



**MUNICIPALIDAD DE OSA**  
**DEPARTAMENTO DE SECRETARIA**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE OSA**  
**TELEFONO: 788-83-02**

**ACTA EXTRA ORDINARIA 07-2007**

Acta de la sesión Extra Ordinaria numero **07-2007** celebrada por el Concejo Municipal de Osa, el día **25 de Abril del dos mil siete**, a las **dieciséis y treinta minutos (4:30 p.m.)** horas de la tarde, con la asistencia de los señores regidores y síndicos, propietarios y suplentes siguientes:

**REGIDORES(AS) PROPIETARIOS(AS)**

Eugenio Najera Santamaría.....Presidente en ejercicio  
 Alba Cerdas Aguilar  
 Jessica Hernández Sanarrusia  
 Yanina Chaverri Rosales  
 Daisy Anchia Angulo

**REGIDORES(AS) SUPLENTE**

Sonia Segura Matamoros  
 Norma Collado Pérez

**SINDICOS PROPIETARIOS**

Yamileth Villachica Chavarría  
 David Pérez Campos  
 Carlos Méndez Marín

**SINDICOS SUPLENTE**

Fanny Barquero Ocón

**Observaciones:** Se encuentran presentes en esta sesión el Señor Jorge Alberto Cole de León, Alcalde Municipal de Osa, Lic. Rafael Guillermo Hernández Trigueros, Asesor Legal, Isabel Chaves Bonilla, Encargada del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, Abrahán Jiménez Aguirre, Administrador Tributario y Norca Figueroa, Vice Alcaldesa.

**AGENDA PARA LA PRESENTE SESION:**

**CAPITULO I-** Saludo y Bienvenida por parte de la Presidencia

**CAPITULO II-** Comprobación del quórum

**CAPITULO III-** Exposición por parte de personeros de la Contraloría General de la Republica, sobre los resultados del estudio efectuado en la Municipalidad de Osa, sobre la Zona Marítimo Terrestre.

## **CAPITULO I.- APERTURA DE LA SESION Y SALUDO DE LA PRESIDENCIA.**

El señor Eugenio Najera Santamaría, Presidente del Concejo Municipal y con ello da Inicio la Sesión programa para este día.

## **CAPITULO II.- COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.**

Se comprueba el quórum por parte de la presidencia, el mismo se encuentra en su totalidad

## **CAPITULO III.- EXPOSICIÓN POR PARTE DE PERSONEROS DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA, SOBRE LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO EFECTUADO EN LA MUNICIPALIDAD DE OSA, SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.**

**PUNTO 1:** Las personas a cargo de la exposición que se llevara a cabo el día de hoy, son las siguientes, el señor Luís Fuentes Gamboa, Mariano Cárdenas Murillo, Alexander Corella Chavarría, todos personeros de la Contraloría General de la Republica, no se omite manifestar que por disposición de los señores Contralores, dicha exposición será exclusivamente para las personas que se han consignado en la parte de Observaciones. Por tanto da inicio a la exposición y se consigna actas lo siguiente:

### **EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN MUNICIPAL SOBRE LA VIGILANCIA Y PROTECCIÓN DE LOS TERRENOS UBICADOS DENTRO DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL CANTÓN DE OSA**

#### **I Origen del estudio**

El estudio se realizó en cumplimiento del plan operativo anual de la DFOE del año 2007 y en el ejercicio de las potestades de fiscalización superior que la normativa vigente confiere a esta Contraloría General

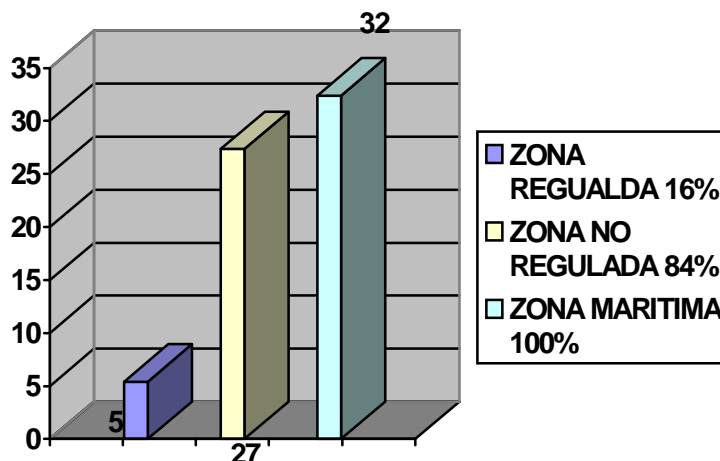
#### **I Objetivo del estudio**

Determinar la eficiencia y eficacia de la gestión municipal en la vigilancia y protección de los terrenos ubicados dentro de la zona marítima terrestre del Cantón de Osa, con apego al bloque de legalidad.

### **PLANIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y USO DE LA ZMT DEL CANTÓN**

- I La Ley No. 6043 propugna el desarrollo ordenado y planificado de la ZMT y establece que corresponde a las municipalidades velar por el cumplimiento de la normativa contenida en esa misma Ley, referente al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de este bien de dominio público.
- I La Ley No. 6043 y su Reglamento, establecen el mecanismo de la concesión como el medio legal e idóneo para el disfrute y aprovechamiento de la ZMT, pero condiciona el otorgamiento de esas concesiones a la existencia, entre otras cosas, de planes reguladores.
- I Así, para el cumplimiento del objetivo primordial de la Ley No. 6043, las municipalidades deben gestionar la preparación, aprobación e implementación de planes reguladores en la ZMT de su jurisdicción.

