

Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 1 de 46

ACTA ORDINARIA N° 84-2020-2024

Acta de la Sesión Ordinaria N° 84-2020-2024, celebrada por el Concejo Municipal de Osa, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Osa, el día 08 de diciembre del dos mil veintiuno, a las quince horas y treinta minutos de la tarde (03:30p.m.). Ocuparon Curul los regidores: ----

Alfredo Soto Elizondo **Presidente Municipal** -----

Damaris Guadamuz Castro **Vicepresidente Municipal** -----

Joaquín Porras Jiménez -----

Sonia Segura Matamoros -----

Tairis Chavarría Vargas -----

REGIDORES SUPLENTES -----

Lorenzo Ibarra Rosales -----

Roy Vargas Zamora -----

SINDICOS PROPIETARIOS -----

Jorge Cerdas Pérez -----

Juan Manuel Rosales Segura -----

Elmer Uva Beita -----

Luis Duarte Fonseca -----

Freddy Zúñiga Artavia -----

SINDICOS SUPLENTES -----

Betty Latouche White -----

Vanessa Masis Arias -----

Alcaldesa: Yanina Chaverri Rosales. -----

Secretario del Concejo Municipal: MSc. Allan Herrera Jiménez. -----

AUSENTES: Yansi Aguirre Sevilla (regidora suplente), José Andrey Zúñiga Sáenz (regidor suplente), Rocío Soto Varela (regidora suplente), Cristóbal Atencio Bermúdez (síndico propietario), Raquel Acuña Flores (síndica suplente), Ixcenit Concepción Martínez (síndica suplente), Jeannette Chaves Aguero (Síndica Suplente). -----

ARTÍCULO I. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

ARTICULO II. ORACIÓN.

ARTÍCULO III. AUDIENCIAS.

Punto 1. Juramentación Junta de Educación Escuela Los Ángeles de Drake.

Punto 2. Departamento Urbanismo. Asunto: Presentación de PROYECTO URBANISTICO CONDOMINIO AVIR (BRIGHT STAR INVESTMENTS HOLDING).

ARTÍCULO IV. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.

Punto 1. Lectura y Aprobación del Acta Extraordinaria N°39-2020-2024.

Punto 2. Lectura y Aprobación del Acta Ordinaria N°83-2020-2024.

ARTICULO V. INFORME DEL ALCALDE MUNICIPAL.

ARTÍCULO VI. LECTURA DE CORRESPONDENCIA.

ARTÍCULO VII. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE.

ARTÍCULO VIII. INFORMES DE COMISIÓN.

ARTÍCULO IX. MOCIONES DE LOS SEÑORES REGIDORES.

ARTÍCULO X. MOCIONES DEL SEÑOR ALCALDE.

ARTÍCULO I. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se somete a votación y se aprueba de manera unánime. -----

ARTICULO II. ORACIÓN. -----

El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo, solicita a la síndica suplente Betty Latouche White que realice la oración. -----

El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo, solicita se altere el orden del día para atender a las Licdas. Enid Benavides Leal Directora Financiera y Leidy Martinez Gonzalez, para que se dé explicación del informe de comisión de análisis del documento presentado por el pueblo de Osa, presentado por el señor Joseth Carrera Madriz. Se somete a votación y se aprueba de manera unánime. -----

ARTÍCULO III. AUDIENCIAS. -----

Punto 1. Juramentación Junta de Educación Escuela Los Ángeles de Drake. -----

El señor presidente Municipal Alfredo Soto Elizondo, procede a llamar a los (as) señores (as):



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



Munid Zambrano Cerdas, cédula 603870598, José Eduardo Mendoza Aguilar, cédula 603290099, Maria Estefany Salguera Chevez, cédula 305110027, Yolanda Guillermina Cerdas Picado, cédula 603570285 y Elizabeth Quesada Clavo, cédula 112710573. Les solicita que levanten la mano derecha y les indica "¿Juráis a Dios y prometéis a la Patria, observar y defender la Constitución y las leyes de la República y cumplir fielmente los deberes de vuestro destino? Responden -Sí, juramos. -Si así lo hicieréis, Dios os ayude, y si no, El, la Patria, os la demanden". "Por lo anterior quedan debidamente Juramentados" -----

Punto 2. Departamento Urbanismo. Asunto: Presentación de PROYECTO URBANISTICO CONDOMINIO AVIR (BRIGHT STAR INVESTMENTS HOLDING). -----

El Ingeniero Olger López: -----
Buenas tardes, tengo más de once años de estar en la zona, hemos desarrollado más de dieciocho proyectos en el cantón de Osa, tengo una especialidad en urbanismo costeros. Este proyecto es un condominio ambicioso el cual recibí hace aproximadamente dos años, por una recomendación profesional llegaron a mí, el proyecto tenía algunas carencias a nivel urbano, por lo tanto, mi primera recomendación fue hacer una modificación del proyecto, el proyecto se llama Condominio AVIR, es un condominio residencial comercial de fincas filiales y áreas individualizadas, eso significa lotes, condominio de lotes, cada proyecto que se ejecute en los 33 lotes, requerirá de una nueva aprobación urbana del colegio federado, instituciones a fines, como Ministerio de Salud, puede ser ingeniería de bomberos y la Municipalidad, lo único que estamos aprobando es la parte Urbana, calles, todo lo que es tuberías, sistemas mecánicos, eléctricos y demás, está ubicado en la comunidad de San Rafael entrando por el río Balzar a siete kilómetros, muy cerca están las comunidades de Chontales, San Rafael, pero yo la identifico como Balzar, porque es de la cuenca del río Balzar. Tiene unas vistas espectaculares, algunos de ustedes han estado en la zona. Estoy aquí más que todo, porque el proyecto como parte de los requisitos, es la aprobación del proyecto por parte del Conejo Municipal, por mi parte es la línea de mi petitoria, para que ustedes lo valoren y nos acuerpen a los desarrolladores, para poder empezar el proyecto en el próximo verano. En la imagen que se ve en azul son las calles existentes que tiene muchos años de existir, la parte color mostaza es lo que yo estoy modificando, las calles en su mayoría en un ochenta por ciento ya son existentes y estamos aprovechando toda la infraestructura el proyecto como tal aprovechando las vistas, bellezas escénicas, aunque no lo crean es una propiedad muy fresca. El proyecto cuenta con todos los servicios básicos ya aprobados, cuanta con la aprobación de todas las instituciones del país, llámese colegio federados de ingenieros y arquitectos, ministerio de salud, ingeniería de bomberos, AyA, INVHU y la parte previa de la Municipalidad de Osa, quedando únicamente la aprobación de ustedes como Concejo Municipal, para nosotros descarga el proyecto, como proyecto aprobado, es el último requisito que nos falta. La parte más importante que me van a preguntar y aquí me les adelanto es la parte del servicio de agua potable, el proyecto ya cuenta con una concesión de agua potable de tres litros por segundo, y estamos ya con los permisos aprobados por la dirección de aguas del MINAE para perforar un nuevo pozo que nos va a permitir aumentar el aforo de agua a ocho litros por segundo, el proyecto esta para desarrollar 60 a 100 unidades habitacionales máximo. -----

El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo: -----

¿Cuántos pozos serían? -----

El Ingeniero Olger López: -----

Ahorita hay uno existente y otro por perforar en el verano, si ustedes nos ayudan con el camino, porque la maquina no sube, como vieron el camino está bastante destrozado. Sería dos pozos, pero solo usaríamos uno, el pozo existente, tiene un problema especial, que es muy profundo, está a doscientos treinta y cinco metros de profundidad y para sacra agua a esa profundidad se requiere de una bomba trifásica y tiene unas condiciones que la comunidad no nos da las facilidades existentes, tenemos un acuífero estudiado a más o menos noventa a noventa y seis metros que nos va a permitir tener el caudal que requiere todo el proyecto, por lo tanto el pozo existente lo dejaríamos como un respaldo. El proyecto tiene una vista espectacular, se ve desde Quepos hasta todo el Golfo Dulce, incluyendo Sierpe, Térraba inclusive Corcovado. El proyecto ya paso todo el proceso de ingeniería urbana, tiene viabilidad ambiental aprobada, pozos aprobados, todo lo de la municipalidad de Osa lo que son requisitos previos aprobados,



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 3 de 46

INVHU todo aprobado a hoy, MINAE todo aprobado a hoy, dirección de aguas todo aprobado a hoy, póliza de riesgo al trabajo aprobada y cancelada a hoy, usos de suelo cancelado y cumpliendo normas a hoy y una nota que presente del cual Héctor muy amablemente me contesta sobre la modificación del proyecto, para solicitar al Colegio Federados la modificación del proyecto, esto es a groso modo, me someto a ustedes para saber si tienen algunas dudas, no antes, agradecerles y solicitarles la aprobación de parte de este distinguido concejo del proyecto, para ver si lo logramos arrancar en este próximo verano. -----

El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo: -----

Muchas gracias don Olger, me gustaría escuchar un poquito a la parte técnica Urbana y sustentar el tema que él trae aquí, el proyecto. -----

El Arq. Héctor Sáenz Castro, Control y Desarrollo Urbano, Municipalidad de Osa: -----

Buenas tardes, puedo empezar por el tema de servicios y un poco del proceso, pero si tiene alguna duda antes de iniciar, con mucho gusto también. -----

El regidor propietario, Joaquín Porras Jiménez: -----

Héctor, para nosotros aprobar lo que me gustaría es que ustedes hicieran igual, mandaran al concejo el expediente con un informe técnico de la parte urbana, donde nosotros tengamos los insumos suficientes de la parte de ustedes como profesionales que son, para la aprobación. Siempre y cuando se cumpla con todo, esto es parte del desarrollo de un cantón como los nuestros, es más este es el polo de desarrollo que tenemos, de la esperanza y el futuro de nuestros herederos, siento que si necesitamos un informe elaborados por la parte profesional, que venga al concejo para darles nosotros el aval. El tema de hoy a modo personal, si quiero que se vea como una exposición del ingeniero y que venga con la recomendación técnica profesional del departamento de Urbanismo. -----

El Arq. Héctor Sáenz Castro, Control y Desarrollo Urbano, Municipalidad de Osa: -----

Claro, no hay ningún problema, nosotros para llegar a la etapa en la que estamos ahorita obviamente tuvimos que hacer un análisis del estudio de la propuesta que se hizo de este condominio con respecto a los requisitos que se solicitan a nivel legal. Lo último dos proyectos contando este, han sido muy particulares, siempre los interesados los desarrolladores solicitan un espacio y eso se replica en forma de inspección al lugar, a partir de ahí se expone el proyecto y regresamos a la municipalidad, ya Urbanismo en este caso hacemos un criterio técnico lo presentamos y con base a lo que ustedes vieron y escucharon del desarrollador como parte del criterio nuestro, ustedes toman la decisión más conveniente. Este proyecto, es un proyecto ya maduro también, en qué sentido, si bien no existe, como el primero que vimos en Ojochal, una infraestructura que respalda una actividad, en este más bien es una infraestructura que se vio en su momento, este proyecto tiene un alcance diferente, porque, a nivel legal y técnico, porque esto es una reunión de fincas que se hicieron en algún momento y genero la finca madre que ahora vemos que se está desarrollando, por eso es que ya hay caminos existentes, que no se hicieron en algunos casos bien, porque eran como la inexperiencia, porque eran fincas agrícolas y de repente se convierte en una sola propiedad y evidentemente hay cosas que arreglar, en la parte técnica y legal a la obra que pretende en desarrollador. Aquí quiero resaltar, es un proyecto maduro en el sentido de que aquí no llegan los proyectos o no deberían de llegar los proyectos con todo ese tipo de aprobaciones, pero llegaron, el asunto es que al ser una modificación por lo general no pasa ni por el concejo, la modificación pasa por Urbanismo porque se supone que el primer proyecto fue aprobado; pero es un proyecto tan viejo, con tanta historia como les he venido diciendo que lo único que uno hace es ir corrigiendo lo que uno pueda para que las cosas queden ya en línea, ahí Jorge les puede dar fe que nosotros le dijimos, un momentito, antes de hacer la aprobación final vamos a ir al concejo para cumplir con el espectro completo del procedimiento. En este caso el proyecto es de infraestructura, bien lo dice, es un proyecto de calles y servicios, para que sean lotes para construir y cada lote se pretende desarrollar, ahora si al criterio del desarrollador, todo esto cubierto bajo un mismo uso de suelo que como la norma ahorita nos los expresa, no hay una limitante más que la cobertura que nos dice el plan regulador vigente y el reglamento del INVHU. -----

El regidor propietario, Joaquín Porras Jiménez: -----

Esto más bien es una reunión de fincas, en algún momento había unas fincas que en su



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 4 de 46

1 momento había otros desarrolladores, digamos, hay fincas filiales al proyecto. -----
2 El Arq. Héctor Sáenz Castro, Control y Desarrollo Urbano, Municipalidad de Osa: -----
3 En este momento no, en su momento eran un montón de fincas, fincas agrícolas, y luego don
4 Roy y compro estas, estas y estas fincas e hizo un solo catastro. Ahora hay una sola visión, en
5 aquel momento eran veinte fincas, veinte visiones diferentes, ahora hay una sola visión, un
6 solo desarrollador y creo que ha sido mejor, y lo digo con toda honestidad, siempre ha sido
7 mejor cuando los procesos pasan por el proceso de urbanización que cuando hacemos las
8 segregaciones simples, porque hay mucho más control, hay mucho mejor manejo de los
9 servicios, hay más empatía con la naturaleza, porque pasa por un proceso de SETENA,
10 entonces ese tipo de cosas generan un poquito más de tranquilidad a nivel urbano y a nivel de
11 impacto ambiental, esto mejora un mejor control por parte de la municipalidad. -----

12 La regidora propietaria, Tairis Chavarría Vargas: -----
13 Esos son los proyectos que el cantón necesita, necesitamos empleo, necesitamos desarrollo.
14 A mí igualmente me interesaría Hector, tener un informe, para obtener un criterio y poder tener
15 el derecho a la decisión, entonces eso sería lo más conveniente para mí. -----

16 El Arq. Héctor Sáenz Castro, Control y Desarrollo Urbano, Municipalidad de Osa: -----
17 Ya se había mandado un criterio que fue cuando se revisó, pero no hay problema, yo lo puedo
18 mandar otra vez, para poder verlo la próxima semana, lo que se pretendía con el informe
19 anterior, era la visita para que ustedes preguntaran todo esto, más bien podemos
20 perfectamente ampliar el informe con lo que hoy se retroalimente, no hay ningún problema. ---

21 La regidora propietaria, Sonia Segura Matamoros: -----
22 Buenas tardes, don Héctor, Rosbyn y don Olger. Para don Olger, aunque el concejo debe de
23 analizar, visualizar, sintetizar y después decidir, a mí me gusta soñar, don Olger ¿Cuánto va a
24 generar esto de empleo en el cantón de Osa?, esto porque debemos de tomar en cuenta que
25 va a contribuir con la reactivación económica y siempre vemos empresas que llegan al cantón
26 y muchas veces, nuestros habitantes no se ven beneficiados, los traen de otros lados los
27 trabajadores. -----

28 El Ingeniero Olger López: -----
29 A mí también me gusta soñar, le cuento que todos estos proyectos, todos mis proyectos llevan
30 una nota especial, nosotros dejamos siempre algo positivo a la comunidad, no somos
31 mezquinos en eso, para el próximo año pretendemos cinco viviendas, esa es la proyección que
32 tenemos si ustedes nos ayudan, cinco viviendas, son de muy buen valor económico, lo que
33 pretendemos puede generar cuadrillas cada una de unas doce catorce personas, por cinco,
34 estamos hablando de unas setenta personas que podríamos estar ocupando para el próximo
35 año, por unos seis a siete meses aproximadamente y que no es que vamos a empezar los
36 cinco de una vez, vamos a ir escalonadamente, ahí les puedo dar una proyección, eso aunado
37 a los impuesto que hay que pagar por el permiso de construcción, aunado al impuesto de
38 Bienes Inmuebles, que obviamente son propiedades que tienen su buen valor económico, en
39 fin creo que es un buen incentivo para motivar y le decía de lo de la regencia ambiental, porque
40 mis proyectos requieren que por lo menos el sesenta por ciento de la mano de obra sea local,
41 así está estipulado en la regencia ambiental y lo queremos obviamente cumplir, a parte que la
42 mano de obra aquí es muy buena efectivamente y se consiguen trabajadores honestos y que
43 quieren prosperar. -----

44 La señora vicepresidente, Damaris Guadamuz Castro: -----
45 Muy buenas tardes para todas y todos, realmente me siento muy contenta, me llena de alegría
46 conocer que ustedes vienen a traer acá a este concejo, las buenas nuevas, apuntando hacia
47 el progreso, al desarrollo y sobre todo a la reactivación de la economía, me uno a las palabras
48 de la compañera Sonia, porque sí, eso debe de ser mancomunado, que nuestra gente se
49 proyecte ahí y que dicha que usted lo dice así, entonces desde luego van a contar con nuestro
50 apoyo siempre y cuando se cumpla con todos los requerimientos que precisan estos proyectos,
51 muchas gracias. -----

52 El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo: -----
53 De mi parte los felicito, yo si conocía el proyecto, lo visite ahí con la parte urbana y es algo muy
54 precioso, queremos no solo el proyecto de ustedes, este cantón merece desarrollarse lo
55 máximo posible, con diferentes inversionistas, para así tener fuentes de trabajo o desarrollo



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 5 de 46

social, económico, muchas cosas que viene detrás de ese gran desarrollo. Vamos a pedirle a Héctor que nos mande lo que se está solicitando, si usted lo hace pronto, nosotros tendríamos una extraordinaria el martes y si no sería el miércoles, para tomar la decisión y que eso quede como tiene que se.

La señora alcaldesa municipal, Yanina Chaverri Rosales: Buenas tardes a todas y todos, muy lindo su proyecto, excelente los desconocía, pero por todo lo que ustedes presentan, con todos los permisos y conociendo lo exigentes que son los compañeros de Catastro, me parece que ustedes han cumplido a cabalidad con él, que reúne todas las condiciones para que el proyecto sea aprobado, como decían los demás compañeros, esto es economía social, para nosotros esto es importantísimo, que todos estos recursos puedan llegar a nuestro cantón y aparte de eso que nos den a conocer no solamente a nivel cantonal, si no a nivel nacional y porque no a nivel internacional. Entonces es importante porque nos damos a conocer a nivel país que somos un cantón muy bello, pero que también queremos conservar, queremos hacer las cosas de la mejor manera y pues lógicamente cumpliendo con todos los requisitos que la ley, entonces muchísimas gracias y bienvenidos al cantón de Osa.

El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo: Don Olger y compañeros, nos queda luego recibir el documento y después tomar la decisión, creo que está claro el asunto y vamos a darle seguimiento.

ARTÍCULO IV. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.

Punto 1. Lectura y Aprobación del Acta Extraordinaria N°39-2020-2024.

El señor presidente Municipal Alfredo Soto Elizondo, menciona antes de someter a votación el Acta Extraordinaria N°39-2020-2024, si hay alguna observación o corrección. Por no haber observaciones o correcciones al acta se somete a votación y se aprueba en todos sus extremos el Acta Extraordinaria N°39-2020-2024. Esto por medio de los votos de los Regidores Propietarios Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas.

Punto 2. Lectura y Aprobación del Acta Ordinaria N°83-2020-2024.

El señor presidente Municipal Alfredo Soto Elizondo, menciona antes de someter a votación el Acta Ordinaria N°83-2020-2024, si hay alguna observación o corrección. Por no haber observaciones o correcciones al acta se somete a votación y se aprueba en todos sus extremos el Acta Ordinaria N°83-2020-2024. Esto por medio de los votos de los Regidores Propietarios Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas.

ARTICULO V. INFORME DEL ALCALDE MUNICIPAL.

Ciudad Puerto Cortés, Osa, Puntarenas, 08 de diciembre de 2021
DAM-INFO-34-2021

Honorable
Concejo Municipal
Municipalidad de Osa

Estimados(as) señores(as):
Por este medio, la suscrita Yanina Chaverri Rosales, Alcaldesa Municipal de Osa, presento informe de las reuniones, administrados atendidos y funciones realizadas por mi persona. Este informe abarca el periodo comprendido desde el 02 de diciembre al 08 de diciembre de 2021.

FECHA	ADMINISTRADO, INSTITUCION, ETC.	ASUNTO:
02/12/2021	Reunión con la Ing. Yuri Noguera y el señor Jesús Mora Villalobos de la CNE.	Reunión sobre conversación de planeación y programación de giras de inspecciones en el cantón.
02/12/2021	Reunión con jefaturas de la Administración Tributaria y Dirección Financiera Administrativa, enfocada especialmente a la gestión con la	Conversar sobre las medidas a tomar sobre los arreglos de pago, estrategias para recaudar fondos,

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 6 de 46

	recaudación de impuestos y gestiones de la Unidad de Cobros.	Cobros Judiciales, simplificación de trámites, entre otros.
03/12/2021	Gestionar correspondencia interna y externa, con funcionarios del despacho y firmar documentación de departamentos y del despacho de la Alcaldía.	Realizar firmas de documentos y gestionar correspondencia interna y externa (propias del despacho) con funcionarios de la Alcaldía.
03/12/2021	Reunión con el señor Carlos Quintana Vargas de Servicios Generales y la Licda. Mónica Alaniz Bendaña, Asistente de la Alcaldía Municipal.	Reunión para conversar sobre la información solicitado por el diputado Pedro Muñoz sobre vehículos municipales.
06/12/2021	Atender a la señora Angelina Sanchez Beita, con cédula número 1-1775-0773, vecina de Punta Mala de Osa.	Solicitud de trámite referente a Concesión y Uso de Suelo en el departamento de ZMT.
06/12/2021	Atender al Licenciado Aaron Vargas Campos, Abogado y Notario.	Firma de escritura de segregación y donación de lote a favor del señor Donald Rosales Morera.
07/12/2021	Atender al señor Melvin Montero Murillo, cédula de identidad número 1-0579-0904, vecino de Palmar Norte.	Solicitud de revisión de impuestos municipales, respecto a bienes inmuebles y empleo.
07/12/2021	Traslado con el señor Jesús Mora Villalobos, funcionario Municipal al cantón de Golfito para participar y actividad en Golfito.	Acto de orden de inicio de demolición de locales quemados Deposito Libre Comercial de Golfito (DLCG)
08/12/2021	Reunión con Licda Tatiana Acuna, Contadora, Licda Enid Benavides, Directora Financiera y la Licda Monica Alaniz, Asistente de Alcaldía Municipal.	Conversar sobre asuntos y gestiones pendientes de Contabilidad nacional del Ministerio de Hacienda.
08/12/2021	Reunión con el Ing. Rosbyn Vargas Gómez, encargado del departamento de Planificador Institucional.	Conversar sobre los cierres de formularios en línea de urbanismo.
08/12/2021	Gestionar correspondencia interna y externa, con funcionarios del despacho y firmar documentación de departamentos y del despacho de la Alcaldía.	Realizar firmas de documentos y gestionar correspondencia interna y externa (propias del despacho) con funcionarios de la Alcaldía.

