

ACTA EXTRAORDINARIA N° 21-13

Acta número veintiuno - trece de la sesión ordinaria que celebra el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano el día siete de Noviembre de dos mil trece a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo.

CONCEJALES (AS) PROPIETARIOS PRESENTES

Minor Jiménez Gutiérrez	PRESIDENTE Y SINDICO
Enio Valenzuela Ruiz	
Reina Gloria Cruz Jiménez	
José León Sandoval	

CONCEJALES (AS) SUPLENTE PRESENTES

CONCEJALES AUSENTES CON JUSTIFICACION

Alba Rosa Gómez Espinoza

CONCEJALES AUSENTES SIN JUSTIFICACION

Ronny Rodríguez Villalobos
Josué Villalobos Matamoros
Noemi Rodríguez Cordero
Romelia Vargas Hernández

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

- I. **Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión el cual se aprueba en todas sus partes.**
ACUERDO UNANIME
- II. VISITA AUDITORA

a. Lic. Maricel Rojas León. Auditor Interno. Presentación Plan de Trabajo para el 2014.

Indica que realizara los siguientes estudios:

1-Control Interno

2-Informe anual de la ejecución del plan de trabajo del 2013

3-Autoevaluacion de calidad de la actividad de la Auditoría Interna

4-Estudios motivados por denuncias o solicitados por la Contraloría General de la Republica o el Concejo

5-Continuacion del Manual del Ejercicio de la Auditoría Interna

6-La Gestión de los fondos transferidos al Comité distrital de deportes

7-La Gestión de Tributos Municipales

MINOR: Es para la auditoria el comité de deportes una debilidad, ya que veo que siempre lo incluye en los planes de trabajo

MARICEL. Si porque se le asigna presupuesto sin tener una organización y se les exige cumplir la normativa.

En el documento que llego aquí que ustedes pasaron a legal para que les emita criterio se le está dando cierta autonomía a los comités de deportes aunque ellos se refieren a los cantonales, están dejando de lado a los distritales. También se nos está asignando las redes de cuido, solo que nosotros no tenemos.

MINOR: Yo viví la época de Luis Flores en el comité de deportes y era muy difícil, ahora siento que esta gente trabaja bien solo que hay mucha rencilla entre ellos que afecta la dinámica del trabajo ya al distrito. Yo veo que el trabajo de ellos es difícil y no hay nada que los estimule

MARICEL. Ellos ya manejan mucha normativa, el trabajo se ha delimitado mucho por el asunto de la legalidad de las canchas.

GLORIA: Existe otro control sobre otros grupos como la asociación y el gimnasio.

MARICEL: A las asociaciones es dinadeco el ente que las regula, el gimnasio el comité de deportes paga los servicios y la Intendencia lleva el control del préstamo del mismo, esto porque los recursos con que se construyo este fueron municipales.

SE CONOCE

b. Lic. Maricel Rojas León. Auditora Interna. Presenta informe del estudio denominado ESTUDIO ESPECIAL SOBRE LA GESTIÓN DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio especial se realizó en cumplimiento al plan anual de trabajo de la auditoría interna para el año 2013 y para efectuar lo solicitado por el Área de Denuncias e Investigaciones de la Contraloría General de la República mediante oficio DFOE-DI-0754. El propósito del estudio consistió en determinar si los procedimientos realizados por el Departamento de Construcciones y el Departamento de Zona Marítimo Terrestre relacionados con el otorgamiento y control de los permisos de construcción, el cobro y registro de los recursos y el seguimiento dado a las construcciones en las concesiones de zona marítimo terrestre (ZMT) son adecuados para un efectivo y eficiente cumplimiento de objetivos y para un control suficiente del desarrollo de la zona marítimo terrestre del distrito de Cóbano.

Como resultado del estudio se determinaron las siguientes deficiencias: incumplimiento de la normativa referente a los permisos de construcción en la ZMT, solicitudes de permiso incompletas y carentes de requisitos, falta de expedientes físicos de los permisos tramitados en periodos anteriores al año 2005, falta de control sobre las construcciones existentes y su registro para el pago de bienes inmuebles. Débil seguimiento a las notificaciones por infracciones a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre (Ley 6043) por incumplimientos en las construcciones en proceso, construcciones sin licencia municipal y modificación en el proceso de construcción no autorizado por el municipio.

En conclusión, es evidente que la Administración Municipal no está cumpliendo con su deber de velar por la observancia de las normas referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre, pues casi todos los expedientes de ZMT revisados carecen de los requisitos básicos requeridos. No se ejerce el control necesario sobre los proyectos en construcción por parte del Departamento de Inspecciones y Construcciones ni por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, lo cual facilita que se realicen construcciones ilegales y modificaciones importantes en las obras que no son reportadas ni cuentan con la autorización del municipio ni de las demás instituciones involucradas en el proceso de zona marítimo terrestre. No parece existir un procedimiento interno claro para la aplicación de las sanciones de las construcciones en zona marítimo terrestre y una posición uniforme al respecto.

Por lo anterior es necesario que se definan y ejecuten las acciones pertinentes por parte de la Administración, con el irrestricto apoyo del Concejo Municipal, para garantizar el cumplimiento de la normativa legal y técnica que regula el desarrollo de la zona marítimo terrestre, de tal forma que se propicie un desarrollo ordenado y sostenible.

INTRODUCCIÓN

Origen del estudio

El presente informe es parte del plan anual de trabajo de la Auditoría Interna para el año 2013 y para cumplir con lo solicitado por el Área de Denuncias e Investigaciones de la Contraloría General de la República mediante el oficio DFOE-DI-0754.

Objetivos del estudio

Determinar el cumplimiento de los requisitos para otorgar permisos de construcción en la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) de acuerdo con la normativa establecida.

Establecer el correcto registro y cobro del impuesto, validez y suficiencia de los controles internos existentes.

Examinar la efectividad del control y labor realizada por el Departamento de Inspecciones y Construcciones.

Evaluar el seguimiento a las construcciones que se desarrollan en los terrenos dados en concesión en la ZMT.

Naturaleza y alcance del estudio

Se revisaron los expedientes de los permisos números 008-2011, 157-2011, 140-2010, 151-2010, 075-2011, 025-2011, 121-2010, 138-2010, 180-2011, 082-2011, 182-2010, 066-2011 y 101-2011, así como un expediente sin número de una construcción efectuada en la zona marítimo terrestre sin permiso. Se aplicaron técnicas de revisión para verificar y analizar la información aportada, a efecto de establecer el correcto registro y cobro del impuesto de construcción. El estudio abarcó el análisis y la revisión de los documentos y los procedimientos a través de los cuales se otorgaron los permisos de construcción indicados; ampliándose a la revisión de otros expedientes de construcción y de concesión pertenecientes a los mismos interesados y en los casos que se consideró necesario. El estudio fue realizado de acuerdo con el Manual de normas generales de auditoría para el sector público.

Aspectos positivos que favorecieron la ejecución del estudio

Cabe mencionar la colaboración recibida por parte de la Intendencia, el Departamento de Inspecciones y Construcciones y el Departamento de Zona Marítimo Terrestre para el desarrollo del presente estudio.

Comunicación preliminar de los resultados

Los resultados del estudio fueron comunicados a la Administración Municipal en reunión convocada por la Auditoría Interna mediante oficios AIM-054-2013, AIM-055--2013, AIM-056-2013, AIM-057-2013, AIM-058-2013, AIM-059-

2013 y AIM-060-2013 dirigidos a los jefes de departamento relacionados con el estudio. La reunión se efectuó el día viernes 25 de octubre de 2013 a las 9:00 am en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, se contó con la presencia del señor Omar Fernández Villegas, Intendente Municipal, señora Mercedes Delgado Vargas, Vice intendenta Municipal, Jeffrey Ramírez, Ingeniero Municipal, Licenciado Ronny Montero, Administrador Financiero Tributario, señor Marco Antonio Quirós Rodríguez, Coordinador ai Departamento de Zona Marítimo Terrestre, señorita Mariela Céspedes, Secretaria del Departamento de Zona Marítimo Terrestre y Licenciada Francil Herrera Araya, Asesora Legal. La presentación al Concejo Municipal se realizó en sesión extraordinaria del día 7 de noviembre de 2013.

