

ACTA N°015-2024  
PERIODO CONSTITUCIONAL  
2024-2028

ACTA NÚMERO CERO QUINCE - DOS MIL VEINTICINCO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO A LAS DIECISEIS HORAS CON CUARENTA MINUTOS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

**PRESIDENTE**  
Minor Centeno Sandi

**VICE PRESIDENTA**  
Olga Moncada Ledezma

**CONCEJALES PROPIETARIOS**  
Angie Bonilla Santana  
Francisco Madrigal Céspedes  
Denia Maria Villalobos Barahona  
Carlos Mauricio Duarte Duarte

**CONCEJALES SUPLENTE**  
Rafael Angel Duran Baltodano  
Mario Delgado Rodriguez

**INTENDENTE**

**VICE INTENDENTA**

**ASESORA LEGAL**

**SECRETARIA**  
Roxana Lobo Granados

**AUSENTES**  
**CONCEJALES PROPIETARIOS**

**CONCEJALES SUPLENTE**  
Diana salas Ibarra  
Ivania Prendas Quesada

ADEMAS LA PRESENCIA DE:

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

|                     |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICULO I.</b>  | <b>ORACION</b>                                                                                                                                                                                            |
| <b>ARTICULO II.</b> | <b>AUDIENCIA. AUDITORIA</b>                                                                                                                                                                               |
|                     | <b>PRESENTACION INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA APROBACION, SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS Y LA TASACION Y CAPTACION DEL IMPUESTO CORRESPONDIENTE</b> |

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| <b>ARTICULO I.</b>                               | <b>ORACION</b> |
| A Cargo de la Vice Presidenta Lcda. Olga Moncada |                |

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| <b>ARTICULO II.</b> | <b>AUDIENCIA. AUDITORIA</b> |
|---------------------|-----------------------------|

**a. Se recibe a la Lcda. Maricel Rojas auditora interna  
PRESIDENTE. le da la bienvenida y concede la palabra**

**LIC. MARICEL ROJAS. Agradece el espacio e indica que viene a presentar el  
INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA APROBACION,  
SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS Y LA  
TASACION Y CAPTACION DEL IMPUESTO CORRESPONDIENTE**

## **RESULTADOS**

### **2.1 LA MUNICIPALIDAD CARECE DE UN PLAN REGULADOR INTEGRAL QUE POTENCIE EL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO**

El Distrito de Cóbano está experimentando un crecimiento notable de construcciones tanto en la franja costera como en su zona urbana.

No obstante, este proceso de desarrollo inmobiliario, como ha señalado previamente esta Auditoría Interna en otros estudios, carece de un esquema de planificación urbana y ordenamiento territorial integral (Plan Regulador Integral), aunque si existen algunos planes reguladores costeros. Además, la Municipalidad no dispone de reglamentos relacionados, como el Reglamento de Construcciones, el de Urbanizaciones, o el de Zonificación y Uso del Suelo, que orienten el crecimiento inmobiliario acorde con las características del distrito.

Estas deficiencias fueron reconocidas por la Coordinadora del Departamento de Construcciones durante la reunión con la Auditoría Interna el pasado 9 de octubre, de la cual se levantó una minuta. En dicha reunión, también se mencionó que solo se cuenta con reglamentos para obras menores y demoliciones.

Sobre este tema, el Plan de Gobierno 2020-2024 menciona la intención de continuar con la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Cóbano, a través de un convenio con el INVU, con un costo aproximado de 150 millones de colones. Sin embargo, un informe de evaluación de ese Plan de Gobierno revela un atraso crítico en la aprobación de dicho plan, con un cumplimiento menor al 50%. El diagnóstico identifica la falta de un manual para planes reguladores, políticas para el desarrollo urbano, reglamentos de demolición, actualización del mosaico catastral y la información geoespacial; también se señala la inexistencia de un plan regulador para Mal País-Santa Teresa.

El informe recomienda implementar un ordenamiento territorial adaptado, gestionar instrumentos de planificación urbana, mantener el mosaico catastral actualizado y elaborar un plan regulador integral para Mal País-Santa Teresa, entre otras acciones, acciones que son retomadas en el Plan de Gobierno 2024-2028, donde se propone crear planes reguladores urbanos considerando la protección ambiental, y mientras se elaboran, hacer cumplir la ley de construcción y aumentar los inspectores municipales.