Fuente: Bitácora de Visitas, Agenda

ARTÍCULO VI. LECTURA DE CORRESPONDENCIA.

Punto 1. Se recibe oficio DAM-1174-2021, de fecha 03 de diciembre de 2021, recibido el 08 de diciembre de 2021, en la secretaría del Concejo, suscrito por Yanina Chaverri Rosales, alcaldesa, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal de Osa, el cual dice:

Señores: Honorables Miembros Concejo Municipal

ASUNTO: REMISIÓN DE MODIFICACIÓN PRESUPUESTARIA N° 12-2021

Por medio de la presente, se remite para su respectivo análisis y aprobación el oficio PGP-91-2021 correspondiente a la modificación presupuestaria N° 12-2021, la cual incluye movimientos por un monto ₡ 4.331.410,11 (cuatro millones trescientos treinta y un mil cuatrocientos diez colones con 11/100) y movimientos de la UTGV por un monto de ₡900.000,00 (novecientos mil colones con 00/100), según Transcripción N° 12-2021.

Se adjunta, los cuadros de cálculo, las respectivas justificaciones y guía interna de verificación.

Oficio PGP-91-2021

Ciudad Cortés, 03 de diciembre del 2021

Yanina Chaverri Rosales

Alcaldesa Municipal

ASUNTO: REMISION DE MODIFICACION PRESUPUESTARIA N° 12-2021



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 7 de 46

Estimada alcaldesa,

Mediante la presente se remite modificación presupuestaria N° 12-2021, la cual propone movimientos presupuestarios solicitados la alcaldía mismos que son requeridos para realizar devolución de recursos al INDER, Servicios y UTGV lo anterior por un monto total de ¢ 5.231.410,11 (cinco millones doscientos treinta y un mil cuatrocientos diez colones con 11/100)



MUNICIPALIDAD DE OSA
MODIFICACIÓN PRESUPUESTARIA N°12-2021



CUENTAS A INCREMENTAR
PROGRAMA 01 DIRECCION Y ADMINISTRACION GENERAL
ACTIVIDAD 04 REGISTRO DEUDAS FONDOS Y TRANSFERENCIAS

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		3,781,410.11	Se incorpora contenido para realizar devolución de recursos al INDER en cumplimiento del convenio viene después de realizar una evaluación y un análisis técnico financiero, en donde se plantea la posibilidad de que el gobierno local no tenga el impedimento en gestionar nuevos proyectos de impacto social y monto económico representativos en cooperación y convenio con el Instituto. Además, el equipo interdisciplinario del gobierno local señala que la gestión conlleva gran carga tramitológica para los diferentes departamentos involucrados en ambas instituciones, en razón que no se justifica respecto al recurso que se deseaba aprovechar, ya que esta labor se vería duplicada debido a que al finalizar la adenda debe realizarse nuevamente el mismo proceso de cierre. (DAM-1171-2021 y PUT-993-2021)
7.01	TRASNFERENCIAS DE CAPITAL AL SECTOR PUBLICO	3,781,410.11		
70103	Transferencias de capital a instituciones descentralizadas no empresariales	3,781,410.11		
7010302	Insituto Desarrollo Rural (INDER)	3,781,410.11		
	TOTAL A INCREMENTAR		3,781,410.11	

CUENTAS A DISMINUIR
PROGRAMA III INVERSIONES
GRUPO: 2 VIAS DE COMUNICACIÓN TERRESTRE
PROYECTO: 05 MEJORAMIENTO CAMINO FINCA 6-11 A FINCA 7 PLAZA DE FUTBOL (INDER)

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
5	BIENES DURADEROS		3,781,410.11	Se traslada recusus correspondiente al saldo del proyecto Mejoramiento camino finca 6-11 a finca 7 plaza de futbol, ya que se decide no realizar adenda y devolver los recursos a la entidad en cumplimiento del convenio entre las partes.(DAM-1171-2021 y PUT-993-2021)
502	CONSTRUCCIONES, ADICIONES Y MEJORAS	3,781,410.11		
50202	Vias de comunicación terrestre	3,781,410.11		
	TOTAL A DISMINUIR		3,781,410.11	



MUNICIPALIDAD DE OSA
MODIFICACION PRESUPUESTARIA N° 12-2021



CUENTAS A INCREMENTAR
PROGRAMA 02 SERVICIOS COMUNALES
SERVICIO 02 RECOLECCION DE BASURA

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
0	REMUNERACIONES		550,000.00	Se debe realizar ajuste tanto en sueldos, por los montos indicados por cada linea debido a que existen nombramientos por sustitución de funcionario en vacaciones, que se deben ubicar en este rubro por lo que se hace necesario la modificación para finalizar el periodo de la sustitución.
0.01	REMUNERACIONES BASICAS	500,000.00		
0.01.01	Sueldos para cargos fijos	500,000.00		
0.03	INCENTIVOS SALARIALES	50,000.00		
0.03.01	Retibucion por años servidos	50,000.00		
	TOTAL A INCREMENTAR		550,000.00	

CUENTAS A DISMINUIR
PROGRAMA 02 SERVICIOS COMUNALES
SERVICIO 02 RECOLECCION DE BASURA

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
1	SERVICIOS		550,000.00	Se disminuye contenido de la cuenta mencionada, tomando en consideración que se poseen suficientes recursos presupuestarios que pueden ser utilizados para reforzar cuentas que son de mayor importancia sin afectr las metas propuestas.
108	MANTENIMIENTO Y REPARACION	550,000.00		
1.08.04	Mantenimiento y reparacion maquinaria y equipo de produccion	550,000.00		
	TOTAL A DISMINUIR		550,000.00	



MUNICIPALIDAD DE OSA
MODIFICACION PRESUPUESTARIA N° 12-2021



CUENTAS A INCREMENTAR
PROGRAMA 03 INVERSIONES
GRUPO: 2 VIAS DE COMUNICACIÓN TERRESTRE
PROYECTO: 02 MANTENIMIENTO PERIODICO Y RUTINARIO DE VIAS DE COMUNICACIÓN

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
0	REMUNERACIONES		900,000.00	Se requiere incorporar recursos en la cuenta respectiva con el fin de cancelar los montos correspondientes a los funcionarios del proyecto de Mantenimiento Periódico y Rutinario de Vias Cantonales de anualidades, debido a un error en las proyecciones de la unidad de Recursos Humanos.
0.03	INCENTIVOS SALARIALES	900,000.00		
0.03.01	Retibucion por años servidos	900,000.00		
	TOTAL A INCREMENTAR		900,000.00	

Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 8 de 46

CUENTAS A INCREMENTAR
PROGRAMA 03 INVERSIONES
GRUPO: 2 VIAS DE COMUNICACIÓN TERRESTRE
PROYECTO: 02 MANTENIMIENTO PERIODICO Y RUTINARIO DE VIAS DE COMUNICACIÓN

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
0	REMUNERACIONES		900,000.00	Se procede a disminuir el monto respectivo de la cuenta de Sueldos, ya que se ha registrado un saldo sin ejecutar, el cual puede disponerse para ser incorporado en la atención de otras necesidades
0.01	REMUNERACIONES BASICAS	900,000.00		
0.01.01	Sueldos para cargos fijos	900,000.00		
	TOTAL A DISMINUIR		900,000.00	

Una vez leído y analizado y discutido el oficio DAM-1174-2021, donde se remite para su respectivo análisis y aprobación el oficio PGP-91-2021 correspondiente a la modificación presupuestaria N°12-2021, la cual incluye movimientos por un monto ¢ 4.331.410,11 (cuatro millones trescientos treinta y un mil cuatrocientos diez colones con 11/100) y movimientos de la UTGV por un monto de ¢ 900.000, 00 (novecientos mil colones con 00/100) según transcripción N°12-2021, el Concejo Municipal ACUERDA: Acuerdo N°1 dispensar de trámite de comisión. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. -----
Acuerdo N° 2 Aprobar de manera DEFINITIVA. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. Por tanto, se aprueba de manera DEFINITIVA la modificación presupuestaria N°12-2021. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----
Punto 2. Se recibe oficio DAM-1193-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021, recibido el 08 de diciembre de 2021, en la secretaría del Concejo, suscrito por Yanina Chaverri Rosales, alcaldesa, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal de Osa, el cual dice: -----

Honorable Concejo Municipal:
Por este medio, procedo a remitir la propuesta de Resolución administrativa DAM-092-2021, referente a aprobación del ajuste del capital inicial de los Estados Financieros de este Municipio; según lo dispuesto por e el ente rector en dicha materia Contabilidad Nacional, por medio del sub-contador nacional Jesús Araya.
Con el propósito que dicha propuesta, sea aprobada por el honorable Concejo Municipal, puesto que esta administración activa, según lo dispuesto por el ente rector en dicha materia (Contabilidad Nacional), esta en la obligación de cumplir con lo ordenado, ya que de lo contrario habría riesgo de no consolidación de los Estados Financieros de la institución.
Por lo anterior se peticiona tomar acuerdo donde se apruebe la resolución de marras y se realice el ajuste del capital inicial, según lo ordenado por el ente rector Contabilidad Nacional. Que dicho acuerdo sea aprobado de forma definitiva y se dispense de trámite de comisión. Asimismo, se le peticiona al Concejo Municipal, prontitud en el trámite, en acatamiento a lo dispuesto por el órgano rector.
Es de importancia indicar que dicha propuesta, fue elaborada por los entes técnicos en la materia, contabilidad y Dirección Financiera Administrativa.
Una vez leído el oficio DAM-1193-2021, el Concejo Municipal ACUERDA: recibir la información y se convoca a sesión Extraordinaria, para el martes 14 de diciembre a las quince horas, para análisis y aprobación. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----
Punto 3. Se recibe oficio DAM-1191-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021, recibido el 08 de diciembre de 2021, en la secretaría del Concejo, suscrito por Yanina Chaverri Rosales, alcaldesa, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal de Osa, el cual dice: -----

Señores:
Honorables Miembros Concejo Municipal



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 9 de 46

Asunto: Remisión Informe Final técnico y Financiero proyecto de mejoramiento de camino 6-05-019. (ENT.N.223) FINCA 6-11- (ENT.C.203) Finca Plaza De Fútbol.

Estimado Señores:

En atención a remisión por parte del tesorero municipal de la documentación correspondiente a informe final técnico y financiero del proyecto financiado con recursos de Instituto de Desarrollo Rural para la ejecución de convenio específico del proyecto de mejoramiento del camino 6-05-019. (ENT.N.223) Finca 6- 11(ENT.C.203) Finca 7, plaza de fútbol. Procedo a solicitar su respectiva aprobación, esto como parte de lo indicado en el artículo 23 del reglamento para realizar transferencias de fondos públicos del Instituto de Desarrollo Rural donde se requiere que el mismo sea aprobado por parte de sus honorables miembros esto como se demuestra en el punto e) de dicho reglamento:

e) Transcripción del acuerdo del Superior Jerarca del receptor (Junta Directiva, Asamblea de Asociados, Concejo Municipal o similar), donde se conoce y aprueba el informe de ejecución presupuestaria con toda la información señalada en los puntos anteriores, (el subrayado es nuestro)

Visto lo anterior se remite documentación para su respectivo conocimiento y aprobación, así mismo se agradece se indique en su aprobación lo siguiente:

"Recibido el informe final técnico y financiero correspondiente a la ejecución del proyecto de mejoramiento del camino 6-05-019. (ENT.N.223) Finca 6-II(ENT.C.203) Finca 7, plaza de fútbol, realizado entre el Instituto de Desarrollo Rural y la Municipalidad de Osa se da por conocido y se aprueba el informe de ejecución presupuestaria y financiero respectivo"

Una vez leído el oficio DAM-1191-2021, el Concejo Municipal ACUERDA: recibir la información y se convoca a sesión Extraordinaria, para el martes 14 de diciembre a las quince horas, para análisis y aprobación. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ---- Punto 4. Se recibe nota, de fecha 22 de noviembre de 2021, recibida el 01 de diciembre de 2021, en la secretaría del Concejo, suscrita por Vecinos de Jardines de Morete, dirigido al Honorable Concejo Municipal de Osa, el cual dice: -----

Estimados (as) señores (as),

Sirva la presente para saludarles y desear el mejor de los éxitos en su valiosa labor

El motivo de la presente es para solicitar reparar el camino que comunica Jardines del Morete con la carretera costanera Pacífica Fernández #34.

Este camino es la vía principal de la localidad y es de suma importancia para nosotros los vecinos ya que la topografía del terreno es bastante empinada y hace que el acceso a nuestras propiedades sea complicado.

Acudimos ante ustedes con esta necesidad de carácter urgente ya que este camino permite a los vecinos desplazarse hacia el pueblo de Uvita, de la ASADA de Uvita para llegar a los tanques de abastecimiento, como también es fundamental para el comercio de la localidad.

De antemano agradecemos su apoyo y quedamos a la espera de una pronta respuesta.

Firmamos los vecinos de Jardines del Morete,

Una vez leído y analizado el oficio, el Concejo Municipal Acuerda, recibir y se remite al Departamento UTGV para que se realice inspección y se recomiende al conejo por medio de informe. Esto por medio de los votos de los Regidores Propietarios Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 5. Se recibe oficio CR-PSJ-102-2021, de fecha 30 de noviembre de 2021, recibido el 01 de diciembre de 2021, en la secretaría del Concejo, suscrito por Licda. Leidy Ga. Martínez González, Asesora Legal Municipal, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal de Osa, el cual dice: -----

ASUNTO: AMPLIACIÓN NOMBRAMIENTO COMITE DE DEPORTES.

Estimado Licenciado:



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 10 de 46

En respuesta a la Transcripción-PCM-N°1446-2020-2024, en la cual el Concejo Municipal acuerda “(...) trasladar al Departamento de Legal, para que analice y se brinde un criterio y poder realizar la Consulta a la Procuraduría General de la República (...)”, con el fin que este despacho legal se pronuncie sobre la prórroga de nombramiento de los miembros del Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Osa.

Antes de entrar a conocer el fondo de la consulta planteada, resulta transcendental, tener presente que los **funcionarios públicos** se rigen por el **principio de legalidad**; dicho principio está consagrado en el numeral 11 de nuestra Constitución Política y en el artículo 11 de la Ley General de Administración Pública Ley N° 6227, el primer cuerpo legal reza en lo que interesa “Los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad. **Están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone y no pueden arrogarse facultades no concedidas en ella (...)**”, la segunda norma expresa en lo que nos interesa “(...) 1. **La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico** y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos **que autorice dicho ordenamiento**, según la escala jerárquica de sus fuentes (...)”, bajo la misma tesis de la norma, se pronuncia el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II, mediante sentencia N° 138 del 24 de abril del año 2009, de las 8 horas con 25 minutos, dice en lo que interesa “(...) implica que la administración pública no actúa cuando quiere, sino cuando exista un principio o norma escrita que así se lo permita. No es libre su actuación, debe de seguir un proceso ya preestablecido por el ordenamiento jurídico, autorizando con ello su actuar. La sujeción principal de la administración es que todo acto o comportamiento de la administración que afecte los derechos del particular debe estar autorizado por el ordenamiento jurídico. **La administración puede y debe hacer solo lo que legalmente le está establecido (...)**”. Por otro lado, la Procuraduría General de la Republica mediante Opinión jurídica OJ-164-2003 del 04 de setiembre del 2003, indica sobre el principio de legalidad, “Este principio significa que los actos y comportamientos de la Administración deben estar regulados por norma escrita, lo que significa desde luego, el sometimiento a la Constitución y a la ley, preferentemente, y en general a todas las normas del ordenamiento jurídicos – reglamentos ejecutivos y autónomos especialmente; o sea, en última instancia, a lo que se conoce como el ‘principio de juridicidad de la Administración’. **En este sentido es claro que, frente a un acto ilícito o inválido, la Administración tiene, no solo el deber sino la obligación, de hacer lo que esté a su alcance para enderezar la situación**”. Con base, en lo plasmado por el legislador en la Constitución Política y en la Ley General de Administración Pública, así como en lo dicho tanto por el Tribunal Contencioso Administrativo como por la PGR; se afirma que el funcionario público, está obligado a realizar únicamente los actos que la Ley le ordena, no pudiendo realizar actos que no están previamente autorizados por la normativa y mucho menos actos por simples ocurrencias, faltos de fundamentación legal.

Posterior al lacónico análisis sobre el principio de legalidad, procedo a referirme al fondo del asunto. Primeramente, cito lo indicado por el Legislador en el numeral 177 del Código Municipal, que dice, “Los miembros de cada comité durarán en sus cargos dos años, podrán ser reelegidos y no devengarán dietas ni remuneración alguna”. Por consiguiente, los miembros del comité cantonal ejercerán su cargo por un periodo de 2 años y podrán ser reelegidos. Lo indicado por el legislador en el Código Municipal, sigue vigente y no ha sufrido ninguna modificación.

Por otro lado, es menester indicar que la ley N° 9866, brinda una lista taxativa de las organizaciones que se autorizan para que procedan a realizar las prórrogas de los nombramientos de sus juntas, y, a todas luces, en esa lista taxativa no se encuentra el Comité Cantonal de Deportes y Recreación de cada Cantón, por consiguiente, el Cuerpo de Ediles de Osa, se encuentra imposibilitado para realizar tal prórroga de los nombramiento, por ende, deberá realizar el procedimiento que indica la Código Municipal y el REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ CANTONAL DE DEPORTES Y RECREACIÓN DE OSA, y proceder a realizar el nombramiento del nuevo Comité Cantonal de Deportes. Además, es importante indicar que el legislador en el numeral 3 del mismo cuerpo legal, ley -9866- se aplica únicamente a las instituciones que “(...) no hayan podido o no puedan realizar la asamblea **que permitiera el nombramiento de dichos puestos** y dichas aprobaciones, a pesar de haber efectuado esfuerzos razonables para su realización”; y, a todas

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



lucés, el Concejo Municipal de Osa, órgano legitimado para el nombramiento del Comité de Deportes, no ha dejado de sesionar, por tanto, el Concejo Municipal no puede sustentar su decisión en la ley 9866, siendo que esta ley no sería de aplicación en el presente caso, siendo que como se mencionó supra, el Concejo Municipal de Osa, no ha dejado de sesionar y en la lista taxativa que brinda el legislador, no se encuentra el Comité Cantonal de Deportes.

Con base en lo expuesto y la claridad de la norma, este Despacho Legal no encuentra necesidad de que el Concejo Municipal solicite una Dictamen de la Procuraduría General de Republica, siendo que IN CLARIS CESSAT INTERPRETATIO, o sea, cuando la norma es clara, no requiere de interpretación, y en este caso, la ley 9866 es clara y precisa en cuanto a los órganos autorizados para prorrogar los nombramientos de sus juntas y reiteramos, los Comités Cantonales de Deportes no se encuentran en dicha lista, además, la misma ley indica que será de aplicación para las instituciones que aun haciendo todos sus esfuerzos no hayan podido realizar las sesiones para efectuar el nombramiento de dicha junta, y a todas luces, el Cuerpo de Ediles de Osa no ha dejado de sesionar, no obstante, a pesar que no se encuentra la necesidad en consultar, se tiene conciencia que es un derecho que goza el concejo municipal y por ende si desean hacer la consulta de igual manera pueden realizarla.

Corolario; del análisis de lo anterior es del criterio este departamento legal que el Concejo Municipal de Osa, no está autorizado por el legislador para realizar las prórrogas de los nombramientos de los miembros del Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Osa, contrario sensu, deberá realizar el nombramiento de los miembros del Comité, siguiendo el procedimiento indicado en Código Municipal y el REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ CANTONAL DE DEPORTES Y RECREACIÓN DE OSA.

Una vez leído y analizado el oficio y con base a las recomendaciones de este y al oficio Adv-AI-004-2021 el Concejo Municipal Acuerda, en virtud que el Concejo municipal no está autorizado por el legislador para realizar la prórroga de los nombramientos de los miembros del Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Osa, se deja sin efecto el Acuerdo N° 2, del Artículo X. Mociones del Señor Alcalde, de la sesión Ordinaria N°79-2020-2024, celebrada el 03 de noviembre de 2021. Esto por medio de los votos de los Regidores Propietarios Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 6. Se recibe oficio AI-181-2021, de fecha 01 de diciembre de 2021, recibido el 02 de diciembre de 2021, en la secretaría del Concejo, suscrito por Licda. Idriabel Madriz Mora, Auditora Interna, Municipalidad de Osa, dirigido al concejo municipal de Osa, Yanina Chaverri Rosales Alcaldesa y Arq. Héctor Luis Sáenz Castro-Dirección Desarrollo Rural, el cual dice. -----

Estimados Señores:

Asunto: Remisión de Informe final del estudio sobre la gestión de aprobación, seguimiento y control de los permisos de construcción otorgados, así, como la tasación y captación del impuesto correspondiente.

De conformidad con la Norma sobre atributos 2.10.2 *Oficialización de resultados* de las Normas *para el ejercicio de la auditoría interna en el Sector Público* y la Ley General de Control Interno, remito el informe No. ACE-001-2021, en el cual, se consignan los resultados del informe final del estudio sobre el proceso de adquisición de bienes y servicios de la Municipalidad de Osa.