Consideraciones generales acerca del tema objeto de estudio

La normativa vigente le otorga a las corporaciones municipales la potestad de planificación regional y de control sobre las construcciones que se realicen en las diferentes poblaciones del país y establece la obligación de los particulares de solicitar a la municipalidad respectiva, una licencia para efectuar obras de construcción dentro de una determinada localidad, por la cual esa entidad tiene la potestad de cobrar un impuesto de hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que previamente hayan autorizado mediante el otorgamiento de dicha licencia.

A las municipalidades les corresponde aplicar, entre otros, el marco jurídico establecido en la Ley de Zona Marítimo Terrestre (Ley 6043) y su Reglamento, en la Ley de Planificación Urbana, en la Ley de Construcciones y en las normas técnicas y demás reglamentos relacionados con la planificación urbana, urbanización y construcción. Alguna normativa aplicable en ese campo se refiere a lo siguiente:

- a) Los artículos 12 y 13 de la Ley 6043 señalan la prohibición de explotar la flora y fauna, deslindar con cercas, carriles, o en cualquier otra forma levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación en la zona marítimo terrestre sin contar con la debida autorización legal. Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades apenas tengan noticia de las infracciones procederán, previa información levantada 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.
- b) Los artículos 15 y 57 de la Ley de Planificación Urbana disponen lo relativo a la potestad municipal en materia de control y planificación urbana; en tanto que 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.
- c) El visado de planos para las construcciones en la zona marítimo terrestre debe ajustarse a lo indicado en el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, publicado en La Gaceta No.36 del 20 de febrero del 2001, el cual resume lo establecido en las diferentes leyes que rigen la materia. También, se tienen los decretos N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del Reglamento general sobre los procedimientos de evaluación de impacto ambiental (EIA) y N° 32734-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC que indica los proyectos que requieren viabilidad ambiental.
- d) De las normas citadas, como de opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República, se desprende el poder de vigilancia y control de los gobiernos locales sobre el desarrollo y las construcciones en la zona marítima terrestre.

2. RESULTADOS

2.1. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE los REQUISITOS DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos y los procedimientos señalados en la normativa antes mencionada, se efectuó la revisión de los expedientes de los permisos de construcción números 008-2011, 157-2011, 140-2010, 151-2010, 075-2011, 025-2011, 121-2010, 138-2010, 180-2011, 072-2011, 182-2010, 066-2011 y 101-2011. Obteniéndose los siguientes resultados:

Los permisos de construcción estudiados pertenecen a ocho sociedades, de las cuales al momento de otorgar el o los permisos de construcción, siete contaban con su concesión ya aprobada.

No se encuentra en los expedientes constancia de que se verificó que el terreno en el que se autorizó la construcción cuenta con concesión, el uso autorizado en el plan regulador y las especificaciones en cuanto a retiros, alturas permitidas, tratamiento de aguas requerido y cualquier otro aspecto de importancia para el desarrollo del proyecto o que sea requerido según el plan regulador. Tal y como lo establece el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR y el artículo 54 del Reglamento de la Ley 6043.

No consta el alineamiento de vías, otorgado por la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), según corresponda. Tampoco el alineamiento en cuanto a nacientes, ríos o acuíferos emitido por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) o el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE). Lo anterior de conformidad con lo que señala el Artículo 7º del Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR.

Los planos en ninguno de los casos revisados fueron sellados por el ICT, INVU y Ministerio de Salud tal y como lo establece el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, los artículos 31 y 37 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre (Ley 6043) y el artículo 312 de la Ley General de Salud Nro.5395. Tampoco se localizó la viabilidad ambiental emitida por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) según lo indicado en los decretos N° 31849-MINAE-S-MOPT-

MAG-MEIC del Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y N° 32734-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC que indica los proyectos que requieren viabilidad ambiental.

2.1.1. Faltante de expedientes de permisos de construcción otorgados en el periodo 2000-2005.

Los expedientes de los permisos de construcción tramitados por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano antes del año 2005 no se encontraron en el archivo del Departamento de Inspecciones y Construcciones. Según información disponible en una hoja de Excel implementada en ese mismo Departamento; entre el año 2000 al 2004 inclusive, se tramitaron aproximadamente 650 permisos en el distrito de Cóbano, pero solamente se hallaron aproximadamente 130 expedientes de permisos de construcción pertenecientes a ese mismo periodo, los cuales estaban almacenados en cajas en la bodega municipal, los expedientes restantes no se lograron ubicar.

Lo anterior, denota una debilidad de control interno importante en la gestión documental del Concejo Municipal de Cóbano pues los expedientes de permisos de construcción son un instrumento valioso para resumir y respaldar las actuaciones del Municipio y evaluar así su gestión administrativa. Es importante que la información que respalda las actuaciones de la administración pueda ser identificada en forma oportuna y que su contenido sea confiable y verificable por parte de los usuarios de la información.

Al respecto, cabe señalar que el artículo 16 de la Ley General de Control Interno establece que la Administración *“deberá contar con un sistema de información, que le permita una gestión institucional, entendiendo esta como el conjunto de actividades realizadas con el fin de controlar, almacenar y posteriormente, recuperar de modo adecuado la información producida o recibida en la organización, en el desarrollo de sus actividades, con el fin de prevenir cualquier desvío en los objetivos trazados...”* Según el artículo citado, la responsabilidad por el buen funcionamiento del sistema de información recae sobre el jerarca y los titulares subordinados.

2.2. Permanencia DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DE LA CONCESION

En cinco de los casos analizados pudo notarse que cuando se aprobó la concesión ya tenían construcciones y que su permanencia en el sitio fue justificada y aceptada por la Administración Municipal al amparo del dictamen C-230-1997, emitido por la Procuraduría General de la República (PGR) referente a las construcciones realizadas en la zona marítimo terrestre.

Para la aceptación de estas construcciones no consta en el expediente que la Administración Municipal verificara la existencia de permisos de construcción y el efectivo cumplimiento de requisitos. Según el dictamen C-230-1997 *“cuando la Administración deba cumplir con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 6043, previamente levantará la información que estime necesaria para determinar si existe o no autorización para construir o autorización o contrato para ocupar la zona marítimo terrestre, lo cual comprobará a través de certificación del permiso de construcción o permiso de uso o contrato según el caso que deben constar en la oficinas de la Municipalidad respectiva, o en su defecto, al notificársele al particular la investigación de que es objeto, y éste tenga la oportunidad de demostrar la existencia de aquellos aportando certificación notarial.*

Indica el mismo dictamen que en los casos en que la Administración Municipal hubiese otorgado permiso municipal y pretenda anular el acto declarativo de derechos y ya se hubiese vencido el plazo de caducidad dispuesto en la Ley *“la Administración podrá siempre desalojar a los ocupantes y destruir las construcciones una vez que haya indemnizado las mejoras. Si la Administración estima que las construcciones que indemnizó no requieren ser destruidas, porque por ejemplo no impactan negativamente el ambiente, a fin de no vulnerar el principio de la utilización racional de los fondos públicos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 6043 podrá otorgar en concesión el terreno donde se realizaron dichas construcciones.”*¹

Siendo así, no parece apropiado que para el trámite de concesión se justificaran construcciones al amparo de este dictamen, sin contar con información suficiente para determinar si estas construcciones se encontraban dentro de la condición señalada o si más bien, lo que procedía era actuar con estricto apego a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 6043 para los casos de construcciones ilegales y una vez cumplido lo ordenado en el artículo, se continuara con el trámite de concesión.

