

**ACTA EXTRAORDINARIA N° 013-2021
PERIODO CONSTITUCIONAL
2020-2024**

ACTA NÚMERO CERO TRECE - DOS MIL VEINTIUNO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA NUEVE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO A LAS DIECISEIS HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Eric Francis Salazar Rodriguez

VICE PRESIDENTA

Magally Rodríguez Rojas

CONCEJALES PROPIETARIOS

William Morales Castro

Manuel Ovares Elizondo

Kemily Rebeca Segura Briceño

Carlos Mauricio Duarte Duarte

CONCEJALES SUPLENTE

INTENDENTE

ASESORA LEGAL

Lic. Rosibeth Obando Loria.

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Minor Centeno Sandi.

Eduardo Sánchez Segura

CONCEJALES SUPLENTE

Cristel Gabriela Salazar Cortes

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

ARTICULO I. ORACION

ARTICULO II. PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DEL INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA GESTION REALIZADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

ARTICULO III. PRESENTACION DEL INFORME DE AUTOEVALUACION DE CALIDAD DE LA ACTIVIDAD DE AUDITORIA INTERNA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

ARTICULO I. ORACION

A cargo de la Secretaria

ARTICULO II. PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DEL INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA GESTION REALIZADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

PRESIDENTE. Le da la bienvenida y concede la palabra

LIC. MARICEL ROJAS. Agradece el espacio y la presencia de los señores concejales

EL INFORME COMPLETO CONSTA EN EL EXPEDIENTE DEL ACTA

RESULTADOS

2.1 Actualización de los planes reguladores costeros

El fundamento legal para la elaboración de planes territoriales, tanto costeros como urbanos, se encuentra en el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240 del 15 de noviembre de 1968, y sus reformas. En relación a los planes reguladores costeros, la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, No. 6043 del 2 de marzo de 1977, establece que no pueden otorgar concesiones sin que el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) o el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) hayan aprobado o elaborado los planes de desarrollo de las zonas declaradas de aptitud turística¹. De manera complementaria, el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), Decreto Ejecutivo No. 31849 del 24 mayo de 2004, señala que los planes reguladores, tanto urbanos como costeros, deben cumplir el requisito de integrar la variable de impacto ambiental, la cual está sujeta a un proceso de viabilidad ambiental por la Secretaría Técnica de Nacional Ambiental (SETENA), como forma de planificar el desarrollo de actividades humanas potencialmente impactantes al medio.

Por otra parte, la misma Ley No. 6043 atribuye la potestad de administración de la Zona Marítimo Terrestre a los gobiernos locales, las cuales velarán por el cumplimiento de las normas referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la Zona Marítimo Terrestre. De conformidad con la información disponible en este Ayuntamiento, el área total de zona marítimo terrestre bajo su administración es de aproximadamente 9,09 Km2, tal como se indica a continuación:

DETALLE DE AREA	KM2
AREA REGULADA	3,70173862
AREA NO REGULADA	0,72885
PROPIEDADES PRIVADAS	1,4558295
PATRIMONIO NATURAL DEL ESTADO	3,209106
DATO ESTIMADO CON BASE EN EL GIS DEL CMDC	9,09552412

En lo que respecta a la zona regulada, según oficio CAT-ZMT-074_2021 del 22 de junio del 2021, suscrito por el Ing. Rodrigo Vásquez Quirós, del Área de Catastro y Zona Marítimo Terrestre, el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano cuenta en la actualidad con 14 planes reguladores costeros vigentes, algunos de los cuales en la actualidad se encuentran en un proceso de revisión y de ajuste. Los planes vigentes se enlistan a continuación

MANUEL. Entonces es mejor no aprobar más concesiones por el problema que se está dando, me preocupa, se manda una concesión (proyecto de resolución) a la comisión, esta va al depto. o a legal y viene bien supuestamente lo que la comisión recomienda al concejo. Estamos como en una contradicción entonces diría que lo mejor es no dar más concesiones hasta que no se pongan al día con todo.

LIC. ROJAS LEON. No se trata de no aprobar concesiones se trata de establecer los controles para que esto no pase. Las concesiones están pasando por muchos filtros y o todos los filtros están revisando lo mismo y están dejando de lado algunas cosas o no se está siendo consciente con la revisión y muchos de estos casos la mayoría son de años atrás, del 2001 hacia acá

FAVIO. Ese estudio no quiere decir que sea del año pasado para acá es de años anteriores, el dpto. no lo hizo de la mejor manera en el pasado y ahora hay que hacerlo bien por eso es una prioridad y hacer las cosas bien de ahora en adelante

¹ Artículos 17, 18 y 19 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y criterio de la PGR C-170-2013 del 26 de agosto de 2013.

ASESORA LEGAL OBANDO. ¿Este asunto de las concesiones que se están dando que no son acordes eso a través del montaje de los planos que hace Rodrigo, eso no se determina, ese no es el filtro?

FAVIO. Pero eso sucede hasta ahorita no podemos opinar por lo que sucedió hace tres o cuatro años, ahora es otra realidad ahora se hace diferente y existen las herramientas adecuadas para determinar si cumple con todo, ahora sí, antes no.

AUDITORA. El problema es la realidad, algunos planes reguladores la realidad no es la actual (sobre todo en mal país) pero más montaje que se haga y si se han tramitado concesiones que calzan con el montaje y el plan regulador, pero si usted va al sitio no es la realidad

WILLIAM. Cuál sería el proceso porque el compañero tiene razón, si una lámina esta traslapada no está siendo certero lo que estamos dando

AUDITORA. Lo que falta es la parte de supervisión y que cada uno haga lo que le corresponde por ejemplo la comisión si sabe que en la zona hay problemas entonces ir donde el topógrafo a que le haga el montaje y si siguen las dudas ir al sitio, asumir responsablemente, analizar el expediente, NO SUPONER QUE OTRO LO HIZO y resulta que al final nadie lo hizo se fue y paso y el Concejo recibe y confía en lo que le mandan

FAVIO. Quiero recalcar que en lo que tiene esta administración ustedes no han aprobado ninguna concesión con esas características, definiendo a Rodrigo, ahora lo que no tiene validez no pasa

WILLIAM. ¿Lo que Mary está exponiendo es de cuando?

MARICEL Es lo que esta actualmente, hay solicitudes pegadas por estas situaciones de los planes reguladores y para modificar un plan regulador se debe respetar con el procedimiento es caso igual que hacer el plan regulador

FAVIO. El plan regulador de Cabuya es el más nuevo y realizado con toda la tecnología y tiene errores que se deben corregir

Hay 14 planes reguladores los que están más o menos bien son hermosa norte, playa Carmen y Santa Teresa, de los que de fijo están mal son los de Mal País

WILLIAM. Barrigona

FAVIO. Barrigona y otros ahí

WILLIAM. pero hemos aprobado de barrigona

FAVIO. con suerte algunos si coinciden

MARICEL. Y los traslapes es por ejemplo el cocal del peñón llega hasta la casa de xxx y el plan regulador que sigue agarra esa misma casa xxx, en algunos casos coincide el mismo uso pero en otros no, eso es lo que hay que evitar , en este momento tenemos 26 contratos de concesión firmados en algunos casos tienen negocios, construcciones y situaciones que difícilmente lo van a solucionar lo firmaron a ver si el ICT lo aprobaba y fue y regreso varias veces y ahí quedo el contrato y la persona dueña ahí esta y la municipalidad no está ganando ni un cinco por eso y tampoco va a poder concesionar a nadie más porque el contrato está firmado. Son 26 contratos

MANUEL. Esos 26 contratos no se pueden traer para ver que se pueden hacer

MARICEL. En esos 26 casos hay todo tipo de situaciones y lo que no se debe es seguir fomentando ese tipo de contrato que no va a generar nada, hay que revisar de esos cuantos pagaron canon, algunos pagaron del 2003 al 2015 y ahora están reclamando esos dineros. Que se evite firmar contratos sino se tiene certeza de que la situación está a derecho. Otra cosa la publicación del

edicto es de un terreno en limpio, pero si el terreno tiene construcciones, otros solicitantes, problemas ambientales, se apegan a la ley para publicar, pero no a la razón, y el contrato se firma solo una vez

ASESORA LEGAL. Es necesario el manual de procedimiento para las concesiones es muy importante

FAVIO. hay una guía para revisar el expediente se puede ampliar esa guía para garantizar que se cubra todas las áreas

MANUEL. Sería importante que los funcionarios de zmt hoy estuvieran acá para todos hablar el mismo idioma y no seguir cayendo en los mismos errores

FAVIO. Ellos conocen este informe este no es un asunto de Concejo la administración debe resolverlo

MAGALLY. La comisión debe hacer inspecciones ir a campo

ERIC. pero para eso está un inspector y en el expediente hay un informe de él, a él le corresponde, para eso hay personal al que se le paga para que haga las cosas.