- Ø Playa Dominical
- Ø Safari de Pesca
- Ø Rocas Amancio
- Ø Punta Dominical
- Ø San Martín
- Ø Puerto Nuevo
- Ø Punta Achiote
- Ø Quebrada Grande
- Ø Playa Ballena
- Ø Playa Piñuela
- Ø Las Ventanas



- Ø Boca Coronado
- Ø Playa Colorada
- Ø Las Caletas
- Ø Punta San José
- Ø Punta San Josecito

- I La mayoría de los planes fueron aprobados por la Municipalidad con anterioridad al año 2000 y propuestos y financiados por personas físicas o jurídicas con intereses en esas zonas.
- I Prediagnóstico de la zona costera, elaborado por el Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (PRODUS) de la Escuela de Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica
  - Describe un inventario de los instrumentos jurídicos y técnicos, así como también los diferentes relieves que reúne la zona costera para ser considerados en etapas siguientes de la elaboración de un plan regulador costero integral.
  - No dimensiona la problemática actual que significa el hecho de que solamente un mínimo porcentaje de la zona marítimo terrestre de ese cantón cuente con planes reguladores, que justifiquen precisamente la razón de elaborar ese plan regulador integral

### **PROTECCIÓN DE LA ZONA PÚBLICA EN LA ZMT DEL CANTÓN**

- I La Ley No. 6043, art. 20 señala que salvo las excepciones establecidas en la misma Ley, la zona pública no puede ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso.
- I Nadie puede alegar derecho sobre la zona pública y ésta debe estar dedicada al uso público.
- I Las municipalidades y demás instituciones del Estado encargadas de la vigilancia y protección de la ZMT, deben dictar y hacer cumplir las disposiciones necesarias para garantizar el libre tránsito y disfrute de la zona pública.
- I La Sala Constitucional ha indicado que *“el núcleo inamovible de la ley reguladora de la zona marítimo terrestre ha sido el relativo a la franja de cincuenta metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria, declarada pública, y como tal, no solamente es imposible apropiársela por ningún modo, sino que ha sido puesta al servicio de todas las personas, sin excepción”*.
- I En la inspección realizada por esta Contraloría General como parte del presente estudio, se detectó que la zona pública correspondiente al sector costero comprendido entre Playa Dominical y Bahía Los Canduchos, así como también en Drake, que a esa fecha contaba con demarcatoria o *“amojonamiento”* por parte del Instituto Geográfico Nacional se detectaron algunas construcciones y ventas ilegales dentro de la zona pública. En el caso de las construcciones, en ninguno de los casos se estableció que estuviesen dentro de las excepciones permitidas por la Ley; es decir, que los terrenos en donde se detectaron estuviesen debidamente inscritos por particulares, y que tales construcciones estuviesen autorizadas tal como lo exige el artículo 25 de la Ley sobre la ZMT.
- I En conclusión, la zona pública de la ZMT de Osa, se encuentra invadida en grado importante y en consecuencia no está dedicada al uso público tal como lo exige la Ley No. 6043.

### **ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LAS ÁREAS REGULADAS EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL CANTÓN**

- I Según se ha establecido, la Ley No. 6043 y su Reglamento señalan que el uso y aprovechamiento de la ZMT debe darse mediante un proceso debidamente ordenado y planificado.

- I El Reglamento, en su artículo 17, establece la necesidad de que la ZMT se desarrolle acorde con planes reguladores.
- I El Plan Regulador constituye, entonces, el instrumento legal y técnico para lograr el desarrollo económico, social y ambiental equilibrado de la ZMT y de las áreas adyacentes o de influencia, por lo que su observancia constituye una obligación para las instituciones encargadas de la administración y protección de la ZMT del país.
- I La Procuraduría General de la República ratificó también el carácter normativo de los planes reguladores y su obligatoria aplicación una vez puestos en vigencia.
- I A la escasez de planes reguladores en la ZMT del cantón, debe sumarse como agravante el hecho de que ninguno de los planes reguladores aprobados se encuentra implementado, pese al tiempo transcurrido desde que cobraron vigencia.
- I Tales instrumentos de planificación han servido únicamente como medio para que los interesados tengan la posibilidad de obtener derechos reales sobre los terrenos solicitados, a través de la figura de la concesión, sin que exista un interés genuino por desarrollar la zona marítima terrestre.
- I El principal obstáculo para lograr la rápida implementación de los planes reguladores aprobados y el efectivo desarrollo de la ZMT, lo constituye la ausencia en la Municipalidad de un trámite expedito y eficiente a las solicitudes de concesión recibidas, que permita a los interesados culminar con éxito su gestión, o a la administración archivar dichas solicitudes, según lo dispone el artículo 33 del Reglamento.
- I Deficiente gestión de los informes de inspección

### **Plan Regulador Playa Dominical centro**

- I Usos de suelos proyectados
  - I “Zona de alojamiento turístico” destinada a la construcción de una planta turística hotelera o residencial de mediana densidad, para uso de visitantes nacionales y extranjeros como parte de la ejecución de proyectos turísticos previamente aprobados por el ICT
  - I “Zona de cooperativas” para permitir la instalación de grupos gremiales
  - I “Zona de facilidades turísticas” destinada al desarrollo de instalaciones turísticas recreativas y comerciales, que puedan ser utilizadas tanto por los visitantes nacionales como extranjeros
- A la fecha tales desarrollos no existen y los terrenos comprendidos dentro de esa área de influencia se encuentran ocupados de acuerdo con las concesiones aprobadas para ese lugar, sin que a la fecha se hayan ejecutado las obras conforme lo establecido en el plan regulador, con excepción de un complejo comercial en proceso de construcción ubicado en esa zona.