2.3. SEGUIMIENTO DE CONSTRUCCIONES DETECTADAS CON APARENTES ANOMALÍAS

En las visitas de campo para la realización del “Estudio sobre la gestión de los permisos de construcción en la zona urbana y la zona concesionada de la ZMT, Informe AIM-05-2011”, emitido en noviembre 2011 y en inspecciones efectuadas conjuntamente con el Área de Denuncias e Investigaciones de la Contraloría General de la República y el CFIA, se detectaron aparentes anomalías en algunas construcciones a las cuales se les ha venido dando seguimiento para analizar la eficiencia y eficacia de la Administración en el seguimiento y cumplimiento de la normativa y que se especifican a continuación:

2.3.1. Construcción sin permiso municipal y construcción autorizada en una zona no concesionada

El 30 de setiembre de 2011, se realizó una inspección en conjunto con el Encargado de Zona Marítimo Terrestre y un Inspector Municipal, de un terreno solicitado en concesión por una sociedad denominada Plaza de la Señoría, S.A. De ello, se encontró una piscina de 59 metros cuadrados aproximadamente que estaba construyéndose sin permiso y en un terreno ubicado en la zona marítimo terrestre que aún no había sido concesionado. En el acto, el Inspector Municipal procedió a la clausura de la construcción.

El 16 de enero de 2012, el Departamento de Zona Marítimo Terrestre procedió con la notificación del inicio del procedimiento administrativo por infracción a la Ley de Zona Marítimo Terrestre.

El 19 de enero de 2012, el representante de la sociedad presentó una nota al Departamento de Zona Marítimo Terrestre donde informó sobre la demolición de la obra.

El 1 de febrero de 2012, se visitó el sitio con representantes del Área de Denuncias de la Contraloría General de la República para realizar una inspección. Se comprobó la existencia de una casa de habitación de dos plantas y en la parte posterior de ella una terraza y un área cubierta por césped con un borde de madera donde antes se construía la piscina. El representante legal entregó en el acto, el recibo N° 010702 emitido el 5 de abril de 2002, por la cancelación de un permiso de construcción para un área de 400 m² e indicó que este correspondía a esa casa.

Como parte de los requerimientos solicitados por el Departamento Legal para continuar con el trámite de concesión, el 15 de junio de 2013, un Inspector Municipal visitó el sitio y emitió un informe en el que indica, que el terreno posee construcciones y detalla su distribución en el terreno.

En revisión efectuada a los archivos municipales el 5 de agosto de 2013, se corroboró que este terreno no se ha dado en concesión y también, se verificó la existencia del recibo municipal N° 010702 previamente indicado y los planos constructivos pertenecientes a ese recibo. En los planos se puede apreciar que el número asignado a ese permiso de construcción es el 043-02, pero no se localizó el expediente respectivo. Lo anterior demuestra que aunque el terreno no contaba ni cuenta en la actualidad con concesión, la Administración Municipal le otorgó un permiso de construcción estando ya en esa fecha vigente el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, el cual en su artículo 3 establece que “para construir en la Zona Marítimo Terrestre definida según el artículo 9° de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre N° 6043 y sus reformas, toda persona deberá contar con un contrato de concesión aprobado e inscrito en el Registro Nacional o ser propietario con base en la Ley N° 4558 o la normativa anterior.”

2.3.2. Permiso Nro. 025-2011, construcción con modificaciones importantes

La concesión se inscribió sin construcciones el 13 de octubre de 2010, a nombre de una sociedad denominada Estrella de Santa Teresa, S.A.

El 15 de abril de 2011, se le otorgó permiso para construcción de una casa de habitación con piscina y una planta de tratamiento.

El 10 de mayo de 2011, el ICT mediante el oficio Nro. MPD-ZMT 308-2011 le solicitó al Concejo Municipal información acerca de los permisos de construcción otorgados en esta concesión, el uso autorizado, las distancias de retiros en relación con las colindancias y con los planos aprobados y al Reglamento del plan regulador, entre otros. Esta consulta se motivó en el informe que efectuaron ingenieros de la oficina regional, que indica que cuando visitaron el terreno colindante a esta concesión observaron entre otros, que en el lindero este se estaba construyendo una casa de dos plantas, cuya pared en ese momento, tenía tres hiladas sobre el nivel del suelo y estaba aproximadamente a 1.19 metros de la colindancia. En el lindero oeste de la propiedad observaron otra pared que tenía cuatro hiladas y estaba a aproximadamente a 1.5 metros de la colindancia.

En fecha 24 de enero de 2012, mediante el oficio Nro. Ing 26-2012 y atendiendo el requerimiento del Concejo Municipal, el Encargado de ZMT y el Ingeniero Municipal informaron a este órgano colegiado que las obras cumplían con lo aportado en planos y en cuanto a retiros y altura conforme al plan regulador, indicaron que una terraza tenía un retiro lateral de 1,50 metros con la colindancia, por lo que quedaría pendiente de resolver con el Departamento de Zona Marítimo Terrestre. El informe en mención fue aceptado y remitido al ICT en respuesta al oficio Nro. MPD-ZMT 308-2011 sin solicitar a los responsables las correcciones requeridas a la obra, pues según el plan regulador, el retiro frontal en la zona residencial recreativa es de 5 metros, el retiro lateral es de 3 metros y la altura máxima es de 5 metros y de acuerdo con el levantamiento en planos constructivos existente en el municipio, la altura de la construcción es de 5 metros hasta la canoa, sobre esta existe una losa con una altura no determinada.

El 1 de febrero de 2012, se realizó inspección junto con la CGR, revisando el permiso y los planos y se observó que la construcción se tramitó originalmente como una casa de habitación con piscina por 396 metros y una planta de tratamiento de 15 m², para un total de 414 m² y así se pagó el permiso; sin embargo, la obra sufrió modificaciones importantes en el sitio, sin que estas modificaciones estuvieran plasmadas en los planos constructivos aprobados.

El 9 de julio de 2013, el señor Greivin Carmona, inspector municipal visitó el sitio para verificar las medidas de los retiros y la altura de la construcción, obteniéndose que la altura es de 5.90 metros, el retiro frontal es de 5.10, el retiro del lindero este es de 2.90 y el retiro del lindero oeste es de 1 metro aproximadamente. Es decir, que la altura y los retiros laterales de la obra ya finalizada no se ajustan a lo establecido en el plan regulador de la zona. Sin embargo, al 9 de agosto de 2013, no se encontró evidencia de que se haya iniciado alguna gestión administrativa que procure la corrección de lo indicado.

2.3.3. Permisos números 151-2010 y 057-2011, construcción con modificaciones

El terreno en el que se ubican las construcciones fue dado en concesión por la Municipalidad de Puntarenas a una sociedad denominada Colemu, S.A. La concesión se inscribió el 3 de marzo de 2006. Luego, mediante declaración jurada el apoderado generalísimo justificó la permanencia en el terreno de una construcción de dos plantas cuyo uso indicado es de cabinas de alquiler. Los usos permitidos en el terreno son: zona residencial recreativa, zona de protección y zona hotelera.

En el informe Nro. AIM-05-2011 emitido por la Auditoría Interna Municipal el 9 de noviembre de 2011, se mencionó que en el permiso número 151-2010 se detectó una modificación importante en relación con el plano de construcción aprobado y sellado por el Concejo Municipal de Cóbano y tramitado ante el CFIA. Además, se determinó que esos planos no cumplían con los requisitos señalados en el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, ni con la viabilidad ambiental de Setena. También se indicó que en el sitio, se estaba desarrollando una construcción anexa para la cual se inició un trámite con el número de permiso 057-2011, pero al momento de la revisión no se había

aprobado por falta de requisitos y estaba también en proceso de construcción una piscina, sin contar con su respectivo permiso.

El 28 de noviembre de 2011, el Departamento de Inspecciones y Construcciones informó al Departamento de Zona Marítimo Terrestre y a la Asesoría Legal, que el 17 de noviembre de 2011, procedieron a la clausura total del proyecto desarrollado en esta concesión, compuesto de: módulos habitacionales autorizados mediante el permiso Nro. 151-2010 por detectar un área adicional sin permiso específicamente en los aleros, techo y pisos que unen los módulos; una piscina y una estructura de madera en dos niveles que no contaban con licencia de construcción.

