



ACTA ORDINARIA N°79-2024-2028

Acta de la Sesión Ordinaria **N°79-2024-2028**, celebrada por el Concejo Municipal de Osa, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Osa, el día 12 de noviembre del dos mil veinticinco, a las dieciséis horas y cuarenta y dos minutos de la tarde (04:42 p.m.). Ocuparon Curul los regidores: -----

Jorge Li Wong **Presidente Municipal** -----

Fabiola Solís Pérez **Vicepresidente Municipal** -----

Donald Cortés Porras -----

Gretel Vanessa Masis Arias. -----

Juan Carlos Anchía Angulo. -----

REGIDORES SUPLENTE -----

Elmer Uva Beita -----

Adrián Pérez Retana -----

Miriam Quesada Fernández -----

Delky Maroto Chavarría -----

SINDICOS PROPIETARIOS -----

Jorge Enrique Cerdas Pérez -----

Ana Ortiz Esquivel -----

Raquel Acuña Flores/Cc: Raquel Acuña Morales -----

Enoquer Alvarado Uva/ CC: Enock Alvarado Uva -----

SINDICOS SUPLENTE -----

Walter Díaz Matarrita -----

Alcalde: Lic. Mainor Anchía Angulo. -----

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

Ti: Carlos Valverde Morera. -----

Vicealcaldesa: Licda. Aura Fórester Delgado, Director de Infraestructura Vial. -----

Funcionario presente: Licda. Inthy Arias Aguilera, Directora Hacienda Municipal a.i. -----

AUSENTES: Michael Valverde Fonseca (regidor suplente), Ester Vindas Aguilar/ CC: Esther Vindas (síndica propietaria), María Cristina Garra Salazar (síndica propietaria), Silvia Elena Herrera Dinarte (síndica suplente), Douglas Gerardo Cerdas Chavarría (síndico suplente), Douglas Adrián Quesada Meza (síndico suplente), Uber Murillo Palma/CC: Huberth Murillo Palma (Síndica Suplente), Kattia Badilla Carvajal (síndica suplente). -----

ARTÍCULO I. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. -----

ARTICULO II. ORACIÓN. -----

ARTÍCULO III. AUDIENCIAS. -----

Punto 1. Juramentación Junta Educación Escuela Villa Bonita. -----

Punto 2. Juramentación Junta Educación Escuela Salamá Palmar Norte, Laguna Alfaro Ruíz. -----

Punto 3. Juramentación Junta Educación Escuela San Isidro. -----

Punto 4. Licda. Aura Fórester Delgado, vicealcaldesa municipal. Asunto: Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre el Movimiento de Municipios, Ciudades y Comunidades Saludables de la Región de las Américas. -----

Punto 5. Lic. Inthy Arias Aguilera, Directora Hacienda Municipal interina. Asunto: Modificación Presupuestaria N°17-2025. -----

ARTÍCULO IV. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR. -----

Punto 1. Lectura y Aprobación del Acta Ordinaria N° 78-2024-2028. -----

ARTÍCULO V. LECTURA DE CORRESPONDENCIA. -----

ARTÍCULO VI. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE. -----

ARTÍCULO VII. INFORMES DE COMISIÓN. -----

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

ARTÍCULO IX. MOCIONES DEL SEÑOR ALCALDE. -----

ARTÍCULO I. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. -----

El señor presidente Municipal Jorge Li Wong, somete a votación el orden del día y se aprueba de manera unánime. -----

ARTICULO II. ORACIÓN. -----



El señor presidente Municipal Jorge Li Wong, solicita a la regidora suplente Miriam Quesada Fernández, que realice la oración. -----

ARTÍCULO III. AUDIENCIAS. -----

Punto 1. Juramentación Junta Educación Escuela Villa Bonita. -----

No se presentaron. -----

Punto 2. Juramentación Junta Educación Escuela Salamá Palmar Norte, Laguna Alfaro

Ruíz. -----

No se presentaron. -----

Punto 3. Juramentación Junta Educación Escuela San Isidro. -----

El señor presiente municipal, Jorge Li Wong, procede a llamar a los (as) señores (as): **Flor María Gómez Mendoza cédula 602710886, María Odilí Lange Prendas cédula 603760350, Yadira Isabel Valerio Vega cédula 502300109, Elci Seila Vargas Ovares cédula 602770072 y Adriana Espinoza Vásquez cédula 604110465,** le solicita que levante la mano derecha y le 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, juro. -Si así lo hicieréis, Dios os ayude, y si no, El, la Patria, os lo demanden". "Por lo anterior quedan debidamente Juramentada" -----