### **Sur de Playa Dominical**

- I Usos de suelos proyectados

“Zona residencial turística” destinada a la construcción de viviendas para el disfrute de la recreación, esparcimiento y descanso de los visitantes.

- I Tal desarrollo no existe y los terrenos comprendidos dentro del área de influencia del plan regulador se encuentran ocupados y están siendo aprovechados por personas físicas y jurídicas en diferentes actividades ajenas a lo que indica el plan regulador.

### **Rocas Amancio**

- I Usos de suelos proyectados

- “Zona de alojamiento turístico” destinada a la construcción de una planta turística hotelera o residencial de mediana densidad, para uso de visitantes nacionales y extranjeros como parte de la ejecución de proyectos turísticos previamente aprobados por el ICT
  - “Zona de cooperativas” para permitir la instalación de grupos gremiales, una “zona de facilidades turísticas” destinada al desarrollo de instalaciones turísticas recreativas y comerciales, que puedan ser utilizadas tanto por los visitantes nacionales como extranjeros
  - “Zona de servicios básicos” destinada a la instalación de servicios básicos que requieren los visitantes nacionales y extranjeros
- I A la fecha tales desarrollos no existen y los terrenos comprendidos dentro de esa área de influencia se encuentran ocupados de acuerdo con las concesiones aprobadas para ese lugar, sin que a la fecha se hayan ejecutado las obras conforme lo establecido en el plan regulador.

### **INVASION DE TERRENOS EN ÁREAS REGULADAS EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL CANTÓN**

#### **I Punta Dominical**

- Zonas de protección invadidas por pescadores
- Limonal

I Personas tomaron posesión de los terrenos y procedieron a construir sin que tengan una concesión legalmente aprobada.

- San Martín, corresponde a zona protegida

I Construcciones permanentes, sin que al respecto existan concesiones tramitadas para ese lugar

I Municipalidad percibe sumas por concepto de canon

I Ha permitido el desarrollo de las construcciones

### **INVASION DE TERRENOS EN ÁREAS REGULADAS EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL CANTÓN**

- I Fomenta el desorden en el manejo de la ZMT y propicia el desinterés por parte de esas personas para culminar sus trámites y obtener legalmente su concesión
- I La PGR ha señalado “... *la presentación de una mera solicitud sobre un terreno de la zona marítimo terrestre no legitima a nadie para permanecer en él mientras se le resuelve o se elabora un plan regulador...*”.
- I El Reglamento a la Ley No. 6043, en su artículo 15, establece que las municipalidades no pueden aprobar obras de construcción, reconstrucción o remodelación en la ZMT – mucho menos permitir las sin licencia municipal –, si el interesado no cuenta con un contrato de concesión debidamente inscrito en el Registro General de Concesiones, en el Registro Nacional.
  - La Municipalidad no ha sido diligente ni rigurosa con los ocupantes de estos terrenos

- La existencia de edificaciones evidencian la escasa importancia a los informes de la labor de inspección que se tramitan

### **ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LAS ÁREAS REGULADAS EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL CANTÓN**

- I Ac. SJD-061-2006, de JD ICT, ses. ord. 5398, art. 5, in. III, 24-1-2006, sobre adición al ac. SJD-1165-2005, ses. Ord. 5391, art. 5, in. III, 6-12-2005:(pronunciamento C-297-2004, de fecha 19 de octubre del 2004)
  - *Las Municipalidades no podrán otorgar concesiones hasta que se haya realizado la delimitación de las zonas de bosque y terrenos de aptitud forestal, por parte del MINAE en la ZMT que abarca el plan regulador en cuestión.*
  - *Los Planes Reguladores que sean afectados parcialmente por la delimitación de las zonas de bosque y terrenos de aptitud forestal que defina el MINAE, deberán ser modificados, actualizando las láminas de zonificación, vialidad y el Reglamento de zonificación.*
  - *El Instituto Costarricense de Turismo deberá dar la aprobación final de la nueva versión del Plan Regulador*
  - *En los Planes Reguladores que la delimitación de las zonas de Bosque y terrenos de aptitud forestal los afecte totalmente, el Instituto Costarricense de Turismo, procederá a la derogación del Acuerdo de aprobación inicial*

### **ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LAS ÁREAS REGULADAS EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL CANTÓN**

- I De los 20 planes reguladores no se obtuvo evidencia de que las zonas protegidas fueran conocidas por el MINAE.
- I De las zonas no reguladas, tampoco se obtuvo evidencia, de que el MINAE o la misma Municipalidad tenga un inventario de las zonas correspondientes a bosques y terrenos de aptitud forestal ubicadas en esos sectores.
- I Al aprobarse esos planes reguladores con anterioridad al pronunciamiento C-297-2004, de fecha 19 de octubre del 2004, emitido por la Procuraduría General de La República, necesariamente la Municipalidad debe cumplir el acuerdo SJD-061-2006, tomado por la Junta Directiva del ICT

### **ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LAS ÁREAS QUE NO CUENTAN CON PLANES REGULADORES EN LA ZMT DEL CANTÓN**

- I La mayor parte de la ZMT del cantón carece de regulación
- I La ausencia de planes reguladores en estas áreas no permite el otorgamiento de concesiones, por lo que el uso de la tierra solo es permitido mediante el otorgamiento a particulares del denominado "permiso de uso".
- I El "permiso de uso" constituye un acto unilateral por el cual la autoridad administrativa concede un derecho de tipo precario para el aprovechamiento del bien público, a cambio del pago de algún tipo de tasa o contribución especial.