El 1 de febrero de 2012, se visitó el sitio en compañía de personeros del Área de Denuncias e Investigaciones de la CGR, donde se notó un avance importante de la obra, estando ya en ese momento terminados 2 módulos, la construcción tenía rótulos de clausura pero en el momento de la visita habían 6 trabajadores laborando en acabados de la construcción.

El 2 de febrero de 2012, la Auditoría Interna mediante los oficios números AIM-003-2012, AIM-004-2012 le solicitó al Ingeniero Municipal y al Encargado de Zona Marítimo Terrestre respectivamente, un informe sobre la situación del proyecto.

El 7 de febrero de 2012, mediante el oficio Nro. Ing49-2012, el Ingeniero indicó que el proyecto estaba clausurado, que los trámites de permiso números 057-2011 y 117-2011 estaban paralizados y a la espera del permiso de Setena. Además, informó que el Departamento de Construcciones estaba cumpliendo con su función de verificación de requisitos e inspecciones en sitio, junto con el Departamento de Zona Marítimo Terrestre.

El 9 de febrero de 2012, el Encargado de Zona Marítimo Terrestre brindó respuesta mediante el oficio Nro. ZMT-043-2012 e indicó, que estaba a la espera del permiso de Setena que duraría alrededor de 6 meses y que se realizó otra inspección y se comprobó que las obras estaban paralizadas y en las mismas condiciones que en la clausura del 17 de noviembre de 2011.

En fecha 19 de marzo de 2012, se realizó una inspección con la CGR y el CFIA, este último emitió el informe Nro. SRP-0020-2012, en el que indicó que el pasillo techado entre módulos, no identificado en planos autorizados tiene un área estimada de 86.06 m², la piscina tiene un área aproximada de 90.28 m² y la estructura de madera es por un área estimada de 155.18 m² en doble altura. Siendo así la sobre área total estimada y que no cuenta con permisos es de 331.52 m². El CFIA indicó en el informe, que el retiro lateral es de 1.40 m siendo lo establecido para esta zona y de conformidad con el plan regulador un retiro lateral de 3 metros.

En fecha 31 de mayo de 2012, mediante el oficio Nro. AIM-022-2012 la Auditoría Interna le solicitó a la Intendencia información respecto de las acciones emprendidas con respecto a este y otros proyectos. La respuesta fue similar a las anteriores, manifestando que el proyecto estaba paralizado y a la espera de la actuación de los departamentos de Zona Marítimo Terrestre y Asesoría Legal.

El 2 de julio de 2013, mediante el oficio Nro. AIM-043-2012 se le solicitó por parte de la Auditoría Interna al Ingeniero Municipal, un informe detallado de las acciones realizadas, tanto por su Departamento como por el Administrado, para solucionar la situación presentada con los permisos en esta concesión.

El 12 de julio de 2013, mediante el oficio Nro. ING-208-2013, el Ingeniero Municipal presentó el informe solicitado e indicó que mediante el permiso Nro. 069/2013 el Departamento a su cargo le aprobó la legalización de la sobre área existente y la cubierta y que mediante una inspección realizada el 5 de julio de 2013, se observó que en cuanto al retiro lateral, el concesionario retiró las divisiones que había en el sitio y no así las columnas existentes, las cuales se encuentran a 1.5 metros de la línea de colindancia y debe ser de 3 metros, *“situación que se notificará en los próximos días.”* Con respecto al permiso Nro. 057/2013, indica que nunca se otorgó por falta de requisitos, fue el 13 de mayo de 2013, que con número de permiso 070/2013 presentaron la documentación correspondiente a esta construcción y le autorizaron el permiso. En cuanto al permiso Nro. 117/2011 que corresponde a la piscina, este nunca se otorgó por falta de documentación.

El 15 de julio de 2013, el Departamento de Inspecciones y Construcciones realizó el acta de clausura del permiso Nro. 070/2013, motivada en que la altura de la obra es de aproximadamente 10 metros, se construyó un deck a los costados de la piscina y la piscina sin contar con permisos. Posterior a esa fecha, no se localizan acciones de la Administración ni por parte del Concesionario para subsanar las deficiencias detectadas.

El 9 de agosto de 2013, se procedió por parte de la Auditoría Interna a la revisión del expediente de la concesión y los comprobantes o valores en custodia de Tesorería sobre garantías de ejecución de las obras que se están desarrollando en la concesión, pues según el levantamiento de información realizado por el Topógrafo Municipal y facilitado a la Auditoría Interna, las construcciones correspondientes a los permisos números 051-2010, 069/2013 y 070/2013 se ubican en zona hotelera y de conformidad con el artículo 56 del Reglamento de la Ley 6043, *“Quienes se propongan realizar explotaciones turísticas, deberán rendir garantía de ejecución del proyecto a favor de la municipalidad respectiva, con la aprobación previa del ICT en cuanto al monto y al tipo de garantía o bonos del Estado o sus instituciones, o cualquier otra forma de caución satisfactoria. El monto se fijará entre el 1% y el 5% del valor del proyecto, y la garantía deberá rendirse con un plazo de vigencia que exceda en un tercio al fijado por el interesado para la ejecución del proyecto.”*

“Una vez terminado el proyecto, la garantía será devuelta por la municipalidad a los interesados, previa autorización escrita del ICT. Esta garantía se otorgará sin perjuicio de las que establecen las leyes en favor de otras instituciones. En caso de incumplimiento, la municipalidad ejecutará la garantía y su producto se destinará a los fines previstos en el artículo 59o. de la Ley. Las municipalidades, con la aprobación del ICT, podrán prorrogar el plazo de ejecución de la obra, en cuyo caso deberá renovarse la garantía conforme a lo indicado en el párrafo anterior.” Al respecto, la cláusula vigésima del contrato de concesión firmado entre la Municipalidad de Puntarenas y Colemu, S.A., establece

que la garantía se debía depositar al inicio del proyecto. Sin embargo, este requisito no se le requirió al concesionario por parte del Concejo Municipal de Cóbano para la aprobación de los permisos de construcción antes descritos. Esta omisión suprime la posibilidad de que ese órgano colegiado pueda ejecutar la garantía para resarcirse de los daños en caso de determinarse incumplimiento por parte del concesionario.

También, se echó de menos en el expediente el proyecto o perfil que según el comunicado de acuerdo del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) Nro. SJD-318-2009 de sesión ordinaria de Junta Directiva N° 5581, artículo 5, inciso XVII, celebrada el 12 de mayo del 2009, publicado en *La Gaceta* Nro. 126 del 1 de julio del 2009 deben presentar los solicitantes de concesión que quieran desarrollar explotaciones turísticas.

2.3.4. Permisos números 157-2011 y 008-2011 cambios constructivos observados en la construcción

El terreno en el que se ubican las construcciones fue inscrito como concesión el 19 de julio de 2010 a nombre de Quarzo Dorato de Costa Rica, S.A. y los usos permitidos son zona residencial recreativa y zona de servicios básicos.

El 1 de febrero de 2012, en visita efectuada junto con el Área de Denuncias de la CGR, se notó una posible sobre área en las construcciones autorizadas.

El 7 de marzo de 2012, se visitó nuevamente el sitio en compañía de profesionales del CFIA. En el informe de inspección indicaron como cambios constructivos observados los siguientes:

- Cubierta HG # 26 se sustituye por lámina rectangular esmaltada.
- Se utilizó estuco en lugar de repello fino.
- Instalación de canoas esmaltadas.
- Instalación de aires acondicionados.
- Cubierta en lámina rectangular esmaltada.

El CFIA estimó el valor de las diferencias encontradas en sitio en €10.758.300,00 (diez millones setecientos cincuenta y ocho mil trescientos colones), según indicaron, esta estimación global la realizaron con base en los acabados, características, elementos unitarios de toda la obra y otras especificaciones reveladas por el profesional en los planos constructivos, además del área calculada, la zona en donde se construirá la obra y el precio de los materiales de construcción.