Se recuerda, que las recomendaciones señaladas en el aparte 4 del informe en cita, son de acatamiento obligatorio según lo establecido en el numeral 12 inciso c) de la Ley General de Control Interno, y deberán ser cumplidas dentro del plazo y términos conferidos para ello.

Asimismo, el incumplimiento a dichas recomendaciones es causal de responsabilidad administrativa sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pueda ser imputada, lo anterior, con fundamento en el artículo 39 de la Ley citada.





La documentación para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones emitidas en este informe deberá remitirse en el plazo y términos fijados, a este departamento, además, deberá completar la herramienta adjunta a este oficio, en caso de requerir de forma digital, la puede solicitar a los correos electrónicos de los funcionarios de esta Auditoría.

INFORME N.º ACE-001-2021
01 de diciembre de 2021

**INFORME DE Auditoría de carácter especial sobre la gestión de
aprobación, seguimiento y control de los permisos de
construcción otorgados, ASI COMO la tasación y captación
DEL IMPUESTO correspondiente
2021**

INFORME N° ACE-001-2021

RESUMEN EJECUTIVO

El propósito del presente estudio consistió en valorar la existencia de oportunidades de mejora en cuanto a los controles y estrategias implementados sobre la aprobación de los permisos de construcción, para mejorar así la captación de recursos y dar un seguimiento efectivo a las obras desarrolladas en el cantón, en el período comprendido entre el 1° de enero del 2018 y el 31 de diciembre de 2020, ampliándose cuando se consideró necesario.

La importancia de este estudio radica en que los ingresos por concepto de Impuesto sobre Construcciones y las correspondientes multas por edificaciones permiten sufragar gastos que contribuyen a lograr obras o mejoras en el cantón con las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza de sus vías públicas, edificios y construcciones, de acuerdo con el destino específico que establece el mismo artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana. En el 2018 dichos ingresos ascendieron a \$164.8 millones; en el siguiente año fueron \$152.4 millones; y en el 2020 totalizaron \$145.3 millones; o sea, que dichos recursos vienen decreciendo aproximadamente entre un 7% y un 9% conforme el paso del tiempo, todo ello a pesar del crecimiento inmobiliario que evidencia el cantón, situación que también puede repercutir en la disminución de otros ingresos que percibe la Municipalidad, tales como el impuesto de bienes inmuebles, producto de la inobservancia de la legislación vigente en esa materia por parte de los contribuyentes, tal como se confirma en algunas debilidades de control en algunos procedimientos que pueden ser susceptibles de mejora.

El estudio realizado permitió determinar que el Cantón de Osa tiene una superficie aproximada de 1.930,24 km² distribuidos en 6 distritos, de los cuales 32 km² pertenecen a zona marítimo terrestre y los restantes 1.898,24 km² corresponden al área urbana, donde el plan regulador urbano que sustenta el desarrollo habitacional del cantón data de 1997 y está circunscrito solo a los distritos de Ciudad Cortés y Palmar (Norte y Sur). De hecho, ese instrumento de planificación es denominado "Plan Parcial de Zonificación de Usos del Suelo por Alto, Mediano y Bajo Riesgo por Inundación en el Distrito 1° Cortés, Cantón de Osa, Puntarenas", citado en forma resumida como "Plan Regulador Distrital" o con sus siglas "PRD". ; falla que se agrava si se toma en cuenta que además carece de elementos sustanciales. Sin embargo, mediante oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso,, el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana señalaron "...que bajo criterios del departamento legal, el artículo 32 de esta regulación, permite cubrir a los demás distritos del cantón", pero también reconocen que ese Plan Regulador carece de elementos sustanciales, producto de su desactualización o renovación desde su año de publicación y con toda razón se debe renovar.

Asimismo, el sector de vivienda de interés social y obras menores demandan mayor consumo de tiempo en el trámite de permisos de construcción, a pesar de que cuantitativamente representan una baja recaudación en el impuesto sobre construcciones; en virtud de lo cual es importante dar un adecuado seguimiento a este tipo construcciones, con el fin de confirmar que las obras a implementar coincidan con el permiso tramitado y no a obras que eventualmente correspondan a inversiones mayores al monto originalmente tasado para el cobro del tributo respectivo; práctica inadecuada por cuanto así se genera una importante fuga de ingresos para la Municipalidad, correspondiente a impuestos sobre construcciones y de bienes inmuebles. -- También se observó que en esta Entidad se carece de un Reglamento de Obras Menores para



regular este tipo de construcciones, ya que, no obstante que la respectiva propuesta fue hecha de conocimiento del Concejo Municipal, a la fecha ésta se mantiene en estudio y por ende, tampoco se ha procedido con la aprobación y publicación correspondiente.

La Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural solo dispone de 2 inspectores para atender la demanda de servicios que genera el proceso de fiscalización de construcciones, donde como lo señalan el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, a pesar de que existe un procedimiento para la programación de inspecciones, lo que precisamente no hay son los recursos humanos capaz de dar respuesta a la cantidad de gestiones que deben seguirse en el campo, ya que esos 2 inspectores deben fiscalizar 1898,24 km2 y “donde a veces, se ha pretendido recargarles tareas de otras unidades como patentes, cobros, zona marítimo terrestre, ambiente y cuanta unidad solicite ayuda”, lo que ha llevado a esa Dirección, a la práctica de atender esas inspecciones en base en un orden de prioridades, donde las denuncias son las que demandan más tiempo.

En el registro que contiene la información sobre el seguimiento de las notificaciones emitidas relacionadas con infracciones sobre construcción, no se consignan los datos relacionados con el estado actual de la notificación y de la obra sancionada; además, se carece de un plan de capacitación formal para los funcionarios que realizan labores de inspección en esa Dirección y se debe mejorar el archivo de documentos en los expedientes de permisos de construcción. Por último, los resultados de las pruebas selectivas aplicadas sobre una muestra de 55 expedientes de permisos de construcción, evidenciaron la ausencia de algunos requerimientos que figuran en la lista de requisitos que publica este Gobierno Local en su página web y de otros importantes como buena práctica para el control y fiscalización de los permisos de construcción aprobados.

En virtud de lo determinado en el presente estudio, se emitieron las respectivas recomendaciones al Concejo y Alcaldía municipales, con el fin de que se adopten las medidas correctivas tendentes a fortalecer los controles para la recepción, aprobación y seguimiento de los permisos de construcción otorgados en el Cantón.

INFORME N.º ACE-001-2021

INFORME DE Auditoría de carácter especial sobre la gestión de aprobación, seguimiento y control de los permisos de construcción otorgados, ASI COMO la tasación y captación DEL IMPUESTO correspondiente

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Origen del estudio

El presente informe es parte del plan de trabajo de esta Auditoría Interna para 2021.

1.2 Objetivo general de la auditoría

Valorar la existencia de oportunidades de mejora en cuanto a los controles y estrategias implementados sobre la aprobación de los permisos de construcción, para mejorar así la captación de recursos y dar un seguimiento efectivo a las obras desarrolladas en el cantón.

1.3 Objetivos específicos

- a) Revisar la aprobación, seguimiento y control de los permisos de construcción otorgados por la Administración Municipal, con el propósito de determinar que hayan sido otorgados de conformidad con la normativa legal.
- b) Valorar si la tasación y captación del impuesto de construcciones corresponde razonablemente a los permisos de construcción previamente aprobados.

1.4 Naturaleza y alcance de la auditoría

El estudio comprendió la revisión, análisis y evaluación de los procedimientos de control ejecutados por la Administración para la recepción, aprobación y fiscalización de los permisos de construcción otorgados, así como la tasación y cobro del impuesto correspondiente, de conformidad con la normativa técnica y legal existente al respecto. La revisión abarcó el período comprendido entre el 1º de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2020, ampliándose a otros períodos cuando se consideró necesario.

1.5 Metodología aplicada

Se examinó la información y actuaciones ejercidas por la Administración sobre los procesos de



recepción, aprobación y fiscalización de los permisos de construcción aprobados, así como la tasación y recaudación del impuesto correspondiente. En aquellos aspectos que se consideró necesario, se solicitó al Director del Área de Control y Desarrollo Urbano/Rural y al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), el apoyo e información complementaria al respecto.

En consecuencia, es de suma relevancia apuntar que los resultados y las conclusiones expuestos en el presente informe tienen como fundamento las pruebas realizadas por esta Unidad de Auditoría Interna, así como la información y documentación aportada por la Administración Municipal y el (CFIA).

1.6 Comunicación preliminar de los resultados del estudio

La comunicación preliminar de resultados, conclusiones y recomendaciones de la auditoría a la cual alude el presente informe, se efectuó al ser las 11 horas con 00 minutos de la mañana del 10 de noviembre de 2021, en la sala de Sesiones de la Municipalidad de Osa, con la presencia de los siguientes funcionarios: la Sra. Yanina Chaverri Rosales Vicealcaldesa, Arq. Héctor Luis Sáenz Castro Director Desarrollo Urbano Rural, Ing. Rosbyn Vargas Gómez Coordinador Planificación Urbana; por parte del Concejo Municipal, el Sr. Alfredo Soto Elizondo Presidente del Concejo Municipal; por parte de la Auditoría Interna, Licda. Idriabel Madriz Mora Auditora Interna y el Lic. Ronny Ugalde Morales Asistente de Auditoría Interna; y se contó con la presencia del Lic. Gerardo Marín Tijerino como parte del apoyo técnico externo.

En esa misma fecha, se hizo entrega del borrador del presente informe al Concejo Municipal, Alcaldía Municipal y Dirección Desarrollo Urbano Rural, por medio del oficio No.AI-168-2021 en el cual, se concedió un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación de ese oficio, mismo que se amplió un día más puesto que la Municipalidad el 15 de noviembre de 2021 fue allanada por el Organismo de Investigación Judicial, cumpliéndose hasta inclusive el 18 de noviembre de 2021, para formular y remitir a esta Auditoría Interna las observaciones pertinentes sobre su contenido, con el sustento documental correspondiente.

En el plazo otorgado, se recibió el oficio No. PDT-317-2021 del 18 de noviembre de 2021, suscrito por Arq. Héctor Luis Sáenz Castro Director Desarrollo Urbano Rural y el Ing. Rosbyn Vargas Gómez Coordinador Planificación Urbana. En el anexo No.1, se realiza el análisis pormenorizado de las observaciones planteadas.

1.7 Generalidades acerca del estudio

La normativa vigente otorga a las corporaciones municipales la potestad de planificación regional y de control sobre las construcciones que se realicen en las diferentes poblaciones del país y establece la obligación de los particulares de solicitar al gobierno local respectivo, una licencia para efectuar obras de construcción dentro de una determinada localidad, por la cual esas entidades tienen la potestad de cobrar un impuesto de hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que previo autoricen mediante el otorgamiento de esa licencia.

En virtud de lo explicado, a las municipalidades le corresponde aplicar, entre otros, el marco jurídico establecido en la Ley de Planificación Urbana, en la Ley de Construcciones y en las normas técnicas y demás reglamentos relacionados con la planificación urbana, urbanización y construcción.

Alguna normativa aplicable en ese campo se refiere a lo siguiente:

- a)

Los artículos 15 y 57 de la Ley de Planificación Urbana disponen lo relativo a la potestad municipal en materia de control y planificación urbana, en tanto que el artículo 1° de la Ley de Construcciones establece que las municipalidades son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de su jurisdicción se levanten, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos del Estado.
- b)

Los artículos 83 y 87 de la Ley de Construcciones, Nro. 833, establecen que los ingenieros responsables son los únicos con facultad de autorizar solicitudes de licencia para obras de construcción y la obligación de vigilar las obras para las cuales hayan solicitado o autorizado licencia y que la Municipalidad debe ejercer vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así



- como sobre el uso que se les esté dando. Los inspectores municipales, como sus agentes, tienen la misión de vigilar la observancia de los preceptos de la ley y de sus reglamentos.
- c) De las normas citadas, así como de opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República, se desprende el poder de vigilancia y control de los gobiernos locales sobre su territorio, explicado en que el interés particular de sus ciudadanos esté en armonía con el bienestar y orden de la comunidad.
- d) En virtud de esa potestad de vigilancia y control ejercida por las municipalidades, el artículo 74 de la Ley de Construcciones establece el deber de los particulares de solicitar a la municipalidad respectiva una licencia para efectuar obras de construcción en una determinada localidad, acto administrativo municipal que consolida su eficacia con la cancelación del monto por el derecho correspondiente, conforme lo indica el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana de cita, respecto de la potestad de cobrar un impuesto de construcción sobre las obras que previamente hayan autorizado por medio de la licencia o permiso municipal.
- e) Por su parte, la Procuraduría General de la República ha sido explícita al señalar que la licencia tiene como principal objetivo controlar de forma previa el cumplimiento de los requisitos legales en materia de construcción, procurando con ello el adecuado planeamiento urbano y el desarrollo ordenado de la comunidad.
- f) Otras normas que deben observarse de manera vinculada, son la Ley Orgánica del Ambiente Nro. 7554 de 1995 y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanización (RCNFU).

2. RESULTADOS

En el 2018 los ingresos por concepto de Impuesto sobre Construcciones y por multas por construir sin permisos municipales fueron ¢164.8 millones, en el 2019 ¢152.4 millones, mientras que en el 2020 fueron de ¢145.3 millones; o sea, que dichos ingresos vienen decreciendo aproximadamente entre un 7% y un 9% a través de los años, todo ello a pesar del desarrollo inmobiliario que presenta el cantón.

Esta situación puede repercutir en la disminución de otros ingresos que percibe la Municipalidad, tales como el impuesto de bienes inmuebles, producto de la inobservancia de la legislación vigente en esa materia por parte de los contribuyentes, tal como se confirma en algunas debilidades de control en algunos procedimientos que pueden ser susceptibles de mejora, tal como se expone seguidamente:

2.1 IMPORTANCIA DE CONTAR CON UN PLAN REGULADOR INTEGRAL ACTUALIZADO

Como se aprecia en el siguiente cuadro, el cantón de Osa tiene una extensión de 1.930,24 km², distribuidos en 6 distritos, de los cuales 32 km² pertenecen a zona marítimo terrestre y el resto (1.898,24 km²) corresponde al área urbana.

Municipalidad de Osa Extensión territorial	
Distrito	Extensión en Km²
Puerto Cortes	226,19
Palmar	264,4
Sierpe	835,91
Piedras Blancas	257,89
Bahía Ballena	160,76
Bahía Drake	185,09
Total	1.930,24
Fuente: Plan Quinquenal 2020-2024	

Este cantón presenta una creciente expansión urbana a lo largo de todo su territorio, siendo más notorio el desarrollo inmobiliario entre la línea de costa (su litoral costero y zona marítimo terrestre) y la línea paralela que tiene el trazado de la carretera costanera desde Dominical hasta Palmar Norte, así como los distritos de Sierpe y Bahía Drake, incorporando también un crecimiento importante hacia los terrenos montañosos de esos sectores, lo que denota el interés de desarrolladores inmobiliarios por urbanizar ese tipo de propiedades.

Sin embargo, el plan regulador urbano que sustenta este crecimiento data de 1997 y está circunscrito a los distritos de Ciudad Cortes y Palmar (Norte y Sur); de hecho, se le denomina “Plan Parcial de Zonificación de Usos del Suelo por Alto, Mediano y Bajo Riesgo por Inundación en el Distrito 1º. Cortes, Cantón de Osa, Puntarenas”, citado en forma resumida como “Plan Regulador Distrital” o con sus siglas “PRD”.

Sin embargo, mediante oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana señalaron “...que bajo criterios del departamento legal, el artículo 32 de esta regulación,



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 16 de 46

permite cubrir a los demás distritos del cantón”, pero también reconocen que ese Plan Regulador carece de elementos sustanciales, producto de su desactualización o renovación desde su año de publicación y con toda razón se debe renovar para precisar e incorporar la variable de las inspecciones en conjunto con SINAC, Dirección de Aguas, Tribunal Ambiental, Ministerio de Salud, SETENA, ASADA según el sector y el tema que se vaya a tratar.

Cabe agregar que en el Plan Estratégico 2018-2022, como parte del diagnóstico de problemas y prioridades distritales por área estratégica, en relación con el ordenamiento cantonal se estableció como política:

“Elaborar y aplicar instrumentos para el ordenamiento territorial (urbano y rural) y marítimo terrestres acordes a la realidad cantonal y las necesidades de la ciudadanía con sostenibilidad ambiental”. Asimismo, se dispuso como objetivo general para esa área estratégica “Consolidar la regulación urbana, rural y marítima del cantón para un ordenamiento territorial sostenible con el ambiente y que favorezca una mejor calidad de vida para los y las habitantes de Osa, ya que es una herramienta que va definir espacios a desarrollar a futuro y que además ordenará lo ya existente”.

La ausencia de un Plan Regulador Integral en el cantón de Osa, por medio del cual se norme el creciente desarrollo inmobiliario de algunas de sus zonas urbanas y sectores montañosos, obedece según el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural de esta Institución, a que no se cuenta con los recursos económicos para contratar los estudios técnicos que permitan actualizar el Plan Regulador existente y sus reglamentos conexos, con miras a reducir el riesgo del agravamiento de problemas del desarrollo urbano y de ordenamiento territorial que pueda presentar el cantón en el mediano y largo plazo.

En cuanto al Reglamento de Zonificación, si bien es cierto se informó que no hay un reglamento de zonificación de uso de suelo aprobado por el Concejo y debidamente publicado, en algunos de los portales digitales de internet se inserta el documento denominado “PLAN REGULADOR CANTONAL DE OSA - REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO”, en el cual se definen los diferentes usos de suelo existentes en el cantón; sin embargo, se evidencia que efectivamente ese documento no se encuentra oficializado por la Municipalidad.

Por otra parte, a pesar de que se cuenta con algunos reglamentos conexos para fortalecer el proceso de planificación, como el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Renovación Urbana y el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para todo el cantón; realizados en su momento por un equipo del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Universidad de Costa Rica, los mismos no están aprobados por el Concejo Municipal y carecen actualmente de la aprobación ante SETENA, por lo que no es posible aplicar dichos reglamentos sin la aprobación mencionada, sin descartar la del INVU.

Lo explicado evidencia que el proceso de desarrollo urbano no está sustentado en un esquema de planificación urbana y ordenamiento territorial cantonal e integral, donde se definan entre otras cosas los usos de suelo de las diferentes zonas que conforman el cantón, lo cual puede ocasionar situaciones de riesgo

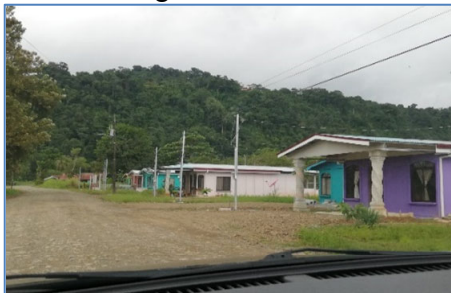
Dichos riesgos pueden estar asociados a que se presente construcciones en terrenos que adviertan características de mucha humedad reduciendo en el corto plazo la durabilidad de los materiales, generando manchas, eflorescencias, abombamientos, desprendimientos, pudrición y corrosión entre otras cosas, como en el caso del sector conocido como Coope Mangle, donde según se observó en una inspección realizada el 6 de octubre del presente año, se trata de un asentamiento de viviendas, dentro de un área plana rodeada de pastizales con mucha humedad que bien se pueden convertir en humedales por su cercanía con el manglar y la cantidad de agua que acumulan.

Además de las características apuntadas de esos terrenos y de que las viviendas fueron construidas desde hace varios años, en el sitio, también se observa la reciente construcción de otras viviendas, sobre superficies compactadas con material de relleno aparentemente de río, que si bien se ven en buen estado, en el mediano plazo pueden presentar afectaciones como las señaladas en el párrafo que antecede; y también se puede presentar un manejo deficiente de las aguas pluviales y residuales que pueden convertirse en problemas de salud





para la población que reside en el sector, donde es evidente que esas aguas son filtradas hacia los pastizales que en algún momento van a contaminar el manglar.



Otro ejemplo lo constituye la construcción de una vivienda relativamente reciente en el sector de Palmar Norte en las cercanías del Río Térraba, donde según los vecinos, es una zona de riesgo que se inunda todos los años por la crecida del río durante el invierno. Si bien el terreno donde se localiza la vivienda no se encuentra afectada por lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Forestal en cuanto a las áreas de protección, eventualmente expone a la Institución a demandas legales en el evento de que, ante un siniestro natural como una inundación, el afectado argumente pérdidas totales, utilizando elementos como la aprobación del uso de suelo y del permiso de construcción para ejecutar la obra. Al respecto, véase la siguiente imagen:



Hay que tomar en cuenta que el mismo Comité Municipal de Emergencias publicó en el portal digital de la Institución, que el cantón de Osa posee una red fluvial bien definida, conformada por un grupo de ríos y quebradas que son el punto focal de las amenazas hidrometeorológicas del cantón, compuesta principalmente por los ríos: Grande de Térraba, Sierpe, Balzar, Coronado, Uvita, Higuerón, Caña Blanca, Carmonal, Chowaco y las quebradas Azul, Zapatero y Cuachi.

Menciona el documento que, de estos ríos y quebradas, algunos han disminuido el periodo de recurrencia de inundaciones, por causa de la ocupación de las planicies de inundación, y el desarrollo urbano y agropecuario en forma desordenada y sin ninguna planificación, y al margen de las leyes que regulan el desarrollo urbano y forestal. A lo anterior, se suma el depósito de desechos sólidos a los cauces, generando reducción de la capacidad de la sección hidráulica, provocando el desbordamiento de ríos y quebradas, por la construcción de viviendas cercanas a los ríos en el cantón.