De la lectura de los documentos citados, se reconoce que, a pesar de las buenas intenciones, efectivamente la Municipalidad carece de un plan de ordenamiento territorial integral, situación que hace prever que existen construcciones al margen de la normativa legal, en parte, porque existe un desconocimiento e irrespeto de la población de las normas obligatorias referentes al uso del suelo, lo que incrementa el riesgo de provocar un deterioro del paisaje y el medio ambiente del distrito.

Lo indicado se ratifica en el hecho de que, en promedio, las multas por infracción a la ley de construcciones fueron de aproximadamente un 12% de los ingresos totales percibidos durante el 2022 y 2023 por la recaudación de ese impuesto.

En ese sentido los artículos 15 y 57<sup>1</sup> de la Ley de Planificación Urbana y opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República<sup>2</sup> (PGR), dicen de la potestad municipal **en materia de control y planificación urbana**. El artículo 1° de la Ley de Construcciones establece que las municipalidades 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 su jurisdicción se levanten, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos del Estado.

**2.2 DESAFÍOS DE FISCALIZACIÓN EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DEL DISTRITO DE COBANO**

En 2022, los ingresos por concepto de Impuesto sobre Construcciones y multas por infracción a la Ley de Construcciones fueron de ¢290 millones, disminuyendo en 2023 a ¢275 millones, lo que representa una reducción del 5%. Este comportamiento de los ingresos está vinculado con los tipos de permisos de construcción aprobados por la Municipalidad, tales como obras mayores, condominios, urbanizaciones, obras menores y viviendas de interés social, entre otros.

Sin embargo, a pesar de esta caída en los ingresos, se observa un aumento en la actividad inmobiliaria, lo que sugiere deficiencias en el control y fiscalización de parte del Ayuntamiento, como se detalla a continuación.

La Municipalidad utiliza el sistema APC del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA) para gestionar y aprobar los permisos de construcción en la zona. Entre 2023 y lo que va de 2024, se han tramitado 981 solicitudes de permisos de construcción (535 en 2023 y 400 al 6 de diciembre de 2024). De estas, se aprobaron 213 en 2023 y 371 en lo que va de 2024, lo que representa aproximadamente un 60% de aprobación de las solicitudes presentadas.

Esta alta proporción de solicitudes que no logran la aprobación del CFIA, es igualmente proporcional a los informes de clausuras por construcciones ilegales que realizan los inspectores del área de construcciones de este Ayuntamiento, durante sus recorridos habituales, o como resultado de denuncias o informes de fiscalización del CFIA.

Según el registro en Excel que mantienen los inspectores municipales, en 2023 se realizaron 198 clausuras, de las cuales 132 casos (67%) no fueron regularizados por los interesados al cierre del año. Esta tendencia se ha agravado en 2024, donde de las 167 clausuras realizadas, el 87% (145 casos) tampoco han sido regularizadas.

Estos datos también coinciden con los informes emitidos por el CFIA en 2023 y 2024<sup>3</sup>, donde reportaron a la Intendencia Municipal diversas visitas a obras en el distrito de Cóbano. En dichas inspecciones, se identificaron irregularidades como la ausencia de documentación oficial en el sitio (planos aprobados por el CFIA y licencias municipales) y la ejecución de obras no autorizadas, al haberse utilizado planos distintos a los aprobados por el CFIA y otras instituciones competentes.

Con el objetivo de evaluar el seguimiento dado a las clausuras realizadas en 2023 y 2024, que aún no cuentan con un permiso de construcción aprobado, se seleccionó una muestra de construcciones clausuradas en un sector del distrito, específicamente en las áreas de Santa Teresa,

<sup>1</sup> Artículo 15: "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 algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor. "; Artículo 57: "Está prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal".