FAVIO. En el expediente está el informe detallado de lo existente en el sitio

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO		
AUDITORIA INTERNA		
ESTIMACION DE AREAS DE ZONA MARITIMO TERRESTRE		
SECTOR	TOTAL ZMT M2	AREAS SEGUN GIS
PLAYA TAMBOR	37350,00	39613,00
PLAYA HERMOSA-SECTOR NORTE	137790,00	139374,00
PLAYA HERMOSA	136453,93	136068,00
PEÑON DE ARIO	151 205,65	161 192,00
PLAYA MANZANILLO	230 599,00	236 382,00
PLAYA CARMEN	337 684,00	332 732,00
PLAYA SANTA TERESA	232 617,00	232 617,00
PLAYA COCAL DEL PEÑON	197 987,50	215 646,00
PUNTA BARRIGONA	139 098,88	109 488,00
ANEXO PUNTA BARRIGONA	191 803,05	118 149,00
PRI CABUYA MONTEZUMA	1 464 215,00	1 464 215,00
PLAYA PIEDRA COLORADA	102 198,61	102 981,00
(1) SECTOR SUR ESTE PLAYA CARMEN	109 560,00	118 519,00
MAL PAIS	233 170,00	238 314,00
TOTAL M2	3 701 738,62	3 645 290,00
TOTAL KM2	3,70	
(1) No ha sido aprobado por la Municipalidad		
FUENTE: Planes reguladores y GIS Municipal		

En efecto, de la revisión de una muestra de expedientes de solicitudes de concesión de lotes en ZMT, se observa que algunas áreas presentan inconsistencias en relación con la lámina del plan regulador donde están ubicadas las propiedades, tales como que, al realizar el montaje de los planos, algunos presentan desfases, o no cumplen, o hay exceso de frente respecto al plan regulador correspondiente; usos de suelo que no se indica en el referido plan. En otros casos, el plano no se ajusta a la vialidad del plan regulador porque están afectados por zonas que forman parte del Patrimonio Natural del Estado, o presentan un ancho de vía que no concuerda con lo que se indica en el plan regulador². También de acuerdo a la demostración práctica efectuada por el Ing. Vásquez Quirós a esta Auditoría mediante el GIS Municipal, casi todos los planes reguladores se traslapan entre sí provocando incongruencias en la zonificación y diferencias de área a concesionar.

Se hace necesario que la Administración Municipal preste especial atención a las inconsistencias que se muestran entre los planos que presenten los interesados al solicitar una concesión en ZMT y lo que se indica en los planes reguladores que los respaldan, con el propósito de minimizar riesgos de que se firmen contratos de concesión en contraposición a la normativa que rige la materia; situación inconveniente que va creando derechos subjetivos a los administrados que después se convierten en situaciones difíciles de solventar para el municipio para finalizar el trámite de concesión, obligándolo incluso a hacer modificaciones posteriores de las láminas de los planes reguladores para cumplir con los requerimientos del área a concesionar.

La situación de los planes reguladores costeros vigentes en el distrito ya había sido objeto de estudio en el informe AIM-09-2019, del 18 de diciembre de 2019 en el que el perito topógrafo de este Ayuntamiento había indicado que la solución a estas situaciones la están planteando en el plan regulador integral que están elaborando en coordinación con el INVU e ICT; y que solamente en caso de que este plan sufriera algún retraso, se estaría valorando

² Expedientes: 2609-05, 3787-2017, 2391-04, 3081-06, 3575-08, 3747-2017

la posibilidad de rectificar las láminas que presenten estos problemas, por el costo que implica para la Administración Municipal hacer todo el procedimiento de corrección, publicación, audiencias, etc. para corregir porciones de los planes reguladores que presenten esos defectos.

No obstante, las situaciones encontradas evidencian que no se han obtenido avances significativos en la elaboración de ese plan regulador integral y la necesidad de solucionar la situación de los administrados que ya cuentan con contrato y de avanzar con las solicitudes de concesión, ha llevado a este Ayuntamiento a recurrir a la modificación de las láminas de los planes reguladores vigentes procurando ajustarse a los derroteros actuales para disminuir traslapes, incluir nueva viabilidad para eliminar lotes enclavados, etc. Este nuevo escenario, ha significado costos adicionales para la Administración Municipal para hacer todo el procedimiento de modificación y en algunos casos se han generado correcciones que han sido favorables para algunos solicitantes, pero perjudiciales para otros, lo que ha propiciado la necesidad de realizar nuevas correcciones para algunas porciones de los planes reguladores que presentan esos defectos. Tal condición se puede apreciar con el plan regulador de Peñón de Ario, el cual, en un principio fue implementado sin haber sido sometido a audiencia pública por parte de este Concejo Municipal de Distrito, tal como lo dispone el artículo No. 17 de la Ley de Planificación Urbana, decisión que favoreció que se le diera la concesión a algunos interesados que presentaron la solicitud, en contraposición del interés de otro grupo, a quienes no se les pudo otorgar, porque la modificación que se le hizo al plan regulador afectó sus parcelas, por lo cual, se está promoviendo una nueva modificación a la lámina para solucionar esa situación.

Asimismo, en la revisión de los 9 expedientes de concesión aprobados por parte de la Intendencia entre el 2019 y lo que va del 2021, en al menos 2 casos analizados se modificó el área inicial solicitada por una menor sin que conste en el expediente una solicitud nueva o un desistimiento del área no concesionable que permita al municipio disponer con claridad del área restante.

También, en un caso, se tomó área del predio vecino para completar el mínimo de frente permitido para otorgar una concesión, pero no consta en el expediente el medio utilizado para llegar a este acuerdo. Según lo indicado verbalmente, lo decidieron porque el terreno adjunto no ha sido concesionado y desde hace tiempo no tenía movimiento por lo que fue archivado y pasado a pasivos. No obstante, en revisión realizada al expediente del predio vecino, se pudo obtener que esta solicitud presentada el 08 de agosto del 2007, fue archivada en pasivos por una resolución emitida por la Coordinadora del Departamento de ZMT notificada el 01 de octubre del 2020. Dicho acto fue apelado mediante recurso de revocatoria con apelación en subsidio, el cual fue declarado con lugar parcialmente dándole la posibilidad de presentar nuevo plano para ajustarse a la normativa en 30 días. Posteriormente fue presentado un "Informe de actualización de preparación de planos y aporte de dichos croquis", en el que indican que se están preparando los planos y presentan 4 croquis en los que están trabajando para dividir la propiedad. Sin embargo, la situación no está clara, pues al parecer, se está dividiendo la solicitud en 4 porciones, pues la suma de estas excede lo permitido en el PR para ZRR, según la inspección realizada el 1 de octubre del 2014 el área a concesionar es de 7.403,24 m² y sumando el área de los 4 croquis aportados por esta sociedad el área suma 7.463 m². Tampoco consta en el expediente del predio vecino que se le haya notificado que debe restar de su solicitud inicial el área que le fue otorgada a la otra concesión que por cierto no se pudo establecer cuanto fue el área restada y, además, no consta una resolución administrativa ni acuerdo del Concejo que autorizara este ajuste.

Por ello, el municipio debe tener especial cuidado en que las modificaciones que realice en las láminas de los planes reguladores existentes y en los trámites de concesión se elaboren cumpliendo el debido proceso que demanda la Ley de Planificación Urbana y los reglamentos establecidos para realizar estas modificaciones para cuidar los derechos de los administrados.

También es importante que la Administración Municipal realice el esfuerzo de elaborar e implementar los planes reguladores de aquellas áreas costeras que a la fecha se encuentran sin normar y que constituyen aproximadamente un 16% del área total administrada por el CMDC, con el objetivo de propiciar el uso de esos espacios conforme la legalidad del caso; y, además, procurar la retribución legal que corresponde a esta entidad por el usufructo que se hace de esos terrenos.

Se debe tomar en cuenta que un Plan Regulador Costero es una herramienta de planificación que tiene como propósito la gestión y administración del espacio turístico, el cual debe estar sustentado en un proceso de ordenamiento y planificación para garantizar una utilización óptima del patrimonio turístico, de acuerdo a las metas de crecimiento y la visión de futuro que establezca el Gobierno Local a través del dictado de políticas, directrices, normas y reglamentos generales para el desarrollo de la zona marítimo terrestre.

2.2 Oportunidades de mejora sobre la gestión administrativa del proceso de concesiones en ZMT

La evaluación de la gestión administrativa en relación con el control del usufructo y administración de la ZMT del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano (CMDC), en concordancia con los principios establecidos en el Código Municipal, la Ley No. 6043 y su reglamento, las normas de control interno para el sector público³, así como en la Ley General de Control Interno No. 8292⁴, permitió determinar los aspectos relevantes que se exponen de seguido:

a) Se debe mejorar la gestión de cobro del canon de Zona Marítimo Terrestre

Los ingresos por concepto de alquiler de terrenos de milla marítima representaron en promedio el 56% de los ingresos no tributarios que este Concejo Municipal percibió entre 2018 y 2020, tal como se observa en el siguiente

³ Publicado en La Gaceta No. 26 del 6 de febrero de 2009.

⁴ Del 31 de julio de 2002.

cuadro; recursos que, de acuerdo a la Ley, se deben invertir en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas y en obras de mejoramiento del distrito:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO			
INGRESOS POR CONCESIONES DE ZMT 2018-2020			
AÑO	INGRESOS NO TRIBUTARIOS	ALQUILER TERRENOS ZMT	%
	Total ¢	Total ¢	
2018	424.931.042,24	223.624.553,59	53%
2019	546.622.435,39	259.983.539,32	48%
2020	789.268.297,14	519.461.536,57	66%
TOTAL	1.760.821.774,77	1.003.069.629,48	56%
Fuente: Informe de Ejecución IV trimestre del Presupuesto Ordinario de Ingresos, 2018, 2019, 2020			

Es preciso señalar, que la Ley sobre la ZMT y su Reglamento facultan a las municipalidades costeras a cobrar a los concesionarios y ocupantes (personas que se autorizan a ocupar terrenos donde no hay plan regulador) de la ZMT un canon que se calcula según el uso que se le dé al terreno y a un avalúo realizado por el Ayuntamiento⁵. A su vez, se da la potestad a las municipalidades de actualizar ese canon, cada cinco años, con fundamento en nuevos avalúos que se deben practicar a las propiedades.

En cuanto a la recaudación propiamente de este canon, tal como se observa en el siguiente cuadro, desde el 2018 ha venido superando el monto presupuestado; esto a pesar de estar plenamente asentada la crisis sanitaria a nivel nacional a causa de la pandemia provocada por el COVID-19.