- I La PGR ha indicado que en la ZMT solo pueden admitirse aquellos permisos de uso que no afecten las condiciones naturales de la zona, no entorpezcan el libre aprovechamiento de la zona pública y que su ejecución no limite en absoluto la futura implementación de un plan regulador.
- I El uso de estas áreas, puede permitirse si se ha suscrito un contrato de arrendamiento mediante el cual el interesado se obligue a cancelar a la Municipalidad algún tipo de tasa o contribución, y se establezca al arrendatario la imposibilidad de desarrollar en el sitio construcciones de carácter permanente que puedan en un futuro obstruir la implementación de un plan regulador, que afecten las condiciones naturales de la zona o que entorpezcan el libre aprovechamiento de la zona pública.

### **ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LAS ÁREAS QUE NO CUENTAN CON PLANES REGULADORES EN LA ZMT DEL CANTÓN**

- I Sector de Drake
  - Playa Colarada, existen construcciones permanentes, lo cual podría obstruir en el futuro la implementación de un plan regulador para la zona, razón por lo que tales construcciones pueden reputarse como ilegales.
  - Los interesados presentaron solicitudes de concesión de los inmuebles, con pleno conocimiento de que en esas áreas no existen planes reguladores, pero con la intención de “*legitimar*” de alguna forma la ocupación.
- I La administración municipal además de que ha procedido a recibir esas solicitudes de concesión, ha permitido la ocupación ilegal de los terrenos, pese a las notificaciones y los informes de inspección que se han realizado al respecto
  - Incurre en un procedimiento irregular
  - Propicia el desorden y el uso indiscriminado del patrimonio público representado en esos inmuebles.

### **GESTION ADMINISTRATIVA**

- I **Planes Anuales Operativos para los años 2006 y 2007**
  - La Municipalidad no cuenta, dentro de sus PAOs, con estrategias, objetivos y metas que procuren un accionar permanente y coordinado para el desarrollo de la ZMT que se encuentra bajo su tutela.
  - Se presupuestaron ingresos por el cobro de canon en la ZMT, sin que exista una adecuada planificación de la forma en que se van a invertir esos recursos.
  - No se cuenta con una clara definición de las obras de mejoramiento de la ZMT y del cantón a realizar,
  - No se establece una priorización de las inversiones, y no se establecen metas e indicadores de desempeño que permitan a la Administración dar seguimiento sobre el avance en el cumplimiento de lo planeado.
  - No se da seguimiento a los informes de inspección

- Se inobserva la norma No. 3.2 del Manual de normas generales de control interno.

#### **Pendiente de cobro**

Al 13 de febrero del 2007 ascendía a ¢13.799.598,00 (42% de los ingresos presupuestados del 2007 ¢32.707.175,30), el cual no es confiable.

- Limitaciones en el Sistema de Facturación
  - I Registros trimestrales
  - I Más de una concesión para un mismo contribuyente
  - I Avalúos desactualizados
- Al 31 de diciembre de 2006, apenas recaudó ¢7.442.635,00 ( 23% de los ingresos presupuestados ¢32.707.175,30, dejó de percibir la suma de ¢25.264.540,00 (77%).
  - I Deficiente gestión en lo que respecta al cobro y la recaudación de este ingreso
  - I Pendiente de cobro no es confiable

Artículos 28 y el transitorio VII de la Ley y 51 bis del Reglamento de la ZMT (calculo canon)

53 de la Ley y 80 del Reglamento (cancelación concesiones)

#### **Avalúos de la Zona Marítimo Terrestre**

- Vigencia de cinco años deberán ajustarse con el nuevo avalúo
  - I Los avalúos en muchos casos se encuentran desactualizados y con ello, el canon respectivo
  - I Diferencias en los registros hacen determinar con certeza la cantidad de ingresos dejados de percibir
  - I Situación advertida desde el 31 de marzo del 2006 al Alcalde Municipal de ese entonces, Lic. Gabriel Villachica Zamora, por la señora Yadira Arroyo Paniagua, en ese momento, Jefe del Departamento Tributario de la Municipalidad
- Razones:
  - I La ausencia de controles internos en general de la municipalidad, donde se pueda establecer la coordinación apropiada en este caso con el área de cobros

#### **Sistema de información para el control de los datos de la ZMT.**

- Carencia de un apropiado sistema de información computarizado, manual, o una mezcla de ambos, que permita disponer de información actualizada, oportuna y confiable con respecto a la gestión institucional referida a la administración de la ZMT bajo su tutela
  - I Deficiencias en la calidad y suficiencia de la información relativa a la administración de este bien de dominio público
  - I Inobservancia de la norma 5.2 del Manual (disponibilidad de la información con un alto grado de calidad, sea oportuna, actualizada y fácilmente accesible para las personas.

