégicos para la fiscalización de los recursos públicos.

Atender y tramitar las denuncias presentadas directamente ante la Auditoría Interna.

Partir de una definición de Gobierno Corporativo como el conjunto de políticas, normas y órganos internos mediante los cuales se dirige, administra y controla la gestión de la entidad, asegurando tomar decisiones alineadas a los objetivos de la organización, para garantizar una gestión íntegra, transparente y responsable.

Perfeccionar los conocimientos, aptitudes y otras competencias mediante la capacitación profesional continua.

Resumen de actividades y orden de prioridad:

Reservar espacio para atender solicitudes de la CGR.

Realizar todas las gestiones necesarias, para cumplir con las directrices de la CGR, hasta la posibilidad de variar el plan de trabajo de la Auditoría Interna.

Hacer los informes cuando corresponda a la CGR y al Concejo Municipal, para justificar la actuación de la Auditoría Interna en esta materia.

Reservar espacio para atender alguna solicitud del Concejo Municipal o para la realización de un estudio especial; se valorará su realización conforme a su relevancia dentro del interés público, la disponibilidad de tiempo, la posibilidad de variar el plan de trabajo y los recursos utilizables.

Según la normativa, la Auditoría Interna debe fiscalizar y mejorar la efectividad de los procesos de valoración de riesgo, del control y de la dirección de los procesos de control interno del Concejo Municipal, por lo que es importante insistir en la necesidad de establecer un SEVRI Institucional y darle seguimiento al sistema de control interno, enfocándolo en el tema de Gobierno Corporativo, mediante un programa de auditoría adecuado.

Analizar y tramitar lo correspondiente a denuncias y elaboración de relaciones de hechos o estudios especiales.

Hacer coordinaciones efectivas con la CGR, Auditorías Internas y otros entes, para cumplir con los asuntos de la auditoría.

Tomar en consideración las recomendaciones del Informe acerca de la actividad de la Auditoría Interna en el Sector Municipal (INFORME Nro. DFOE-DL-IF-12-2012), 28 de setiembre, 2012 procurando fortalecer la gestión de la Auditoría Interna.

La Auditoría Interna debe perfeccionar sus conocimientos, aptitudes y otras competencias mediante la capacitación profesional continua. Debe mantenerse informada de las mejores prácticas y de la evolución de las normas, procedimientos y técnicas de auditoría interna. Para lo cual, buscará certificaciones que demuestren las aptitudes que va desarrollando y coordinar con la Institución, la CGR, el Instituto de Auditores Internos, el Colegio de Contadores Públicos, otras Instituciones y en actividades de interés de las auditorías internas, desarrollando un plan de capacitación acorde a sus responsabilidades.

Limitaciones del Estudio:

Se puede dar el caso de que la Auditoría observe que se debe dar prioridad a otros asuntos por un interés público y por la situación de riesgo y no a los temas propuestos por el Concejo Municipal o la CGR.

Posibles eventualidades o imprevistos que se pueden presentar y conlleven a no cumplir con las solicitudes de la CGR o del Concejo Municipal, las cuales serán justificadas.

El tema de Gobierno Corporativo está muy desarrollado en otras áreas, no así en el área municipal, por lo que es esencial la participación activa de los jerarcas municipales, que han demostrado interés, pero es importante la guía y aplicabilidad de principios administrativos integrales para su estudio.

No se puede vincular este estudio a los riesgos institucionales, al carecer el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, del SEVRI.

Se tienen recursos limitados, que pueden no resultar adecuados a las necesidades técnicas del estudio.

Posibles relaciones de coordinación con las Unidades Relacionadas y el Jefe de cada Unidad:

Coordinar con la CGR los espacios para sus solicitudes.
Coordinar con otras auditorías y entes para atender las solicitudes de la Contraloría, estudios o denuncias.
Coordinar con el Concejo Municipal para justificar dichas actividades con la Contraloría.
Coordinar con el Concejo Municipal los espacios para sus solicitudes y la presentación de los informes generados por estas solicitudes.
Insistírle a la Jerarquía Municipal que la falta de recursos de la Auditoría Interna propicia la ausencia de fiscalización oportuna del patrimonio institucional, e informarle del riesgo que está asumiendo y de la eventual imputación de responsabilidad que esta situación puede generarle.

ESTUDIO Nº 6

Nombre del Estudio:

Auditoría de carácter especial sobre la eficacia y eficiencia de la gestión del proceso de recolección y la disposición final de los residuos sólidos del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, su repercusión en las finanzas del ayuntamiento, y su impacto en el medio ambiente y la salud de los habitantes del distrito.