FAVIO. La gente que debe zmt no estaba integrada al pendiente de cobro de la municipalidad estaba en un mundo aparte el Dpto. de cobros no tenía la información. Ahorita se les está pasando la información para que aparezcan como pendientes de cobro, la idea es que la gente pague y si aplican los intereses en zmt

CARLOS. Entonces cual es el trabajo que hace el dpto. si en el 2019 auditoria les dio un informe y al momento siguen igual ¿qué están haciendo?

FAVIO. Al dpto. no hay que achacarle tanto las culpas en el dpto. tiene que haber un coordinador, el técnico el abogado y el topógrafo hacen su trabajo, el coordinador debe liderar ese equipo

ERIC. Si hay una ley y todo un procedimiento que seguir con tantos años que tienen estos muchachos de hacer lo mismo y que todavía tenga que llegar alguien a decirles que hacer, eso no lo concibo entonces esa persona ya no aprendió. Maricel les dio un informe a finales del 2019 a esos mismos funcionarios que están ahí no hay ni uno nuevo a ellos se los dio a ellos se les dijo que debían subsanar y que a este momento nos vuelvan a decir los mismo ¿Qué están haciendo esa gente ahí porque están cometiendo errores y porque hacen cometer errores a la comisión y al final al Concejo?

MAGALLY porque todavía no se ha aprobado el reglamento interno, con ese reglamento se les puede decir las cosas, nosotros podemos decirle a Favio y Favio a los muchachos, pero aquí podemos seguir hablando

MARICEL. El problema son las prioridades. Este informe va dirigido al Concejo y al Intendente, el Concejo toma los acuerdos y se despreocupa pensando que el Intendente va a ejecutar pero el Intendente toma el informe y ni siquiera lo abre, entonces como responsabilizar al departamento, cuando yo le doy seguimiento a las recomendaciones cuando me contestan es una copia de lo que el Dpto. le contesta, eso en el mejor de los casos, entonces cuando vamos a avanzar si cuando voy al dpto. a preguntar ellos me dicen a mí la intendencia no me dicho nada.

LIC. OBANDO. Hay acuerdos muy importantes que ustedes deben tenerlos aquí en las curules para que estén pendientes

⁵ Artículo 50 del Reglamento a la Ley ZMT

FAVIO. Yo estaba esperando este informe, pero si debemos dar un seguimiento al mismo, una reunión cada dos meses a como ustedes gusten

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO								
AUDITORIA INTERNA								
INGRESOS POR CONCESIONES DE ZMT 2018-2020								
AÑO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO			INGRESO	POR INGRESAR	
			Ordinario	Extraordi narios	Total	Total		%
2018	4.1.3.2.2.0	Alquiler de terrenos	200 789		200 789	223 624	-22 835	111,3
	2.01	milla marítima	203,00		203,00	553,59	350,59	7%
2019	4.1.3.2.2.0	Alquiler de terrenos	249 410		249 410	259 983	-10 572	104,2
	2.01	milla marítima	731,60	0,00	731,60	539,32	807,72	4%
2020	4.1.3.2.2.0	Alquiler de terrenos	263 075	208 739	471 814	519 461	-47 646	110,1
	2.02	milla marítima	084,60	877,00	961,60	536,57	574,97	0%
	TOTALES		713 275	208 739	922 014	1 003 069	-81 054	
			019,20	877,00	896,20	629,48	733,28	
Fuente: Informe de Ejecución IV trimestre del Presupuesto Ordinario de Ingresos, 2018, 2019, 2020								

Si bien es cierto la recaudación del canon de ZMT ha tenido un crecimiento sostenido a través de los años de aproximadamente un 9% entre el 2018 y el 2020, ese crecimiento en parte se debe a que, en ese periodo, hubo un concesionario que canceló una suma importante de periodos adeudados entre el 2010 y el 2019 que incluso motivó la necesidad de hacer un presupuesto extraordinario que permitiera disponer de esos recursos de manera inmediata a su obtención. En el 2021, se presenta algo similar, pues algunos concesionarios han venido a cancelar montos considerables por concepto de canon de varios años que debían a este Concejo Municipal de Distrito y que no estaban contemplados en el presupuesto.

En otras palabras, si no fuera por esos aportes extraordinarios que se recuperaron en determinado momento, en cierto modo, por intereses propios del mismo concesionario y no por gestión de cobro, demanda la atención de este Concejo en cuanto a introducir mejoras en la gestión de cobro y planeación del presupuesto, ya que el dejar acumular periodos pendientes puede repercutir negativamente en las finanzas municipales y por ende en el planeamiento del presupuesto para realizar inversiones en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas y en obras de mejoramiento del distrito, de acuerdo a la Ley.

Cabe destacar que el artículo No. 53 de la Ley sobre la ZMT da la potestad a las municipalidades para cancelar las concesiones por la falta de pago del respectivo canon, se deberán valorar los plazos de prescripción que establece la Ley para la recuperación de los cánones pendientes y los intereses indemnizatorios que la Municipalidad pueda cobrar en los casos en que el concesionario cancela tardíamente sus obligaciones.

Por otra parte, pese a los esfuerzos desplegados para conciliar la información existente en los diferentes registros que se llevan al efecto, se obtuvo que el saldo del pendiente de cobro del canon que se mantiene en el SIGRAMU, a la fecha, no corresponde al saldo real adeudado por los concesionarios. En algunos casos, se cuenta con la información del concesionario, pero no se le incluyeron los montos en el sistema; o bien, se le incluye solo lo que paga en el momento y no se consideran los periodos siguientes. Asimismo, en algunos casos, la información de la firma del contrato o de la aprobación del ICT no corresponden o no están agregadas, lo que provoca que el sistema no considere correctamente los periodos pendientes de cobro.

b) Necesidad de mejorar la calidad y confiabilidad de la información que se tiene para el control del usufructo y administración de la ZMT

Mediante oficio No. ZMT-102-2021 del 17 de mayo del 2021, el Intendente Municipal indicó a esta Auditoría Interna que la política de cobro del canon se realiza de forma anual, a excepción de aquellos casos en que previo a la firma del contrato se establece que el pago se realizará de forma trimestral.

Con el propósito de confrontar esa política en relación con la información sobre el pendiente de cobro del canon de las concesiones otorgadas en ZMT por la Institución, fue necesario verificar y comparar los datos que se llevan en hoja electrónica en el Departamento de ZMT con los reportes y consultas del SIGRAMU; de seguido, confrontar esos datos con la información contenida en los expedientes de ZMT que presentaban diferencias. Por último, los resultados obtenidos se cotejaron con la Asistente del Departamento de ZMT para que se actualizara en lo correspondiente la información disponible.

Cabe indicar, que, como parte del trabajo realizado, se determinó que la información de 6 concesiones, no está incluida en el SIGRAMU porque según los datos sobre el estado de las mismas en el registro de Excel del Departamento de ZMT, supuestamente 3 de ellas presentan afectación de Patrimonio Natural del Estado (PNE) y los 3 restantes tienen algún problema por lo que se les dejó de cobrar, después de otorgada la concesión.

Posterior a la revisión de los expedientes de estas 6 concesiones se obtuvo:

- 1) Que 2 concesiones si están afectadas por PNE al 100% desde el 2009 cuando el SINAC

emitió una certificación de PNE que les grabó la totalidad de la parcela, misma que no consta en el expediente. Una adeuda el canon desde el 2008 y la otra desde el 2012. Su condición de afectación de PNE se confirmó en inspecciones realizadas en el 2013 y en el 2019 por el topógrafo junto con el funcionario del SINAC.

2) La tercera tiene afectación del 78%, con posibilidad de desafectación adicional, adeuda el canon desde el 2008. En el 2019, se hizo un montaje de plano con la certificación ACT-OR-DR-1203-18, SINAC-MINAE 2018 y se concluyó que el área sin afectación de PNE es de 1.680 m2 equivalente al 24,9% de la parcela, y lo demás si está afectado. No obstante, posterior a este informe el expediente no ha tenido movimiento de cobro ni de desafectación ante el MINAE.

3) El cuarto caso se refiere a una concesión donde, según la revisión del expediente por parte del topógrafo⁶ no está afectada por PNE de acuerdo con el montaje de plano con la certificación ACT-OR-DR-1203-18, SINAC-MINAE 2018 que es la más reciente. El último pago fue para cubrir la anualidad del 2011, el 06 de mayo del 2015, con el oficio ZMT-117-2015 se le notificó que tenía un saldo pendiente a cancelar de ¢72.977.332. Este cobro fue apelado el 14 de mayo del 2015, por mala notificación. El 28 de junio del 2016, con el oficio ZMT-092-2016 se da respuesta a la apelación y el 13 de setiembre del 2016 se notifica nuevamente por ¢85.218.693. Ante las acciones de cobro ejercidas por la Institución, el concesionario solicita un arreglo de pago, el cual es rechazado por el Concejo, el 3 de marzo del 2021 se le envía una notificación de cobro por ¢146.575.501.

4) El quinto concesionario no paga desde el 2013 porque según registros del Departamento de ZMT, esta concesión está afectada por bosque. No obstante, revisando el expediente se pudo obtener que cuando se autorizó la concesión por parte del ICT en diciembre de 2012, ya esta limitación había sido levantada y era por protección hídrica. Después de la aprobación por el ICT se le ha hecho solo una gestión de cobro, el 19/09/2013 pero esta fue apelada por cobrarsele montos anteriores a la aprobación de la concesión. Esta apelación fue rechazada y se indicó que el pendiente de pago a ese momento 03/04/2017 eran ¢4.888.428. El 06-11-2020 mediante oficio ZMT-063-2020 la asesora legal dio respuesta al oficio ZMT-144-2020 remitido por la Coordinadora ai del departamento e indicó que se debía hacer notificación de cobro e iniciar procedimiento judicial monitorio para el cobro, sin embargo, no se han hecho nuevas notificaciones y a este momento dicha concesión adeuda aproximadamente ¢8.339.082.