## **Archivo de expedientes de concesionarios de la ZMT**

- Carencia de políticas, directrices o procedimientos
  - I Algunos documentos no se localizan en los expedientes
  - I Los documentos no estén dispuestos en forma técnica y ordenada.
  - I Permanecen en archivadores que no tienen llave o se mantienen en ampos
    - facilita traslados no autorizados
    - posibles alteraciones
    - la sustracción de los mismos
  - I No hay certeza de que los expedientes están completos
  - I La oficina en la cual se custodia la información, es de libre acceso del personal
- I Fotocopiadora de la institución
  - Facilita que se materialicen los riesgos descritos
  - Los expedientes contienen documentos repetidos
- I La mayoría de esos documentos son copias
- I Contienen notas de otros asuntos
- I La mayoría de expedientes carecen de:
  - Certificación del MINAE
  - Desarrollos turísticos realizados por costarricenses o empresas extranjeras con mas de un 50% de capital costarricense
  - Garantía de ejecución de los proyectos turísticos aprobada por el ICT
  - Las solicitudes de concesión autenticadas por un abogado y con el respectivo timbre del Colegio de Abogados
  - El análisis técnico de los documentos que debe aportar el concesionario en el momento de presentar la solicitud
  - Los contratos
  - Los oficios del ICT en los cuales se aprueba la concesión
  - La certificación del capital social de las empresas
  - La protocolización de las partes de la concesión ante el Registro Público para que surta efectos legales.
- I Existe correspondencia recibida que tiene más de un año de no ser archivada.
- I Incumplimiento de las normas 5.1, 5.4 y 5.6 del Manual

### **Conciliación periódica de registros.**

- Diferencias considerables entre la cantidad de registros de ZMT incluidos en el Sistema de Facturación y la cantidad de expedientes bajo custodia del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad, así como también con la número de resoluciones aprobadas por el Instituto Costarricense de Turismo e inscritas en el Registro Nacional
  - I Falta de coordinación entre dependencias para determinar y corregir cualquier error u omisión que se haya cometido en el procesamiento de los datos

- Existen concesiones inscritas en el Registro Nacional. En los expedientes de la Municipalidad no se tienen los documentos
- El ICT ha autorizado concesiones a diferentes empresas sin que la resolución se encuentre en los archivos municipales
- Existen expedientes de concesiones aprobadas por la municipalidad que no han sido registradas en el Sistema de Facturación

#### **Expedientes de concesiones en ZMT sin certificación del MINAE**

- El ICT publicó en las Gacetas Nro.103 del 30 de mayo del 2005, Nro. 104 del 31 de mayo del 2005 y Nro. 105 del 1 de junio del 2005
  - I El acuerdo aprobado por la Junta Directiva de esa institución en la sesión ordinaria Nro. 5355, artículo Nro. 5, inciso VIII, celebrada el 26 de abril de ese año, en cuanto a que

“...Los expedientes de concesión remitidos al I.C.T., deberán contener una certificación del MINAE, donde conste que el terreno solicitado en concesión, no constituye área de bosque ni terreno forestal o de aptitud forestal”.

- En los expedientes analizados, cuyas concesiones se aprobaron por la municipalidad con posterioridad al acuerdo tomado por el I.C.T., no cuentan con el documento en cuestión
- Ni que el ICT exigiera ese documento

#### **I Debilidades en el proceso de concesión que conducen a la concentración de predios en ZMT en pocas personas.**

- La Municipalidad de Osa ha otorgado concesiones a diferentes sociedades constituidas todas por las mismas personas físicas, quienes en algunos casos se comprobó eran dueñas de la totalidad del capital accionario.
- Dictamen No. C-157-2001 del 29 de mayo de 2001 PGR

“... la Administración está facultada para emprender acciones concretas que procuren el mayor bienestar de todos los habitantes y el más adecuado reparto de la riqueza (Carta Política, artículo 50)-./...es claro que el artículo 57, inciso e) prohíbe el otorgamiento de más de una concesión a una persona física. Pero lo anterior no impide que la Administración, en uso de sus facultades discrecionales, pueda denegar una solicitud a personas jurídicas, a sus participantes o socios, previa verificación, cuando se encuentran en la misma situación prevista por ese numeral para las personas físicas./

Por lo anterior, es evidente que las concesiones fueron aprobadas sin tener como premisa la intención del legislador plasmada en la Ley 6043, de prevenir la concentración de tierra en pocas manos

### **Delimitación de funciones y responsabilidades.**

- El Departamento de ZMT está a cargo de tres funcionarios
  - I No se le han girado directrices formales en las que se le definan las funciones que deben realizar, ni le han descrito los procesos administrativos que debe ejecutar, como tampoco se les ha comunicado en forma clara sus responsabilidades en materia de administración, protección y control de la ZMT
  - I El Manual de Puestos únicamente describe que al coordinador del área le corresponde la custodia y administración de las áreas de la zona marítimo terrestre del cantón, a partir de los planos de desarrollo de esta zona elaborados por el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto de Vivienda y Urbanismo, con el fin de garantizar el adecuado control de las concesiones de terrenos de la Zona Marítima.
  - I No se indica en el documento, las tareas específicas que sobre esta materia, deben desarrollar tanto el oficinista como el inspector de zona marítimo terrestre.
- I Inobservancia de la norma No. 4.4 y 2.5 del Manual

### **Separación de funciones incompatibles**

- I Los funcionarios ejecutan entre otras, las siguientes funciones, independientemente del puesto que ocupan:
  - I Recibir las solicitudes de concesión de ZMT y darle el trámite que corresponde.
  - I Abrir el expediente que corresponde al otorgamiento de concesiones de ZMT.
  - I Realizar la inspección de campo respectiva al predio que se solicita en concesión.
  - I Tramitar la publicación de los respectivos edictos.
  - I Confeccionar el informe técnico y remitirlo al Concejo para ser o no aprobado.
  - I Solicitar el avalúo para calcular el canon.
  - I Trasladar el informe técnico una vez aprobado por el Concejo, al Instituto Costarricense de Turismo, para que emita la resolución de concesión.
  - I Confeccionar y llevar los controles referidos a contratos de arrendamiento o ademsdums a los mismos cuando corresponda.
  - I Confeccionar resoluciones administrativas.
  - I Recibir y resolver apelaciones sobre edictos y avalúos, o recibir y responder las denuncias.