<sup>2</sup> Opinión Jurídica 106-J del 24 de julio de 2002

<sup>3</sup> NOTA: N-098-2024-DICO del 19 de marzo de 2024, NOTA: N-253-2024-DICO del 13 de junio de 2024, NOTA: N-254-2024-DICO del 13 de junio de 2024, NOTA: N-289-2024-DICO del 21 de junio de 2024, NOTA: N-290-2024-DICO del 21 de junio de 2024, NOTA: N-334-2024-DICO del 10 de julio de 2024, NOTA: N-352-2023-DGP del 23 de junio de 2023, NOTA: N-411-2023-DGP del 19 de julio de 2023, NOTA: N-529-2024-DICO del 29 de agosto de 2024, NOTA: N-530-2024-DICO del 29 de agosto de 2024, NOTA: N-594-2024-DICO del 19 de setiembre de 2024, NOTA: N-641-2024-DICO del 07 de octubre de 2024, NOTA: N-642-2024-DICO del 07 de octubre de 2024, NOTA: N-643-2024-DICO del 07 de octubre de 2024, NOTA: N-719-2024-DICO del 28 de octubre de 2024, NOTA: N-732-2023-DGP del 5 de enero de 2023, NOTA: N-754-2023-DGP del 17 de enero de 2023, NOTA: N-757-2023-DGP del 18 de enero de 2023, NOTA: N-758-2023-DGP del 22 de enero de 2024

Playa Hermosa y Santiago. Las inspecciones se llevaron a cabo los días 6, 9 y 10 de diciembre de 2024, con la participación de los inspectores municipales responsables del área de construcciones. Durante estas visitas, los inspectores ejercieron sus funciones de control y seguimiento, mientras que la Auditoría Interna verificó el estado de las construcciones y analizó los procedimientos aplicados por los inspectores en cada caso.

En total se efectuaron 21 visitas y en 18 de las clausuras seleccionadas correspondientes al periodo 2023 y 2024, se pudo constatar que hubo rompimiento de sellos y casi en su totalidad ya las construcciones están terminadas y en uso o en acabados finales. Solo en 3 casos legalizaron la construcción mediante un permiso y el pago de su respectiva multa.

También como parte de la verificación, se escogió un pequeño sector del distrito (Hermosa arriba y Santiago) para visitar construcciones que se están realizando o que son de reciente construcción a efectos de determinar cuáles de ellas han tramitado permiso o si la construcción cumple con el permiso tramitado.

Se visitaron 6 proyectos en construcción para pedirles el permiso o en su defecto, si no contaban con permiso respectivo, hacer el procedimiento de clausura por parte de los inspectores municipales. En 4 de los proyectos se constató la existencia de permisos, pero al hacer el proceso de seguimiento y revisión por parte de los inspectores se detectaron incumplimientos, sobre áreas significativas, cambios de diseños, incumplimiento de retiros, obras no autorizadas y otros que requirió la clausura total o parcial del proyecto. En 1 construcción se pudo comprobar la inexistencia de permisos por lo que también se hizo el levantamiento y la clausura correspondiente y en 1 caso se hizo revisión y se constató el cumplimiento de los requisitos conforme al permiso solicitado por lo que le confeccionaron la bitácora de cierre de obra.

Es importante recalcar que las visitas a construcciones sin previa clausura corresponden a un sector muy limitado, lo que evidencia que muchas de las construcciones grandes en el mismo sector quedaron sin visitar, debido principalmente a las limitaciones de tiempo y a lo lento que es el proceso de revisión por parte de los inspectores en cada caso. Por esta razón se decidió que esta muestra representara el arduo trabajo que los inspectores deben realizar para cumplir con su labor y para dar cobertura a diversas zonas en desarrollo del distrito.

Según los resultados obtenidos, se hace evidente el irrespeto de los administrados hacia la Ley de Construcciones y las autoridades municipales. Además, se demuestra la falta de acciones efectivas y oportunas de las autoridades municipales para dar seguimiento a los procedimientos de clausura y al rompimiento de sellos colocados por los inspectores en obras ejecutadas al margen de la normativa. En el 76% de los casos analizados, las construcciones clausuradas se completan y son habitadas sin que se apliquen las sanciones correspondientes.

Esta situación no solo desvirtúa el arduo trabajo de los inspectores municipales, sino que también tiene consecuencias graves para las finanzas del municipio, ya que la falta de fiscalización eficiente reduce los ingresos municipales por el incumplimiento en el cobro de los impuestos y multas correspondientes, además de distorsionar el valor real del inmueble utilizado para el cálculo y recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles, con lo cual la municipalidad pierde la oportunidad de generar recursos que podrían destinarse a la mejora de la infraestructura y servicios públicos del distrito, limitando su capacidad para ofrecer un desarrollo ordenado y sostenibles..