Punto 4. Licda. Aura Fórester Delgado, vicealcaldesa municipal. Asunto: Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre el Movimiento de Municipios, Ciudades y Comunidades Saludables de la Región de las Américas. -----

Buenas tardes a todos y a todas, un gusto poder estar acá y compartir con ustedes y ahondar un poco en la moción que posteriormente presentará el señor alcalde. Como es de su conocimiento del 6 al 10 de octubre participé en la Sierra en Santa Cruz de la Sierra en Bolivia, en un evento en el octavo encuentro de alcaldes y alcaldesas por municipios saludables de la región de las Américas. Esto porque nosotros somos un cantón afiliado a la OPS y a la OMS y dentro de estas propuestas o estrategias realizan este tipo de congresos, donde van las autoridades con poder de decisión, llegan a estos espacios se tiene la oportunidad de mirar experiencias en otros países, experiencias en otros municipios muy diferentes a los nuestros, pero son experiencias enriquecedoras y siempre en estos congresos se realiza una declaratoria, esa declaratoria surge, del esfuerzo y el trabajo de todos los participantes, porque, aunque uno tiene la oportunidad de subirse en un avión, de conocer un país, va a jornadas muy extensas, entonces son jornadas que inician 7:40 de la mañana y que pueden pegar hasta las 8:30 de la noche y en esa jornada, como es tan poquito, el tiempo en el que uno tiene para compartir, para ponerse de acuerdo, para tomar decisiones, entonces el tiempo realmente es muy valioso. Y este municipio ha participado en este, mire este el octavo, ha participado en esto, Comunidades Saludables es una aspiración que tenemos todos y deberíamos tener todos y cuando hablamos de comunidades saludables, la OPS y la OMS lo que tratan es de que los municipios como gobiernos locales, como el centro, el que está más cerca de la población que se ve, no como objetos, sino como sujeto, puedan ser previsorios y que los documentos o las situaciones que ahí se discutan transversalicen el ejercicio administrativo. Entonces mi intención a través de la, lo que va a presentar la moción que va a presentar el señor alcalde es solicitarles a ustedes de que puedan apoyar esta declaratoria. La declaratoria son generalidades y todas se amarran al derecho de la salud a querer que este gobierno y todos los siguientes nosotros podamos transversalizar en el plan de desarrollo humano local en el plan estratégico, en los POA, en los trabajos de la institución, podamos atravesar el concepto de salud, porque realmente cuando se habla de comunidades saludables se piensan que es una situación que sólo le compete al Ministerio de Salud, pero no, las calles que nosotros hagamos, las van a usar las poblaciones vulnerables, las calles que nosotros hagamos abren espacios para las comunidades, con oportunidades en igualdad y equidad, los puentes que nosotros hagamos, van a ser usados por todas las poblaciones y abren espacio entre una comunidad y otra. Entonces, cuando hablamos de comunidades saludables, hablamos de un montón de aristas y por eso los gobiernos locales tienen una incidencia en este proceso, que es lo que yo quiero. ¿Qué es lo que anhelo? ¿Qué es lo que pretendo? que al aprobar ustedes esta declaratoria que ya la han conocido y que habla exactamente eso, de avanzar en la implementación de criterios regionales de incluir a los jóvenes en estos procesos, de fortalecer



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



la atención primaria en salud, porque el Ministerio de Salud, la caja costarricense debe acercarse al municipio porque no podemos seguir haciendo acciones, por separado, no podemos seguir trabajando como islas si queremos comunidades saludables, necesitamos juntar presupuesto, necesitamos juntar recurso humano e impactar a todo el cantón y eso es lo que persigue esta declaratoria. Esta declaratoria viene establecida en 10 puntos. Qué es lo que pretendo cuando ustedes Honorable Concejo la aprueben, es que, ya teniendo un acuerdo del Concejo, yo pueda tener una base legal para decirle a los equipos dentro del POA, necesito que algunas de estas estrategias se vean reflejadas, Ministerio de Salud y Caja, necesito que nos sentemos en una mesa porque tenemos que hacer cosas conjuntas. Esto tiene que transversalizarse porque si no, asistiremos al congreso 9, al 10, al 11 y al 12 y esto no tiene ni incidencia ni relevancia en las acciones que hacemos. Ese es principalmente el objetivo que yo tenga un elemento legal para poderles decir muy bien, esto es aprobado por el Concejo, fue conocido, no se están comprometiendo recursos, que eso es algo importantísimo, aquí no se no se comprometen recursos, es la acción o el fuerte, el firmamento en el que yo me paro para acercar y construir alianzas, ese es el objetivo de este encuentro y bueno, no ha sido una iniciativa en el resto de los cantones, pero bueno, yo quiero algo diferente para Osa y quiero que en los 2 años restantes nosotros podamos unir este tipo de cosas porque una de las cosas que nos permite esto también, es atraer recursos porque vamos a poder unirnos con otras organizaciones para atraer recursos y poder realizar diferentes acciones y estrategias procurando la salud para todos porque el Congreso tenía un nombre, es la Equidad en el Corazón de la Salud, ese era el nombre del Congreso y hay mucho por hacer. Eso, En resumidas cuentas, es la explicación que puedo darles quedó atenta si tienen alguna consulta al respecto.