Al 9 de agosto de 2013, no se localizaron informes por parte del Departamento de Inspecciones y Construcciones o del Departamento de Zona Marítimo Terrestre que revelen alguna información referente a lo encontrado por el CFIA, ni gestiones o procedimientos administrativos tendientes a recuperar los impuestos correspondientes a las diferencias encontradas. Cabe señalar, que en el expediente del Departamento de Inspecciones y Construcciones no se localizó ningún informe de inspección en el periodo constructivo de la obra.

2.3.5. Permisos números 121-2010 y 138-2010

El contrato de concesión fue firmado el 28 de agosto de 2007, entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y J.A. Gómez y Asociados, S.A. El uso permitido es como Zona Residencial de Baja Densidad y Zona de Protección Forestal.

Las construcciones las justificó el intendente mediante addendum al proyecto de resolución sin fecha, en el que señala que estas se ajustan a lo indicado en el dictamen de la Procuraduría General de la República Nro. C-230-97 del 3 de diciembre de 1997. No consta en el expediente de concesión que previamente se levantara la información necesaria para determinar si existía o no autorización para construir y si efectivamente las construcciones cumplieran con alguna de las condiciones indicadas en el dictamen Nro. C-230-97 que respaldara la permanencia de las construcciones. No se indica en el addendum cuántas construcciones se están justificando.

En el expediente de concesión se pudo notar que el 7 de febrero de 2006, el representante legal presentó una declaración jurada que indica que en el inmueble se ubicaban tres cabinas y un rancho comedor y que estos se ajustaban y cumplían con el plan regulador.

En los archivos municipales se encontró que la sociedad concesionaria el 15 de febrero del 2000, canceló al Concejo Municipal mediante el recibo Nro. 007265 el monto correspondiente al permiso Nro. 151 para construir 2 cabinas de 84 y 67 m², del cual no se localizó expediente en el Departamento de Inspecciones y Construcciones. Según los registros del Departamento de Bienes Inmuebles, este permiso de construcción se desarrolló en el terreno dado posteriormente en concesión. De las demás construcciones incluidas en la declaración jurada del representante legal no se localizaron permisos, ni están registradas en el sistema para el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El 29 de abril de 2010, el ICT aprobó la concesión.

El 2 de setiembre de 2010, le aprobaron el permiso de construcción Nro. 121/2010 por una piscina de 16 m².

El 20 de octubre de 2010, le aprobaron el permiso Nro. 138/2010 por ampliación de cabina por 27 m². En este caso al igual que en los demás, los planos carecen de sellos de las instituciones correspondientes y no consta en el expediente la viabilidad ambiental de Setena.

El 1 de febrero del 2012, se visitó el sitio con representantes del Área de Denuncias de la Contraloría General de la República para realizar inspección. Se comprobó la existencia de cinco construcciones, entre ellas una casa de habitación de dos plantas de 90 m² aproximadamente, dos cabinas de 77 m² y 67 m² aproximadamente, un área de uso común de 108 m² aproximadamente y una piscina. Lo anterior, confrontado con la información correspondiente a las construcciones autorizadas por el Municipio muestra diferencias entre lo autorizado y lo existente en el terreno.

2.3.6. Permiso Nro. 180-2010

El contrato de concesión se firmó el 31 de julio del 2008 y se inscribió el 19 de octubre del 2010, entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y Llanuras de Nicoya, S.A. El uso autorizado es Zona Residencial de Baja Densidad y Zona de Protección.

Mediante addendum al proyecto de resolución sin fecha el Intendente justificó la permanencia de una construcción existente por ajustarse a lo indicado en el dictamen de la Procuraduría General de la República Nro. C-230-97 del 3 de

diciembre de 1997. Tampoco en este caso consta en el expediente de concesión que previamente se levantara la información necesaria para determinar si existía o no autorización para construir y si efectivamente la obra cumplía con alguna de las condiciones establecidas en el dictamen Nro. C-230-97 que respaldara la permanencia de las construcciones.

En el expediente de concesión se observó que el 11 de diciembre de 2009, el representante legal presentó una declaración jurada, en la que indica que en el inmueble se ubicaba una casa de recreo y que esta se ajustaba a lo dispuesto en el dictamen Nro. C-230-97 antes indicado.

El 3 de enero de 2011, el Departamento de Inspecciones y Construcciones le autorizó el permiso Nro. 180/2010 para la construcción de una cochera de 80 m2. Los planos carecen de sellos de las instituciones correspondientes y no consta en el expediente la viabilidad ambiental de Setena.

El 1 de febrero de 2012, se realizó una inspección conjuntamente con el Área de Denuncias e Investigaciones de la CGR, en la que se observó una casa que aparentaba tener varios años de construcción, una cochera de construcción reciente y una bodega hecha de baldosas. No se ubicaron permisos de construcción adicionales al de la cochera; por lo que, no fue posible determinar si las obras justificadas contaban con autorización municipal para su construcción, tampoco se ubicó permiso para la construcción de la bodega.

2.3.7. Permiso Nro. 082-2011

Se firmó el contrato de concesión el 5 de diciembre del 2007, entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y Atacama del Sur, S.A., se aprobó por parte del ICT el 9 de febrero de 2011 para uso residencial recreativo.

El 16 de noviembre de 2010, el Intendente Municipal mediante addendum al proyecto de resolución justificó la permanencia de las construcciones existentes, indicando que estas se ajustaban al dictamen de la Procuraduría General de la República Nro. C-230-97 del 3 de diciembre de 1997, y que estaban en zona restringida y se ajustaban al plan regulador. Además, argumentó que por tener el Concejo Municipal de Cóbano la administración de la zona marítimo terrestre desde el 16 de noviembre de 2006, se desconoce si existieron permisos de construcción. Lo anterior demuestra que la Administración justificó la permanencia de las construcciones sin levantar la información necesaria para determinar si existía o no autorización para construir y si efectivamente las construcciones cumplían con alguna de las condiciones indicadas en el Dictamen C-230-97 que respaldara la permanencia de las construcciones.

En los archivos municipales se encontró que Atacama del Sur, S.A, el 23 de mayo de 2002, canceló al Concejo Municipal mediante el recibo Nro. 010903 el monto correspondiente al impuesto de construcciones de una casa de 148 m2 del cual no se localizó expediente en el Departamento de Inspecciones y Construcciones. Según los registros del Departamento de Bienes Inmuebles este permiso de construcción se desarrolló en el terreno dado posteriormente en concesión.

El 23 de julio de 2003, se encontró también que la sociedad concesionaria canceló al Concejo Municipal mediante el recibo Nro. 013293 el monto correspondiente al impuesto de construcciones de una casa de 40 m2 del cual no se localizó expediente en el Departamento de Inspecciones y Construcciones. Según los registros del Departamento de Bienes Inmuebles este permiso de construcción también se desarrolló en el terreno dado posteriormente en concesión.

El 1 de julio del 2011, se aprobó por parte del Concejo Municipal de Cóbano a Atacama del Sur S.A, el permiso Nro. 082-2011 por una casa de 48 m2. Los planos carecen de sellos del INVU, ICT, Ministerio de Salud y no consta en el expediente la viabilidad ambiental de Setena.

El 1 de febrero de 2012, se realizó una inspección en el sitio, en compañía de funcionarios de la CGR en la que se observó que en el terreno concesionado se ubicaban; un restaurante, dos cabañas y una casa de habitación y que la zona pública estaba invadida por mesas y delimitada con piñuela. No se ubicaron permisos de construcción adicionales a los tres permisos indicados; por lo que, no fue posible determinar si las obras justificadas contaban con autorización municipal para su construcción, tampoco si existían construcciones sin autorización municipal. Corresponderá a la Administración determinar si las construcciones existentes en el sitio cuentan con aprobación y cumplían con los requisitos señalados en la normativa.

El 3 de enero de 2013, el Inspector del Departamento de Zona Marítimo Terrestre clausuró en el terreno concesionado una piscina y una plataforma de madera recién terminada y que no contaba con permiso de construcción.