5) El sexto caso no paga aparentemente desde el 2016, porque tiene pendiente la resolución de un reclamo que presentó a la Administración para la devolución de dineros cancelados por esta sociedad al municipio antes de la aprobación de la concesión por parte del ICT que aún no ha sido resuelto. Lo adeudado a la fecha es aproximadamente ¢26.669.728.

Es preciso señalar, que los expedientes relacionados con esas concesiones, se trasladaron a la Asesoría Legal de la Institución en reiteradas ocasiones para su análisis y emprendimiento de las acciones legales que correspondieran⁷. Sin embargo, es hasta el 6 de noviembre del 2020, con el oficio ZMT-063-2020, que la Asesoría Legal en respuesta al oficio ZMT-144-2020 (no se obtuvo copia), indica que se debe iniciar con la notificación a las sociedades morosas del canon para evitar que prescriban e iniciar procedimiento de cobro judicial mediante proceso monitorio⁸.

En resumen, estas 6 concesiones suman un total pendiente de cobro de canon de ZMT por la suma de ¢193,113,056 al 31 de diciembre del 2021, a razón de ¢18,380,916 por año dejados de percibir por el ayuntamiento y que no se reflejan como pendiente de cobro.

Por otra parte, según la información generada en el SIGRAMU, para el año 2021 se tiene pendiente de recaudar por canon de ZMT ¢191.135.971. No obstante, una vez revisados los datos que generan esa cifra, se obtuvo que lo pendiente de recaudar en realidad ascendía a ¢230.835,159,39, esto sin considerar lo pendiente de las 6 concesiones indicadas (¢193.113.056 al 31/12/2021); es decir, un total de ¢423.948.216.

Es importante aclarar que, al momento de la revisión (17/06/2021) de la anualidad 2021 sin considerar pendientes de otros años, se deben recaudar ¢185.665.843 más ¢18.380.916 de las 6 concesiones citadas no ingresadas al sistema. Asimismo, se tiene que en total, al 14 de junio del 2021 se han recaudado ¢262.586.275 de los cuales ¢128.469.556 corresponden a la anualidad 2021 y los ¢134.116.719 restantes corresponden a periodos anteriores recuperados, siendo trascendente el pago que hicieron 2 concesionarios, donde uno de ellos canceló la suma de ¢46.622.632, pagando el canon de 7 periodos (2011-2017); el otro pagó 8 periodos (2010-2017) que equivalían a ¢42.156.648, cuyos ingresos no estaban presupuestados, ni incluidos en el SIGRAMU. Los restantes ¢45.337.439 corresponden a concesionarios que adeudaban anualidades de 2019 y 2020.

c) Contratos suscritos sin aprobación del Instituto Costarricense de Turismo (ICT)

⁶ oficio CYV-OF-GE-042-2021 del 07/04/21

⁷ Oficio ZMT-059-2015 del 10/03/2015 recibido el 17/10/2019 en el que le reitera lo solicitado en el oficio 116-2018 donde se le solicita proceder con la revisión de estos expedientes. Oficio ZMT-039-2019 del 04/02/2019 donde se solicita hacer las gestiones para el traslado de los terrenos de Intereses Turísticos y Arenys de Mar al Minae porque presentan un atraso en los pagos y porque están afectados al 100%, también el de Hukajo S.A porque está parcialmente afectada por PNE y tiene atrasos considerable de pago. Oficio ZMT-145-2019 del 30/05/2019 donde se le solicita información sobre el avance de los casos de los que se ha hecho traslado.

⁸ Mediante el **proceso monitorio** se tramitará el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella. Su conocimiento corresponde a los juzgados civiles especializados en el cobro de obligaciones dinerarias, sin importar la cuantía.

De acuerdo con la información aportada por el Departamento de ZMT, existen aproximadamente 26 contratos de concesiones suscritos por las partes (Concesionario y Concejo Municipal de Distrito de Cóbano) entre el 2003 y 2020, que se encuentran pendientes de aprobación por parte del ICT por diversas razones.

Sobre estos casos, no se tiene evidencia de la valoración realizada por el municipio para determinar la verdadera posibilidad de que los contratos firmados lleguen en algún momento a ser eficaces, sobre todo porque se han publicado edictos, se han emitido proyectos de resolución y se han firmado contratos sin haberse cerciorado del cumplimiento de todos los requisitos de la parcela y del solicitante para otorgarle la concesión y en algunos casos, han transcurrido años, permitiendo que estos solicitantes ocupen los terrenos, e incluso que desarrollen actividades comerciales o residenciales, se podría decir, que al amparo de la expectativa de derecho creada con el contrato de concesión suscrito en su momento y sin que se haya consolidado el acto, con la aprobación del ICT tal como lo dispone el artículo No. 42 de la Ley 6043.

Por otra parte, el artículo No. 44 del Reglamento a la zona marítimo terrestre señala, que una vez aprobada la concesión por el Concejo Municipal y comunicada al interesado, se le fijará un término de 30 días hábiles para firmar el contrato y depositar el importe correspondiente a la primera anualidad del canon a favor de la municipalidad respectiva. Sobre la aplicación de esta norma se evidenció que, en algunos casos además de la primera anualidad se estuvo percibiendo el canon por varios años sin estar aprobada la concesión por parte del ICT. Esto fue así aproximadamente hasta el 2015, cuando la Administración tuvo acceso a criterios que le indicaban que la práctica que se estaba llevando a cabo en cuanto al cobro podría no ser la adecuada. No se cuenta con el dato exacto de la cantidad de solicitantes que hicieron este pago, ni de los años en que, así se aplicó, tampoco del periodo al que podría corresponder un reclamo. En este estudio, se pudieron detectar al menos 2 casos en que los concesionarios presentaron reclamos desde hace varios años y actualmente el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, no le ha dado respuesta precisamente porque indican no tener claridad sobre el procedimiento aplicable legalmente que no lesione los intereses municipales. Es importante indicar que dependiendo de la resolución que se dicte, existe un riesgo importante de que terceros interesados presenten reclamos, que podrían causar un perjuicio económico importante al erario público, porque corresponde a sumas gastadas en ejercicios económicos anteriores y que para su devolución necesariamente deben ser presupuestadas en el ejercicio económico siguiente a la solicitud, procedimiento que podría requerir de la revisión y/o aprobación de la Contraloría General de la República.

d) Contratos y cambios sin aprobación del Concejo y sin inscribir en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional.

A partir de la información suministrada por el Departamento de ZMT, se determinó que, de las concesiones otorgadas, a la fecha existen al menos 15 contratos de concesión que no han sido inscritos por sus propietarios en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional a pesar de que en algunos casos estos llevan varios años de haberse suscrito. Por ejemplo, de 9 concesiones aprobadas del 2019 al 2021, solamente una aparece inscrita en el Registro Nacional.

Si bien es cierto el artículo No. 46 del reglamento antes citado, dispone entre otras cosas, que los contratos surtirán efectos legales hasta tanto cuenten con la inscripción en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional, existe la posibilidad de que los propietarios de los mismos, omitan este requisito a propósito, para realizar cambios en las concesiones sin tener que reportarlas al Registro de Concesiones o con el objetivo de ampliar el plazo de la concesión y alegar derechos subjetivos a partir de su inscripción posterior.

La Procuraduría General de la República ha señalado con respecto al momento a partir del cual comienza a correr el plazo de una concesión, que con el acto aprobatorio y su comunicación surte efectos y nacen a la vida jurídica las contraprestaciones acordadas, de manera que su inscripción en el Registro Inmobiliario lo que garantiza es la oponibilidad frente a terceros.

De la información analizada en los expedientes, se obtuvo que en el 2017 el Concejo le autorizó a un concesionario propietario de 2 concesiones, utilizarlas como garantía bancaria; en el 2021 el concesionario solicita la renovación anticipada de las concesiones para refinanciamiento de créditos. No obstante, al hacer la revisión en el Registro de Concesiones no consta ninguna anotación del gravamen que supuestamente soportan ambas concesiones.

Asimismo, se encontraron 3 casos de sociedades que se han transformado de sociedades anónimas a sociedades de responsabilidad limitada, cambiando por defecto su nombre y número de cédula jurídica, figuras de accionistas a cuotistas, incluso en dos casos traspasaron la totalidad o una parte importante del capital accionario a manos de un tercero que resulta ser un fideicomiso, situación que consta en el expediente que fue reportado al Departamento de ZMT, sin que se lo hayan trasladado al Concejo para su conocimiento y aprobación y sin que se haya reportado al Registro de Concesiones estos cambios operados en la concesión.

Las valoraciones realizadas por esta Auditoría Interna sobre los contratos de concesión y cambios a los mismos sin aprobación del Concejo y sin inscribir en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional, evidencian la necesidad de que el Departamento de ZMT mejore los controles que se tienen establecidos sobre el proceso de gestión de las concesiones aprobadas y en razón de la normativa existente, advertir al Jerarca superior y al Concejo, para que procedan lo que en derecho corresponde, llegando inclusive a la anulación de la concesión, en el evento de que los interesados no corrijan su situación ilegal.

El artículo 45 de la Ley 6043 Ley de Zona Marítimo Terrestre señala que “es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin

la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición.”

Igualmente, es necesario que el Departamento de ZMT, establezca un procedimiento de control, que le permita conocer oportunamente cuales concesionarios están incumpliendo dicho requisito de inscripción y ejercer oportunamente las acciones que correspondan para advertir al propietario, y si es del caso iniciar el proceso legal correspondiente. Asimismo, incluir cláusulas en los contratos que obliguen a los interesados a cumplir con el requerimiento legal de inscripción en el Registro General de Concesiones en un tiempo razonable, bajo la advertencia de que, si se incumple con esa directriz, el Ayuntamiento ejercerá las acciones legales correspondientes en atención al contrato suscrito entre las partes.

e) Avalúos de la Zona Marítimo Terrestre

Como parte de los requisitos de concesión de terrenos y para efectos del establecimiento del canon es necesaria la presentación de un avalúo de la zona de interés a concesionar, elaborado por el Concejo Municipal de Distrito, el cual, de acuerdo con el artículo No. 50 del Reglamento de la Ley de Zona Marítima, tendrá una vigencia de cinco años contados a partir del período siguiente a su firmeza y los cánones vigentes deberán ajustarse de conformidad con el nuevo avalúo, para lo cual los contratos respectivos deberán contener estipulación expresa en este sentido.