Según el documento de referencia, las zonas o barrios que pueden ser más afectados y con alto riesgo por las inundaciones y avalanchas de los ríos y quebradas antes mencionadas son: Vergel, Caña Blanca, **Palmar Norte** - Sur, Cortés, Delicias, La Navidad, Pavón, Sierpe, Finca 12, Ciudad Cortés, Tres Ríos, Coronado y Uvita. (El resaltado en negrita no es del original)

Debido a que el mayor problema que podría generar las inundaciones o flujos de lodo es por la ocupación de las planicies de inundación de los ríos, asentamientos humanos formales e informales, y la deforestación de las cuencas altas y medias, además la falta de programas de uso sostenible de recursos naturales, en el documento se propone una serie de recomendaciones, tales como:

1. Que la Municipalidad, vele porque todo uso del suelo debe acogerse a las restricciones señaladas en el plan regulador del cantón: si existiese, o a las normativas de uso establecidas por la Municipalidad o bien cualquier otra regulación particular que exista sobre sitios de alto riesgo.
2. Fomentar programas de educación ambiental y de uso del suelo con fines de construcción, para evitar la contaminación de los ríos y quebradas, con desechos sólidos

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 18 de 46

1 y otros, así como establecer brigadas de vecinos para la limpieza y mantenimiento de los
2 desagües y cauces de agua.
3 3. Planificar adecuadamente el envío de aguas servidas, negras y pluviales que fluyen de
4 las diferentes urbanizaciones, y que aumentan el caudal de los ríos, provocando
5 inundaciones y problemas de salud en períodos de lluvias intensas, y cuando se
6 presentan otros fenómenos hidrometeorológicos tal como: frentes fríos, vaguadas,
7 temporales, tormentas y depresiones tropicales, etc.

8 4. Que la Municipalidad de Osa busque los mecanismos adecuados con otras instituciones
9 del Estado, Organismos no gubernamentales (ONG's), vecinos y empresa privada para
10 poner en práctica obras de protección de las márgenes de los ríos o los cauces, para
11 reducir la posibilidad de inundaciones.

12 Cabe agregar, que el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de
13 Planificación Urbana señalaron manifestaron a esta Auditoría Interna, que se solicitan al
14 Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) los estudios para determinar
15 segregaciones de carácter agrícola, pecuario y forestal, cuando se requiere la apertura de
16 servidumbres de este tipo; aclaran además, que los usos de suelo, se aplican conforme al
17 Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU. No obstante, reconocen que los
18 riesgos descritos son ciertos, a medida que no se tenga una regulación detallada y
19 contextualizada, pues, a criterio de este ente, hay lugares donde no debiera existir
20 fraccionamiento, sino debiese promoverse la reunión de fincas para mantener o bajar la
21 densidad de población en dichas zonas como las expuestas en el informe.

22 Se debe tener presente, que la normativa vigente otorga a las corporaciones municipales
23 la potestad de la planificación regional y de control sobre las construcciones que se realizan en
24 las diferentes poblaciones del país.

25 Los artículos 15 y 57 de la Ley de Planificación Urbana, y opiniones jurídicas de la
26 Procuraduría General de la República, disponen lo relativo a la potestad municipal en materia
27 de control y planificación urbana, en tanto que el artículo 1° de la Ley de Construcciones
28 establece que las municipalidades son las encargadas de que las ciudades y demás
29 poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza
30 en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de su jurisdicción se
31 levanten, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros
32 órganos administrativos del Estado.

33 De las normas precitadas y de los criterios jurídicos de la Procuraduría General de la
34 República, se desprende el poder de vigilancia y control de los gobiernos locales sobre su
35 territorio, explicado en que el interés particular de sus ciudadanos esté en armonía con el
36 bienestar y orden de la comunidad.

37 Es decir, la planificación urbana es un proceso continuo e integral de análisis y
38 formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendente a procurar la seguridad,
39 salud, comodidad y bienestar de la comunidad; mientras que el Plan Regulador es el
40 instrumento de planificación local que define en ese conjunto de planos, mapas, reglamentos
41 y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para
42 distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades
43 comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

44 Sobre el contenido de un plan regulador, la Ley de Planificación Urbana indica que al
45 menos debe señalar:

- 46 1. La política de desarrollo con enunciados de los principios y normas en que se
47 fundamenta y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área
48 a planificar;
- 49 2. un estudio sobre la población que incluya proyecciones del crecimiento demográfico,
50 su distribución y normas sobre la densidad;
- 51 3. otro estudio sobre el uso de la tierra que muestre la situación y distribución de
52 terrenos respecto a viviendas, comercio, industria, educación, recreación, fines
53 públicos, etc.;
- 54 4. un estudio de la circulación que ubique las vías públicas principales y de las rutas y
55 terminales de transporte;





5. un análisis de los servicios comunales y públicos referidos a la ubicación y tamaño de las áreas para escuelas, parques, hospitales, ubicación general de sistemas e instalaciones de cañerías, alcantarillados sanitarios, pluviales, recolección y disposición de desechos, etc.;

6. y un estudio sobre la vivienda y la renovación urbana.

Es así como el contenido de la planificación y ordenamiento territorial elaborado e implementado por las municipalidades, debe formular una proposición metodológica que posibilite una mayor integración del plan regulador con los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, de manera que se comprenda que el estudio, análisis de sus diferentes componentes, actividades y contenidos.

Además, que se basen en el tratamiento de áreas que presentan características específicas en términos ecológicos, económicos, sociales y ambientales, con formas y estructuras complejas de organización que interactúan y se interrelacionan y para lo cual se requiere objetivos que contemplen el desarrollo sustentable, satisfaciendo necesidades presentes y sin comprometer los recursos y oportunidades de generaciones futuras.

2.2 VENTAJAS DE MEJORAR EL PROCESO DE FISCALIZACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO DEL CANTÓN DE OSA

a) Disminución de los ingresos por impuesto sobre construcciones

De acuerdo con los informes de ejecución presupuestaria presentados por la Municipalidad de Osa a la Contraloría General de la República, los ingresos por concepto de Impuesto sobre Construcciones y multas por construir sin permisos municipales, en el año 2018 fueron \$164.8 millones, en el 2019 \$152.4 millones, mientras que en el 2020 fueron de \$145.3 millones; o sea, que dichos ingresos vienen decreciendo aproximadamente entre un 7% y un 9% a través de los años.

Este comportamiento de los ingresos por impuesto sobre construcciones tiene relación con los diferentes tipos de permisos de construcción aprobados por la Municipalidad, tal como se observa en la siguiente tabla:

Municipalidad de Osa Permisos de construcción 2018 al 2020			
Detalle	2018	2019	2020
Cantidad total de permisos	564 (a)	517 (a)	548 (a)
Cantidad permisos de construcción de obra general	284 (b)	247 (b)	246 (b)
Porcentaje (b/a)	50,4%	48%	45%
Cantidad permisos de construcción en bonos de viviendas de interés social y obras menores	280 (c)	270 (c)	302 (c)
Porcentaje (c/a)	49,6%	52%	55%
Porcentaje de bonos de vivienda en relación con la cantidad permisos de construcción en bonos de viviendas de interés social y obras menores	72%	87%	70%
FUENTE: Oficio DPT-203-2021 del 23 de agosto 2021			

En resumen, el análisis evidencia que entre el 2018 y 2020, la aprobación de permisos de construcción por obras generales viene decreciendo; y, por el contrario, los permisos de construcción para bonos de vivienda de interés social y obras menores vienen en aumento, principalmente en lo que corresponde a bonos de vivienda.

En ese sentido y tal como lo exponen tanto el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural como el Encargado de Planificación Urbana, el aumento en licencias para construir relacionado con bonos de vivienda de interés social y obras menores, implica el mismo esfuerzo, tiempo y atención que el de una obra corriente o de lujo.

Esta situación tiene su efecto en una caída de los ingresos, partiendo del hecho que pese a que más de la mitad de los trámites son licencias para viviendas de interés social, solo se cobra por ley el 0.50% del impuesto, en relación con el 1% que se cobra en obras menores y obras, ni siquiera el monto del ingreso bajo esta figura, cubre el tiempo del proceso de revisión y aprobación institucional en lo mínimo. Aunado a un incremento porcentual acumulado de un 69% con la misma capacidad de respuesta desde el año 2015. -----

En efecto, mediante oficio PDT-203-2021 del 23 de agosto 2021, suscrito conjuntamente por

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 20 de 46

el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana, se consigna entre otras cosas lo siguiente:

“El crecimiento inmobiliario que para efectos de este ente llamaremos incremento de trámites para la construcción, ha venido en aumento, sin compensación proporcional con el resultado del ingreso presupuestario, pues, los requisitos de legalidad y el procedimiento de revisión, son iguales para una vivienda de interés social (bonos) como para una vivienda grandes y mucho mejores acabados, que, según la normativa, podrían clasificarse de lujo”.

A pesar de lo indicado por la Administración Municipal, al ser el sector de vivienda de interés social y obras menores los que demandan mayor consumo de tiempo en el trámite de permisos de construcción, y que cuantitativamente representan una baja recaudación en el impuesto sobre construcciones; es importante dar un adecuado seguimiento a este tipo de construcciones, con el fin de confirmar que las obras a implementar coincidan con el permiso tramitado y no a obras que tienen una inversión mayor al monto originalmente tasado para el cobro del impuesto respectivo, con la consecuente fuga de ingresos para la Municipalidad, tanto por ese impuesto, como del tributo de bienes inmuebles.

También es importante el seguimiento oportuno de estos permisos de construcción, ya que existe la posibilidad que para una misma edificación el propietario solicite, en periodos cortos de tiempo, nuevos permisos de construcción, ya sea para reparación, ampliación o remodelación, aplicando el concepto de obras de interés social u obras menores, para evadir los respectivos controles que ameritan obras de mayor tamaño.

Por ejemplo, mediante oficio AI-141-2021, de 24 de septiembre de 2021, se le solicitó al Director de Control y Desarrollo Urbano que remitiera a esta Auditoría Interna, copia certificada del expediente que corresponde al permiso de construcción de las instalaciones conocidas como Centro Turístico Los Quepeños 2.

En respuesta mediante oficio PDT-256-2021 de 30 de setiembre de 2021, se indica entre otras cosas, que, aunque el 3 de marzo de ese mismo año se tramitó una solicitud de permiso de construcción, de obras menores, pero al tratarse de áreas constructivas tan grandes, dicho proyecto no calificaba como una obra menor; en virtud de lo cual la solicitud fue rechazada, todo lo cual se notificó oportunamente al solicitante.

No obstante, lo explicado, en inspecciones realizadas por esta Auditoría Interna el 5 de octubre de 2021 en diferentes sitios del cantón, en el caso del sector de Tinoco, se visitó las instalaciones de ese centro turístico, donde se observa mejoras relativamente nuevas en algunas de sus áreas:



Aunado a lo anterior, en esta Municipalidad se carece de un Reglamento de Obras Menores debidamente aprobado para regular este tipo de construcciones, tal como lo reconocen el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana, en el oficio PDT-181-2021 del 6 de agosto de 2021, al señalar que aunque en su oportunidad se presentó una propuesta en ese mismo sentido al Concejo Municipal, a la fecha la misma no se ha aprobado ni publicado como corresponde.

Además, ambos funcionarios manifestaron en el oficio Oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021, que si bien, se posea prontamente un reglamento, este no surtirá los efectos deseados si el resto de la administración pública extiende permisos comerciales, lo que complica que el infractor quiera o se interese en cumplir con el procedimiento administrativo, pues se le resguarda sin condiciones un interés mercantil sobre la norma constructiva.

Al respecto, el artículo 83 bis, de la Ley de Construcciones señala que toda persona puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



base, que al 1° de enero del 2021, equivale a \$462.200,00, siempre y cuando cuente con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado dicha licencia.

Además, se consigna en esa norma que las condiciones para ese tipo de construcción deben estar reguladas por un reglamento de construcción de obras menores, emitido por la municipalidad respectiva, el cual debe considerar la protección de la propiedad, la salud pública, la vida humana y animal que lo utilizarán, el respeto absoluto de la sostenibilidad ambiental y todas las regulaciones que considere el municipio, en función del desarrollo integral que garantice el derecho a un ambiente sano y equilibrado, individual y colectivo.

No se considerarán obras menores las construcciones que, según el criterio técnico especializado del funcionario municipal competente, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio, que pongan en riesgo la seguridad de sus ocupantes.

También señala el artículo precitado, que si dentro del plazo de doce meses, contado a partir del otorgamiento de un permiso de obra menor, que establezca realizar reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, se presentan nuevas solicitudes de obra menor sobre un mismo inmueble, la municipalidad, previa inspección, denegará el nuevo permiso si se determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los respectivos controles.

Asimismo, el artículo 87 de la citada Ley, señala que la municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les dé; y que además tendrá la misión de vigilar la observancia de los preceptos de esta Ley.

b) Conveniencia de establecer robustecer el proceso de inspección de construcciones

La Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural solamente dispone de 2 inspectores para atender la demanda de servicios que genera el proceso de fiscalización de construcciones, donde como lo señalan el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, a pesar de que existe un procedimiento para la programación de inspecciones, lo que precisamente no hay son los recursos humanos capaz de dar respuesta a la cantidad de gestiones que deben seguirse en el campo, ya que esos 2 inspectores deben fiscalizar 1898,24 km2 y *“donde a veces, se ha pretendido recargarles tareas de otras unidades como patentes, cobros, zona marítimo terrestre, ambiente y cuanta unidad solicite ayuda”*, lo que ha llevado a esa Dirección, a la práctica de atender esas inspecciones en base en un orden de prioridades, donde las denuncias son las que demandan más tiempo. Debido a la limitación de recursos para atender las tareas de inspección, se corre el riesgo de se realicen construcciones ilegales en el cantón, con la consiguiente fuga de ingresos a esta entidad; o bien, el levantamiento de edificaciones mayores a las autorizadas que eventualmente sean destinadas a un uso distinto al autorizado por este Ayuntamiento; situaciones que generan un ambiente de incertidumbre en cuanto a la eficacia de la labor de vigilancia que debe ejercer la Municipalidad sobre las obras constructivas ejecutadas en su jurisdicción.

Por ejemplo, en la inspección realizada el 5 de octubre de 2021 en el sector conocido como Finca Guanacaste, se observa la construcción en proceso de una vivienda, sobre la cual se pudo constatar el otorgamiento de un el permiso de construcción para vivienda de interés social (hace aproximadamente 3 años atrás); sin embargo, actualmente esa edificación cuenta con un gran proceso de remodelación, tal como se observa en las siguientes imágenes.



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

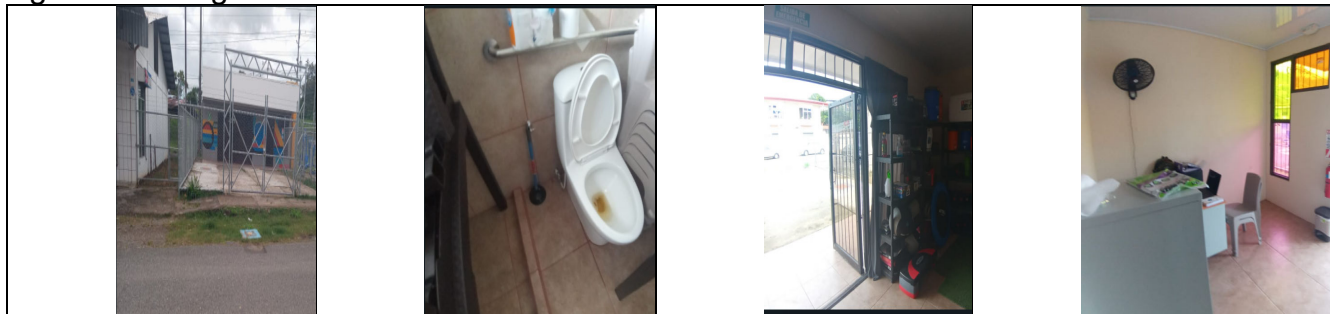
Página 22 de 46

Un comentario especial merece las instalaciones de la Casa del Deporte situadas en Palmar Norte, las cuales son administradas por el Comité Cantonal de Deportes. Según lo manifestado de manera verbal por el Presidente de dicho comité, ese proyecto se desarrolló en el segundo semestre de 2019, y fue recibido por éste una vez que asumió funciones en febrero de 2020.

También indicó que el inmueble no contó con el debido permiso de construcción y que hasta la fecha carece del servicio de agua potable, situación que dificulta su uso su utilización para los fines que fue edificado; e inclusive, recientemente tampoco fue posible utilizarlo como centro vacunatorio contra el COVID 19, precisamente por falta del preciado líquido.

Por otro lado, indicó que, aunque el edificio se encuentra en un terreno municipal, no existe un convenio suscrito con la Municipalidad para su administración; y que a pesar de que se han hecho gestiones ante este Ayuntamiento y la respectiva Asada para que les brinden el servicio de agua potable, a la fecha no se ha obtenido un resultado satisfactorio porque actualmente los planos se encuentran vencidos.

Además, manifestó que, en ocasiones, el dueño del negocio que se encuentra contiguo al inmueble, les suministra el agua mediante una manguera para satisfacer necesidades básicas, como la limpieza del servicio sanitario y el propio consumo. Al respecto, véanse las siguientes imágenes:



Sin embargo, sobre la Casa del Deporte del Comité Cantonal de Deportes, el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, señalaron entre otras cosas que “... esa obra se tramitó con el permiso PC-059-02-11-2019, donde en primera instancia, al cumplirse los requisitos, la municipalidad no tiene por qué cuestionar los documentos suscritos y aprobaciones de otras instituciones, conforme al artículo 3: Respeto de Competencias de la ley 8220, así las cosas y en relación con la disponibilidad de agua, este problema no viene de la aprobación municipal, sobre dicho requisito, pues, como se observa un pantallazo de imagen del archivo del expediente, el documento fue suscrito por el Lic. Olger Moscoso Pérez, como Jefe de la Oficina Cantonal de Osa, del AyA, sobre el plano 6-1925825-2016, a nombre de la Municipalidad de Osa y donde se tramitó dicho permiso y donde el comité se autoproclamó como dueño del proyecto, tal hecho, se sustenta en el contrato firmado entre el señor James Reyes Díaz como presidente del comité, en ese momento y el consultor- constructor Jeffry Arroyo Vargas”

En ese mismo sentido, mediante informes tramitados en el 2020 y 2021, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica informó al Alcalde Municipal sobre varias visitas realizadas en diversas construcciones en el cantón, en las cuales se constató la ausencia de documentación oficial en el sitio, tal como los planos aprobados y sellados por el Ayuntamiento y el mismo CFIA, cuadernos de bitácoras y hasta del respectivo permiso de construcción de parte de esta Corporación Municipal.

Además, se destacó que si bien en algunas oportunidades si se contaba con el cuaderno de bitácora, este no fue utilizado en el control de obra; y que, en otros casos, no se logró identificar al profesional responsable de la construcción en la base de datos del CFIA; o en bien, que aunque el mismo había renunciado, no fue debidamente reemplazado.

Una muestra selectiva de algunos de los casos contenidos en esos informes permitió evidenciar en los registros digitales que se llevan en la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural de la Municipalidad, la emisión de las respectivas notificaciones a los afectados por infracciones a la normativa legal, lo que derivó que algunos de los infractores se pusieran a derecho; no obstante, la emisión recurrente de tales reportes pone de manifiesto la ausencia

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 23 de 46

de una gestión efectiva del proceso de inspección y seguimiento de las obras constructivas en el cantón, para verificar que estén a derecho con lo que dicta la normativa.

Situaciones como las apuntadas ponen de manifiesto la necesidad de que este Ayuntamiento fortalezca las actividades de inspección y seguimiento al desarrollo habitacional que se presenta en el cantón, para detectar oportunamente incumplimientos como los señalados, que conforme se explicó en párrafos anteriores, afectan la recaudación de recursos son imprescindibles para la satisfacción de las demandas de la comunidad; todo lo cual además propicia un desarrollo urbano desordenado y al margen de la legislación vigente.

Al respecto, es importante agregar que el Reglamento de Construcciones señala en su artículo 10 que:

“...para efectos de fiscalización por parte de las autoridades competentes, debe permanecer en el sitio de la obra, un juego completo de planos oficiales y en buen estado, donde conste la aprobación de las instituciones revisoras, con el permiso de construcción municipal y los requisitos documentales que se encuentran indicados en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas o la normativa que la sustituya. Además, en sitio un visible debe colocarse el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal, así como la fórmula de control de visitas de inspección suministrada por la municipalidad. Igualmente, debe estar disponible en sitio la Bitácora de obra del CFIA, en su versión física; o existir en su versión digital, cuando el CFIA haya implementado el proyecto de bitácora digital. Lo anterior de forma obligatoria, para todos sus profesionales responsables”.

Además, la Ley de Construcciones, en su artículo 95, establece que, una vez aprobado el proyecto de construcción, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con el permiso concedido y si se satisfacen los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento, sometiénolo a las pruebas necesarias.

2.3 NECESIDAD DE AJUSTES EN EL PROCESO DE REGISTRO Y CONTROL DE NOTIFICACIONES POR INFRACCIONES A LA LEY DE CONSTRUCCIONES

A partir del 20 de setiembre de 2011 entró en vigencia el “Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción”, según Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, que establece un nuevo proceso de revisión simplificada de planos, a través de la plataforma digital “Administrador de Proyectos de Construcción” (APC) del CFIA.

Esto significa que a partir de marzo del 2013, toda la tramitación de planos constructivos en las instituciones públicas y el CFIA se realiza únicamente por Internet, a través esa plataforma digital, lo cual ha representado una mejoría, por cuanto se agilizó el proceso al integrar las gestiones de aprobación, debido a la eliminación de procedimientos, a la simplificación y estandarización de requisitos y el uso de esa plataforma en línea.

En lo que respecta al régimen municipal, cada ayuntamiento debe firmar un convenio con el CFIA para utilizar el referido sistema APC, con el propósito de aprovechar la tecnología para otorgar los permisos municipales de construcción a través de Internet. En el caso de la Municipalidad de Osa, ya se emplea esta plataforma para el trámite de aprobación digitalizado de los permisos de construcción.

Además, se llevan algunos registros auxiliares donde se puede observar de manera resumida el detalle de permisos de construcción tramitados o en proceso (no tramitados) y aquellos que no se pueden tramitar, por cuanto infringen alguna regulación especial; verbigracia la Ley de Aguas y la Ley Forestal. Adicionalmente, también se tienen registros para el control de las notificaciones emitidas por infracción a alguna norma relacionada con permisos de construcción; y dicho registro contiene información sobre el seguimiento que se les da a las notificaciones emitidas.