El 28 de enero de 2013, el Inspector del Departamento de Zona Marítimo Terrestre realizó una re inspección al sitio e informó, la continuación de la construcción sobre la plataforma de madera clausurada el 3 de enero de 2013.

En consulta efectuada el 14 de agosto de 2013 al Ingeniero Municipal, este manifestó verbalmente que están en proceso de poner el permiso al día, pero no se localizó evidencia de gestión alguna realizada por los departamentos responsables para dar seguimiento y hacer cumplir lo dispuesto por la Ley Nro. 6043 para subsanar la supuesta infracción cometida. Al respecto conviene señalar lo indicado en el artículo 12, incisos a) y b) de la Ley General de Control Interno *“En materia de control interno, al jerarca y los titulares subordinados les corresponde cumplir, entre otros, los siguientes deberes: a) Velar por el adecuado desarrollo de la actividad del ente o del órgano a su cargo. b) Tomar de inmediato las medidas correctivas, ante cualquier evidencia de desviaciones o irregularidades.”*

2.3.8. Permisos números 182-2010, 066-2011 y 101-2011

Se firmó el contrato de concesión el 24 de noviembre de 2004 entre el Alcalde de la Municipalidad de Puntarenas y Mist Blue, Ltda. y la concesión se aprobó por parte del ICT el 1 de enero de 2005 para darle un uso de hospedaje turístico. Según el informe de inspección que consta en el expediente, en el terreno concesionado no existían construcciones.

El 19 de noviembre de 2007, el Departamento de Inspecciones y Construcciones le aprobó a Mist Blue Ltda. El permiso Nro. 262/2007 para construcción de villas que forman parte de un proyecto turístico compuesto por villas, piscina, restaurante, ranchos y otros en dos etapas. Previo al otorgamiento del permiso, la sociedad concesionaria cumplió con el requisito de cancelación de una garantía del 5% del valor de las obras a desarrollarse en el proyecto turístico aprobado.

En el periodo 2010-2011 le otorgaron los permisos de construcción números 182-2010, 066-2011 y 101-2011. Los planos carecen de los sellos del INVU, ICT, Ministerio de Salud; además, no cuentan con sellos del Departamento de Construcciones y no consta en el expediente la viabilidad ambiental de Setena. Tal condición incumple con lo dispuesto en el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, y los decretos N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del Reglamento general sobre los procedimientos de evaluación de impacto ambiental (EIA) y N° 32734-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC que indica los proyectos que requieren viabilidad ambiental.

El 1 de febrero de 2012, se realizó una inspección en compañía de funcionarios de la CGR, en la que se observó que en el terreno concesionado se ubicaban; 9 villas de dos plantas, una de ellas con piscina, 3 bungalows, 1 piscina, 1 rancho deck, 1 restaurante, recepción y lavandería y que la zona pública estaba invadida por mesas, hamacas, 3 ranchos, uno destinado a bar. Debido a la magnitud del proyecto no fue posible determinar si las áreas de las construcciones que forman parte del proyecto turístico cumplían con las áreas autorizadas en los permisos de construcción.

El 9 de febrero de 2012, el Inspector del Departamento de Zona Marítimo Terrestre realizó una inspección en el sitio e informó que efectuó un acta de infracción a la Ley Nro. 6043 por la existencia de un rancho y un mini bar contruidos en zona pública y que le dieron tres días para demolerlos. Fue hasta el 29 de agosto de 2013, que a solicitud de la Auditoría Interna y para verificar el cumplimiento de lo ordenado por parte del concesionario, que un Inspector Municipal visitó el sitio e indicó en su informe que la sociedad concesionaria sí removi6 lo solicitado, pero aún se mantenía un pequeño rancho, sillas, hamacas y una net para jugar voleibol que invaden la zona pública; por lo que, procedió a comunicar esta situación al Coordinador de Zona Marítimo Terrestre.

2.3.9. Permiso Nro. 075-2011

El contrato de concesión fue firmado el 19 de setiembre 2007, entre el Concejo Municipal de Distrito de C6bano y el Cuartel Monte y Valle, S.A. y fue aprobado por el ICT el 29 de junio de 2010, mediante el oficio Nro. G-1570-2010. El Intendente Municipal, mediante un addendum al proyecto de resoluci6n del 29 de enero de 2009, justific6 la permanencia de las construcciones existentes en el sitio a concesionar, se indica en la declaraci6n jurada emitida por el representante legal de la sociedad el 7 de marzo de 2008, que existían tres construcciones, una era del a6o 1992 y las dos restantes se construyeron en el a6o 2003 y adjunt6 a la declaraci6n jurada los permisos de construcci6n cancelados mediante los recibos de pago n6meros 12824,12825- y 4298 a nombre de Cuartel Monte y Valle, S.A., siendo que los dos primeros se emitieron el 26 de mayo de 2003 para construcci6n de una bodega de 42 m2 y una biblioteca de 66 m2 respectivamente y el tercero es del 14 de agosto de 1992; sin embargo, no especifica el 6rea autorizada. Revisando la informaci6n existente en el Departamento de Inspecciones y Construcciones tambi6n se localiz6 el recibo Nro. 12826 a nombre de Cuartel Monte y Valle, S.A., emitido el 26 de mayo de 2003 para la construcci6n de una casa de 272 m2. Para ninguno de estos permisos se localiz6 el expediente en el Departamento de Inspecciones y Construcciones; por lo que, no consta m6s informaci6n al respecto.

El 20 de mayo de 2010, el Ingeniero Municipal inform6 a la Intendencia que debido a denuncias an6nimas acudi6 al sitio de esta concesi6n y encontr6 una construcci6n avanzada, aport6 copia del oficio a la Auditoría Interna. El 20 de mayo de 2010, mediante el oficio Nro. I-131-2010, el Intendente solicit6 al Coordinador de Zona MT un informe respecto de lo indicado por el Ingeniero.

El 4 de junio de 2010, el Coordinador de Zona Marítimo Terrestre contest6 entre otros, que llevaría a cabo una inspecci6n.

El 7 de junio de 2010, el Intendente envi6 el oficio Nro. I-147-2010 a la Auditoría Interna, en el que indica que el 8 de junio de 2010, procedería con una inspecci6n al sitio.

El 29 de junio de 2010, mediante el oficio Nro. AIM-024-2010 la Auditoría Interna le solicit6 a la Intendencia informar sobre la situaci6n se6alada por el Ingeniero Municipal y aportar una copia del acta o informe de la inspecci6n realizada.

El 13 de julio de 2013, mediante el oficio Nro. I-182-2010 el Intendente informa a la Auditoría Interna sobre los resultados de la inspecci6n realizada, adjunta acta de clausura de la construcci6n e indica que est6 investigando sobre el procedimiento a seguir en este caso.

El 27 de agosto de 2010, mediante el oficio Nro. AIM-038-2010 la Auditoría solicita informaci6n a la Intendencia sobre el procedimiento ejecutado por los responsables para corregir la presunta situaci6n irregular se6alada.

El 1 de setiembre de 2010, mediante el oficio Nro. I-248-2010 el Intendente solicita al Coordinador de Zona Marítimo Terrestre informaci6n acerca de lo actuado en este caso.

El 8 de setiembre de 2010, el Coordinador de ZMT contesta al Intendente que todas las actuaciones para otorgar la concesi6n fueron efectuadas realizadas antes de que se realizara la inspecci6n al sitio en la que se detect6 la construcci6n y que de acuerdo con el Reglamento de Construcci6n, se le debe otorgar un período de un mes para poner en regla los permisos; por lo que, se espera que el interesado presente los planos.

El 8 de setiembre de 2010, el Intendente mediante el oficio Nro. I-260-2010 solicit6 al Coordinador de Zona Marítimo Terrestre ampliar el informe con el levantamiento de informaci6n en el sitio para establecer si se han dado cambios desde la última visita.

El 22 de setiembre de 2010, el Coordinador de Zona Marítimo Terrestre presentó al Intendente el oficio Nro. ZMT.436-2010 en el que indicó que la obra se encuentra en las mismas condiciones que cuando se suspendió.