### **Separación de funciones incompatibles**

- I Realizar inspecciones de campo por violaciones a la Ley 6043 y su reglamento y elaborar los informes pertinentes para ser transferidos a la Alcaldía Municipal para lo que corresponda.
- I Atención al público en ventanilla y por teléfono.
- I En cuanto a los aspectos que estén relacionados con asuntos de legalidad sobre alguna de las tareas que se realizan, se le transfieren al Asesor Legal para que emita el criterio pertinente.

- Minimizar el riesgo de que en ninguno de ellos se concentren funciones de carácter incompatible, que eventualmente podría permitir la realización o el ocultamiento de fraudes, errores u omisiones.
- Observar la norma 4.6 del Manual

### **Financiamiento de los planes reguladores de la ZMT**

- La mayoría de los planes reguladores fueron elaborados por empresas privadas y financiados por iniciativa de los mismos interesados de esos lugares en regular la zona.
- La PGR en el Dictamen No. C-234-2006, del 7 de junio de 2006, el cual es de acatamiento obligatorio, señaló lo siguiente:

*“...tanto el ICT como el INVU y las municipalidades no deben aprobar o adoptar, según el caso, planes reguladores costeros cuya elaboración ha sido gestionada, contratada y financiada por sujetos de derecho privado. Asimismo, que las municipalidades deben elaborar los planes reguladores costeros para lo cual pueden solicitar la colaboración y apoyo técnico del ICT y/o el INVU”. /.../.. la elaboración de los planes es una potestad pública indelegable. Por ello, los planes aprobados en contravención con lo anterior, adolecerían de vicios de nulidad”.*

- I Los únicos planes reguladores costeros oficiales son aquellos que son elaborados por las municipalidades donde haya ZMT y avalados tanto por el ICT como también por el INVU

### **Uso de los recursos del Departamento de ZMT**

- El Departamento de Zona Marítimo Terrestre tiene asignado un vehículo para realizar las labores propias de la unidad
- Equipos de cómputo portátiles para apoyar las labores antes mencionadas.
  - I Debido a los escasos recursos municipales y atendiendo instrucciones superiores, tanto el vehículo como los equipos de cómputo portátiles casi no están disponibles
    - Atrasos en las labores
  - I Norma 6.5 del Manual... Responsabilidad de distribuir y utilizar convenientemente los recursos financieros, materiales, tecnológicos y humanos con que cuenta la organización para asegurar la generación de los resultados esperados.

### **DISPOSICIONES AL CONCEJO**

- I Establecer políticas, lineamientos y prioridades del Gobierno Municipal para el desarrollo ordenado, integral y planificado de la ZMT del Cantón de Osa para la elaboración e implementación de planes reguladores integrales
- I Tomar los acuerdos pertinentes, a efecto de que se suspenda de inmediato el otorgamiento de concesiones hasta que se haya realizado la delimitación de las zonas de bosque y terrenos de aptitud forestal, por parte del MINAE

- I Suspender de inmediato el archivo de expedientes por la aplicación del artículo 33 del Reglamento de la Ley 6043, hasta tanto se termine de archivar toda la documentación que por más de un año no se incluyó en los respectivos expedientes de concesión
- I Girar instrucciones al Alcalde Municipal para que se denieguen concesiones o cesiones a personas jurídicas conformadas por las mismas personas físicas
- I Comunicar a esta Contraloría General, al 30 de abril de 2007, los acuerdos dictados en relación con las disposiciones anteriores y remitir un cronograma con las actividades, plazos y responsables para dar cumplimiento a las disposiciones cursadas.

### **DISPOSICIONES AL ALCALDE MUNICIPAL**

- I Iniciar las acciones administrativas estrictas y efectivas tendientes a poner a derecho la ocupación ilegal en la zona pública de manera que dicha área se destine por completo y sin restricciones de ninguna índole al uso público
- I Realizar de inmediato un estudio pormenorizado de la situación que presentan las solicitudes de concesión aprobadas en las áreas reguladas de la ZMT del cantón, a efecto de establecer las razones por las cuales no se han ejecutado totalmente el desarrollo efectivo de los proyectos turísticos y ambientales propuestos en los planes reguladores aprobados y vigentes
- I Proceder en forma expedita a resolver esas solicitudes conforme a derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 53 de la Ley sobre la ZMT.
- I Girar instrucciones a la encargada de zona marítimo terrestre, para que los planes reguladores en operación, cumplan con los requisitos que se exigen en el Procedimiento Institucional sobre Planes Reguladores Costeros aprobados con fecha anterior al 19 de octubre del 2004
- I Enviar al MINAE los planes reguladores aprobados para que se indique las zonas que están afectas a patrimonio natural del estado y se envíen nuevamente al Instituto Costarricense de Turismo y al INVU para su aprobación final y la publicación en el Diario Oficial La Gaceta
- I Efectuar de inmediato una inspección detallada de los terrenos que conforman las áreas reguladas, con el fin de poner a derecho la situación de ocupación ilegal que presentan algunos de esos inmuebles
- I Girar instrucciones inmediatas y por escrito al personal administrativo que interviene en el trámite de aprobación de concesiones en la ZMT, para que de inmediato dicho trámite se ajuste estrictamente a las disposiciones contenidas en la Ley sobre la ZMT y su Reglamento
- I Iniciar acciones administrativas tendientes a poner a derecho la ocupación ilegal que sufre la zona restringida no regulada de Osa
- I Realizar de inmediato un estudio pormenorizado de los diferentes informes de inspección que ha emitido el Departamento de ZMT con respecto a las violaciones a la Ley de Zona Marítimo Terrestre, para que en coordinación con el Asesor Legal, se les de seguimiento inmediato y se tomen las acciones que correspondan para poner a derecho las situaciones que en ellos se plantean.
- I Realizar los ajustes al Plan Anual Operativo de la Institución para que en forma concreta establezca las acciones de desarrollo, vigilancia y protección de la ZMT del cantón.
- I Coordinar de inmediato con el encargado de la Administración Tributaria Municipal, la Asesoría Legal y el personal encargado del Departamento de la ZMT, las acciones pertinentes para lograr una efectiva recuperación del pendiente de cobro correspondiente al canon de ZMT