Tipo de Auditoría:

Estudio especial

Justificación:

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2024, en ese periodo, el ayuntamiento espera recaudar ingresos por el servicio de recolección de basura que van desde \$185. 1 millones en el 2020 hasta \$214.5 millones en el 2024, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

PROYECCION DE INGRESOS PARA EL PERIODO 2020-2024						
Detalle	MONTO 2019	MONTO 2020	MONTO 2021	MONTO 2022	MONTO 2023	MONTO 2024
Servicio de Recolección de Basura	185.114.513,38	190.667.948,78	196.387.967,24	202.279.626,86	208.348.015,67	214.598.456,14

Fuente: PDM Cóbano 202-2024

No se poseía un profesional en el área que apoyará las decisiones en este campo, por lo que para el año 2017 se contrató un Gestor Ambiental que ha venido dando seguimiento al Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos, actualizaciones de tarifas, así como en el desarrollo de técnicas de recolección que se ajusten más a nuestra realidad y nuestro entorno, así mismo se ha llevado a cabo la creación de un modelo de ajuste tarifario, búsqueda de tecnologías alternativas para el tratamiento de residuos. (PDM Cóbano 202-2024)
Según el PDN 2020–2024 para el área estratégica de Desarrollo del Medio Ambiente se estableció el siguiente objetivo específico: “Gestionar adecuadamente los residuos sólidos del Distrito de Cóbano” mediante acciones como: Realizar del cierre técnico del vertedero municipal, Ejecución del Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PMGIRS); Garantizar una eficiente y eficaz recolección, transporte y disposición final de los Residuos sólidos del distrito.
Para el periodo 2020, el monto presupuestado para brindar el servicio de recolección de basura, tratamiento de desechos y protección del medio ambiente asciende a \$212.850.521,25, suma que representa el 8% del presupuesto total.
En virtud de lo expuesto, considerando la valoración del riesgo que representa el uso de esos recursos, se estima pertinente realizar un estudio en torno al sistema de control interno establecido actualmente para la ejecución de esos recursos.

Lo anterior con fundamento en lo estipulado en los artículos Nº 22, incisos a), c) e i) y los artículos 32 incisos a) e i) y 33 inciso b de la Ley General de Control Interno, Nº 8292.
Para el desarrollo del citado estudio se tomarán como referencia las Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público (R-DC-119-2009), principalmente los puntos 1.1, 2.3.2 y 2.3.3.

Objetivo(s) del Estudio:

Evaluar la eficacia y eficiencia de la gestión del proceso de recolección y la disposición final de los residuos sólidos del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, su repercusión en las finanzas del ayuntamiento, y su impacto en el medio ambiente y la salud de los habitantes del distrito.
Determinar si el proceso de fijación de la tasa del servicio de recolección y disposición final de residuos ordinarios utilizado por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, se adhiere a lo establecido en la Ley N.º 8839.
Verificar la existencia de reglamentos para la clasificación, recolección selectiva y disposición final de residuos.

Alcance del Estudio:

El estudio comprenderá el análisis del proceso de recolección y la disposición final de los residuos sólidos que brinda el Concejo Municipal de Distrito de Cobano ya sea en forma directa o por medio de empresas privadas, en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley para la Gestión Integral de Residuos No. 8839. La revisión abarcará el periodo comprendido entre el 1 de enero 2018 al 31 de diciembre de 2019, ampliándose a otros periodos cuando se considere necesario.

Descripción del Estudio:

Se aplicarán técnicas de revisión de la normativa técnica y legal relacionados con la operación de los recursos destinados por el ayuntamiento en la recolección y disposición final de los desechos sólidos y su repercusión en las finanzas municipales, su impacto en el medio ambiente y en la salud de sus pobladores.

Lo anterior sin perjuicio de otras investigaciones u observaciones que pueda efectuar esta Auditoría Interna en cumplimiento de sus funciones; así como de cualquier ajuste que con posterioridad se pueda determinar cómo necesario.

Resumen de actividades y orden de prioridad:

El estudio comprenderá el análisis de los documentos e información a cargo del Gestor Ambiental, Contabilidad, Tesorería, Despacho de la Intendencia, Concejo, Proveeduría, referidas a la gestión del proceso de recolección y la disposición final de los residuos sólidos del Concejo Municipal de Distrito de Cobano, su repercusión en las finanzas del ayuntamiento, y su impacto en el medio ambiente y la salud de los habitantes del distrito.

Para su análisis y comprensión, se utilizarán las técnicas y los procedimientos de auditoría estipulados en la normativa vigente, se efectuarán visitas y el criterio profesional del auditor; en especial, se observarán las disposiciones contenidas en el "Normas Generales de Auditoría para el Sector Público".