Según información aportada por la Administración Municipal en formato de hoja electrónica, la cual se observa aún con datos incompletos, al 30 de junio de 2021, la Institución ha otorgado 144 concesiones en la ZMT, donde existen 102 concesiones a las cuales se les practicaron avalúos entre los años 2000 y 2015; y sobre ellos no se ha efectuado la actualización correspondiente considerando los 5 años de vigencia que indica el artículo 50 antes citado o en unos pocos casos se han presentado apelaciones y están pendientes de resolver. Los otros 42 restantes están vigentes, pero en su mayoría próximos a su vencimiento pues los avalúos se confeccionaron en el 2016 y 2017.

El Perito Municipal quien tiene a cargo la elaboración de avalúos en ZMT, también tiene a cargo los visados de ZMT y las modificaciones a las láminas de planes reguladores que se han hecho últimamente, entre otras tareas; lo cual evidentemente ha retrasado las valoraciones hasta el punto de que, aproximadamente el 71% de los avalúos realizados antes del 2015 sobre las concesiones en ZMT, no han sido debidamente actualizados, y como consecuencia de ello, tampoco se ha variado el canon respectivo. Además, no se obtuvo evidencia que comprobara que los avalúos realizados se ejecutan bajo una estrategia de prioridades, que le permita a la Institución, llevar mayores recursos a las arcas municipales oportunamente, mediante la actualización del monto del canon, en los casos que corresponda.

Fundamentado en esta situación, el 9 de marzo de 2021 el Intendente Municipal emitió la Resolución Administrativa INT-2021-024, mediante la cual se nombra a un Topógrafo Ad honorem de la institución, por el periodo del 9 de marzo al 9 de octubre de ese mismo año. Este funcionario ha venido apoyando notablemente en la elaboración de avalúos en la ZMT, lo cual representa una mejora sustancial en la cantidad de avalúos que se han realizado en la ZMT, y puede significar un mayor ingreso del canon que se recibe por la ocupación de esos terrenos. No obstante, conviene observar que la Institución carece de lineamientos y directrices, o bien, de contratos que regulen los servicios y las responsabilidades de los funcionarios que son nombrados bajo esta modalidad, y que si no se dirige y supervisan de manera eficiente las labores asignadas; esta ayuda puede constituirse en un riesgo para este CMD, pues por ejemplo; no existe claridad en cuanto a la prohibición a la que debe responder este funcionario, lo que dificulta el establecimiento de responsabilidades en el evento de que lleven a cabo actividades al margen del ordenamiento jurídico y que eventualmente puedan poner en riesgo los recursos públicos administrados por la entidad.

Es loable reconocer que se ha hecho un esfuerzo por actualizar la base de datos e ingresarla al nuevo Sistema Integrado (SIGRAMU) que adquirió el municipio, pero aun así, no se puede considerar a este momento que existe un apropiado sistema con información actualizada, oportuna y confiable respecto a la gestión institucional referida a la administración de la ZMT, ya que como se evidenció, los datos entre los distintos registros comparados no han sido conciliados y no existe trazabilidad entre la información que mantienen con respecto a la documentación contenida en los expedientes. Esta situación le resta confiabilidad, por cuanto no hay orden ni claridad en cuanto a la fecha de vigencia o vencimiento de los avalúos; además, en algunos registros se indica que los avalúos están en apelación, no obstante, en otros auxiliares y en la documentación del expediente, se evidencia que se hicieron nuevamente, están pendientes de actualizar o incluso fueron apelados de nuevo, aspectos que ya habían sido comentados en el informe AIM-09-2019, del 18 de diciembre de 2019.

Las debilidades comentadas en este acápite, entre otras razones se asocian al hecho de durante varios meses no se nombró Coordinador del Departamento de ZMT, sino que la labor se recargó en la vice intendencia o la Intendencia como una labor secundaria lo que contribuyó aún más a que se presentaran atrasos en la gestión. Esta situación fue confirmada por el Intendente Municipal mediante oficio No. ZMT-102-2021 del 17 de mayo de 2021, indicando a esta Auditoría Interna, que actualmente el Departamento de ZMT no cuenta con un Coordinador, lo que implica cargas de trabajo en otros puestos y que humanamente no es posible cubrir todo el trabajo que se debe de realizar para mantener al día las gestiones. Asimismo, explicó que se está trabajando en las modificaciones de planes reguladores, labor que consume tiempo completo al ingeniero topógrafo titular, con lo cual se dejan de atender gestiones de tramites importantes para dicho Departamento. Cabe aclarar, que, a partir del 31 de mayo del año en curso, se nombró de forma interina al Coordinador de Zona Marítimo Terrestre, pero el 30 de julio de 2021, se prescindió de los servicios de este funcionario quedando nuevamente el Departamento a cargo del Intendente Municipal.

2.3 No acatamiento de Política Institucional referente a concesiones aprobadas o traspasadas a un mismo dueño bajo distintas figuras jurídicas

La revisión de una muestra de solicitudes de concesión en zona marítimo terrestre, permitió determinar que se sigue manteniendo la práctica de tramitar y aprobar solicitudes de concesión en la ZMT a personas físicas y jurídicas, que en nombre propio y en representación de entidades jurídicas, mantienen una participación accionaria importante en esas sociedades, aspecto que ya había sido comentado en el informe AIM-09-2019, del 18 de diciembre de 2019, y que evidencia que la Administración Municipal ha omitido la aplicación de la política aprobada por este Concejo en la sesión ordinaria No. 209-2020 del 29 de abril del 2020 la cual se refiere a: mantener una posición vigilante y proactiva en la Zona Marítimo Terrestre, con el objetivo de procurar una adecuada y equitativa distribución de la zona restringida mediante la concesión de la misma, con el fin de cumplir con el marco normativo costarricense, por tanto, limitar la participación de una persona física en más de una sociedad solicitante de concesión en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre del Distrito de Cóbano.

Dicha política también solicitaba a la Administración, la constitución de un Manual de procedimientos, que regule la solicitud de concesión en Zona Marítimo Terrestre, que además incluyera en su etapa preliminar la comprobación del cumplimiento del artículo No. 47 de la ley de Zona Marítimo Terrestre, con el objetivo de que en esta etapa se pueda prevenir al solicitante en caso de incumplimiento, con el fin de archivar el expediente en caso de que no se subsane esta prevención, así se evita gastos administrativos a la institución y al solicitante.

También cita que se debía incluir en el contrato de concesión, una cláusula que indicara que, en caso de variación de los socios o capital accionario, la concesionaria debería notificarlo a la administración municipal, así como indicar en esa misma cláusula que debían cada 2 años, aportar una certificación de su capital social, con el fin de evitar el delito de fraude de ley. Además, que a partir de agosto 2020 se les solicitara a las sociedades beneficiarias de concesión, actualizar la certificación de socios y capital accionario indicando los beneficiarios finales de las personas jurídicas. Además, que a partir de esa fecha se presentara cada dos años, advirtiéndole a la sociedad beneficiaria de la concesión, que la certificación presentada puede ser valorada para seguridad jurídica por medio de la autoridad responsable.

Se debe tomar en cuenta que las municipalidades forman parte de la Administración Pública de nuestro país, y en ese sentido están afectas al principio de legalidad, que consagra el artículo 11 de la Constitución Política y su homónimo de la Ley General de la Administración Pública.

Bajo ese preámbulo, es importante tomar en cuenta que la misma Procuraduría General de la República ha sostenido que, si bien es cierto, la relación Concejo Municipal-alcalde no es de subordinación y, por ende, el primero no puede darle órdenes al segundo, por imperio de Ley, el Alcalde debe ejecutar los acuerdos tomados por el cuerpo colegiado, ejerciendo su derecho al veto en caso de estimarlo necesario. Empero, no es dable pensar que puede negarse a cumplir con tal deber –*ejecutar los acuerdos*–, alegando que no existe la tan mencionada subordinación⁹

Los resultados obtenidos evidencian que la Intendencia Municipal no ha cumplido con su deber de ejecutar el acuerdo del Concejo en cuanto a la implementación de dicha política, así como también ha omitido la elaboración de la reglamentación pertinente para hacer cumplir dicha política, con lo cual podría estar incurriendo en un incumplimiento de deberes, situación que debe ser valorada por el Concejo y ejercer las acciones que corresponda.

La importancia de la implementación de esta política radica en el hecho de minimizar el riesgo de que se sigan presentando este tipo de prácticas que van en contra de una adecuada distribución de la ZMT entre los potenciales interesados en asentarse en ese territorio.

En la revisión de los 9 expedientes de concesión aprobados por parte de la Intendencia en el periodo del 2019 a la fecha, en cuanto al capital accionario se dieron casos en que el 100% del mismo pertenece a costarricenses, pero la representación legal la ejercen extranjeros que no son accionistas. Concesiones otorgadas o en trámite de concesión, en que un mismo accionista repite en varias sociedades e incluso casos donde por no ser posible obtener el terreno completo solicitado por regulaciones del plan regulador de acuerdo a sus usos, sobre áreas, etc., se divide en sociedades conformadas por sus mismos accionistas para al final buscar obtener la totalidad del terreno, evadiendo con esto las reglas del plan regulador correspondiente a la zona.