Además, desde un punto de vista legal, la falta de fiscalización efectiva expone a la municipalidad a demandas judiciales por omisión o negligencia en el cumplimiento de su rol de supervisión. En caso de desastres relacionados con edificaciones ilegales, como colapsos estructurales, incendios o inundaciones, la municipalidad podría ser considerada responsable por no haber intervenido a tiempo. Esto no solo traería consigo un grave daño a la seguridad de los ciudadanos, sino que también provocaría una carga administrativa y económica significativa, ya que se tendrían que asumir los costos de reparación de daños y compensación de víctimas.

En términos de orden urbano, la permisividad frente a construcciones ilegales fomenta el desorden y la ocupación irregular del suelo, lo que dificulta la planificación territorial. Esto genera áreas no reguladas que afectan la organización del municipio y la calidad de vida de los ciudadanos. La invasión de áreas públicas o ecológicas sensibles puede acarrear daños irreparables al medio ambiente, lo que a su vez pone en riesgo la sostenibilidad del municipio a largo plazo.

Además, la falta de control y sanciones refuerza una cultura de incumplimiento, donde las irregularidades se normalizan, lo que debilita la capacidad de la municipalidad para regular el desarrollo urbano y debilita la confianza de la comunidad en las autoridades locales, ya que la falta de una fiscalización estricta da lugar a una pérdida de autoridad institucional y socava la percepción pública sobre la eficacia del gobierno municipal.

La Ley de Construcciones en su artículo 87 establece que la municipalidad debe vigilar las obras en su jurisdicción y el cumplimiento de la normativa. Asimismo, el Reglamento de Construcciones dispone en su artículo 10 que, para efectos de fiscalización, debe mantenerse en el sitio de la obra un juego completo de planos oficiales aprobados, el permiso de construcción y otros documentos, junto con el original del permiso visible y la bitácora de obra del CFIA. La Ley también señala en su artículo 95 que la Municipalidad debe verificar que las obras se ejecuten conforme al permiso otorgado y que cumplan con los requisitos normativos una vez aprobado el proyecto, realizando las pruebas necesarias para garantizarlo.

### **2.3 IMPACTO DE LA NO APLICACION DE NORMATIVA INTERNA EN LA FISCALIZACIÓN MUNICIPAL**

A pesar de la labor que realizan los inspectores municipales para asegurar que las obras de construcción en el distrito se lleven a cabo conforme a la Ley, la Municipalidad carece de procedimientos formales para hacer más eficiente esta labor, así como de instrumentos adecuados para supervisar y dar seguimiento a los informes de clausuras que realizan los inspectores en el campo. No obstante, si posee el Reglamento de Demoliciones, que define el procedimiento aplicable en los casos de obras construidas ilegalmente y que han requerido clausura; sin embargo, no se evidencia su aplicación.

Un ejemplo claro de esta falta de seguimiento, es el caso de las 277 clausuras pendientes de regularización desde el 2023 al 6 de diciembre de 2024. Estas clausuras fueron emitidas por los inspectores y entregadas a la Coordinadora del Área de Construcciones para que procediera con las acciones correspondientes. A pesar de esto, hasta la fecha, se desconoce el estado de estas obras: si están paralizadas, si fueron finalizadas o están en uso, ya que no se ha dado seguimiento ni continuidad al trámite de clausura, ni al rompimiento de sellos. Tampoco se ha definido por escrito el procedimiento interno que debe seguirse con el expediente administrativo que se conforme sobre las obras construidas ilegalmente, situación que afecta gravemente el control y la efectividad del procedimiento sancionador establecido en el Reglamento de Demoliciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.

El artículo 13 del Código Municipal dispone que, entre otras atribuciones, al Concejo Municipal le corresponde dictar los reglamentos de la Corporación y organizar mediante reglamentos la prestación de los servicios municipales.

Además, se debe tener presente que las normas de control interno para el sector público disponen que se deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales.