En ese registro de notificaciones, se observó que de enero 2020 a julio 2021, se emitieron 221 notificaciones, pero en 61 casos no se logró evidenciar en ese registro, que se les haya dado el debido seguimiento para lograr que los infractores corrigieran las anomalías detectadas en la inspección realizada en su oportunidad. -----
Asimismo, en 86 casos no se muestra el estado de la notificación, a pesar de que, en algunos

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 24 de 46

de ellos, se consignan datos en cuanto al número de contrato suscrito por el propietario del inmueble con el profesional responsable de ejecutar la obra.

En cuanto al estado de esas notificaciones, se debe tomar en cuenta que a raíz del proceso de inspecciones y el seguimiento que se da a las mismas, es factible que haya permisos de construcción aprobados y sin retirar; casos en que el contribuyente haya solicitado su anulación, porque no construyó las obras aprobadas.

También cabe la posibilidad de que se realizó la construcción omitiendo la advertencia que se le instruyó en su momento, sin que se deje constancia en ese registro de su situación actual y por ende, sin el pago de los impuestos respectivos; lo que además podría ocasionar pérdida de credibilidad en la gestión municipal por parte de los contribuyentes, al percibir la inexistencia de un seguimiento efectivo sobre tales casos.

Al respecto, el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, señalaron que si bien es cierto que se cuenta con un registro digital de todos los proyectos que se notifican, también se elabora un expediente con todos los documentos relacionados al caso, como lo son copia del plano de catastro, copia de estudio de registro, boleta de notificación, documentos anexos al caso y recordatorios 1 y 2 donde se le aplica seguimiento a los casos para que los contribuyentes se acerquen a ponerse al día. En dicho recordatorio se le adjunta la información detallada de la infracción, además de la tasación del proyecto construido y el monto de la multa. Dicho expediente se remite al proceso legal en caso de no ponerse al día para el debido traslado de cargos legales.

Indican que, una vez emitido el traslado de cargos por el Departamento de Legal, le corresponde notificar al Departamento de Urbanismo nuevamente a los infractores con el traslado de cargo y esta acción en ocasiones se realiza hasta en 3 ocasiones lo cual viene a recargar el peso laboral de los 2 inspectores que tiene que cubrir un área de 1898 km².

Mencionan que con esto se evidencia que no es tanto una necesidad de ajuste en el proceso de registro y control de notificaciones por infracción a la ley 833, sino de personal, ya que los inspectores deben de llevar el proceso de notificación desde el inicio hasta la conclusión del expediente, y toda esta recarga laboral le resta tiempo al debido seguimiento de registro y control.

Al respecto, la Ley General de Control Interno establece en su artículo 16 que "... deberá contarse con sistemas de información que permitan a la administración activa tener una gestión documental institucional, entendiendo esta como el conjunto de actividades realizadas con el fin de controlar, almacenar y, posteriormente, recuperar de modo adecuado la información producida o recibida en la organización, en el desarrollo de sus actividades, con el fin de prevenir cualquier desvío en los objetivos trazados.

Dicha gestión documental deberá estar estrechamente relacionada con la gestión de la información, en la que deberán contemplarse las bases de datos corporativas y las demás aplicaciones informáticas, las cuales se constituyen en importantes fuentes de la información registrada".

En lo referente a la calidad de la información, el numeral 5.6.1 de las Normas de Control Interno para el Sector Público, señala que esta debe ser de absoluta confiabilidad, esto por cuanto la misma debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, por tanto, ésta debe estar libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y emitida por la instancia competente.

Esta situación puede obedecer a la falta de lineamientos internos que orienten las labores de los funcionarios y establezca claramente las responsabilidades que tienen, ya que aparte de los puestos de Jefatura en esa Dirección, también se carece de un plan de capacitación para sus funcionarios.

2.4 AUSENCIA DE PLANES DE CAPACITACIÓN PARA EL PERSONAL QUE REALIZA LABORES DE INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES

El servicio de inspección se presta mediante visitas periódicas a la obra por parte del personal asignado por la Municipalidad, con el fin de que ésta se realice de conformidad con las mejores normas de trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicas y demás documentos aprobados por el Ayuntamiento. Para ello, la Institución debe contar con el



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 25 de 46

recurso humano capacitado y materiales indispensables, para ejecutar debidamente la labor a ellos encomendada.

Sin embargo, no se logró evidenciar la existencia de un plan de capacitación formal para el entrenamiento permanente del personal de inspección a cargo de la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural, en temas relacionados con el trabajo que ejecutan.

Además, como lo reconocen, tanto el Director de esa dependencia como el Encargado de Planificación Urbana, los inspectores no están capacitados para evacuar inconsistencias en proyectos de gran envergadura, como por ejemplo condominios, urbanizaciones, movimientos de tierra en proyectos urbanísticos, como es el caso de trazado de calles, alcantarillado, tendido eléctrico, cantidad de pisos verticales, según el uso de suelo; razón por la cual, en estos casos, se les da el debido acompañamiento.

La promoción de actividades de capacitación y formación permiten al personal aumentar y perfeccionar sus conocimientos y destrezas, y la existencia de un sistema de evaluación del desempeño, rendición de cuentas e incentivos, que los motivan a la adhesión de los valores y controles institucionales.

Como bien lo recalcan el Director de Desarrollo Urbano Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021, el tema de capacitación es de gran interés departamental, porque generan en el personal mayor perspicacia, control de situaciones, reducción de tiempos en resoluciones y aumentan y perfeccionan los controles institucionales y tal como se menciona en el informe de la auditoria, pero los puntos que se requieren para resolver dicha falta, recaen en un análisis municipal, donde se involucran demás departamentos como lo son presupuesto, consejo y alcaldía lo cual implica una gestión más compleja y prolongada en el sector público.

Hacen la aclaración de que el personal activo en estos puestos reúne las competencias y valores requeridos según el manual de puestos institucional, y el desempeño con el que ejecutan dicha labor es idóneo, sin embargo, por las constantes actualizaciones de leyes, decretos y reglamentos, sí, se requieren las capacitaciones idóneas en esta materia para los funcionarios y ahí es que existe el rezago en las capacitaciones.

No obstante, ambos funcionarios señalan, que el punto clave para poder proveer dichas capacitaciones se basa en un tema económico, donde la administración debe tener en un proceso de estos el pulmón económico para:

- Contratar el adecuado equipo de capacitores.
- Contratar más inspectores.
- Contratar suplentes en los tiempos de las capacitaciones para que los procesos continúen
- Comprar de equipo y mobiliario para el correcto funcionamiento de los nuevos inspectores (Espacio de oficina, escritorios, computadoras, vehículo para inspecciones)

Es indispensable que a los funcionarios a quienes se les exige la responsabilidad por un asunto en particular y se demanda la consecuente rendición de cuentas, también reciban la capacitación para llevar a cabo todas las gestiones requeridas para cumplir con las responsabilidades asignadas; y con ello se garantiza la Institución que el personal continúe siendo competente y al servicio de la institución, en virtud del capital intelectual que ello provee.

Asimismo, la Administración también debe considerar la rotación de deberes como un mecanismo de capacitación, ya que al desarrollar actividades diferentes (tanto a modo de procedimiento normal, como en el caso de suplencia de los compañeros que se encuentran en vacaciones o incapacitados), los funcionarios entran en contacto con las diversas etapas de los procesos organizacionales, y así llegan a comprender su integración en el logro de objetivos mayores.

Además, la norma 2.4 de las Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), señala que el personal debe reunir las competencias y valores requeridos, de conformidad con los manuales de puestos institucionales, para el desempeño de los puestos y la operación de las actividades de control respectivas.

Con ese propósito, las políticas y actividades de planificación, reclutamiento, selección, motivación, promoción, evaluación del desempeño, capacitación y otras relacionadas con la gestión de recursos humanos, deben dirigirse técnica y profesionalmente con miras a la contratación, la retención y la actualización de personal idóneo, en la cantidad que se estime





suficiente para el logro de los objetivos institucionales. -----
2.5 SE DEBE MEJORAR EL ARCHIVO DE DOCUMENTOS EN LOS EXPEDIENTES DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

En el portal digital de la Municipalidad, se incluye un formulario de requisitos para la revisión de solicitud de permiso de construcción. Estos requisitos para toda obra son:

- ✓ Criterio de Uso del Suelo, donde el interesado debe tramitarlo para conocer si su proyecto es acorde con el uso y cuáles son las reglas para diseñar y construirlo. Conforme al artículo 28 de la Ley 4240.
- ✓ Visto Bueno par Desfogue Pluvial, el cual debe gestionarlo el interesado ante la Municipalidad para definir el diseño, señalando el punto a desfogar de las aguas de lluvia recogidas en el predio y por la obra, así como el sistema a utilizar.
- ✓ Alineamientos: Cuando la propiedad pretendida se encuentre afectada por alguna de las diferentes restricciones de ley, deberá tramitar ante la institución pertinente el documento que generará una condicionante a su diseño, el cual deberá representarse en los planos constructivos y respetarse. Conforme al Capítulo VI. Normas Urbanísticas y sus artículos del Reglamento de Construcciones del INVU.
- ✓ Factibilidad de Servicios como disponibilidad de agua potable, conforme al artículo 117 del Reglamento de Construcciones del INVU y la disponibilidad del servicio eléctrico donde aplique.
- ✓ Toda obra debe gestionar y presentar la póliza de riesgos del trabajo del INS, previo a retirar el permiso de construcción.
- ✓ Para lograr obtener el permiso municipal cuando se cumple con los requisitos técnicos e institucionales, es necesario contemplar no tener deudas o pendientes administrativos sin arreglos concretos, con la Municipalidad, la CCSS y otro gasto pendiente asociado con el proceso.
- ✓ Los planos deben elaborarse bajo las normas técnicas y urbanísticas pertinentes, graficando todas las regulaciones que le afecten y sin hechos por subsanar antes de ingresar a la revisión municipal. Así como la clasificación según decreto 36550 referida en el criterio de uso de suelo.

Además, cuando aplique:

- ✓ Viabilidad Ambiental: Toda edificación que así lo requiera, debe cumplir con el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Ejecutivo N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, y sus reformas o normativa que lo sustituya. Como por ejemplo obras mayores a 500m2 de construcción y movimientos de tierra mayores a los 200m3, Así como todo centro hospitalario, clínico u obra que esté ubicado en Zona Marítimo Terrestre.
- ✓ Toda obra que posea declaratoria de interés social o un subsidio por el Estado, debe presentar el documento que así lo conste oficialmente indicando el porcentaje que se exonera.
- ✓ El proyecto debe poseer la autorización del diseño de acceso vehicular de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT, cuando se trate de una actividad que no sea una vivienda y se encuentre frente a vía nacional.
- ✓ Ley 7600: Toda actividad comercial o de reunión de personas debe cumplir con las condiciones de acceso en cumplimiento de la Ley 7600 y de la cantidad de parqueos, conforme al reglamento de construcciones del INVU, con una tabla que señale la fórmula aplicada.
- ✓ Aprobación de Anteproyecto: Cualquier proyecto relacionado con urbanización, condominio, obra mayor a 500m2 que no sea vivienda unifamiliar, proyecto en Zona Marítimo Terrestre, Patrimonio Natural del Estado, Reserva Forestal, requerirá la aprobación preliminar del anteproyecto por el Concejo Municipal, previa revisión técnica con sus correcciones preliminares, conforme a la norma.

Los resultados de las pruebas selectivas aplicadas sobre una muestra de 55 expedientes de permisos de construcción, evidenciaron la ausencia de algunos requerimientos que figuran en la lista de requisitos que publica este Gobierno Local en su página web y de otros importantes como buena práctica para el control y fiscalización de los permisos de construcción



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 27 de 46

1 aprobados. -----

2 En resumen:

3 a) En 13 expedientes (aproximadamente el 3%) donde no consta la certificación emitida

4 por el Instituto Nacional de Seguros relacionada con la emisión de la póliza de riesgos

5 del trabajo; 27 casos (casi la mitad de la muestra analizada) no tienen la constancia

6 de estar al día en las obligaciones con la Caja Costarricense de Seguro Social.

7 b) En relación con la revisión de los expedientes de condominios, locales comerciales,

8 hoteles y movimientos de tierra, en 17 casos (casi el 31%) no se localizó el documento

9 relacionado con la Viabilidad Ambiental del proyecto,

10 c) En los casos de los condominios y obras mayor a 500m², que no fueran vivienda

11 unifamiliar, no existe evidencia que se cuente con la aprobación preliminar del

12 anteproyecto por el Concejo Municipal, previa revisión técnica con sus correcciones

13 preliminares.

14 d) De manera generalizada, los expedientes no presentan el documento de visto

15 bueno para desfogue pluvial, ni la constancia de estar al día con el pago de los

16 impuestos y tributos municipales; También carecían del documento relacionado con

17 el criterio de uso de suelo otorgado por la Municipalidad.

18 e) De 50 expedientes (cerca del 91%), tampoco se localizaron informes de inspección o

19 documentos técnicos donde conste que las obras se realizaron de conformidad con el

20 permiso de construcción aprobado, se aclara lo siguiente:

21 Al respecto, el Director de Desarrollo Urbano Rural y el Encargado de Planificación

22 Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021, indicaron a esta Auditoría Interna,

23 que dentro de los expedientes, no se van a mostrar aquellos requisitos que son revisados en

24 tiempo real sobre el sistema APC, plataformas de la Municipalidad, Registro Nacional y Civil,

25 así como cualquier otra plataforma en línea que permita una revisión del estado del proyecto

26 pretendido, permitiendo agilizar el proceso para el interesado. Además, señalan que tampoco

27 se permite adjuntar por parte del revisor en la primera etapa observaciones que vaya a la última

28 etapa sobre lo que se revisó para registrarlo, pues el APC, no permite este tipo de registro

29 Entre otras cosas, hacen la aclaración, por ejemplo, que, en el caso de la póliza de riesgos

30 de trabajo, en la mayoría de ocasiones son aportas por los profesionales y se puede consultar

31 en APC. En otras ocasiones estas pólizas son tramitadas directamente a través del CFIA y en

32 estas ocasiones APC no habilita la opción de consulta y según uno de los comunicados de

33 CFIA cuando esto sucede, el proyecto tiene tramitada la póliza y se debe de proseguir con la

34 aprobación del permiso, aunque no se puede consultar directamente en APC municipal. En

35 cuanto al requisito de estar al día con CCSS se verifica en línea en la respectiva página web

36 de esa Institución, respetando además lo que dispone la ley de simplificación de trámites.

37 Sobre el tema de viabilidad ambiental, mencionaron en el oficio precitado, que solo

38 aplican construcciones mayores a 500 m² o movimientos de tierra mayores de 200 m³.

39 Asimismo, que en los casos de los condominios y obras mayor a 500m², que no fueran vivienda

40 unifamiliar, donde no se evidencia que se cuente con la aprobación preliminar del anteproyecto

41 por el Concejo Municipal, previa revisión técnica con sus correcciones preliminares, aclaran

42 que solamente se aporta dicha aprobación, el INVU lo solicita, tal y como se indicó en el oficio

43 PDT-241-2021 del 22 septiembre, 2021.

44 No obstante, lo indicado por ambos funcionarios, es preciso señalar que el artículo 3 de

45 la Ley 7933 "Propiedad en Condominio" claramente dispone que *"el propietario de un inmueble*

46 *o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional,*

47 *comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura*

48 *pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para*

49 *dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto*

50 *debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio*

51 *de Salud y la municipalidad respectiva"*. (El resaltado en negrita no es del original)

52 En cuanto a que en 50 de esos expedientes (cerca del 91%), tampoco se localizaron

53 informes de inspección o documentos técnicos donde conste que las obras se realizaron de

54 conformidad con el permiso de construcción aprobado, reiteran lo indicado en el oficio PDT-

55 241-2021 del 22 septiembre de 2021, que internamente a este proceso se le llama los recibidos



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



de obra y se ejecuta en los últimos 3 meses del año, oportunidad en la cual los inspectores municipales descargan de la base de datos de DECSIS todos los permisos aprobados en el año, y según la dirección indicada en cada caso se procede con una inspección para poder recibir el proyecto según el permiso tramitado.

De lo anterior resulta que, si la obra es recibida de conformidad por parte de los inspectores, se da un visto bueno en los controles internos y también se realiza el recibido de obra en el referido sistema; en caso contrario, o sea de no estar finalizada la obra en los plazos de inspección, el proyecto de cataloga como pendiente de revisión y se retoma posteriormente. No obstante, al menos en los expedientes revisados de los periodos 2018, 2019, 2020, no contenían dicho documento.

Por lo explicado, es importante que la Institución actualice este tipo de requerimientos en su portal digital, ya que se puede inducir al usuario a confusiones y crear incertidumbre en cuanto a si debe o no presentar todos los requisitos que se citan en los formularios que están en el portal digital de la Municipalidad; y por otra parte, se dificulta determinar fehacientemente si los legajos que se mantienen en custodia en la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural están completos y obedecen a todas las solicitudes tramitadas, ya que tampoco existe una política sobre los documentos que deben conformar el expediente, considerando el argumento expuesto por ambos funcionarios en cuanto a la aplicación de la Ley de simplificación de trámites

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

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

3. CONCLUSIONES

Está clara la necesidad de que los gobiernos locales propongan esquemas de administración expeditos que estimulen la generación de nuevas obras en sus cantones, habida cuenta del desarrollo del mercado y el dinamismo inmobiliario, para así potenciar el desarrollo social del cantón, y por ende, de sus ciudadanos; todo lo cual debe sustentarse en una estructura de control que garantice la atención y la observancia de las normas elementales en materia urbanística, de salud y ambiente, entre otros; y que además, genere recursos sanos a la institución para el cumplimiento de las metas propuestas en su plan estratégico.

En ese sentido se debe fortalecer las acciones para contar con el Plan Regulador que demanda la Ley de Planificación Urbana, mejorar o robustecer la medidas de control respecto del desarrollo de obras en el cantón para garantizar que las edificaciones, en primer lugar, cuenta con la respectiva licencia y el pago del impuesto sobre construcciones y de corroborar que las obras que se ejecuten, en el caso de las que cuentan con su respectivo permiso, se ajusten a las condiciones aprobadas por el ayuntamiento.

Para ello es indispensable que el área encargada del desarrollo urbano cuenta con el recurso necesario y debidamente capacitado. Asimismo, se debe evaluar el proceso de archivo de los documentos que conforman el expediente de cada permiso, con el fin de garantizar que reúne, de manera uniforme toda la documentación que requiere la Municipalidad, conforme así lo ha informado a los interesados en la construcción de obras en el Cantón.

Por lo anterior, es preciso que la Municipalidad de Osa adopte las medidas correctas y oportunas relacionadas con la actividad desarrollada en materia constructiva en el cantón, y se propicie así una mayor captación de recursos por concepto de impuesto sobre construcciones y otros similares, conjuntamente con las multas correspondientes, en caso de comprobarse transgresiones a la vasta normativa existente; acciones que conllevan desde la aprobación y/o actualización de reglamentación interna hasta el diseño e implementación de programas de inspecciones sobre las edificaciones.

4. RECOMENDACIONES





4.1 Al Concejo Municipal

Aprobar la propuesta de Reglamento de Obras menores que se encuentra en estudio por parte de ese Órgano Deliberativo, con el propósito de que se regule a la mayor brevedad las obras catalogadas como menores que requieren el respectivo permiso de construcción. Dicha aprobación debe ir acompañada de la aprobación de una política interna que restrinja o condicione los permisos comerciales al cumplimiento de las disposiciones urbanísticas, pues, de no hacerlo, la misma municipalidad tendría una contradicción interna, en cuanto a la aprobación de obras utilizando ese mecanismo de obras menores.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia del acuerdo relacionado con dicha aprobación, a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022. Ver punto 2.2 a) de este informe.

4.2 Al Alcalde Municipal

a) Gestionar la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial para la totalidad del cantón, con el propósito de que una vez aprobado por el Concejo Municipal y debidamente publicado en La Gaceta, sea utilizado como instrumento de control por el Ayuntamiento con criterios legales y técnicos para lograr adelante un crecimiento ordenado de su desarrollo inmobiliario urbano.

Lo anterior, apoyado en la política establecida en el Plan Estratégico 2018-2022, que cita: *“Elaborar y aplicar instrumentos para el ordenamiento territorial (urbano y rural) y marítimo terrestres acordes a la realidad cantonal y las necesidades de la ciudadanía con sostenibilidad ambiental”, donde se dispuso como objetivo general “Consolidar la regulación urbana, rural y marítima del cantón para un ordenamiento territorial sostenible con el ambiente y que favorezca una mejor calidad de vida para los y las habitantes de Osa”.*

Como complemento de dicha actualización, también debe revisarse y ajustarse en lo que corresponda, los reglamentos conexos elaborados por el Ayuntamiento para fortalecer el proceso de planificación, como lo son el Reglamento de Construcciones, Reglamento de Renovación Urbana y el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para todo el cantón, realizados en su momento por un equipo del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Universidad de Costa Rica, los cuales también deben ser aprobados por el Concejo Municipal y debidamente publicados en La Gaceta, para que ejerzan su efectividad.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia implementada, a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022, donde se considera las líneas de acción a ejecutar, tiempos de ejecución y responsables de llevarlas a cabo . Ver punto 2. 1) de este informe.

b) Fortalecer la estructura orgánica de la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural, con el recurso y logística necesarios, que le permita cumplir de manera eficiente con el precepto legal que le dispone la Ley de Construcciones, en cuanto a la vigilancia sobre las obras que se ejecuten en la jurisdicción cantonal, así como sobre el uso que se les dé.

Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia implementada, a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022. Ver punto 2. 2 a) de este informe.

c) Coordinar con la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural, la elaboración y puesta en práctica de un plan de acción que incluya una programación periódica para fiscalizar el proceso de construcción de viviendas y obras urbanísticas que se realizan en el cantón, con el propósito de verificar:

- si cuentan con la respectiva licencia municipal;
- si las obras se construyen de acuerdo con el permiso aprobado;
- si en el sitio se mantiene la documentación legal y técnica pertinente para la fiscalización de los órganos competentes; y
- si se toman las medidas necesarias respecto de los propietarios que ejecutan obras al margen de la normativa técnica y legal que rige la materia.





- Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia implementada, a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022. Ver punto 2.2 a) de este informe.
- d) Implementar, en coordinación con la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural, un plan de acción con actividades y responsables de su ejecución para el establecimiento de medidas de control, que permita un seguimiento oportuno a los procesos de clausura de obras constructivas por infracción a la Ley de Construcciones y de la imposición de las sanciones a los propietarios de los inmuebles que incurran en este tipo de contravenciones, de conformidad con el capítulo XXI de la Ley de Construcciones.
- Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia elaborada e implementada, a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022. Ver puntos 2.2 b) de este informe.
- e) Ordenar a la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural, mantener actualizado los registros para el control de las notificaciones emitidas por infracción a las normas relacionadas con permisos de construcción, con la información necesaria que permita establecer de manera confiable el estado actual sobre el seguimiento que se les da a las notificaciones emitidas; de tal forma que facilite la obtención oportuna de los reportes requeridos, que coadyuve en la toma de decisiones y fortalezca el control interno institucional.
- Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia de la estrategia implementada, a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022. Ver punto 2.3 de este informe
- f) Diseñar e implementar un plan de capacitación acorde con las necesidades de actualización de los empleados, en función de los objetivos institucionales y de manera particular, en lo referido a las funciones competencia de la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural.
- Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna, el plan de capacitación, a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022. Ver punto 2.4 de este informe.
- g) Coordinar con el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural, para que en conjunto con las unidades administrativas correspondientes se evalúen y actualicen los formularios relacionados con requerimientos para solicitar permisos de construcción que aparecen en el portal digital de la Municipalidad.
- Asimismo, para que se emita una directriz de acatamiento obligatorio, sobre los documentos que deben conformar el expediente de cada permiso de construcción, de manera que se permita establecer una trazabilidad de esa documentación y la regulación existente sobre construcciones.
- Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación, se otorga plazo a más tardar el lunes 28 de febrero de 2022 al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que contenga las acciones tomadas. Ver punto 2.5 de este informe.

5. CONSIDERACIONES FINALES

- 5.1 La información que se solicita en este informe es para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones, deberá remitirse en los plazos y términos antes fijados por la Auditoría Interna.
- 5.2 Se recuerda a la Administración la obligatoriedad de analizar e implementar las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 12, inciso c) de la Ley General de Control Interno, N° 8292.

ANEXO No.1.

ATENCIÓN DE OBSERVACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Valoración de observaciones al borrador del informe de auditoría de carácter especial sobre la gestión de aprobación, seguimiento y control de los permisos de construcción otorgados, así como la tasación y captación del impuesto correspondiente





Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	<i>En el párrafo tres, donde se refiera a lo que El estudio realizado permitió determinar que el PRD carece de elementos sustanciales precisamente producto de su desactualización o renovación desde su año de publicación, es de precisar que, bajo criterios del departamento legal, el artículo 32 de esta regulación, permite cubrir a los demás distritos del cantón. No se pretende discutir un hecho que este ente a manifestado cuanta vez ha podido, pero es de precisar que para bien o para mal, el PRD, cubre de manera básica los demás distritos del cantón. Ahora, es de recordar que la legislación general, permite una regulación mínima sobre el ordenamiento territorial del país, aunque no llega al detalle del alcance de un plan regulador contextualizado y con toda razón en necesidad de renovar</i>		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se hace la corrección en el informe de la siguiente manera <i>El estudio realizado permitió determinar que el Cantón de Osa tiene una superficie aproximada de 1.930,24 km² distribuidos en 6 distritos, de los cuales 32 km² pertenecen a zona marítimo terrestre y los restantes 1.898,24 km² corresponden al área urbana, donde el plan regulador urbano que sustenta el desarrollo habitacional del cantón data de 1997 y está circunscrito solo a los distritos de Ciudad Cortés y Palmar (Norte y Sur). De hecho, ese instrumento de planificación es denominado “Plan Parcial de Zonificación de Usos del Suelo por Alto, Mediano y Bajo Riesgo por Inundación en el Distrito 1º Cortés, Cantón de Osa, Puntarenas”, citado en forma resumida como “Plan Regulador Distrital” o con sus siglas “PRD”. ; falla que se agrava si se toma en cuenta que además carece de elementos sustanciales, Sin embargo, mediante oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, , el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana señalaron “...que bajo criterios del departamento legal, el artículo 32 de esta regulación, permite cubrir a los demás distritos del cantón”, pero también reconocen que ese Plan Regulador carece de elementos sustanciales, producto de su desactualización o renovación desde su año de publicación y con toda razón se debe renovar.</i>		
¿Se acoge?	SI ☒	NO ☐	PARCIAL ☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	<i>En relación a la página 3, párrafo primero, es de recalcar que existe un procedimiento para la programación de inspecciones, lo que precisamente no hay es los recursos humanos capaz de dar respuesta a la cantidad de gestiones que deben seguirse en el campo, contando con dos inspectores para 1898.24km2 y donde a veces, se ha pretendido recargar con tareas de otras unidades como patentes, cobros, zona marítimo terrestre, ambiente y cuanta unidad solicite ayuda.</i>		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se hace la corrección en el informe de la siguiente manera La Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural solamente dispone de 2 inspectores para atender la demanda de servicios que genera el proceso de fiscalización de construcciones, donde como lo señalan el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, a pesar de que existe un procedimiento para la programación de inspecciones, lo que precisamente no hay son los recursos humanos capaz de dar respuesta a la cantidad de gestiones que deben seguirse en el campo, ya que esos 2 inspectores deben fiscalizar 1898,24 km2 y “donde a veces, se ha pretendido recargarles tareas de otras unidades como patentes, cobros, zona marítimo terrestre, ambiente y cuanta unidad solicite ayuda”, lo que ha llevado a esa Dirección, a la práctica de atender esas inspecciones en base en un orden de prioridades, donde las denuncias son las que demandan más tiempo.		
¿Se acoge?	SI ☒	NO ☐	PARCIAL ☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	<i>En la página 4, párrafo 3, es de reiterar que dentro de los 55 expedientes, no se van a mostrar aquellos requisitos que son revisados en tiempo real sobre el sistema APC, plataformas de la Municipalidad, Registro Nacional y Civil, así como cualquier otra plataforma en línea que permita una revisión del estado del proyecto pretendido, permitiendo agilizar el proceso para el interesado y es que tampoco se permite adjuntar por parte del revisor en la primera etapa observaciones que vaya a la última etapa sobre lo que se revisó para registrarlo, pues el APC, no permite este tipo de registro.</i>		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se toma nota, porque hay requisitos mínimos que deben contener los expedientes de construcciones, no obstante, si se modifica el punto 2.5 del informe.		



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



¿Se acoge?	SI ☐	NO ☒	PARCIAL ☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con la pagina 6, párrafo 2, es de precisar que por parte del proceso de permisos de construcción estuvieron el Arq. Héctor Luis Sáenz Castro y el Ing. Rosbyn Vargas Gómez, quienes se distribuyen por control interno propio de la unidad, el proceso de revisión, aprobación y seguimiento de los permisos de construcción en equipo con el personal técnico que tienen a cargo.		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 <u>se toma nota.</u>		
¿Se acoge?	SI ☐	NO ☒	PARCIAL ☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con el punto 2.1, es de indicar que, el artículo 32 del plan regulador actual, permite cubrir el resto del cantón, sin embargo, se carece de elementos de regulación para aplicarla óptimamente. Es de precisar e incorporar la variable de las inspecciones en conjunto con SINAC, Dirección de Aguas, Tribunal Ambiental, Ministerio de Salud, SETENA, ASADA según el sector y el tema que se vaya a tratar.		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 <u>se hace la corrección en el informe de la siguiente manera:</u> Sin embargo, mediante oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, , el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana señalaron "...que bajo criterios del departamento legal, el artículo 32 de esta regulación, permite cubrir a los demás distritos del cantón", pero también reconocen que ese Plan Regulador carece de elementos sustanciales, producto de su desactualización o renovación desde su año de publicación y con toda razón se debe renovar para precisar e incorporar la variable de las inspecciones en conjunto con SINAC, Dirección de Aguas, Tribunal Ambiental, Ministerio de Salud, SETENA, ASADA según el sector y el tema que se vaya a tratar.		
¿Se acoge?	SI ☐	NO ☐	PARCIAL ☒
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con la pagina 9, párrafo 5 y 6, es de aclarar que los reglamentos son parte del plan regulador que ProDUS, propuso a la municipalidad en su momento, no aprobados y que carecen actualmente de la aprobación ante SETENA, por lo que no es posible aplicar dichos reglamentos sin la aprobación mencionada, sin descartar la del INVU.		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 <u>se hace la corrección en el informe de la siguiente manera:</u> Lo explicado evidencia que el proceso de desarrollo urbano no está sustentado en un esquema de planificación urbana y ordenamiento territorial cantonal e integral. Por otra parte, a pesar de que se cuenta con algunos reglamentos conexos para fortalecer el proceso de planificación, , como el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Renovación Urbana y el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para todo el cantón; realizados en su momento por un equipo del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Universidad de Costa Rica, los mismos no están aprobados por el Concejo Municipal y carecen actualmente de la aprobación ante SETENA, por lo que no es posible aplicar dichos reglamentos sin la aprobación mencionada, sin descartar la del INVU.		
¿Se acoge?	SI ☐	NO ☐	PARCIAL ☒
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con la pagina 9, párrafo ultimo y pagina 10, párrafo uno, se interpretó diferente a la intención del mensaje emitido, pues, los estudios del INTA se solicitan para determinar segregaciones de carácter agrícola, pecuario y forestal, cuando se requiere la apertura de servidumbres de este tipo, aclarando que, los Usos de Suelo, se aplican conforme al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, no obstante los riesgos descrito son ciertos, a medida que no se tenga una regulación detallada y contextualizada, pues, a criterio de este ente, hay lugares donde no debiera existir fraccionamiento, sino debiese promoverse la reunión de fincas para mantener o bajar la densidad de población en dichas zonas como las expuestas en el pagina 10 y 11.		



Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se hace la corrección en el informe de la siguiente manera: Sin embargo, mediante oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana señalaron "...que bajo criterios del departamento legal, el artículo 32 de esta regulación, permite cubrir a los demás distritos del cantón", pero también reconocen que ese Plan Regulador carece de elementos sustanciales, producto de su desactualización o renovación desde su año de publicación y con toda razón se debe renovar para precisar e incorporar la variable de las inspecciones en conjunto con SINAC, Dirección de Aguas, Tribunal Ambiental, Ministerio de Salud, SETENA, ASADA según el sector y el tema que se vaya a tratar. ... Por otra parte, a pesar de que se cuenta con algunos reglamentos conexos para fortalecer el proceso de planificación, , como el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Renovación Urbana y el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para todo el cantón; realizados en su momento por un equipo del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Universidad de Costa Rica, los mismos no están aprobados por el Concejo Municipal y carecen actualmente de la aprobación ante SETENA, por lo que no es posible aplicar dichos reglamentos sin la aprobación mencionada, sin descartar la del INVU. Lo explicado evidencia que el proceso de desarrollo urbano no está sustentado en un esquema de planificación urbana y ordenamiento territorial cantonal e integral, donde se definan entre otras cosas los usos de suelo de las diferentes zonas que conforman el cantón, lo cual puede ocasionar situaciones de riesgo ... Cabe agregar, que el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana señalaron manifestaron a esta Auditoría Interna, que se solicitan al Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) los estudios para determinar segregaciones de carácter agrícola, pecuario y forestal, cuando se requiere la apertura de servidumbres de este tipo; aclaran además, que los usos de suelo, se aplican conforme al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU. No obstante, reconocen que los riesgos descritos son ciertos, a medida que no se tenga una regulación detallada y contextualizada, pues, a criterio de este ente, hay lugares donde no debiera existir fraccionamiento, sino debiese promoverse la reunión de fincas para mantener o bajar la densidad de población en dichas zonas como las expuestas en el informe.		
¿Se acoge?	SI ☐	NO ☐	PARCIAL ☒
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con la página 12, donde se menciona la potestad municipal, es de precisar que lo mencionado ciertamente hace referencia a los planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, sujetos a la aplicación de un Plan Regulador, donde, mientras no se tenga, nos deberemos regir por la normativa general y ahora bien, mientras en el cantón no exista impedimento legal de construir en alguna o determinadas zonas oficialmente, el interesado puede presentar los requisitos y con medidas de mitigación según los estudios preliminares del profesional del proyecto, responsabilidad profesional en la que no podemos discutir criterios de diseño, y así, sin que exista un rechazo tajante a tal pretensión.		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se toma nota		
¿Se acoge?	SI ☐	NO ☒	PARCIAL ☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con la página 14, párrafo 3, es de adicionar que si bien, se cobra por ley, la mitad del monto del impuesto al permiso de construcción, en bonos de interés social, es de recalcar de sobremanera que los bonos, tienen una tasación de 80 mil colones en promedio, donde se aplica la mitad, para cobrarse 40 mil colones, pues, así la cosas, es de señalar que ni siquiera el monto del ingreso bajo esta figura, cubre el tiempo del proceso de revisión y aprobación institucional en lo mínimo. Aunado a un incremento porcentual acumulado de un 69% con la misma capacidad de respuesta desde el año 2015.		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se modificó el párrafo de la siguiente manera: Esta situación tiene su efecto en una caída de los ingresos, partiendo del hecho que pese a que más de la mitad de los trámites son licencias para viviendas de interés social, solo se cobra por ley el 0.50% del impuesto, en relación con el 1% que se cobra en obras menores y obras, ni siquiera el monto del ingreso bajo esta figura, cubre el tiempo del proceso de revisión y aprobación institucional en lo mínimo. Aunado a un incremento porcentual acumulado de un 69% con la misma capacidad de respuesta desde el año 2015.		
¿Se acoge?	SI ☐	NO ☐	PARCIAL ☒



Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con la página 15, es de adicionar que si bien, se posea prontamente un reglamento, este no surtirá los efectos deseados si el resto de la administración pública extiende permisos comerciales, lo que complica que el infractor quiera o se interese en cumplir con el procedimiento administrativo, pues se le resguarda sin condiciones un interés mercantil sobre la norma constructiva.		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se agrega el siguiente párrafo: Además, ambos funcionarios manifestaron en el oficio Oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021, que si bien, se posea prontamente un reglamento, este no surtirá los efectos deseados si el resto de la administración pública extiende permisos comerciales, lo que complica que el infractor quiera o se interese en cumplir con el procedimiento administrativo, pues se le resguarda sin condiciones un interés mercantil sobre la norma constructiva.		
¿Se acoge?	SI ☒	NO ☐	PARCIAL ☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con la pagina 16, párrafo 6, sobre la Casa del Deporte del Comité Cantonal de Deportes, según lo manifestado por el presidente de dicho comité, es de decir que esta obra se tramitó con el permiso PC-059-02-11-2019, es de precisar que, en primera instancia, al cumplirse los requisitos, la municipalidad no tiene por qué cuestionar los documentos suscritos y aprobaciones de otras instituciones, conforme al artículo 3: Respeto de Competencias de la ley 8220, así las cosas y en relación con la disponibilidad de agua, este problema no viene de la aprobación municipal, sobre dicho requisito, pues, como se observa un pantallazo de imagen del archivo del expediente, el documento fue suscrito por el Lic. Olger Moscoso Pérez, como Jefe de la Oficina Cantonal de Osa, del AyA, sobre el plano 6-1925825-2016, a nombre de la Municipalidad de Osa y donde se tramitó dicho permiso y donde el comité se autoproclamó como dueño del proyecto, tal hecho, se sustenta en el contrato firmado entre el señor James Reyes Díaz como presidente del comité, en ese momento y el consultor- constructor Jeffry Arroyo Vargas. Ahora bien, dentro del expediente se puede observar por el oficio DAM-1459-2019, orden de la Alcaldía la siguiente transcripción: ...		
Argumentos de la Auditoría Interna	Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se agrega el siguiente párrafo: Sin embargo, sobre la Casa del Deporte del Comité Cantonal de Deportes, el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de lanificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, señalaron entre otras cosas que "... esa obra se tramitó con el permiso PC-059-02-11-2019, donde en primera instancia, al cumplirse los requisitos, la municipalidad no tiene por qué cuestionar los documentos suscritos y aprobaciones de otras instituciones, conforme al artículo 3: Respeto de Competencias de la ley 8220, así las cosas y en relación con la disponibilidad de agua, este problema no viene de la aprobación municipal, sobre dicho requisito, pues, como se observa un pantallazo de imagen del archivo del expediente, el documento fue suscrito por el Lic. Olger Moscoso Pérez, como Jefe de la Oficina Cantonal de Osa, del AyA, sobre el plano 6-1925825-2016, a nombre de la Municipalidad de Osa y donde se tramitó dicho permiso y donde el comité se autoproclamó como dueño del proyecto, tal hecho, se sustenta en el contrato firmado entre el señor James Reyes Díaz como presidente del comité, en ese momento y el consultor- constructor Jeffry Arroyo Vargas"		
¿Se acoge?	SI ☒	NO ☒	PARCIAL ☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	NECESIDAD DE AJUSTE EN EL PROCESO DE REGISTRO Y CONTROL DE NOTIFICACIONES POR INFRACCIONES A LA LEY DE CONSTRUCCIONES Cabe mencionar respecto al proceso y seguimiento de las notificaciones que se realizan por infracción a la ley de construcciones si bien es cierto que se cuenta con un registro digital de todos los proyectos que se notifican, también se elabora un expediente con todos los documentos relacionados al caso, como lo son copia del plano de catastro, copia de estudio de registro, boleta de notificación, documentos anexos al caso y recordatorios 1 y 2 donde se le aplica seguimiento a los casos para que los contribuyentes se acerquen a ponerse al día, en dicho recordatorio se le adjunta la información detallada de la infracción, además de la tasación del proyecto construido y el monto de la multa. Dicho expediente se		



	<p>remite al proceso legal en caso de no ponerse al día para el debido traslado de cargos legales.</p> <p>Ahora bien, expuesto lo siguiente es de mencionar que, una vez emitido el traslado de cargos por el departamento de legal, le corresponde notificar al departamento de urbanismo nuevamente a los infractores con el traslado de cargo y esta acción en ocasiones se realiza hasta en 3 ocasiones lo cual viene a recargar el peso laboral de los 2 inspectores que tiene que cubrir un área de 1898 km2.</p> <p>Con esto se evidencia que la necesidad de ajuste en el proceso de registro y control de notificaciones por infracción a la ley 833, no es tanto una necesidad de ajuste, sino de personal, ya que los inspectores deben de llevar el proceso de notificación desde el inicio hasta la conclusión del expediente, y toda esta recarga laboral le resta tiempo al debido seguimiento de registro y control.</p>
Argumentos de la Auditoría Interna	<p>Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se agrega el siguiente párrafo:</p> <p>Al respecto, el Director de Control y Desarrollo Urbano/Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 de noviembre del año en curso, señalaron que si bien es cierto que se cuenta con un registro digital de todos los proyectos que se notifican, también se elabora un expediente con todos los documentos relacionados al caso, como lo son copia del plano de catastro, copia de estudio de registro, boleta de notificación, documentos anexos al caso y recordatorios 1 y 2 donde se le aplica seguimiento a los casos para que los contribuyentes se acerquen a ponerse al día. En dicho recordatorio se le adjunta la información detallada de la infracción, además de la tasación del proyecto construido y el monto de la multa. Dicho expediente se remite al proceso legal en caso de no ponerse al día para el debido traslado de cargos legales.</p> <p>Indican que, una vez emitido el traslado de cargos por el Departamento de Legal, le corresponde notificar al Departamento de Urbanismo nuevamente a los infractores con el traslado de cargo y esta acción en ocasiones se realiza hasta en 3 ocasiones lo cual viene a recargar el peso laboral de los 2 inspectores que tiene que cubrir un área de 1898 km2.</p> <p>Mencionan que con esto se evidencia que no es tanto una necesidad de ajuste en el proceso de registro y control de notificaciones por infracción a la ley 833, sino de personal, ya que los inspectores deben de llevar el proceso de notificación desde el inicio hasta la conclusión del expediente, y toda esta recarga laboral le resta tiempo al debido seguimiento de registro y control.</p>
¿Se acoge?	<div>SI☒</div> <div>NO☐</div> <div>PARCIAL☐</div>
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	<p>AUSENCIA DE PLANES DE CAPACITACIÓN PARA EL PERSONAL QUE REALIZA LABORES DE INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES</p> <p>Si bien es cierto que en el servicio de inspección se debe de realizar visitas periódicas a las obras por parte de la Municipalidad, con el fin de que ésta se realice de conformidad con las mejores normas de trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicas y demás documentos aprobados por el ayuntamiento, se debe de indicar que tanto la dirección como la jefatura del departamento de urbanismo al mando son conscientes de esta acción para la correcta supervisión de los proyectos con permisos otorgados, sin embargo y como se ha recalado en varias ocasiones, el defecto del proceso se puntualiza en la falta de insumo humano para poder realizar estas labores. Claro esta que existe un sesgo en cuanto a la correcta capacitación de los inspectores en la materia urbana, ya que tanto para este departamento como para la administración en general tener personal y equipo capacitado en diferentes temas generan en el personal mayor perspicacia, control de situaciones, reducción de tiempos en resoluciones y aumentan y perfeccionan los controles institucionales y tal como se menciona en el informe de la auditoria, “Es indispensable que a los funcionarios a quienes se les exige la responsabilidad por un asunto en particular y se demanda la consecuente rendición de cuentas, también reciban la capacitación para llevar a cabo todas las gestiones requeridas para cumplir con las responsabilidades asignadas; y con ello se garantiza la Institución que el personal continúe siendo competente y al servicio de la institución, en virtud del capital intelectual que ello provee.”</p> <p>Sin embargo, el punto clave para poder proveer dichas capacitaciones se basa en un tema económico, donde la administración debe tener en un proceso de estos el pulmón económico para:</p> <ul style="list-style-type: none">- Contratar el adecuado equipo de capacitores.- Contratar más inspectores.- Contratar suplentes en los tiempos de las capacitaciones para que los procesos continúen- Comprar de equipo y mobiliario para el correcto funcionamiento de los nuevos inspectores (Espacio de oficina, escritorios, computadoras, vehículo para inspecciones)