Cabe recordar también, que en razón de dudas razonables que tenía la Intendencia Municipal de Cóbano de ese momento, se realizó una consulta a la Procuraduría General de la República, donde entre otras cosas, le solicitó criterio respecto de; si pueden tramitarse concesiones a nombre de sociedades mercantiles, conformadas por las mismas personas físicas que ostentan una concesión; o que las personas físicas que figuran como accionistas, ya cuentan con una concesión a título personal. Al respecto, ese órgano asesor del Estado emitió el Dictamen C-254-2013, donde se analiza la existencia del fraude de ley en relación con el otorgamiento de concesiones en zona marítimo terrestre cuando se contraría el espíritu normativo de la Ley No. 6043 que las regula, siendo así es pertinente analizar nuevamente los aspectos tratados en el mismo, pues resultan de acatamiento obligatorio para este Concejo Municipal de Distrito.¹⁰

Dictamen 140 del 14/06/2018. Procuraduría General de la República

¹⁰ Dictamen C 254-2013 del 19 de noviembre del 2013 de la Procuraduría General de la Republica.

La Procuraduría General de la Republica señaló en ese entonces “... la Administración en el otorgamiento, cesión o prórroga de concesiones, cuenta con potestades discrecionales para salvaguardar el interés público, la conveniencia general y principios fundamentales (Ley 6043, artículo 51; pronunciamientos C-026-2001 del 7 de febrero de 2001, OJ-061-2001 del 29 de mayo de 2001 y OJ-123-2002 del 27 de agosto de 2002). /Con base en lo anterior, las municipalidades pueden denegar, debidamente fundamentadas, una solicitud de concesión a una persona jurídica que ya dispone de otra concesión, tomando en cuenta lo indicado en el dictamen C-157-2001 del 29 de mayo del 2001, para procurar así un mayor acceso al disfrute y aprovechamiento de ese tipo de terrenos.”¹¹.

2.4 Inobservancia de lo dispuesto en la Ley No. 9428 sobre sociedades disueltas

En el informe de auditoria AIM-09-2019, del 18 de diciembre de 2019 se comunicó a la Administración Municipal, sobre las personas jurídicas que se encuentran disueltas de conformidad con lo dispuesto en el artículo No. 7 de la Ley No. 9428 “Impuesto a las Personas Jurídicas”, porque están morosas en el pago del impuesto a las personas jurídicas. Por esa razón se recomendó diseñar, divulgar e implementar, los mecanismos de control necesarios para determinar si jurídicamente, es procedente que las sociedades mercantiles que se encuentran en estado de morosidad del impuesto que establece el artículo No. 7 de la Ley 9428 puedan continuar el proceso de solicitud de concesión estando en esa condición, y en caso de estar disueltas, si conservan algún derecho o prioridad sobre los terrenos y cuál es el trámite que corresponde para cada caso.

Sin embargo, de acuerdo con una muestra de solicitudes presentadas por sociedades jurídicas para optar por una concesión en ZMT, de acuerdo a consultas realizadas nuevamente en el portal digital del Registro Nacional de la Propiedad y del Ministerio de Hacienda, se determinó, que se mantiene la práctica de sociedades que presentan la solicitud de concesión para su trámite ante este Concejo Municipal de Distrito, a pesar de que se encuentran disueltas por el no pago del impuesto a las personas jurídicas, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO		
AUDITORIA INTERNA		
MUESTRA DE SOLICITUDES DE CONCESION PARA VERIFICACION CUMPLIMIENTO LEY 9428		
N.º EXPEDIENTE	CEDULA JURIDICA	OBSERVACIONES
2035-90	3-101-108...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
339-90	3-101-108...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
402-1992	3-101-121...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
2547-2005	3-101-133...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1620-1998	3-101-110...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1704-99	3-101-221...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1458-1996	3-101-121...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1460-94	3-101-137...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1492-96	3-101-148...	Aparece con otro nombre. Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1454-96	3-101-149...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1479-96	3-101-174...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1641-98	3-101-169...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1841-01	3-101-247...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1840-01	3-101-247...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
1841-2001	3-101-247...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
2044-01	3-101-112...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
626-2001	3-101-242...	Disuelta
2321-03	3-101-338...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
	3-101-201...	Disuelta
2341-03	3-101-142...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
2476-04	3-101-388...	Disuelta por tener 4 periodos pendientes de pago
Fuente: Registro de solicitudes de concesiones y consulta realizada en el portal digital del Registro Nacional el 3 de julio de 2021		

Asimismo, se detectó que dentro de los avalúos realizados por el Topógrafo nombrado de manera Ad honorem, se encuentra el CYV-AV-ZMT-004-2021 mismo que se realizó para continuar con el trámite de concesión de una sociedad que fue disuelta por no pago de impuesto a las sociedades, la cual se dio a conocer en el informe AIM-09-2019, del 18 de diciembre de 2019, pero evidentemente la Administración no observó lo indicado por esta Auditoría en el informe ni ha tomado las medidas necesarias para evitar que se sigan cometiendo estos errores u omisiones que van en detrimento de la Hacienda Pública o para procurar que el solicitante se ponga a derecho.

¹¹ Dictamen C 114-2007 del 12 de abril del 2007¹² Oficio No. ZMT-102-2021 del 17 de mayo de 2021

El artículo No. 7 de la referida Ley 9428 dispone que el no pago del impuesto establecido en la presente ley por tres períodos consecutivos será causal de disolución de la sociedad mercantil, la empresa individual de responsabilidad limitada o la sucursal de una sociedad extranjera o su representante. La Dirección General de Tributación enviará al Registro Nacional un informe que contenga el detalle de las sociedades mercantiles, las empresas individuales de responsabilidad limitada o la sucursal de una sociedad extranjera o su representante, que no paguen el impuesto por tres períodos consecutivos, para que el Registro Nacional envíe el aviso de disolución al diario oficial La Gaceta, de conformidad con el artículo No. 207 de la Ley 3284, Código de Comercio, de 30 de abril de 1964, y procederá a la cancelación de la inscripción y anotación de bienes.

Siendo así, se reitera nuevamente que el Concejo Municipal debe analizar y tomar las decisiones que correspondan, para establecer si jurídicamente, es procedente que las sociedades mercantiles que se encuentran en estado de morosidad del impuesto que regula el artículo No. 7 de la Ley 9428 pueden continuar el proceso de solicitud de concesión estando en esa condición, y en caso de estar disueltas, si conservan algún derecho o prioridad sobre los terrenos. Asimismo, en el caso de las sociedades mercantiles que se encuentren disueltas de conformidad con la normativa ya tratada, debe establecer controles para minimizar el riesgo de que presenten una nueva solicitud de concesión con otra razón social sobre el mismo terreno que ocupan, amparándose en que actualmente está asentada en el sitio.

2.5 Proceso de Gestión de la Municipalidad ante la crisis sanitaria del COVID 19

La zona marítimo terrestre representa gran parte de los ingresos del CMD de Cóbano y es aquí donde se desarrolla la principal actividad comercial del Distrito; es por esta razón que se considera primordial que este Concejo garantice la continuidad de los servicios que ofrece el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, en su objetivo de lograr un crecimiento comercial y residencial planificado y regulado, conforme a las facultades otorgadas a las municipalidades mediante el artículo 3 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, protegiendo así, ese patrimonio nacional.

Los servicios que brinda el Departamento de Zona Marítimo Terrestre deben estar orientados a satisfacer las necesidades de los habitantes y visitantes, y por ello, su prestación de forma continua constituye una obligación para este Concejo y un derecho para la población. Es por esto que, ante la actual emergencia sanitaria, este Concejo debe identificar las oportunidades y amenazas potenciales, y su posible impacto para el funcionamiento del Departamento y de los servicios que ofrece, estableciendo medidas de protección y mitigación para que la afectación sea la mínima posible.

Al respecto, pese a que la Administración Municipal ha establecido citas y horarios para el almuerzo y para la atención de necesidades de los administrados en algún momento de la pandemia, como una estrategia para asegurar la continuidad del servicio y la protección de su personal, el mismo Intendente indicó sobre continuidad del servicio, que se carece de planes y estrategias institucionales que permitan establecer actividades, responsables, población meta, tecnología y personal necesario, recursos financieros requeridos, monitoreo del servicio y rendición de cuentas que garanticen continuar con las actividades que promuevan la reactivación económica de manera segura, lo que constituye un alto riesgo en el caso del Departamento de ZMT, debido al escaso apoyo institucional sobre esa área estratégica, donde inclusive durante varios meses no se nombró Coordinador del Departamento, sino que la labor se recargó en la vice intendencia o la Intendencia como una labor secundaria lo que contribuyó aún más a que se presentaran atrasos en la gestión¹². Según indicó el Intendente, la Administración Financiera sí, ha efectuado proyecciones para determinar la afectación del servicio a causa de la pandemia a corto y mediano plazo, pero dicha información no fue suministrada, ni tampoco consta la estrategia a implementar y el monitoreo permanente documentado de los resultados y como se indicó en este informe existen debilidades y situaciones particulares en el pendiente de cobro que es importante revisar para valorar si fueron considerados para la elaboración de estas proyecciones.

También es importante trabajar en la identificación de oportunidades de mejora, que permitan fortalecer la capacidad de adaptación de este Concejo Municipal de Distrito Cóbano de manera que sus servicios se presten de forma continua, evolucionen y aprovechar la oportunidad evidente en el interés notable de los locales, visitantes e inversionistas en desarrollar la Zona Marítimo Terrestre mediante la obtención de una concesión, el establecimiento de un negocio o vivienda que contribuirá a la reactivación y el crecimiento social y económico del Distrito.

CONCLUSIONES

De conformidad con la información disponible en este Ayuntamiento, el área total de zona marítimo terrestre bajo su administración es de aproximadamente 9,09 Km², para lo cual el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano cuenta en la actualidad con 14 planes reguladores costeros vigentes, algunos de los cuales en la actualidad se encuentran en un proceso de revisión y de ajuste. Sin embargo, un 16% del área total administrada por este CMDC, carece de ese documento de planificación.