El no contar con un procedimiento interno efectivo y eficaz incide en la definición de responsabilidades internas, en mejorar los métodos de trabajo y su estandarización, en mejorar el control interno y corregir cualquier desviación y que se eviten interpretaciones erróneas de las labores. Asimismo, no permite desarrollar el papel importante de constituirse en la guía de los funcionarios que desempeñan esas labores y evitar el desperdicio de recursos humanos y materiales, además de contribuir al logro de una mejora continua.

Las causas de las debilidades determinadas en este aparte del informe responden a prácticas administrativas que se han mantenido en el tiempo y que no se han corregido, por la ausencia de un adecuado sistema de valoración de riesgos, que actúen como verdaderos componentes de un sistema de control interno orientado a que las acciones que se llevan a cabo sobre el trámite, aprobación y fiscalización de los permisos de construcción se ajusten a la legislación que aplica sobre esta materia, en bienestar hacia el desarrollo del distrito.

#### **2.4 NECESIDAD DE UN REGISTRO INTEGRAL Y CONTROL DOCUMENTAL DE PROYECTOS EN EL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO**

Si bien la Coordinadora del Departamento de Desarrollo Urbano reconoce la existencia de urbanizaciones y condominios en el Distrito, no existe un registro completo sobre estos proyectos, que contengan toda la información relevante tal como el nombre del proyecto, nombre del desarrollador, profesional responsable, dirección exacta, citas de inscripción registral de la finca y del plano catastrado, cantidad de lotes, permisos otorgados e impuestos pagados, la viabilidad ambiental del proyecto, el documento de supervisión por parte del Cuerpo de Bomberos, que tengan la autorización del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y que cuenten con la aprobación del Concejo Municipal previa revisión técnica con sus correcciones preliminares<sup>4</sup>, ya que solo se tiene en custodia los expedientes de uso de suelo donde se presentan los anteproyectos.

Además, las normas de control interno establecen que es necesario disponer de procedimientos efectivos para la preservación de los documentos y de la información que deba conservar la organización en virtud de su utilidad o por requerimiento técnico o jurídico, de forma tal que la documentación que respalda todas las operaciones institucionales sea custodiada en archivos adecuados y esté disponible para su verificación.<sup>5</sup>

Estas debilidades de control reflejan un inadecuado manejo y control de los permisos de construcción relacionados con este tipo de proyectos, y dificultan determinar fehacientemente si los legajos que se mantienen en custodia en el Departamento de Desarrollo Urbano están completos y obedecen a todas las solicitudes tramitadas.

Además, dificulta a los funcionarios municipales disponer de suficiente información para verificar en el campo el estado de las construcciones, o si las mismas se ejecutaron de conformidad con la documentación aportada al Ayuntamiento para el trámite y aprobación las licencias correspondientes.

### **3. CONCLUSIONES**

El Distrito de Cóbano experimenta un fuerte crecimiento inmobiliario, pero carece de un plan de ordenamiento territorial integral y reglamentos municipales adecuados para regular las construcciones y el uso del suelo. Esto ha favorecido el desarrollo sin control adecuado, con riesgos de impacto ambiental y deterioro paisajístico.

Por otra parte, a pesar de una reducción del 5% en los ingresos por impuestos de construcción y multas de 2022 a 2023, la actividad inmobiliaria en el Distrito de Cóbano ha aumentado, sugiriendo deficiencias en el control municipal. La falta de fiscalización efectiva en la revisión de permisos y de cumplimiento en las obras afecta la recaudación y facilita la evasión de impuestos.

Asimismo, la falta de procedimientos formales y efectivos para la fiscalización de las obras de construcción en el distrito ha generado serias deficiencias en el seguimiento de las clausuras y en la aplicación del Reglamento de Demoliciones. Esta situación no solo debilita el control interno y la eficiencia del proceso sancionador, sino que también afecta la transparencia y el cumplimiento de las normativas legales, lo cual es fundamental para el desarrollo ordenado del distrito. La ausencia de un procedimiento interno claro y la falta de un sistema de valoración de riesgos impiden mejorar la gestión administrativa y corregir las desviaciones, lo que a su vez retrasa el progreso y el cumplimiento de los objetivos institucionales. Para garantizar el desarrollo eficiente y conforme a

---

<sup>4</sup> Artículo 120 del Reglamento de fraccionamientos y urbanizaciones

<sup>5</sup> Norma 5.5 de las normas de control interno para el sector público.

la ley, es urgente establecer un marco normativo y de control más robusto, que optimice los recursos y refuerce la eficacia de las autoridades municipales.