	<p>Por lo tanto, el tema de capacitar personal es de gran interés departamental, pero los puntos que se requieren para resolver dicha falta recaen en un análisis municipal, donde se involucran demás departamentos como lo son presupuesto, consejo y alcaldía lo cual implica una gestión más compleja y prolongada en el sector público.</p> <p>Ahora bien, es de aclarar que el personal activo en estos puestos reúne las competencias y valores requeridos según el manual de puestos institucional, y el desempeño con el que ejecutan dicha labor es idóneo, sin embargo, por las constantes actualizaciones de leyes, decretos y reglamentos, sí, se requieren las capacitaciones idóneas en esta materia para los funcionarios y ahí es que existe el rezago en las capacitaciones.</p>
Argumentos de la Auditoría Interna	<p>Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se agrega el siguiente párrafo:</p> <p>Como bien lo recalcan el Director de Desarrollo Urbano Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021, el tema de capacitación es de gran interés departamental, porque generan en el personal mayor perspicacia, control de situaciones, reducción de tiempos en resoluciones y aumentan y perfeccionan los controles institucionales y tal como se menciona en el informe de la auditoría, pero los puntos que se requieren para resolver dicha falta, recaen en un análisis municipal, donde se involucran demás departamentos como lo son presupuesto, consejo y alcaldía lo cual implica una gestión más compleja y prolongada en el sector público.</p> <p>Hacen la aclaración de que el personal activo en estos puestos reúne las competencias y valores requeridos según el manual de puestos institucional, y el desempeño con el que ejecutan dicha labor es idóneo, sin embargo, por las constantes actualizaciones de leyes, decretos y reglamentos, sí, se requieren las capacitaciones idóneas en esta materia para los funcionarios y ahí es que existe el rezago en las capacitaciones.</p> <p>No obstante, ambos funcionarios señalan, que el punto clave para poder proveer dichas capacitaciones se basa en un tema económico, donde la administración debe tener en un proceso de estos el pulmón económico para:</p> <ul style="list-style-type: none">- Contratar el adecuado equipo de capacitores.- Contratar más inspectores.- Contratar suplentes en los tiempos de las capacitaciones para que los procesos continúen- Comprar de equipo y mobiliario para el correcto funcionamiento de los nuevos inspectores (Espacio de oficina, escritorios, computadoras, vehículo para inspecciones).
¿Se acoge?	<div>SI☒</div> <div>NO☐</div> <div>PARCIAL☐</div>
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	<p>DÉBILES CONTROLES EN EL ARCHIVO DE DOCUMENTOS EN LOS EXPEDIENTES DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.</p> <p>Respecto a los procesos de revisión de permisos de construcción es de resaltar que este departamento verifica correcta, minuciosa y exhaustivamente cada solicitud de permiso de construcción y que todos los requisitos para aprobar un permiso de construcción se revisan detalladamente, sin embargo, y se aclara que los únicos requisitos que no se pueden evidenciar en los expedientes digitales son los requisitos que según la ley de simplificación de trámites se pueden revisar en línea, y este tipo de revisiones no se pueden evidenciar en la plataforma del APC que es el expediente digital oficial de los permisos de construcción, ya que dicha plataforma no permite ni habilita opciones para evidenciar la revisiones de este tipo. Ahora bien, si se encontrase algún requisito de los revisados en línea que no cumpla con alguno de los parámetros de regulaciones, dicho evento o inconsistencia se reporta en un informe de rechazo en APC y hasta no tener dicho rechazo subsanado no se procede con la aprobación de los permisos respectivos.</p> <p>De los resultados presentados de la auditoria se tiene que refutar en los siguientes aspectos:</p> <p>A) De los 55 expedientes revisados, en 32 de ellos (aproximadamente el 58%) no se localizó el formulario del permiso de construcción o de remoción de tierras debidamente aprobado por el Ayuntamiento se aclara lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">- De los 55 expedientes revisados en 32 no se localizó la hoja de formulario de permiso de construcción, ya que dicha hoja de formulario no existe como tal en los requisitos de los permisos de construcción.- En los 32 expedientes analizados se tiene que aclarar que aparece una hoja de formulario de solicitud de PC, únicamente por que algunos profesionales las aportan y esto se vuelve parte de un expediente, sin embargo, dicha hoja no es parte de los requisitos y tampoco es necesaria, es un error que comenten los profesionales que suben los proyectos al APC municipal.- Dicha hoja de formulario de PC es el formulario que se utilizaba cuando el procedimiento de solicitud de permiso de construcción era físico, pero la implementación del APC desplazo este proceso.- El formulario oficial para solicitud de PC es la plataforma APC. <p>B) De 50 expedientes (cerca del 91%), tampoco se localizaron informes de inspección o documentos técnicos donde conste que las obras se realizaron de conformidad con el permiso de construcción aprobado, se aclara lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">- En el oficio PDT-241-2021 del 22 septiembre de 2021, se manifiestan que internamente a este proceso se le llama los recibidos de obra y se ejecuta en los últimos 3 meses del año,



	<p>oportunidad en la cual los inspectores municipales descargan de la base de datos de Decsis todos los permisos aprobados en el año, y según la dirección indicada en cada caso se procede con una inspección para poder recibir el proyecto según el permiso tramitado y en dichos expedientes no se aportan informes ni documentación de recibidos de obra , porque los registros se realizan directamente en el sistema Decsis , que es otra herramienta de la municipalidad de Osa para diferentes funciones, en este caso cargar las obras que se han concluido a lo largo del año.</p> <p>C) Referente a los 13 expedientes (aproximadamente el 3%) donde no consta la certificación emitida por el Instituto Nacional de Seguros relacionada con la emisión de la póliza de riesgos del trabajo; 27 casos (casi la mitad de la muestra analizada) no tienen la constancia de estar al día en las obligaciones con la Caja Costarricense de Seguro Social, se tiene que mencionar que el requisito de estar al día con CCSS se pueden revisar en línea y respetando la ley de simplificación de trámites, este requisito se verifican en las respectiva página, sin embargo la póliza de riesgos de trabajo en la mayoría de ocasiones son aportas por los profesionales y se puede consultar en APC y descargarla como parte del expediente, pero en ocasiones estas pólizas son tramitadas directamente a través del CFIA y en estas ocasiones APC no habilita la opción de consulta y según uno de los comunicados de CFIA cuando esto sucede, el proyecto tiene tramitada la póliza y se debe de proseguir con la aprobación del permiso, aun que no se puede consultar directamente en APC municipal.</p> <p>D) En relación con la revisión de los expedientes de condominios, locales comerciales, hoteles y movimientos de tierra, en 17 casos (casi el 31%) no se localizó el documento relacionado con la Viabilidad Ambiental del proyecto, por que dichas viabilidades solo aplican construcciones mayores a 500 m2 o movimientos de tierra mayores de 200 m3.</p> <p>E) Respecto a la mención de los casos de los condominios y obras mayor a 500m², que no fueran vivienda unifamiliar, no existe evidencia que se cuente con la aprobación preliminar del anteproyecto por el Concejo Municipal, previa revisión técnica con sus correcciones preliminares se tiene que aclarar que:</p> <ul style="list-style-type: none">- Solamente se aporta aprobación del concejo municipal cuando el INVU lo solicita, tal y como se indicó en el oficio PDT-241-2021 del 22 septiembre, 2021.- Las obras mayores a 500m² de construcción no requieren aprobación de concejo, únicamente los proyectos de urbanizaciones o condominios son los que requieren aprobación del concejo en los casos que el INVU lo solicita. <p>F) Por último, referente a los 4 proyectos que tampoco se localizó el documento de supervisión por parte del Cuerpo de Bomberos y en 1 de esos condominios tampoco existe evidencia de que se cuente con la autorización del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo se aclara lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se aclara que cuando los proyectos son cargados en la plataforma APC CFIA las instituciones como INVU y bomberos, revisan que se cumplan con las regulaciones de cada institución, cuando el profesional sube el proyecto a APC municipal las observaciones que realizaron INVU y bomberos se pueden verificar en dicha plataforma y comprobar en planos que se cumpla con lo solicitado, no de ser así, el revisor emite un rechazo para que subsane lo solicitado.
Argumentos de la Auditoría Interna	<p>Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se hace la corrección en el informe de la siguiente manera:</p> <p>2.5 SE DEBE MEJORAR EL ARCHIVO DE DOCUMENTOS EN LOS EXPEDIENTES DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>En el portal digital de la Municipalidad, se incluye un formulario de requisitos para la revisión de solicitud de permiso de construcción. Estos requisitos para toda obra son:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Criterio de Uso del Suelo, donde el interesado debe tramitarlo para conocer si su proyecto es acorde con el uso y cuáles son las reglas para diseñar y construirlo. Conforme al artículo 28 de la Ley 4240.✓ Visto Bueno par Desfogue Pluvial, el cual debe gestionarlo el interesado ante la Municipalidad para definir el diseño, señalando el punto a desfogar de las aguas de lluvia recogidas en el predio y por la obra, así como el sistema a utilizar.✓ Alineamientos: Cuando la propiedad pretendida se encuentre afectada por alguna de las diferentes restricciones de ley, deberá tramitar ante la institución pertinente el documento que generará una condicionante a su diseño, el cual deberá representarse en los planos constructivos y respetarse. Conforme al Capítulo VI. Normas Urbanísticas y sus artículos del Reglamento de Construcciones del INVU.✓ Factibilidad de Servicios como disponibilidad de agua potable, conforme al artículo 117 del Reglamento de Construcciones del INVU y la disponibilidad del servicio eléctrico donde aplique.✓ Toda obra debe gestionar y presentar la póliza de riesgos del trabajo del INS, previo a retirar el permiso de construcción.✓ Para lograr obtener el permiso municipal cuando se cumple con los requisitos técnicos e institucionales, es necesario contemplar no tener deudas o pendientes administrativos sin arreglos concretos, con la Municipalidad, la CCSS y otro gasto pendiente asociado con el proceso.✓ Los planos deben elaborarse bajo las normas técnicas y urbanísticas pertinentes, graficando todas las regulaciones que le afecten y sin hechos por subsanar antes de ingresar a la revisión municipal. Así como la clasificación según decreto 36550 referida en el criterio de uso de suelo.



	<p>Además, cuando aplique:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Viabilidad Ambiental: Toda edificación que así lo requiera, debe cumplir con el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Ejecutivo N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, y sus reformas o normativa que lo sustituya. Como por ejemplo obras mayores a 500m2 de construcción y movimientos de tierra mayores a los 200m3, Así como todo centro hospitalario, clínico u obra que esté ubicado en Zona Marítimo Terrestre.✓ Toda obra que posea declaratoria de interés social o un subsidio por el Estado, debe presentar el documento que así lo conste oficialmente indicando el porcentaje que se exonera.✓ El proyecto debe poseer la autorización del diseño de acceso vehicular de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT, cuando se trate de una actividad que no sea una vivienda y se encuentre frente a vía nacional.✓ Ley 7600: Toda actividad comercial o de reunión de personas debe cumplir con las condiciones de acceso en cumplimiento de la Ley 7600 y de la cantidad de parqueos, conforme al reglamento de construcciones del INVU, con una tabla que señale la fórmula aplicada.✓ Aprobación de Anteproyecto: Cualquier proyecto relacionado con urbanización, condominio, obra mayor a 500m2 que no sea vivienda unifamiliar, proyecto en Zona Marítimo Terrestre, Patrimonio Natural del Estado, Reserva Forestal, requerirá la aprobación preliminar del anteproyecto por el Concejo Municipal, previa revisión técnica con sus correcciones preliminares, conforme a la norma. <p>Los resultados de las pruebas selectivas aplicadas sobre una muestra de 55 expedientes de permisos de construcción, evidenciaron la ausencia de algunos requerimientos que figuran en la lista de requisitos que publica este Gobierno Local en su página web y de otros importantes como buena práctica para el control y fiscalización de los permisos de construcción aprobados.</p> <p>En resumen:</p> <ul style="list-style-type: none">f) En 13 expedientes (aproximadamente el 3%) donde no consta la certificación emitida por el Instituto Nacional de Seguros relacionada con la emisión de la póliza de riesgos del trabajo; 27 casos (casi la mitad de la muestra analizada) no tienen la constancia de estar al día en las obligaciones con la Caja Costarricense de Seguro Social.g) En relación con la revisión de los expedientes de condominios, locales comerciales, hoteles y movimientos de tierra, en 17 casos (casi el 31%) no se localizó el documento relacionado con la Viabilidad Ambiental del proyecto,h) En los casos de los condominios y obras mayor a 500m², que no fueran vivienda unifamiliar, no existe evidencia que se cuente con la aprobación preliminar del anteproyecto por el Concejo Municipal, previa revisión técnica con sus correcciones preliminares.i) d) De manera generalizada, los expedientes no presentan el documento de visto bueno para desfogue pluvial, ni la constancia de estar al día con el pago de los impuestos y tributos municipales;, También carecían del documento relacionado con el criterio de uso de suelo otorgado por la Municipalidad.j) De 50 expedientes (cerca del 91%), tampoco se localizaron informes de inspección o documentos técnicos donde conste que las obras se realizaron de conformidad con el permiso de construcción aprobado, se aclara lo siguiente: <p>Al respecto, el Director de Desarrollo Urbano Rural y el Encargado de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021, indicaron a esta Auditoría Interna, que dentro de los expedientes, no se van a mostrar aquellos requisitos que son revisados en tiempo real sobre el sistema APC, plataformas de la Municipalidad, Registro Nacional y Civil, así como cualquier otra plataforma en línea que permita una revisión del estado del proyecto pretendido, permitiendo agilizar el proceso para el interesado. Además, señalan que tampoco se permite adjuntar por parte del revisor en la primera etapa observaciones que vaya a la última etapa sobre lo que se revisó para registrarlo, pues el APC, no permite este tipo de registro</p> <p>Entre otras cosas, hacen la aclaración, por ejemplo, que, en el caso de la póliza de riesgos de trabajo, en la mayoría de ocasiones son aportas por los profesionales y se puede consultar en APC. En otras ocasiones estas pólizas son tramitadas directamente a través del CFIA y en estas ocasiones APC no habilita la opción de consulta y según uno de los comunicados de CFIA cuando esto sucede, el proyecto tiene tramitada la póliza y se debe de proseguir con la aprobación del permiso, aunque no se puede consultar directamente en APC municipal. En cuanto al requisito de estar al día con CCSS se verifica en línea en la respectiva página web de esa Institución, respetando además lo que dispone la ley de simplificación de trámites.</p> <p>Sobre el tema de viabilidad ambiental, mencionaron en el oficio precitado, que solo aplican construcciones mayores a 500 m2 o movimientos de tierra mayores de 200 m3. Asimismo, que en los casos de los condominios y obras mayor a 500m², que no fueran vivienda unifamiliar, donde no se evidencia que se cuente con la aprobación preliminar del anteproyecto por el Concejo Municipal, previa revisión técnica con sus correcciones</p>
--	---



	<p>preliminares, aclaran que solamente se aporta dicha aprobación, el INVU lo solicita, tal y como se indicó en el oficio PDT-241-2021 del 22 septiembre, 2021.</p> <p>No obstante, lo indicado por ambos funcionarios, es preciso señalar que el artículo 3 de la Ley 7933 “Propiedad en Condominio” claramente dispone que <i>“el propietario de un inmueble o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva”</i>.(El resaltado en negrita no es del original)</p> <p>En cuanto a que en 50 de esos expedientes (cerca del 91%), tampoco se localizaron informes de inspección o documentos técnicos donde conste que las obras se realizaron de conformidad con el permiso de construcción aprobado, reiteran lo indicado en el oficio PDT-241-2021 del 22 septiembre de 2021, que internamente a este proceso se le llama los recibidos de obra y se ejecuta en los últimos 3 meses del año, oportunidad en la cual los inspectores municipales descargan de la base de datos de DECSIS todos los permisos aprobados en el año, y según la dirección indicada en cada caso se procede con una inspección para poder recibir el proyecto según el permiso tramitado.</p> <p>De lo anterior resulta que, si la obra es recibida de conformidad por parte de los inspectores, se da un visto bueno en los controles internos y también se realiza el recibido de obra en el referido sistema; en caso contrario, o sea de no estar finalizada la obra en los plazos de inspección, el proyecto de cataloga como pendiente de revisión y se retoma posteriormente. No obstante, al menos en los expedientes revisados de los periodos 2018, 2019, 2020, no contenían dicho documento.</p> <p>Por lo explicado, es importante que la Institución actualice este tipo de requerimientos en su portal digital, ya que se puede inducir al usuario a confusiones y crear incertidumbre en cuanto a si debe o no presentar todos los requisitos que se citan en los formularios que están en el portal digital de la Municipalidad; y por otra parte, se dificulta determinar fehacientemente si los legajos que se mantienen en custodia en la Dirección de Control y Desarrollo Urbano/Rural están completos y obedecen a todas las solicitudes tramitadas, ya que tampoco existe una política sobre los documentos que deben conformar el expediente, considerando el argumento expuesto por ambos funcionarios en cuanto a la aplicación de la Ley de simplificación de trámites</p> <p>Además, dificulta a los funcionarios municipales disponer de suficiente información para verificar en el campo el estado de las construcciones, o si las mismas se ejecutaron de conformidad con la documentación aportada al Ayuntamiento para el trámite y aprobación las licencias correspondientes.</p> <p>Las normas de control interno establecen que es necesario disponer de procedimientos efectivos para la preservación de los documentos y de la información que deba conservar la organización en virtud de su utilidad o por requerimiento técnico o jurídico, de forma tal que la documentación que respalda todas las operaciones institucionales sea custodiada en archivos adecuados y esté disponible para su verificación.</p>					
¿Se acoge?	SI	☒	NO	☐	PARCIAL	☐
Comentario del Director de Desarrollo Urbano Rural y del encargado del Proceso de Planificación Urbana en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021	En relación con las recomendaciones es necesario que adicionalmente a la aprobación del reglamento de obras menores, que se acompañe de una política interna que restrinja o condicione los permisos comerciales al cumplimiento de las disposiciones urbanísticas, pues, de no hacerlo, la misma municipalidad tendría una contradicción interna.					
Argumentos de la Auditoría Interna	<p>Con base en el argumento expuesto en el oficio PDT-317-2021 del 18 noviembre 2021 se hace la corrección en el informe de la siguiente manera:</p> <p>Al Concejo Municipal</p> <p>Aprobar la propuesta de Reglamento de Obras menores que se encuentra en estudio por parte de ese Órgano Deliberativo, con el propósito de que se regule a la mayor brevedad las obras catalogadas como menores que requieren el respectivo permiso de construcción. Dicha aprobación debe ir acompañada de la aprobación de una política interna que restrinja o condicione los permisos comerciales al cumplimiento de las disposiciones urbanísticas, pues, de no hacerlo, la misma municipalidad tendría una contradicción interna, en cuanto a la aprobación de obras utilizando ese mecanismo de obras menores.</p> <p>Para el cumplimiento de esta recomendación debe remitir a esta Auditoría Interna copia del acuerdo relacionado con dicha aprobación, a más tardar el 30 de enero del 2022. Ver punto 2.2 a) de este informe.</p>					



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 40 de 46

Table with 4 columns: ¿Se acoge?, SI, NO, PARCIAL. It contains two rows of comments and arguments regarding urban planning and the municipal ordinance.

Leído y analizado el oficio, el concejo Municipal ACUERDA acoger las recomendaciones del Informe, además se solicita a la administración que se apegue al bloque de legalidad. Asimismo, se solicita al Departamento de Urbanismo, convoque a una mesa de trabajo, para poder ir trabajando en las Políticas internas que restrinjan o condicionen los permisos comerciales al cumplimiento de las disposiciones urbanísticas para no entrar en una contradicción interna en cuanto al reglamento de Obras Menores. Esto por medio de los votos de los Regidores Propietarios Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta.
Punto 7. Se recibe formulario F-PJ-04, de fecha 30 de noviembre de 2021, recibido el 03 de diciembre de 2021, en la secretaría del concejo municipal, suscrito por MSc. Xinia Matarrita Matarrita, directora Escuela Finca Diez, con visto bueno de Msc. Edgar Arroyo Sanabria, supervisor circuito educativo 07 DREGT, donde se remiten ternas para el nombramiento de la Junta de Educación, por motivo de vencimiento. Leído y analizado el Formulario y en concordancia al artículo 13 del Código Municipal, inciso g), y con base a la documentación aportada el concejo Municipal ACUERDA nombrar a Diana Amador Ramírez cédula 117020345, María Emilce Espinoza Morales cédula 601790584, Ericka Vanessa Montoya Hernández cédula 116110753, Eler Fallas Elizondo cédula 602350246 y Alexander Pérez García cédula 701140083, como miembros de la Junta de Educación de la Escuela Finca Diez. Esto por medio de los votos de los Regidores Propietarios Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia

Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



Segura Matamoros y Tairis Chavarria Vargas. Por tanto, se debe de presentar a sesión municipal que se celebran los miércoles a las quince horas y treinta minutos para su debida juramentación. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta.

Punto 8. Se retoma formulario F-PJ-04, de fecha 09 de noviembre de 2021, recibido el 24 de noviembre de 2021, en la secretaria del concejo municipal, suscrito por dirección de Escuela Rincón de Osa, con visto bueno de supervisor circuito educativo 08 DREGT, donde se remiten ternas para el nombramiento de la Junta de Educación de la Escuela Rincón de Osa, por motivo de vencimiento. Leído y analizado el formulario y en concordancia al artículo 13 del Código Municipal, inciso g), y con base a la documentación aportada el concejo Municipal ACUERDA nombrar a Eustaqueo Chacón Nieto cédula 601500017, Enrique Vargas Cascante cédula 103971298, Magaliz Corrales Valverde cédula 603540212, Jairo Herra Sequeira cédula 304490169 y Jesús Aguilar Monge cédula 105410322, como miembros de la Junta de Educación de la Escuela Rincón de Osa. Esto por medio de los votos de los Regidores Propietarios Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarria Vargas. Por tanto, se debe de presentar a sesión municipal que se celebran los miércoles a las quince horas y treinta minutos para su debida juramentación. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta.