- I Coordinar con el Administrador Tributario Municipal un estudio inmediato y pormenorizado del Sistema de Facturación que se tiene en operación para el cobro de los tributos municipales
- I Ordenar al Departamento de la ZMT, Administración Tributaria Municipal y a la Asesoría Legal, que en el plazo de dos meses coordinen las acciones necesarias, de manera que en ese tiempo se tengan completamente actualizados los avalúos de todas las concesiones de ZMT aprobadas por esa municipalidad
- I Que el canon a cobrar se realice con base en el avalúo que se encuentre vigente
- I Instruir a los funcionarios que integran la Administración Tributaria Municipal, para que en lo sucesivo, el importe a cobrar por el alquiler de terrenos en la ZMT del cantón, se calcule acorde con el procedimiento establecido en los artículos 49 y 50 del Reglamento a la Ley sobre la ZMT
- I Se giren órdenes tendientes a diseñar e implementar acciones que permitan mejorar sustancialmente el sistema de información que se tiene en operación
- I Coordinar con el funcionario encargado de la ZMT, para que se implementen las políticas y directrices en relación con el archivo de documentos y el manejo de los expedientes
- I Ordenar a la encargada de ZMT que elabore y someta a aprobación del Concejo Municipal, los procedimientos de control necesarios, para que los expedientes sobre los cuales se solicita su archivo por parte de la administración municipal, sean analizados previamente
- I Ordenar al Jefe de la Administración Tributaria Municipal y al funcionario encargado de la ZMT, que de inmediato coordinen la realización y documentación de conciliaciones periódicas de los registros contenidos en la base de datos del sistema automatizado de cobros, contra los expedientes de cada uno de los concesionarios o permisionarios de la ZMT
- I Instruir a los funcionarios que integran el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, para que en lo sucesivo se exija a los interesados y se archive en el expediente respectivo, la certificación del MINAE
- I Se corrijan las deficiencias mediante los ajustes al Manual de Puestos que se encuentra en operación en esa municipalidad.
- I Separación de funciones
- I Aplicar Dictamen No. C-234-2006, del 7 de junio de 2006
- I Control de activos
- I Comunicar a esta Contraloría General, las acciones realizadas para dar cumplimiento a las disposiciones anteriores y remitir el cronograma con las actividades, plazos y responsables de dar cumplimiento a las disposiciones cursadas.
- I DISPOSICIONES AL ICT

### **Fin de Exposición**

El Señor Jorge Alberto Cole de León, Alcalde Municipal, solicita la palabra a la Presidencia y manifiesta que este informe es una radiografía real de la situación que se esta presentando en esta Municipalidad, con respecto a la Milla Marítima, con respecto a la situación Tributaria, el sistema es riguroso, obsoleto, por ello estamos haciendo las gestiones para contar con el sistema de catastro. Yo les doy gracias a ustedes, esto es una herramienta fundamental, para hacer las correcciones del caso, definitivamente hay que fortalecer el Departamento de Zona Marítimo Terrestre. Hay que empezar con ordenas toda la documentación. Estamos pidiendo una fotocopidora para la administración para evitar el acceso a la oficina de Zona Marítimo Terrestre. Otro aspecto importante es la ejecución de los planes Reguladores.

ProDus, esta implementando el Plan Regulador Integral Costero, ellos se quejan en el atraso de la documentación. Ellos dicen que a finales de mayo nos presentaran el Plan.

El Presidente del Concejo Eugenio Najera Santamaría, manifiesta que este tipo de informes son saludables; ya que nos hacen ver las cosas en blanco y negro. La compañera Isabel Chaves Bonilla, sé que hará los cambios respectivos para mejorar este departamento. Por otro lado me preocupa lo de los informes; ya que no hay ejecución, se ponen los sellos de clausura y los despegan como si nada.

El Lic. Rafael Guillermo Hernández Trigueros, que con respecto a la ejecución y formulación de denuncias en contra de infractores de la ley 6043, estas se presentan ante el Ministerio Público. Recuerdo que tenemos denuncias desde el 2003, que todavía están en trámite y la realidad no se por que tardan tanto; ya que cuando formulamos las denuncias las fundamentamos de la mejor forma, pero en ocasiones de tanto tiempo que pasa, nos comunican que prescribió y la realidad que esto no debe de ser así.