En cuanto a la recaudación propiamente del canon de ZMT, los recursos han venido creciendo pero muy lentamente, siendo los aportes extraordinarios pagados por algunos concesionarios, lo que hace ver más favorable para la Municipalidad lo recaudado, se requiere tomar nota de la disparidad de datos que se administran en distintos medios

¹² Oficio No. ZMT-102-2021 del 17 de mayo de 2021

de información y del alto porcentaje de avalúos que se encuentran desactualizados a pesar de los ingentes esfuerzos realizados por la Administración Municipal para actualizarlos.

También se identificaron contratos suscritos entre las partes, sin que a la fecha cuenten con la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) a los cuales se les estuvo cobrando el canon; y en otros casos, se detectaron concesiones no inscritas en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional, cambios en la composición accionaria de las sociedades propietarias y en su razón social sin contar con la aprobación del Concejo y sin estar reportados en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional.

Igualmente, se comprobó un incumplimiento sobre la política emitida en la sesión ordinaria No. 209-2020 del 29 de abril del 2020, referente a concesiones aprobadas o traspasadas a un mismo dueño bajo distintas figuras jurídicas, así como también, se mantiene una importante cantidad de solicitudes de concesión, donde las sociedades que las están tramitando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo No. 7 de la Ley No. 9428 "Impuesto a las Personas Jurídicas", se encuentran disueltas porque están morosas en el pago del impuesto a las personas jurídicas.

Además, ante la emergencia nacional por COVID 19, se considera primordial que este Concejo garantice la continuidad de los servicios que ofrece el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, en su objetivo de lograr un crecimiento comercial y residencial planificado y regulado, conforme a las facultades otorgadas a las municipalidades mediante el artículo 3 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, protegiendo así, ese patrimonio nacional.

RECOMENDACIONES

4.1 Al Concejo Municipal

1. 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 del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.

Se solicita remitir a esta Auditoría Interna, en el plazo de 15 días hábiles posterior al recibido del documento, copia del acuerdo en que se instruyó al Intendente Municipal, para que implementara las recomendaciones emitidas en el informe.

2. Girar instrucciones a los miembros de la Comisión Especial de Planes Reguladores, para que, en cumplimiento de sus funciones, velen para que se corrijan las deficiencias que presentan los planes reguladores costeros que se citan en el punto 2.1 de este informe, mediante la solicitud de informes periódicos a la Administración que le permitan monitorear el avance en cuanto a la corrección de dichas inconsistencias.

Se solicita remitir a esta Auditoría Interna, en el plazo de 15 días hábiles, posterior al recibido del documento, copia del acuerdo en que se instruyó a la Comisión Especial de Planes Reguladores para monitoreara el avance en cuanto a la corrección de dichas inconsistencias.

3 Solicitar a la Intendencia Municipal presentar en el término de 10 días hábiles a partir del recibo de este documento, un informe escrito de las razones por las cuales no se está cumpliendo con la política emitida en la sesión ordinaria No. 209-2020 del 29 de abril del 2020, referente a concesiones aprobadas o traspasadas a un mismo dueño bajo distintas figuras jurídicas y con base en las valoraciones hechas por ese Órgano Deliberativo sobre el mismo, tomar las acciones que en derecho correspondan, Ver punto 2.3 de este informe.

Se solicita remitir a esta Auditoría Interna, en el plazo de un mes calendario posterior al recibido del documento, copia del acuerdo en que se instruyó al Intendente Municipal, así como copia del informe solicitado.

4.2 A la Intendencia Municipal

1. Reiterar el giro de instrucciones al equipo que está elaborando el plan integral costero de este Distrito, para que se tomen en cuenta y se corrijan en ese instrumento de planificación, las deficiencias que presentan los planes reguladores vigentes, con el propósito de solucionar la situación de los administrados que ya cuentan con contrato y que por situaciones presentes en los planes actuales no les permite avanzar con las solicitudes de concesión que se están tramitando en este Ayuntamiento. Asimismo, para que se considere dentro de ese plan integral o en uno adicional, la regulación de aquellas áreas costeras que a la fecha se encuentran sin normar y que constituyen aproximadamente un 16% del área total administrada por este CMDC, con el objetivo de propiciar el uso de esos espacios conforme la legalidad del caso; y, además, procurar la retribución legal que corresponde a esta entidad por el usufructo que se hace de esos terrenos.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación se otorga el plazo de cinco meses, para que remitan a esta Auditoría Interna, un informe de las acciones tomadas por el Intendente Municipal para corregir las deficiencias señaladas en el punto 2.1 de este informe.

2. Diseñar e implementar un plan de acción, con actividades, mecanismos de control necesarios y responsables de ejecutarlo, que permitan:

a. Acciones efectivas para lograr una recuperación del pendiente de cobro por canon de ZMT a la mayor brevedad, en vista de la amenaza que constituye para la Institución la prolongación de la emergencia sanitaria relacionada con el COVID 19, donde la captación de esos recursos es indispensable para el desarrollo de la zona costera y del distrito en

general. Ver punto 2.2 a) y e) de este informe.

b. Acciones que permitan conciliar y actualizar la información que contienen los registros auxiliares que llevan en hojas electrónicas para el control de las solicitudes y concesiones otorgadas en la zona marítima terrestre de este distrito, el SIGEMU y los expedientes, de manera que se permita una trazabilidad entre la información contenida en esos registros. Ver punto 2.2 a), b) y e) de este informe.

c. Los controles que permitan monitorear que los contratos firmados cuenten con la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, con el propósito de garantizar su eficacia, y minimizar el riesgo que los solicitantes de concesiones que tienen esa condición pendiente, ocupen los terrenos y hasta en algunos, casos desarrollen actividades comerciales o residenciales, al amparo de la expectativa de derecho creada con el contrato de concesión suscrito en su momento. Ver punto 2.2 c) de este informe.

d. Acciones para determinar a la luz de la normativa establecida, la necesidad de incluir cláusulas en los contratos que obliguen a los interesados a cumplir con el requerimiento legal de inscripción de la concesión en el Registro General de Concesiones en un tiempo razonable, bajo la advertencia de que, si se incumple con esa directriz, el Ayuntamiento ejercerá las acciones legales correspondientes en atención al contrato suscrito entre las partes. Ver punto 2.2 d) de este informe.

e. Acciones que permitan actualizar con prontitud los avalúos de las concesiones que tengan más de 5 años de atraso, estableciendo prioridades sobre aquellos que eventualmente podrían generar una mayor captación de recursos a la Institución. Ver punto 2.2 e) de este informe.

f. Lineamientos y directrices que regulen los servicios y las responsabilidades de los funcionarios que son nombrados bajo la modalidad ad-honorem, pues no existe claridad en cuanto a la prohibición a la que debe responder este funcionario, lo que dificulta el establecimiento de responsabilidades en el evento de que lleven a cabo actividades al margen del ordenamiento jurídico y que pongan en riesgo los recursos públicos administrados por la entidad. Ver punto 2.2 e) de este informe.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de seis meses, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que contenga las acciones tomadas.

3. Reiterar la necesidad de formalizar un Manual de procedimientos, que regule la solicitud de concesión en Zona Marítimo Terrestre, que además incluya en su etapa preliminar la comprobación del cumplimiento del artículo No. 47 de la ley de Zona Marítimo Terrestre, con el objetivo de que en esta etapa se pueda prevenir al solicitante en caso de incumplimiento, con el fin de archivar el expediente en caso de que no se subsane esta prevención, así se evita gastos administrativos a la institución y al solicitante. También para que se incluya en el contrato de concesión, una cláusula que indique que en caso de variación del socios o capital accionario la concesionaria deberá notificarlo a la administración municipal, así como indicar en esta misma cláusula que deberán cada 2 años aportar una certificación de su capital social, ello con el fin de evitar fraude de ley. Además, que se les solicite a las sociedades beneficiarias de concesión, actualizar cada 2 años la certificación de socios y capital accionario indicando lo beneficiarios finales de las personas jurídicas, advirtiéndole a la sociedad beneficiaria de la concesión, que la certificación presentada puede ser valorada para seguridad jurídica por medio de la autoridad responsable.

Lo anterior, en cumplimiento a la política aprobada por este Concejo en la sesión ordinaria No. 209-2020 del 29 de abril del 2020 Ver punto 2.3 de este informe.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de seis meses, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que contenga las acciones tomadas.

4. Implementar controles y lineamientos en el proceso de recepción y aprobación de las solicitudes de concesión a sociedades mercantiles, a efecto de monitorear durante todo el proceso previo a la aprobación de las mismas, que esas sociedades mercantiles que se encuentran al día en el pago del impuesto que establece el artículo 7 de la Ley 9428, considerando que las municipalidades también son entes recaudadores auxiliares de la hacienda pública y en caso de estar disueltas, establecer lineamientos que permitan determinar si conservan algún derecho o prioridad sobre los terrenos y cuál es el trámite que corresponde para cada caso. Ver punto 2.4 de este informe.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de seis meses, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que contenga las acciones tomadas.

5. Establecer políticas, estrategias y actividades inmediatas para la gestión de la continuidad de los servicios del Departamento de Zona Marítimo Terrestre incorporando acciones referentes a la gestión de los recursos financieros, humanos, operativos y de tecnologías de información; además, que se encuentre documentada, aprobada y comunicada. Ver punto 2.5 de este informe.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de seis meses, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que contenga las acciones tomadas.

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.