Punto 9. Se recibe oficio AI-183-2021, de fecha 06 de diciembre de 2021, recibido el 08 de diciembre de 2021, vía correo electrónico en la secretaria del Concejo, suscrito por Licda. Idriabel Madriz Mora, Auditora Interna, Municipalidad de Osa, dirigido al concejo municipal el cual dice:

Asunto: Solicitud de vacaciones.

Con fundamento en el artículo 17 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna de la Municipalidad de Osa, procedo a solicitar vacaciones correspondientes al periodo 2020, para el jueves 09 de diciembre de 2021 con el fin, de atender diligencias personales, ver la siguiente imagen sobre el control del saldo de vacaciones:

Table with 5 columns: Derecho a disfrutar, Disfrutado, Disponible, Solicitado, Saldo por disfrutar. Values: 31, 22, 9, 1, 8.

Además, solicito vacaciones correspondientes al periodo 2020, del 20 al 28 de diciembre de 2021, ver la siguiente imagen sobre el control del saldo de vacaciones:

Table with 5 columns: Derecho a disfrutar, Disfrutado, Disponible, Solicitado, Saldo por disfrutar. Values: 31, 23, 8, 8, 0.

Ahora bien, solicito vacaciones correspondientes al periodo 2021, del 29 de diciembre de 2021 al 07 de enero de 2022, ver la siguiente imagen sobre el control del saldo de vacaciones:

Table with 5 columns: Derecho a disfrutar, Disfrutado, Disponible, Solicitado, Saldo por disfrutar. Values: 31, 0, 31, 7, 24.

Una vez leído y analizado el oficio, el Concejo Municipal ACUERDA autorizar las vacaciones solicitadas por la Auditoría Interna, según el desglose del oficio de solicitud. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarria Vargas. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta.

ARTÍCULO VII. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE.

(No hay)

ARTÍCULO VIII. INFORMES DE COMISIÓN.

Punto 1- Informe Comisión, presentado por Alfredo Soto Elizondo, presidente municipal, Damaris Guadamuz Castro, vicepresidente municipal y Tairis Chavarria Vargas, regidora:

Estimados señores

Para el trámite que corresponda nos permitimos hacer del conocimiento de ustedes lo siguiente:



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 42 de 46

Informe de comisión conforme a reunión celebrada el día 6 de diciembre al ser las 2 pm en la de sesiones de esta municipalidad la cual conto con la asistencia de:
Alfredo Soto Elizondo, presidente, Lady Gabriela Martínez González Asesora Legal de la Municipalidad, Thayris Chavarría Vargas regidora y Damaris Guadamuz Castro regidora.
El objetivo de esta comisión es analizar cada uno de los aspectos, bajo criterio legal.

Una vez conocidos y analizados los aspectos señalados en el documento en mención y según argumentos expuestos por la licenciada Martínez, la cual compartió una explicación amplia sobre los alcances de la Ley 103-2021 en ese sentido se considera que debido a que las peticiones que se indican en el documento no son simples, si no un tanto complejas y según lo señala la ley "Cuando los criterios así lo ameriten, los plazos de respuestas se pueden ampliar hasta un mes".

Además, con fundamento en lo expuesto, dado que este caso requiere de un manejo muy responsable, respetuoso y sobre todo de mucha prudencia.

Dadas, así las cosas, es evidente y necesario que las especialistas en su campo: La Asesora Legal, Licenciada Martínez y la Directora del Dpto. Financiero: Enid Benavides, se les permita en la sesión del Concejo exponer con criterio de conocimiento de causa algunos de los aspectos de la petición analizadas.

Asimismo, solicitamos al representante de la voz del pueblo, de manera respetuosa y humilde el tiempo prudencial que se requiere y según lo indica la ley, ya que estamos dando seguimiento al caso. -----

CR-PSJ-103-2021

Ciudad Cortes, jueves 02 de diciembre de 2021

Señores

Concejo Municipal

Municipalidad de Osa. -

ASUNTO: CRITERIO LEGAL Transcripción-PCM-N°1460-2020-2024.

Estimados (as) Regidores (as):

En respuesta a la Transcripción-PCM-N°1460-2020-2024, en la cual el Concejo Municipal acuerda que el Departamento Legal los asesore en cuanto a la nota presentada por el administrado Josep Carrera Madriz.

Esta asesoría legal, se realizará en el mismo orden de los puntos que indica el documento presentado por la ciudadanía y de esta manera que el Concejo Municipal tenga un panorama claro y pueda tomar un acuerdo municipal debidamente fundamentado.

PRIMERO: Con relación a la petición que realizan algunos ciudadanos, sobre la suspensión sin goce salarial del Sr. Alcalde Municipal; es menester indicar que el Concejo Municipal mediante Transcripción-PCM-N°1466-2020-2024, acordó "(...) 1 dispensar de trámite de comisión y 2 Aprobar de manera DEFINITIVA. Por tanto, se acuerda acoger la solicitud realizada por el Señor Jorge Alberto Colé De León, en la cual peticiona a este Concejo y a la Administración, se inicien los procedimientos administrativos correspondientes para la suspensión de su importe salarial, esto mientras se mantenga vigente la medida cautelar que le aparte de sus funciones ordinarias como Alcalde del Cantón de Osa. Lo anterior tomando por valido la voluntad expresa del interesado en nota enviada y los alcances jurídicos con los que cuenta esta municipalidad de conformidad con el oficio N° 20932 citado en el considerando cuarto del presente acuerdo (...)" (la cursiva es propia). Por consiguiente, este despacho tiene certeza que el Cuerpo de Ediles, previamente acordó que la suspensión o separación del puesto del Alcalde Municipal sea sin goce salarial, este acuerdo lo tomó con base en la solicitud que realizó el Licenciado Jorge Alberto Cole de León y el oficio de comunicación preventiva de la Contraloría General de la República sobre la improcedencia de reconocimiento salarial a funcionarios suspendidos por causa penal que impide el desempeño de sus labores.

SEGUNDO: Con relación, a la petición de una moción para solicitarle al TSE que investigue la campaña electoral del Alcalde Municipal Jorge Alberto Cole de León, resulta importante indicar, que el Concejo Municipal está autorizado para tomar el acuerdo y solicitarle al TSE que inicie una investigación por todos los actos que han salido a luz pública por medio los noticieros nacionales, sin embargo, es de conocimiento público que el TSE a través del Departamento de

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 43 de 46

Financiamiento de Partidos Políticos, inició los procesos de investigación en contra de los Alcaldes Municipales Mario Redondo de la Municipalidad de Cartago y Jorge Alberto Cole de León de la Municipalidad de Osa, estas investigaciones se tramitan bajo los expedientes **N° DFPP-EE-008-2021 y N° DFPP-EE-009-2021**, ambos con apertura el día 17 de noviembre de 2021. Por tanto, entiende este Despacho Legal, que resulta innecesario que el Concejo Municipal realice la solicitud de investigación, cuando el TSE de oficio inició la investigación de la campaña política realizada por el Alcalde Municipal Cole de León, esta investigación se inició gracias a la información que se presentaron en los noticieros nacionales.

TERCERO: Con relación a la petición de iniciar un Plebiscito Popular de Revocatoria de Mandado del Alcalde Municipal. Es menester, indicar, que con base en el Código Municipal y en el DECRETO N.º 03-98, Publicado en La Gaceta N.º 204 de 21 de octubre de 1998, MANUAL PARA LA REALIZACIÓN DE CONSULTAS POPULARES A ESCALA CANTONAL Y DISTRITAL del TSE; el Concejo Municipal, es el órgano competente para **realizar la convocatoria** de la consulta popular y de comunicarlo al TSE, esta consulta popular (plebiscito) no debería realizarse **dentro de los ocho meses** anteriores a la celebración de elecciones nacionales o dentro de los tres meses anteriores a la celebración de elecciones cantonales. Por otro lado, la moción (de plebiscito) presentada ante el Concejo Municipal debe ser firmada por **la tercera parte del total de los regidores y aprobada por el mínimo de tres cuartas partes de los regidores integrantes**, posteriormente, convocará a los electores del cantón a la consulta popular, donde se decidirá destituir o no al alcalde municipal, evidentemente el proceso es complejo y es de total responsabilidad del Concejo Municipal, quien tendría el asesoramiento del TSE. Este acuerdo municipal no podrá ser vetado por la Alcaldía Municipal. Es de suma importancia, señalar que el Concejo Municipal está en la obligación de dictar un reglamento para la realización de tres modalidades de consulta popular, entre las que se encuentra el PLEBISCITO, con relación a este punto, el TSE mediante la resolución N° 1903-E1-2012.-TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES.

San José, a las catorce horas quince minutos del ocho de marzo de dos mil doce, señala que, "(...) Para arribar a esa conclusión se ha considerado que la existencia de ese reglamento constituye un requisito sine qua non para la celebración de las diversas modalidades de consulta popular. Así lo precisaba la sentencia de este Tribunal n.º 790-E1-2011: "...al ser esta materia tan sensible para el fortalecimiento del principio democrático como lo es, innegablemente, el desarrollo de un proceso consultivo es indispensable que los interesados, intervinientes y toda la colectividad tengan acceso a una herramienta normativa que permita, de manera cristalina y notoria, conocer con anticipación los procedimientos aplicables en estos casos. De conformidad con tal premisa, este Tribunal entiende que, de la armonización de lo dispuesto en los artículos 4 inciso g) y 13 inciso j) [sic] del Código Municipal, citados en el Considerando V de esta resolución, se desprende inequívocamente que, por imperio de ley, la decisión de acordar la celebración de un Plebiscito requiere de la existencia previa de un reglamento que, a nivel local, se constituya en fuente primaria de regulación y cuya promulgación corresponde a cada una de las distintas municipalidades." (los subrayados corresponden al original)". En consecuencia, lo primero que debe realizar el Concejo Municipal de Osa, es dictar un Reglamento que regule la realización de las consultas populares, sin la existencia de un reglamento, no podrá el Cuerpo de Ediles tomar el acuerdo municipal para la realización de un plebiscito, en caso de tomar dicho acuerdo, este no sería válido, siendo que el reglamento municipal es requisito fundamental para que se puedan realizar los procesos de consultas populares, como lo es el Plebiscito.

CUARTO: Con relación a la destitución del Sr. Gabriel Villachica como representante de Concejo Municipal en JUDESUR. Procedo a cita lo indicado por el legislador en la Ley Orgánica de JUDESUR, específicamente en el artículo 21, que dice "Los miembros de la Junta Directiva podrán ser removidos de su cargo **por justa causa debidamente comprobada**, ya sea por la entidad que los nombró o por la Contraloría General de la República. Quien sustituya en el cargo cesante a un miembro de la Junta Directiva, antes de haberse cumplido el período respectivo, será nombrado por el plazo que le falte por cumplir al integrante sustituido". Con base en lo indicado por el legislador, el Concejo Municipal de Osa podría destituir o remover al representante de la junta directiva, siempre y cuando medie una causa justa debidamente

Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



comprobada, este es un requisito fundamental para que medie la destitución, si no existe causa justa debidamente comprobada no podrá removerse al representante.

QUINTO: Con relación a la petición de apoyar más a la auditoría interna y ordenar el inicio de auditorías en distintos departamentos municipales. Es importante tener presente, que el cuerpo Ediles, está facultado para tomar el acuerdo municipal y solicitarle a la Auditoria Municipal que intervenga o investigue determinados departamentos, sin embargo, será la Auditoria Municipal quien valore el riesgo de lo solicitado por el Concejo Municipal y de esta manera lo incluya dentro del plan de trabajo que a todas luces el Concejo Municipal conoce. Por otro lado, en cuanto al apoyo al departamento de auditoría interna, este despacho legal no tiene como referirse al caso, siendo que cada departamento presenta anualmente un plan en el cual se indican las necesidades para poder cumplir con las tareas encomendadas.

SEXTO: Con relación a la petición de destinar el salario del Alcalde Municipal a una Escuela de Música Cantonal en Ciudad Cortes; deberá el Concejo Municipal solicitar criterio a la dirección financiero contable de esta municipalidad, con el único fin, que dicha unidad se pronuncie sobre la procedencia de destinar el dinero presupuestado para el pago del salario del Alcalde Municipal, para ser utilizado en otra actividad.

En Conclusión; en cuanto al punto primero, el Concejo Municipal con base en solicitud del Sr. Jorge Alberto Cole de León y el oficio de comunicación preventiva de la Contraloría General de la República, acordó que durante el tiempo de la medida cautelar judicial no se le girara el salario. Con relación al punto dos, el TSE de oficio inició la investigación en contra del Alcalde Municipal Jorge Alberto Cole de León, por tanto, resultaría innecesario que el Concejo Municipal acuerde solicitar esta gestión al TSE, cuando el pasado 17 de noviembre el TSE inició el proceso de investigación. En lo que respecta al Plebiscito Popular de Revocatoria de Mandato, lo primero que debe realizar el Concejo Municipal es promulgar un reglamento de que regule los procesos populares entre los que se encuentra el Plebiscito, posteriormente, si la moción presentada es firmada por **la tercera parte del total de los regidores y aprobada por el mínimo de tres cuartas partes de los regidores integrantes**, procederán a dar inicio al proceso. Con relación al punto cuatro, el Concejo Municipal puede remover a su representante en JUDESUR, sin embargo, únicamente podrá darse esta remoción si existe una causa justa debidamente comprobada, caso contrario, no podrá remover a su representante. En cuanto al punto 5, el Concejo Municipal esta es total derecho de solicitar a Auditoria Internar que intervenga un departamento o departamentos municipales, sin embargo, será la auditoria quien valore el riesgo y determine el riesgo de lo solicitado. Para finalizar, en cuanto a la petición de destinar el salario del Alcalde Municipal a una Escuela de Música Cantonal en Ciudad Cortes; deberá el Concejo Municipal solicitar criterio a la dirección financiero contable de esta municipalidad, con el único fin, que dicha unidad se pronuncie sobre la procedencia de destinar el dinero presupuestado para el pago del salario del Alcalde Municipal, para ser utilizado en otra actividad.

Constancia del secretario, Allan Herrera Jiménez, sobre comentarios durante la exposición del Informe:

La Licda. Leidy Martínez Gonzalez: Dentro del documento hay un punto que no corresponde a mi área, si no al área financiera de esta institución, donde yo no puedo asumir competencias ajenas, entonces mi recomendación va que, en ese punto se pida esa recomendación, sin embrago se está viendo la nota, nosotros tenemos muchas gestiones delante de esta, sin embargo se ha tomado esta situación para darle adelanto, para que la población no piense que se le están dando dilaciones innecesarias porque no es así, más bien nosotros tenemos cualquier cantidad de expedientes judiciales, administrativos, asesorías y reglamentos que se están dejando de lado para atender esta situación, en el caso de ahorita, aclaro que la compañera Enid tiene una cita que ya había sido previamente.

El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo: Ella acaba de conversar conmigo, que de momento si ocupaba alguna información o algo que se lo hiciéramos por escrito, para que ella pueda rendir la información necesaria.

La Licda. Leidy Martínez Gonzalez: De hecho, esa era la recomendación que yo hago aquí, que en ese punto se lo soliciten por

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°84-2020-2024

Página 45 de 46

escrito a ella. A pesar de que esta situación es más propia del área financiera por el traslado de recursos y la legalidad en cuanto a ello. Tomo la libertad de decir que hay que tomar en cuenta varias cosas, que no es todo el salario del señor alcalde que está disponible, pues hay que sustituir al alcalde, que está siendo sustituido en este momento y ese salario nace de ahí, entonces es un porcentaje que queda disponible y además del debate que hay entre muchos, que si a futuro don Alberto puede venir y reclamar que se le restituya o no, ciertamente hasta yo, pudiera tener una posición en contra o a favor, pero al final eso lo va a decidir es un juez, también creo que contable-financiero anda por ahí, con respecto a no tocar montos hasta que no haiga una sentencia definitiva del caso y creo que ella trae otros aspectos numéricos a los que podrá referirse con más propiedad cuando sea solicitado por ustedes. Ustedes van a tener más tiempo por analizar y poder tomar una decisión por cada punto en específico. -----

El señor presidente municipal, Alfredo Soto Elizondo: -----
Volverles a decir que esto es un documento que la parte del departamento legal ha confeccionado, para nosotros tener cierto asesoramiento, sin embargo la comisión será la que determinará en su debido momento, por eso es que se está haciendo la solicitud de un mes más para analizar, para dar el informe tal y como es, lógicamente muchas de las cosas que usted esta opinando y expresando aquí, si la ley la dice nosotros tampoco lo podemos ignorar, en eso estamos claro y si tenemos que analizar, en ese caso tendríamos un mes y se le estará notificando al señor Joseth Carrera, quien fue el que trajo el documento en representación del pueblo, para darle una respuesta y seguir nosotros con este tema luego. Conforme se vaya avanzando en esta comisión se irán brindando las respuestas. -----

La regidora propietaria, Tairis Chavarría Vargas: -----
Buenas tardes, compañeros y compañeras, en este punto que usted toco del plebiscito, yo creo que aparte de lo que estamos viviendo ahorita, es muy importante que una municipalidad lo tenga, no estamos hablando para este tema, porque estoy viendo el trámite que lleva, lleva un trámite al Tribunal Supremo de Elecciones, cuando tiempo se lleva ese trámite en el Tribunal, me imagino que son tiempos, de meses. -----

La Licda. Leidy Martínez Gonzalez: -----
Si debe de ser, pues ciertamente no tenemos el tiempo porque es un trámite que se hace una única vez y como ustedes lo pueden observar no lo hemos hecho, porque no lo tenemos, pero supongo que debe de llevarse su tiempo más en esta época, si veo que viene la parte electoral nacional y eso los debe de tener un poquito saturado a ellos, de hecho por eso esos no lo recomiendan, hacen una explicación amplia, no lo prohíben, porque no lo pueden prohibir en eso estamos claros, pero si hacen una recomendación, que no es conveniente en este tiempo, por plazos, por trámite, por trabajo y por todo lo que lleva el plebiscito, entonces yo imagino que el reglamento llevará su análisis igual. -----

La regidora propietaria, Tairis Chavarría Vargas: -----
Si imagino que lleva un tiempo prudente, pero bueno, de todos los puntos acá el que veo que hay que fundamentar un poquito es sobre el plebiscito, porque de hacerlo se puede hacer, no importa el tiempo, ahora hay que respetar lo que dice el Tribunal. -----

La Licda. Leidy Martínez Gonzalez: -----
Si, tal vez iniciar con el reglamento, pues ya sería una herramienta que le quedaría a la municipalidad, independientemente que jerarca o qué situación se presente en el futuro. -----
Una vez leído y analizado el Informe de Comisión, el Concejo Municipal ACUERDA: Acoger las recomendaciones y que se notifique al señor Joseth Carrera. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

ARTÍCULO IX. MOCIONES DE LOS SEÑORES REGIDORES. -----

Acuerdo N°1. De la síndica suplente Betty Latouche White, acogido por el regidor propietario Joaquín Porras Jiménez, que a la letra dice: -----

Asunto: Celebración de 80 Aniversario del Hospital Dr. Tomás Casas Casajús.

En vista de la celebración del 80 aniversario de la fundación de nuestro Hospital, a realizarse del 14 al 18 de marzo de 2022.



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



1 Que, gracias a la gestión realizada por la Junta, el billete de lotería del domingo 20 de marzo
2 de 2022 tendrá un diseño gráfico en alusión a nuestro querido hospital, en conmemoración de
3 esos 80 años de brindar servicio a toda la población oseña.
4 Por tanto;
5 Mociono para que este Concejo Municipal, solicite a la administración valorar alguna donación
6 (silla de ruedas o cama hospitalarias) que pueda ser entregada al Hospital el día del acto
7 protocolario de celebración del 80 Aniversario, programado para el viernes 18 de marzo de
8 2022.
9 Que se dispense de trámite de comisión y se declare acuerdo definitivamente aprobado. -----
10 Una vez leído y analizado el Acuerdo, el Concejo Municipal ACUERDA: Acuerdo N° 1
11 dispensar de trámite de comisión. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo
12 Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura
13 Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. -----
14 Acuerdo N° 2 Aprobar de manera DEFINITIVA. Esto por medio de los votos de los
15 regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez,
16 Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la
17 documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----
18 Acuerdo N°2. De la regidora propietaria, Tairis Chavarría Vargas, que a la letra dice: ----
19 Mociono para que este concejo municipal tome un acuerdo de sacar a concurso abierto para
20 la elección de los puestos de la Junta Directiva del Comité Cantonal de Deportes del Cantón
21 de Osa, a más tardar para el próximo miércoles 22 de diciembre de 2021 ya que las oficinas
22 de la municipalidad cierran el próximo 17 de diciembre del 2021; por lo tanto, debe de quedar
23 realizado dicho proceso. -----
24 Que se dispense de trámite de comisión y se declare acuerdo definitivamente aprobado. -----
25 Una vez leído y analizado el Acuerdo, el Concejo Municipal ACUERDA: Acuerdo N°1
26 dispensar de trámite de comisión. Esto por medio de los votos de los regidores Alfredo
27 Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez, Sonia Segura
28 Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. -----
29 Acuerdo N° 2 Aprobar de manera DEFINITIVA. Esto por medio de los votos de los
30 regidores Alfredo Soto Elizondo, Damaris Guadamuz Castro, Joaquín Porras Jiménez,
31 Sonia Segura Matamoros y Tairis Chavarría Vargas. No se omite manifestar que la
32 documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----
33 ARTÍCULO X. MOCIONES DE LA SEÑORA ALCALDESA.
34 (No se presentaron mociones)
35 Siendo las dieciocho horas y tres minutos de la tarde, el señor presidente Municipal en
36 Alfredo Soto Elizondo, da por concluida la Sesión.” -----
37
38

39 Alfredo Soto Elizondo MSc. Allan Herrera Jiménez
40 Presidente del Concejo Municipal Secretario del Concejo Municipal
41 -----
42 -----
43 -----
44 -----
45 -----
46 -----
47 -----
48 -----
49 -----
50 -----
51 -----
52 -----
53 -----
54 -----
55 -----