Por último, la falta de un registro completo y detallado de urbanizaciones y condominios en el Distrito de Cóbano dificulta el control efectivo sobre estos proyectos. Aunque la Coordinadora del Departamento de Desarrollo Urbano reconoce la existencia de dichos desarrollos, no se dispone de información esencial, como datos sobre el desarrollador, permisos, impuestos, viabilidad ambiental y aprobaciones por parte de entidades regulatorias y el Concejo Municipal. Esto limita la capacidad de verificación de los proyectos en el campo y afecta la custodia adecuada de los documentos necesarios para validar el cumplimiento de la normativa.

#### **4. RECOMENDACIONES**

##### **4.1. AL CONCEJO**

Brindar, en la forma y condiciones que le corresponden conforme a su competencia el apoyo necesario a las acciones que proponga la Administración para el cumplimiento de las recomendaciones giradas por esta Auditoría Interna, en el punto 4.2 de este informe, con el fin de potenciar las oportunidades de mejora en la gestión municipal, a efecto de contar con información de mayor calidad para la toma de decisiones de los Jerarcas y Titulares subordinados, y transparencia de la gestión.

Es importante que este Jerarca esté atento, “in vigilando” de la efectiva implementación de las alternativas de mejora que adopte la Administración de este Ayuntamiento.

Para el cumplimiento de esta recomendación deberá remitirse a esta Auditoría Interna a más tardar el 31 de enero del 2025, copia de los acuerdos adoptados

##### **4.2 A LA INTENDENCIA MUNICIPAL**

- a) Elaborar, en coordinación con las unidades administrativas correspondientes, un plan de acción que recoja las distintas actividades necesarias para gestionar el desarrollo e implementación de un Plan Regulador Integral para el Distrito, que contemple tanto la planificación urbana como la zonificación adecuada del territorio, con el objetivo de guiar el crecimiento inmobiliario de manera sostenible y conforme a la normativa vigente. Este plan debe incluir la actualización del mosaico catastral y la información geoespacial, además de reglamentos específicos sobre urbanización, construcciones, y uso del suelo, alineados con la protección del medio ambiente y el desarrollo ordenado de la zona. Con estas acciones, se contribuiría no solo a un crecimiento ordenado y sostenible del distrito, sino también a una mejora en la recaudación de impuestos y a la preservación del paisaje y medio ambiente local.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia del plan de acción propuesto, a más tardar el 31 de marzo del 2025. Ver punto 2.1 de este informe.

- b) Elaborar y poner en práctica un plan de acción con actividades y responsables de su ejecución, que permitan fortalecer el proceso de fiscalización de las construcciones de todo el distrito. El plan debe incluir entre otras cosas, los recursos humanos, materiales y tecnológicos que promuevan mejoras en el proceso de inspección y el seguimiento de las obras, asegurando que cumplan con todos los requisitos que estipula la legislación sobre construcciones, así como el reforzamiento de la aplicación de sanciones para quienes no cumplan con las regulaciones.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de los instrumentos de control debidamente divulgados e implementados, a más tardar el 31 de marzo del 2025. Ver punto 2.2 de este informe.

- c) Actualizar el inventario de informes de clausuras pendientes de atención y en base al mismo, elaborar y poner en práctica un plan de acción con actividades y responsables de su ejecución, que permita revisar y realizar las actividades correspondientes para ejecutar el procedimiento requerido por la normativa en los casos en que los responsables de los inmuebles hayan incumplido con las instrucciones que se les notificó en la clausura y que

no se les dio seguimiento; tanto las que corresponden al periodo 2023 y 2024 como las anteriores.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia del inventario actualizado y de las acciones a ejecutar en el corto y mediano plazo para poner al día dicho seguimiento, a más tardar el 31 de marzo del 2025. Ver punto 2.2 de este informe.

- d) Elaborar y poner en práctica instrumentos formales de control de los procesos y procedimientos que deben ejecutar los funcionarios municipales que realizan tareas de inspección y aplicación de sanciones conforme al Reglamento de Demoliciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano; así como de los controles de supervisión que se deben ejercer sobre las tareas que llevan a cabo los inspectores en el campo y a las obras que están clausuradas. De igual manera, debe instaurar un mecanismo para evaluar y actualizar continuamente estos procedimientos, con el fin de adaptarlos a las normativas vigentes y a los cambios en el desarrollo urbano del distrito.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de los instrumentos de control debidamente divulgados e implementados, a más tardar el 31 de marzo del 2025. Ver punto 2.3 de este informe.