En la sesión ordinaria número 41-10 del 15 de noviembre de 2010, el Concejo Municipal acordó indicarle al Ingeniero Municipal realizar la investigación respectiva para determinar si la construcción se ajusta al plan regulador y si cumple con todos los requisitos constructivos y que siendo así, le puede otorgar el permiso de construcción. También, le solicitó al Intendente efectuar una investigación del actuar de todos los funcionarios municipales responsables en este caso y llevar a cabo la sanción respectiva según indique la Ley y pasar informe al Concejo.

El 14 de abril de 2011, la Auditoría Interna mediante el oficio Nro. AIM-16-2011 le solicitó al Intendente informar sobre las acciones emprendidas por los responsables y el estado en que se encuentra el proceso.

El 1 de junio de 2011, mediante el oficio AIM-25-2011 la Auditoría Interna le reiteró la solicitud de información a la Intendencia.

El 15 de junio de 2011, mediante el oficio Nro. I-103-2011 el Intendente informó a la Auditoría Interna que transfirieron el caso al Departamento Legal y que informaran apenas tengan respuesta.

El 1 de julio de 2011, le aprobaron el permiso 075-2011 por ampliación de vivienda para un área de 66 m² y con una altura autorizada de 5.67 m², siendo que para la zonificación en la que se ubica esta concesión la altura máxima autorizada es de 5 metros. Los planos aprobados no cuentan con los sellos de las instituciones indicadas en el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR ni las señaladas en el Plan Regulador para esa zonificación.

El 27 de diciembre de 2011, mediante el oficio AIM-053-2011 la Auditoría Interna le solicita a la Intendencia ampliar la información aportada en el oficio I-103-2011 sobre el caso indicado.

El 30 de enero de 2012, mediante el oficio I-036-2011 la Intendencia remite a la Auditoría Interna, el informe del Departamento Legal en el que se indica que al Departamento Legal nunca se le ordenó dar inicio a ningún tipo de procedimiento administrativo para la demolición de esa obra y que la sociedad Cuartel Monte y Valle S.A, presentó todos los requisitos solicitados por el Departamento de Construcciones y obtuvo el permiso constructivo. Posterior a esa respuesta no se localizó gestión alguna por parte de la Intendencia para dar seguimiento al trámite efectuado para conceder este permiso, ni para dar respuesta al acuerdo de la sesión ordinaria número 41-10 del 15 de noviembre de 2010.

El 7 de marzo de 2012, se visitó el sitio en compañía de funcionarios del Área de Denuncias de la CGR y del CFIA. El informe de inspección emitido por el CFIA indica que la obra correspondiente al permiso 075-2011 ya está finalizada y es por un área aproximada de 68.32 m². Indicó además, la existencia de otras construcciones por un área total estimada de 246 m² con una edad aproximada de un año y que consultados los registros del CFIA se han tramitado seis proyectos en este terreno, pero ninguno de estos trámites corresponde al área adicional descrita en el informe. Analizando esta información se puede notar que el área detectada por el CFIA como correspondiente al permiso 075-2011 parece ajustarse al permiso tramitado pero la altura de la construcción sobrepasa lo autorizado en el Plan Regular Cocal del Peñón. Como lo indicó el informe del CFIA en el sitio se ubican otras construcciones y por la escasa información disponible en el Departamento de Inspecciones y Construcciones sobre los permisos existentes no fue posible determinar si estos corresponden a la totalidad de construcciones existentes.

3. CONCLUSIONES

En virtud de lo expuesto anteriormente, es evidente que la Administración Municipal no está cumpliendo con su deber de velar por el cumplimiento de las normas referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre. Siendo así, se observó que no se respetaron los requisitos para el visado de planos para las construcciones en zona marítimo terrestre de conformidad con lo indicado en el Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, tampoco se cumple con los decretos N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC sobre Reglamento general sobre los procedimientos de evaluación de impacto ambiental (EIA) ni con el N° 32734-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC que indica los proyectos que requieren viabilidad ambiental.

Los expedientes de construcciones en zona marítimo terrestre analizados carecen de los requisitos básicos solicitados para un permiso de construcción, no se especifica si la propiedad cuenta con concesión, el uso autorizado en el plan regulador y las especificaciones en cuanto a retiros, alturas permitidas, tratamiento de aguas, alineamiento de vías, nacientes, ríos o acuíferos. Los planos en ninguno de los casos revisados fueron sellados por el Ministerio de Salud, ICT, INVU, según corresponda, tampoco se localizó la viabilidad ambiental de Setena o cualquier otro aspecto de importancia para el desarrollo del proyecto o que sea requerido según el plan regulador.

No se ejerce el control necesario sobre los proyectos en construcción por parte del Departamento de Inspecciones y Construcciones, ni por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre

Se encontraron construcciones que habiéndose clausurado por detectarse supuestas anomalía, lo cual podría facilitar que se realicen construcciones ilegales y modificaciones importantes en las obras que no son reportadas ni cuentan con la autorización del municipio, el ICT, ni de las demás instituciones involucradas en el proceso de zona marítimo terrestre. as desde hace casi dos años no se le ha dado seguimiento a la clausura permitiendo que a la fecha se encuentren terminadas sin habérseles iniciado un procedimiento administrativo para acatar lo indicado en los artículos 12 y 13 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre; sino más bien, se le aprueban nuevos permisos sobre las construcciones que al parecer tampoco cumplen con los requisitos y continúan irrespetando la normativa y consintiendo el desarrollo de construcciones no ajustadas a la Ley que en muchos casos no pagan los impuestos municipales correspondientes.

Por lo anterior, es necesario que se definan y ejecuten las acciones pertinentes por parte de la Administración, con el irrestricto apoyo del Concejo Municipal, para garantizar el cumplimiento de la normativa legal y técnica que regula el desarrollo de la zona marítimo terrestre, de tal forma que se propicie un desarrollo ordenado y sostenible.

Es importante indicar que algunas de las debilidades señaladas en este informe referentes al incumplimiento de la normativa en cuanto a los requisitos de los expedientes, seguimiento de construcciones, construcciones ilegales y supuestas anomalías en algunas construcciones ya habían sido comunicadas en el informe AIM-05-2011 aprobado por el Concejo Municipal en sesión extraordinaria 11-11 del 9 de noviembre de 2011 y ninguna de las recomendaciones del informe que se refieren a esa situación, se puede considerar cumplidas. Los nuevos casos agregados recalcan la necesidad de tomar acciones inmediatas para subsanar las debilidades detectadas y cumplir a su vez con las recomendaciones señaladas en el informe AIM-05-2011 procurando el fortalecimiento del control interno institucional.

4. RECOMENDACIONES

De conformidad con los resultados expuestos, se emiten las siguientes recomendaciones, las cuales son de acatamiento obligatorio de acuerdo con los artículos 4 y 12 de la Ley de Orgánica de la Contraloría General de la República y el 12 de la Ley General de Control Interno No.8292.

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

4.1 Al Concejo Municipal

a) Ordenar de inmediato al Intendente Municipal, que realice los estudios de cada uno de los casos expuestos en este informe y que se relacionan con obras construidas en la zona marítimo terrestre, para que se emitan los informes técnicos y legales respectivos, los cuales deben quedar debidamente sustentados en los expedientes que se levanten al efecto; ello, con el propósito de que en caso de que medie algún derecho subjetivo producto del otorgamiento de patentes o de algún permiso de construcción, se coordine si fuera del caso con el Concejo de la Municipalidad de Puntarenas para que accionen las diligencias que en derecho procedan. En caso de que no medie ningún derecho, debe dicho Intendente iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a efecto de aplicar lo dispuesto por la Ley de Zona Marítimo Terrestre, Nro. 6043 y otras leyes conexas.