**CAPITULO IV: El Señor Eugenio Najera Santamaría, solicita verbalmente someter a votación la alteración de la presente agenda, para conocer y someter a votación dos acuerdos. Dicha petición es aprueba de manera definitiva por medio de 5 votos de los Regidores Propietarios, Eugenio Najera Santamaría, Alba Cerdas Aguilar, Daisy Anchia Angulo, Yanina Chaverri Rosales y Jessica Hernández Sanarrusia.**

**CAPITULO V: ACUERDOS Y MOCIONES:**

**ACUERDO 1: Del señor Jorge Alberto Cole de León, Alcalde Municipal de Osa, acogido por el Presidente del Concejo, Sr. Eugenio Najera Santamaría, dirigido al Concejo Municipal de Osa, el cual dice:**

Por este medio solicito el siguiente acuerdo, una vez conocida y analiza la Modificación Interna, por la Junta Vial Cantonal y la Unidad Técnica de Gestión Vial, esto en el Acta Extra Ordinaria N° 002-07, celebrada el jueves diecinueve de abril del dos mil siete, el cual se deajo definitivamente aprobada dicha modificación.

**Municipalidad de Osa  
Unidad Técnica de Gestión Vial  
Modificación Presupuestaria**

<b>Nombre de la Sub-Partida</b>	<b>Saldo Disponible a 11/04/07</b>	<b>Suma que se Rebaja</b>	<b>Suma que se Aumenta</b>	<b>Nuevo Saldo Disponible</b>
Materiales y Productos Minerales y Asfálticos	¢ 29.230.983,55	¢5.070.000,00		¢24.160.983,55
Vías de Comunicación Terrestre			¢5.000.000,00	¢5.000.000,00
Contribución Patronal al Banco Popular y de Desarrollo Comunal	¢ 7.597,70		¢70.000,00	¢77.591,00
<b>Totales</b>	<b>¢29.238.578,25</b>	<b>¢5.070.000,00</b>	<b>¢5.070.000,00</b>	<b>¢29.238.578,25</b>

**El Concejo Municipal de Osa, somete a votación el anterior acuerdo y lo aprueba de manera definitiva por medio de 5 votos de los Regidores Propietarios, Eugenio Najera**

**Santamaría, Alba Cerdas Aguilar, Daisy Anchia Angulo, Yanina Chaverri Rosales y Jessica Hernández Sanarrusia. Comuníquese**

**ACUERDO 2: Del señor Jorge Alberto Cole de León, Alcalde Municipal de Osa, acogido por el Presidente del Concejo, Sr. Eugenio Najera Santamaría, dirigido al Concejo Municipal de Osa, el cual dice:**

Sirva el presente para solicitarles de la manera mas atenta tomar un acuerdo definitivamente aprobado en el cual se aprueben modificar los saldos del programa 1y 2. el cual se detalla de la siguiente manera:

Se desmulle del código de combustibles y lubricantes del proa II y serv III 4.000.000,00 para aumentar servicios de ingeniería y viáticos del programa I y actividad I.

Se disminuye del código de viáticos dentro del país del prog II por 200.000,00 para aumentar tiempo extraordinario del mismo programa.

Se disminuye sueldos fijos de la auditoria correspondiente al primer trimestre por un monto de 1.364.600,00 para aumentar otras construcciones y mejoras del programa I y actividad 4.

Se disminuye de restricción al ejercicio liberal de la profesión del prog I y actividad II de auditoria 886.988,00 para aumentar 500.000,00 en otras construcciones y mejoras y 386.988,00 en equipo y mobiliario de oficina.

Adjunto detalle de la modificación interna 10.

**Municipalidad de Osa  
Departamento de Contabilidad  
Ejercicio Economico para el periodo 2007-04-26  
Detalle de Modificación Interna Nº 10  
Fecha 25/04/2007**

<b>Nombre de la Sub-Partida</b>	<b>Saldo Disponible</b>	<b>Suma a Rebajar</b>	<b>Suma a Aumentar</b>	<b>Nuevo Saldo</b>
Combustibles y Lubricantes	4.000.000,00	3.500.000.00		500.000.00
Servicios de Ingeniería			3.500.000.00	3.500.000.00
Combustibles y Lubricantes	500.000.00	500.000.00		
Viáticos dentro del país	63.131.00		500.000.00	563.131.00
Viáticos dentro del país	490.100.00	200.000.00		290.100.00
Tiempo Extraordinario			200.000.00	200.000.00
Sueldos para cargos fijos	4.093.800.00	1.364.600.00		2.729.200.00
Otra construcciones,	-1.317.69		1.364.600	1.363.282.31

adiciones y mejoras				
Restricción al ejercicio Liberal de la	2.660.970.00	500.00.00		2.160.970.00
Otras construcciones, adiciones y mejoras	1.363.282.31		500.000.00	1.863.282.31
Restricción al ejercicio de la	2.160.970.00	386.988.00		1.773.982.00
Equipo y Mobiliario de Oficina	17.000.00	386.988.00		403.988.00

<b>Total Generales .....¢</b>	6.451.588.00	6.451.588.00
-------------------------------	--------------	--------------

**El Concejo Municipal de Osa, somete a votación el anterior acuerdo y lo aprueba de manera definitiva por medio de 5 votos de los Regidores Propietarios, Eugenio Najera Santamaría, Alba Cerdas Aguilar, Daisy Anchia Angulo, Yanina Chaverri Rosales y Jessica Hernández Sanarrusia. Comuníquese**

AL SER LAS 18:20 HORAS DE LA NOCHE SE CIERRA LA SESION.

\_\_\_\_\_  
**EUGENIO NAJERA SANTAMARIA**  
 PRESIDENTE EN EJERCICIO

\_\_\_\_\_  
**ROBERTO SÁNCHEZ MATA**  
 SECRETARIO  
 CONCEJO MUNICIPAL DE OSA