- e) Ordenar a la Coordinadora del Departamento de Desarrollo Urbano, la instauración de un sistema de gestión documental integral que registre y organice toda la información relevante de las urbanizaciones y condominios existentes en el Distrito, que contenga entre otras cosas información tal como el nombre del proyecto, nombre del desarrollador, profesional responsable, dirección exacta, citas de inscripción registral de la finca y del plano catastrado, cantidad de lotes, permisos otorgados e impuestos pagados, la viabilidad ambiental del proyecto, el documento de supervisión por parte del Cuerpo de Bomberos, que tengan la autorización del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y que cuenten con la aprobación del Concejo Municipal previa revisión técnica con sus correcciones preliminares

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitirse a esta Auditoría Interna copia de la estrategia elaborada, a más tardar el 31 de marzo del 2025. Ver puntos 2.4 de este informe.

## **5. CONSIDERACIONES FINALES**

**5.1** La información que se solicita en este informe es para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones, deberá remitirse en los plazos y términos antes fijados por la Auditoría Interna.

**5.2** Se recuerda a la Administración la obligatoriedad de analizar e implementar las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, N° 8292.

MARIO. Qué posibilidad hay de darles un plazo porque se está perdiendo mucho dinero, yo lo que veo es que los inspectores van clausuran y ya

MARICEL. La ley de construcciones establece los plazos, hay un proceso y si este se termina y la persona no formaliza nada se pasa a la Intendencia, y la multa es solo para los que tienen permiso de construcción, sino hay permiso de construcción lo que procede es la demolición.

DENIA. Se ha hecho alguna demolición en el distrito

MARICEL. Creo que no, solo en la zona marítimo terrestre por orden judicial

MINOR. Este informe nos deja preocupados, 2 o 3 inspectores mas se pagan solos por la cantidad de dinero que se está dejando de percibir, esto está a la libre.

OLGA. Esta información es preocupante y los datos no calzan, el desarrollo del distrito es evidente pero los ingresos más bien bajan, por eso yo decía en el otro informe que es muy importante las

evaluaciones, y debemos tomar esto con seriedad no quedarnos solos con la preocupación sino también ocuparnos

Me preocupan las mega construcciones, como concejo deberemos ponernos a trabajar en esto.

La felicito excelente el informe me deja todo muy claro

RAFAEL. Como dos inspectores van a dar seguimiento a los mega proyectos?

OLGA. Si hicieran el seguimiento a dos megaproyectos por mes ya es algo, talvez los departamentos no tienen las herramientas para los seguimientos donde existen plazos

FRANCISCO. Lo que mas preocupa es que a las construcciones humildes si les llegan, pero a los mega proyectos no

MINOR, esto refleja que vamos perdiendo por goleada.

**CONSIDERANDO:**

- ❖ Que la auditoria ha presentado el informe denominado INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA APROBACION, SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS Y LA TASACION Y CAPTACION DEL IMPUESTO CORRESPONDIENTE

**ACUERDO N°1**

**Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 1.1.** Dispensar del trámite de comisión”.

ACUERDO UNANIME

**1.2.** Informar a la administración que se brinda el apoyo necesario, según nos corresponda, a las acciones que propongan para el cumplimiento de las recomendaciones giradas por la Auditoría Interna, en el punto 4.2 de este informe.\*\*\*\*\*

**1.3.** Solicitarle a la Intendencia le remita a este Concejo copia del informe que se envié a la auditoria. ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales Minor Centeno Sandi, Carlos Mauricio Duarte, Denia Villalobos Barahona, Francisco Madrigal Céspedes y Angie Bonilla Santana

\*\*\*\*\*U.L.\*\*\*\*\*

PRESIDENTA. Al ser las diecisiete horas con treinta y cinco minutos se da por finalizada la sesión.

Sr. Minor Centeno Sandi  
**PRESIDENTE**

Sra. Roxana Lobo Granados  
**SECRETARIA**