Asimismo, es importante comentar a ese Concejo, que lo dispuesto en este informe no es concluyente; es decir, está implícito que existen casos con la misma problemática determinada para la muestra que se investigó; o bien, que eventualmente violenten de alguna u otra forma la normativa y la jurisprudencia que regula el tema de la zona marítimo terrestre. En ese sentido, es responsabilidad de ese órgano colegiado prestar especial atención a esas situaciones y dictar oportunamente las medidas que correspondan.

Con el propósito de cumplir con lo dispuesto en el inciso anterior, ordenarle al Intendente Municipal que diseñe un plan de acciones, en el que se debe incluir como mínimo, las actividades específicas a realizar, los funcionarios responsables de su ejecución y la fecha prevista para su inicio y conclusión. Este plan debe quedar concluido en el plazo máximo de doce meses, contado a partir de la fecha de recibo de este informe.

Por otra parte, resulta oportuno también indicar, que el Concejo Municipal para dictar las decisiones que se requieran para dar cumplimiento a estas recomendaciones, deberá observar lo dispuesto por la Ley de Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales, Nro. 9073, de la cual es relevante resaltar lo que se señala en el artículo 7°, que a la letra indica:

ARTÍCULO 7.- Durante la vigencia de esta moratoria, el Estado deberá tomar las medidas necesarias para el ordenamiento de las zonas referidas en la presente ley."

4.2 Al Intendente Municipal

a) Ordenar de inmediato a las unidades y funcionarios competentes que se establezcan los mecanismos de control apropiados para que los expedientes sobre permisos de construcción que se otorguen para la ejecución de obras en la zona marítima terrestre cuenten con los requisitos señalados en las directrices establecidas por el Instituto Costarricense de Turismo, la Ley Nro. 6043 y su Reglamento y demás normativa relacionada.

b) Dar instrucciones a los funcionarios competentes para que se implemente en un plazo de seis meses, un sistema de información que permita desarrollar una apropiada gestión documental, facilitando con esto el control, almacenamiento y recuperación de la información correspondiente a los permisos de construcción tramitados y autorizados por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, ello de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Control Interno.

c) Elaborar y comunicar a las unidades y a los funcionarios competentes un plan de actividades (que incluya plazos, funcionarios responsables, recursos necesarios e informes de avance que considere; además, de la remisión a las instancias internas y externas de aprobación, que establece el ordenamiento jurídico) para dar un efectivo seguimiento y cumplimiento a las recomendaciones emitidas por esta Auditoría Interna en el informe Nro. AIM-05-2011 denominado "Estudio sobre la gestión de los permisos de construcción en la zona urbana y zona concesionada de la ZMT" aprobado por el Concejo Municipal en la sesión extraordinaria Nro. 11-11 del 9 de noviembre de 2011. Esta recomendación debe estar atendida en el plazo de tres meses, contado a partir de la fecha de recibo de este informe. Para lo cual, esa Intendencia deberá remitir a esta instancia, el oficio correspondiente, en donde se haga constar que dicho plan de actividades fue elaborado y comunicado a las distintas instancias responsables de llevar a cabo su ejecución. Asimismo, tener en cuenta que las acciones definidas en ese plan deben estar atendidas en un plazo que no sobrepase los doce meses.

MARICEL. Este es un estudio preliminar, porque aunque para mí ya es el final, está sujeto a los cambios u observaciones que ustedes quieran exponer, claro que los cambios que ustedes quieran hacer deben tener sustento, deben ser justificados. En este informe la recomendación más fuerte es para ustedes, eso lo hace diferente a todos los que les he presentado. Yo siempre el informe lo presento dos veces, primero a la administración y les doy tiempo para los cambios y cuando ese tiempo vence se los presento a ustedes, pero lo ideal sería presentárselos a todos juntos, por lo menos algunos informes, pero eso ustedes lo deciden.

Yo había hecho un estudio de zona marítimo sobre este tema, pero este fue a petición de la Contraloría. Para el próximo año no incluí en el plan de trabajo estudios en zona marítima terrestre porque ya he hecho tres, ahora le toca a la Intendencia y a ustedes tomar las acciones a seguir. Estos son los mismos objetivos del estudio anterior pero ampliados a estos expedientes, la idea es que estos expedientes se conviertan en el modelo donde la administración pueda guiarse para continuar con los demás expedientes.

JOSE: Este es un problema de más de 30 años y aquí la solución es buscar un abogado especialista en Zona marítimo terrestre que venga a ayudar en esta situación

MARICEL: Hay problemas que no son tan grandes y hay otros donde se requiere la intervención del ICT u otras instituciones

GLORIA: Lo grave sería que se sigan permitiendo estas cosas

ENIO: Creo que nosotros tenemos la intención pero la Intendencia tiene indisposición

GLORIA: Hay falta de comunicación, y veo esto no como una debilidad sino como una amenaza

MARICEL: En estos casos yo ya he ido al sitio he emitido informes, otros además de este, y las cosas siguen pasando

ENIO: ¿Que está fallando, esto es preocupante?

MINOR: A mí el miedo que me da es que el ICT nos declare incompetentes para administrar esta zona y entonces nos la quite se la devuelva a Puntarenas.

En la reunión que tuvimos allá nos dijeron que iban a hacer un barrido en Cobano, así nos dijo el señor Agradece la visita a la señora Auditora.

Vamos a someter a votación el informe

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido el informe presentado por la Auditoría Interna denominado Estudio Especial Sobre la Gestión de los Permisos de Construcción en la Zona Marítimo Terrestre

-Que no nos parece necesario hacerle cambios u observaciones al informe.

-Que se han emitido recomendaciones muy concretas a este concejo, las cuales se deben acatar

ACUERDO n°1

SE ACUERDA:

1. Aprobar el informe tal y como fue presentado por la Auditoría Interna Municipal.

2. Solicitarle a la Intendencia realice los estudios de cada uno de los casos expuestos en este informe y que se relacionan con obras construidas en la zona marítimo terrestre, para que se emitan los informes técnicos y legales respectivos, los cuales deben quedar debidamente sustentados en los expedientes que se levanten al efecto; ello, con el propósito de que en caso de que medie algún derecho subjetivo producto del otorgamiento de patentes o de algún permiso de construcción, se coordine si fuera del caso con el Concejo de la Municipalidad de Puntarenas para que accionen las diligencias que en derecho procedan. En caso de que no medie ningún derecho, debe el Intendente iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a efecto de aplicar lo dispuesto por la Ley de Zona Marítimo Terrestre, Nro. 6043 y otras leyes conexas.

3. Solicitarle a la Intendencia diseñe un plan de acción donde se incluya como mínimo, las actividades específicas a realizar, los funcionarios responsables de su ejecución y la fecha prevista para su inicio y conclusión, el cual debe estar listo en un periodo de doce meses a partir de notificado este acuerdo, pero deben presentarnos un avance del mismo en seis meses a partir de notificado este acuerdo, finales de mes de mayo del 2014.

4. Indica el Informe de Auditoría que este estudio no es concluyente y existen casos con la misma problemática indicada en esta investigación o que de una u otra forma violentan la normativa o jurisprudencia que regula el tema de la zona marítimo terrestre que se deben analizar de forma urgente, por tanto: Se solicita a la Intendencia que además de llevar adelante el estudio de los casos aquí

presentados se amplíe la investigación, hacia los demás casos que se puedan encontrar bajo una condición similar, para lo cual contará con el apoyo de este Concejo Municipal en lo procedente y para que en caso de que la Intendencia lo considere necesario se contrate los servicios de un (A) abogado (A) que guíe el estudio a realizar y cumpla con el tiempo aquí solicitado.

5. Solicitarle a la Intendencia observar lo dispuesto por la Ley de Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales, Nro. 9073, de la cual es relevante resaltar lo que se señala en el artículo 7°, que a la letra indica:

ARTÍCULO 7.- Durante la vigencia de esta moratoria, el Estado deberá tomar las medidas necesarias para el ordenamiento de las zonas referidas en la presente ley.”. ACUERDO UNANIME

Finaliza la sesión al ser las veinte horas en punto.

Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Minor Jiménez Gutiérrez
PRESIDENTE