PRESIDENTE. Agradece a la auditora el Informe presentado

CONSIDERANDO:

- ✚ Que se ha conocido y discutido el Informe de auditoría de carácter especial sobre la gestión realizada por el concejo municipal de distrito de Cobano en la zona marítimo terrestre

ACUERDO N°1

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

ACUERDO UNANIME

1.2. Aprobar en todas sus partes el informe denominado “Informe de Auditoría de Carácter Especial sobre la Gestión realizada por el Concejo Municipal de Distrito de Cobano en la Zona Marítimo Terrestre”. ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales propietarios William Morales, Eric Salazar, Kemily Segura (quien asume la curul ante la ausencia del Sr. Minor Centeno), Manuel Ovares y Carlos Duarte (quien asume curul ante la ausencia del Sr. Eduardo Sánchez).

CONSIDERANDO:

- © Que se han conocido y analizado las recomendaciones emitidas a este Concejo en el informe denominado “Informe de Auditoría de Carácter Especial sobre la Gestión realizada por el Concejo Municipal de Distrito de Cobano en la Zona Marítimo Terrestre”.

ACUERDO N°2

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “2.1. Solicitarle a la Intendencia cumplir con las recomendaciones que le son emitidas en el punto 4.2 de este informe y adoptar las alternativas de mejora necesarias, a fin de corregir todo lo indicado en este informe. Así también a fin de estar informados de lo actuado y según lo indicado por el mismo Intendente, realizaremos una **sesión extraordinaria de seguimiento de este informe cada tres meses, donde el señor Intendente presentara informe verbal y escrito, de lo actuado con el fin de corregir y mejorar el trabajo del departamento de zona marítimo terrestre”.** ACUERDO UNANIME

2.2. Solicitarle a la Comisión Especial de Planes Reguladores, en cumplimiento de sus funciones, velar para que se corrijan las deficiencias que presentan los planes reguladores costeros que se citan en el punto 2.1 del informe denominado “Informe de Auditoría de Carácter Especial sobre la Gestión realizada por el Concejo Municipal de Distrito de Cobano en la Zona Marítimo Terrestre”, el cual se les adjunta. Y en un plazo de un dos, después de recibido este documento (17 octubre del 2021 aproximadamente) remitan a este Concejo un primer informe escrito, de lo actuado al respecto). ACUERDO UNANIME

2.3. Solicitarle a la Intendencia, presentar a este Concejo, en **un término de diez días hábiles**, después de notificado este acuerdo, un informe escrito de las razones por las cuales no se está cumpliendo con la política emitida en la sesión ordinaria No. 209-2020 del 29 de abril del 2020”. ACUERDO UNANIME

2.4. Solicitarle a la Intendencia, **en un plazo de quince días hábiles**, después de notificado este acuerdo, la lista de las concesiones que han realizado cambios en su razón social y que no han

sido aprobados por este Concejo”. ACUERDO UNANIME. Votan afirmativamente los Concejales propietarios William Morales, Eric Salazar, Kemily Segura (quien asume la curul ante la ausencia del Sr. Minor Centeno), Manuel Ovaes y Carlos Duarte (quien asume curul ante la ausencia del Sr. Eduardo Sánchez).

ARTICULO III. PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DEL INFORME DE AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA GESTION REALIZADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

EI INFORME COMPLETO CONSTA EN EL EXPEDIENTE DEL ACTA

1. CONCLUSIONES

3.1 Sobre la Eficiencia y eficacia de la actividad de Auditoría Interna

La Auditoría Interna ha realizado actividades en busca del crecimiento, en procura de la modernización y el mejoramiento continuo de su labor, ha desarrollado políticas y procedimientos de trabajo que se deben aplicar en los diferentes tipos de auditoría, intentando con esto prestar servicios de auditoría de calidad, facilitar la ejecución del trabajo y el seguimiento de recomendaciones de manera sistemática.

La percepción de las instancias auditadas sobre la actividad de la Auditoría Interna, es regular. El Concejo Municipal presenta una aceptación excelente respecto de la actividad que desarrolla esta unidad.

La ausencia de un sistema de valoración de riesgos, la omisión de la autoevaluación de control interno, la escasa planificación institucional y los insuficientes indicadores de gestión en los proyectos, siguen siendo una limitación fundamental para que la Auditoría Interna pueda ejercer su función basada en los riesgos y para que los estudios contribuyan a la eficiencia, la eficacia, la economía y la legalidad de los controles establecidos por la Administración Activa para alcanzar sus objetivos.

Adicionalmente, es necesario realizar acciones de mejora relacionadas con los resultados expuestos en la presente autoevaluación en procura de la modernización y el mejoramiento continuo de la labor de la Auditoría interna.

También, se requiere que el Concejo Municipal y la Administración Activa apoyen a la Auditoría, facilitándole los recursos humanos, financieros y tecnológicos que le permitan fortalecerse y consolidarse cada día más.

Esencialmente, para que los servicios de la Auditoría Interna se conviertan en un instrumento de cambio que coadyuve al cumplimiento de los objetivos institucionales, es necesario que se acaten las recomendaciones emitidas.

3.2 Opinión sobre el cumplimiento de las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna

Los procedimientos de verificación de calidad relativos a los atributos de la Auditoría Interna y su personal, estuvieron enfocados a determinar el cumplimiento de las normas aplicables con respecto al reglamento de organización y funcionamiento de la Auditoría Interna, su estructura orgánica, su independencia y objetividad, las competencias de la Auditoría Interna y el aseguramiento de la calidad procurando obtener una opinión sobre el cumplimiento de las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna relativas a estos aspectos.

Al respecto se requieren tomar las acciones necesarias para la implementación de las mejoras pertinentes en la evaluación del riesgo de la auditoría interna para la confección del plan anual de trabajo, observando la situación actual de la pandemia y procurando abordar las situaciones de riesgo con mayor profundidad y tomando en cuenta la susceptibilidad, exposición, adaptación, vulnerabilidad de la Institución a la presencia de estos riesgos.

También se requiere trabajar en la evaluación del riesgo de la auditoría interna pues fue en el 2013 que se confeccionó el “Sistema de valoración e identificación de riesgos de la Auditoría Interna” y por la cantidad de actividades que debe efectuar la Auditoría Interna no ha sido posible actualizarlo y efectuar la evaluación de riesgos de la AI anualmente.

Los resultados de la aplicación de las herramientas de autoevaluación son congruentes con lo incluido en el informe y el plan de mejora, y con los objetivos de la evaluación de calidad.

No obstante, los resultados logrados hasta ahora por la Auditoría Interna del Concejo Municipal de Cóbano a pesar de los retos pendientes, la fortalecen y avanza en la calidad y el mejoramiento continuo de sus procesos y productos lo cual le permite ir cumpliendo las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna, en una forma razonable. Considerando además que es una Auditoría Interna unipersonal y con recursos institucionales muy limitados.

En consecuencia, se requiere de esfuerzos conjuntos entre el Gobierno Municipal (Concejo e Intendencia Municipal) y la Auditoría Interna, de manera que los servicios de auditoría coadyuven al cumplimiento de los objetivos institucionales y que a su vez, garanticen razonablemente a la ciudadanía que los recursos que les han sido conferidos a los funcionarios públicos de la entidad, se administran de manera eficiente y en apego al bloque de legalidad, procurando la satisfacción del interés público.

Anexo 5.1. Plan de mejora periodo 2019 (Herramienta 10-2)



Evaluación de calidad de las auditorías internas
Herramienta 10-2: Modelo de plan de mejora

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO						
AUDITORÍA INTERNA						
Evaluación de calidad de la auditoría interna						
Periodo: 2020						
PLAN DE MEJORA						
Ref. informe de evaluación	Situación encontrada	Acción por implementar	Plazo	Fecha de inicio estimada	Fecha de conclusión estimada	Observaciones
AIM-02-2017	No se han realizado auditorías relacionadas específicamente con el diseño, la implantación y la eficacia de los objetivos, los programas y las actividades de la organización en relación con la ética.	Posterior a la valoración de riesgo, considerar la inclusión en el plan de trabajo de una auditoría relacionada específicamente con el diseño, la implantación y la eficacia de los objetivos, los programas y las actividades de la organización en relación con la ética.	48 meses	1/8/2017	31/7/2021	
AIM-02-2018	Se confeccionó en el 2013 un documento que contiene el "Sistema de valoración e identificación de riesgos de la Auditoría Interna" y por la cantidad de actividades que debe efectuar la Auditoría Interna no ha sido posible actualizarlo y efectuar la evaluación de riesgos de la AI anualmente.	Actualizar el documento que contiene el "Sistema de valoración e identificación de riesgos de la Auditoría Interna y efectuar la evaluación de riesgos de la AI anualmente.	36 meses	1/8/2018	31/7/2021	
AIM-02-2021	Ante la emergencia sanitaria se pueden estar presentado situaciones de riesgo que requieren ser abordadas con mayor profundidad y se hace necesario considerar la susceptibilidad, exposición, adaptación, vulnerabilidad de la institución a la presencia de estos riesgos.	Mejorar e implementar una herramienta que permita medir con mayor facilidad los riesgos que se presenten e involucrar en lo posible a la Administración en el proceso de valoración de riesgos.	24 meses	1/8/2021	31/7/2023	
AIM-02-2021	No existe un programa de capacitación para el personal de la auditoría interna debido a la dificultad de conseguir cursos accesibles considerando la restricción de personal para atender todas las actividades de la Auditoría Interna y la	Analizar las áreas en las que se requiere capacitación para confeccionar el programa respectivo. Asimismo, se espera analizar las opciones relativas a suscripciones en línea disponibles actualmente que podrían ser una fuente	25 meses	1/8/2021	31/7/2023	

SE DA POR CONOCIDO

PRESIDENTE: Al ser las dieciocho horas con treinta y cinco minutos se da por finalizada la sesión. Muchas gracias y buenas noches.

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

Sra. Roxana Lobo Granados

SECRETARIA

Sr. Eric Salazar Rodriguez

PRESIDENTE