Una vez obtenida esta información se procederá con lo siguiente:

Planificación: establecer objetivo, alcance y los procedimientos diseñados respondiendo a un enfoque de cumplimiento. Según los objetivos de auditoría y el criterio profesional debidamente documentado, debe obtener un conocimiento razonable del asunto objeto de auditoría y comprender el sistema de control interno relacionado con ese asunto. Además, conforme los objetivos de auditoría, deberá realizar una evaluación del riesgo de auditoría, con fundamento en el conocimiento adquirido y la comprensión del ambiente de control del ente u órgano objeto de auditoría. Por lo que los procedimientos que se definan para el desarrollo de una auditoría de carácter especial, deben circunscribirse al asunto objeto de auditoría.

Criterios de auditoría: se debe discutir y comunicar a la Administración los criterios de auditoría que aplicará, una vez que hayan sido identificados.

Evidencia: se debe definir la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría que se aplicarán.

Ejecución: Obtener evidencia suficiente y competente de auditoría, con base en la aplicación de los procedimientos sustantivos diseñados en el programa, a efecto de que se garantice el respaldo de las conclusiones finales a las cuales se llegue producto de esta auditoría.

Comunicación de resultados: incluir los hallazgos, las conclusiones, y las disposiciones o recomendaciones pertinentes.

Confección del informe correspondiente.

Limitaciones del Estudio:

Falta por parte de la Administración objetivos y metas estratégicas en materia de riesgos, para mejoramiento del sistema de control interno.

No se puede vincular a los riesgos institucionales, al carecer el Concejo Municipal del SEVRI.

Son limitados los recursos humanos, económicos, financieros y materiales asignados para la realización del estudio.

Posibles relaciones de coordinación con las Unidades Relacionadas y el Jefe de cada Unidad:

Coordinar con las áreas responsables sobre los procedimientos críticos.

Coordinar con la Asesoría Legal todo lo referente a la normativa correspondiente.

Continuar con el esfuerzo de asesorar a la Administración en lo relativo al tema de control interno en coordinación con el Concejo Municipal.

Coordinar con el Concejo Municipal y la Intendencia sobre lo señalado en los informes de la Auditoría Interna.

DISTRIBUCIÓN DE TIEMPOS Y RECURSOS

Para la ejecución del Plan Anual Operativo del año 2020, se ha proyectado una distribución del tiempo y recursos de la siguiente manera:

**INFORME COMPLETO CONSTA EN EL EXPEDIENTE DEL ACTA
PRESIDENTE. SE DA POR CONOCIDO**

d. Edwin Mendoza Zúñiga. Presidente. Comité de Deportes de Santa Teresa. ASUNTO.

ACUERDO DE SESION EXTRAORDINARIA DEL COMITÉ CON RESPECTO AL PROYECTO DE RIEGO DE LA PLAZA DE SANTA TERESA CON AGUA DE REUSO DE HOSTEL SELINA

Indican que están en total acuerdo con el proyecto propuesto por selinas e indican algunos requisitos que el comité solicita se incluya en el convenio.

PRESIDENTE. SE CONOCE Y SE QUEDA EN ESPERA DE LA SESION EXTRAORDINARIA QUE CELEBRAREMOS EN SANTA TERESA CON ESTE FIN

e. Lilliana Sanchez Ulate. Vecina de Montezuma. ASUNTO. Solicitud de aplicación del silencio positivo administrativo en favor del administrado frente a la falta de respuesta por parte de la administración.

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION POR SER A ELLOS A QUIEN CORRESPONDE.

- f. **Alba Carmona Pérez. Vecina de Montezuma.** ASUNTO. Solicitud de aplicación del silencio positivo administrativo en favor del administrado frente a la falta de respuesta por parte de la administración.

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION POR SER A ELLOS A QUIEN CORRESPONDE.

- g. **Daysi Villarreal Dijeres. Vecina de Montezuma.** ASUNTO. Solicitud de aplicación del silencio positivo administrativo en favor del administrado frente a la falta de respuesta por parte de la administración.

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION POR SER A ELLOS A QUIEN CORRESPONDE.

- h. **Carlos Mauricio Saborío Sanchez. Vecino de Montezuma.** ASUNTO. Solicitud de aplicación del silencio positivo administrativo en favor del administrado frente a la falta de respuesta por parte de la administración.

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION POR SER A ELLOS A QUIEN CORRESPONDE.

- i. **William Sanchez Ulate. Vecino de Montezuma.** ASUNTO. Solicitud de aplicación del silencio positivo administrativo en favor del administrado frente a la falta de respuesta por parte de la administración.

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION POR SER A ELLOS A QUIEN CORRESPONDE.

- j. **Joachim Lange Herrberg. Vecino de Montezuma.** ASUNTO. Solicitud de aplicación del silencio positivo administrativo en favor del administrado frente a la falta de respuesta por parte de la administración.

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION POR SER A ELLOS A QUIEN CORRESPONDE.

*****U.L.*****

Finaliza la sesión al ser las veinte horas con diez minutos.

Sra. Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Sr. Dagoberto Villalobos Mayorga
PRESIDENTE