El señor presidente municipal, Jorge Li Wong:
Muchas gracias Licenciada. ¿Alguna pregunta compañeros? Gracias por la explicación y entonces compañero, vamos a escuchar la emoción del señor alcalde de lo que acaba de exponer la licenciada doña Aura Forester.

Constancia del Secretario Allan Herrera Jiménez.

Se hace lectura de la moción presentada por el señor Alcalde Municipal, la misma se somete a votación y se aprueba de manera unánime. Se indica que las misma constara integra en el ARTÍCULO DE MOCIONES DEL SEÑOR ALCALDE, MOCIÓN NÚMERO UNO. Asunto solicitud de acuerdo ratificar la declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre movimiento de municipios, ciudades y comunidades saludables.

Punto 5. Lic. Inthy Arias Aguilera, Directora Hacienda Municipal interina. Asunto: Modificación Presupuestaria N°17-2025.

AM-1381-2025-2028

Ciudad Cortés, 10 de noviembre del 2025

Señores: Honorables Miembros Concejo Municipal

ASUNTO: REMISIÓN DE MODIFICACIÓN PRESUPUESTARIA N° 17-2025

Por medio de la presente, se remite para su respectivo análisis y aprobación el oficio PGP-0140-2025 correspondiente a la modificación presupuestaria N° 17-2025, la cual incluye movimientos por un monto ₡1.401.610.17 (Un millón cuatrocientos unos mil seiscientos diez colones con 17/100).

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

Oficio PGP-140-2025

Ciudad Cortés, 10 de noviembre del 2025

Lic. Mainor Anchía Angulo

Alcalde Municipal

ASUNTO: REMISIÓN DE MODIFICACIÓN PRESUPUESTARIA N° 17-2025

Estimado alcalde,

Mediante la presente se remite modificación presupuestaria N° 17-2025, la cual propone movimientos presupuestarios, solicitados por los encargados de las diferentes unidades de la institución, distribuidos de la siguiente manera,

Programa 02 ₡1.401.610.17 (Un millón cuatrocientos unos mil seiscientos diez colones con 17/100)





MUNICIPALIDAD DE OSA
MODIFICACION PRESUPUESTARIA N° 17-2025



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

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
50202000	REMUNERACIONES		1,265,000.00	Se ajusta cuenta debido a la sentencia judicial, con la que se concedió reconocimiento de las anualidades a funcionario, pasando un total de 16 anualidades del 2.54% al 4%, se debe ajustar cuenta de anualidades y cargas sociales, según lo indica el oficio PRH 314-2025 (PGA-169-2025)
5020200003	INCENTIVOS SALARIALES	950,000.00		
502020000301	Retribución por Años Servidos	950,000.00		
502020000303	Decimotercer mes	-		
5020200004	CONTRIBUCIONES SOCIALES AL DESARROLLO Y LA SEGURIDAD SOCIAL	160,000.00		
502020000401	Contribucion patronal al seguro de la salud de la CCSS	150,000.00		
502020000405	Contribucion patronal al BPDC	10,000.00		
5020200005	INCENTIVOS SALARIALES	155,000.00		
502020000501	Retribución por Años Servidos	65,000.00		
502020000503	Aporte Patronal al Fondo de Capitalizacion Laborales	90,000.00		
50202001	SERVICIOS		135,000.00	Se aumenta la cuenta debido a que se requiere realizar mantenimiento correctivo al aire acondicionado ubicado en la oficina de los inspectores de Gestión Ambiental (activo 2441). (PGA 169-2025)
5020200108	MANTENIMIENTO Y REPARACION	135,000.00		
502020010807	Mantenimiento y reparación de equipo y mobiliario de oficina	135,000.00		
50202006	TRANSFERENCIAS CORRIENTES		1,610.17	Se aumenta la cuenta ya que se debe realizar cancelacion de extremos laborales por motivo de renuncia de funcionario, quien estuvo nombrado brevemente en la unidad, de acuerdo con lo indicado en oficio PRH-284-2025 (PGA-169-2025)
5020200603	PRESTACIONES	1,610.17		
502020060301	Prestaciones legales	1,610.17		
	TOTAL A INCREMENTAR		1,401,610.17	

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

COD	CUENTA	MONTO	TOTAL	JUSTIFICACION
50202001	SERVICIOS		1,401,610.17	Se disminuye contenido de las cuentas mencionadas tomando en consideración que nos encontramos a final del periodo y corresponde a saldos, por lo que se considera no serán requeridos ni afectarán el adecuado funcionamiento de la unidad en lo que resta del periodo (PGA-169-2025) se aturiza via electronica
5020200103	SERVICIOS COMERCIALES Y FINANCIEROS	300,000.00		
502020010303	Impresión, encuadernacion y otros	300,000.00		
5020200105	GASTOS DE VIAJE Y TRANSPORTE	1,001,005.17		
502020010502	Viaticos dentro del pais	1,001,005.17		
5020200106	seguros, reaseguros y ptras obligaciones	100,605.00		
502020010502	Seguros	100,605.00		
	TOTAL A DISMINUIR		1,401,610.17	

Una vez leído y analizado el oficio, el Concejo Municipal ACUERDA: Acuerdo 1- dispensar de trámite de comisión. Esto por medio de los votos de los regidores Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. -----
Acuerdo 2- Aprobar de manera Definitiva la modificación presupuestaria N° 17-2025, la cual incluye movimientos por un monto ¢1.401.610.17 (Un millón cuatrocientos unos mil seiscientos diez colones con 17/100). Esto por medio de los votos de los regidores Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. Por tanto, se declara ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. No se



omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta.

ARTÍCULO IV. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.

Punto 1. Lectura y Aprobación del Acta Ordinaria N° 78-2024-2028.

El señor presidente municipal, Jorge Li Wong, menciona antes de someter a votación el Acta Ordinaria N° 78-2024-2028, 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° 78-2024-2028. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo.

ARTÍCULO V. LECTURA DE CORRESPONDENCIA.

Punto 1. Se recibe nota, de fecha 03 de noviembre del 2025, recibido 04 de noviembre de 2025, en la Secretaría del Concejo Municipal de Osa, vía correo electrónico, suscrita por Francis Deyanira Rodríguez Davila, dirigida al Lic. Mainor Anchía, Alcalde Municipal, que a la letra dice:

ASUNTO: Solicitud formal de aplicación de la Ley N° 10489 (Moratoria a desalojos y suspensión de actividades) y revisión de la decisión de no renovación de patente.

NOMBRE DEL SOLICITANTE: Francis Deyanira Rodríguez Davila.

CÉDULA DE IDENTIDAD: 1-558-069643-10

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Correo electrónico: carlosbijagua@gmail.com

Dirección física: Bahía Drake, de la delegación de policía 100 metros al norte.

TELÉFONO/WhatsApp: 6194-7003 y 6013-3775

ACTIVIDAD COMERCIAL: Soda Bucanero

UBICACIÓN EXACTA: Bahía Drake, de la delegación de policía 100 metros al norte, Zona Marítimo Terrestre del Cantón de Osa.

Estimado Sr. Alcalde, Licenciado Mainor Anchía, Yo, Francis Deyanira Rodríguez Davila, mayor, portadora de la cédula de identidad 1-558-069643-10, con la debida consideración, me presento ante este despacho para exponer y solicitar lo siguiente:

HECHOS

1.Soy la propietaria y he operado la actividad comercial conocida como "Soda Bucanero" en Bahía Drake, Osa.

2.Mi actividad se ubica en la Zona Marítimo Terrestre del cantón de Osa, un área clasificada como "zona especial" para los efectos de la Ley N° 10489 y su antecesora, la Ley N° 9577. ---

3.Mi actividad ha sido lícita y ha contado con un permiso/patente temporal renovable por parte de esta Municipalidad durante 1 año, como lo demuestran los permisos adjuntos. ---

4.Esta nueva administración decidió no renovar las resoluciones que generaban las patentes comerciales, impidiendo la continuidad de mi operación. ---

5.Dicha decisión implica una posible orden de cierre o suspensión de mi actividad comercial, lo cual contraviene directamente lo estipulado por la Ley N° 10489. ---

FUNDAMENTOS DE DERECHO

•Ley N° 10489 (Enmienda a la Ley N° 9577): Esta ley establece una moratoria y la suspensión temporal de los desalojos, demoliciones y, crucialmente, la "suspensión de actividades comerciales, agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes" en la zona marítimo terrestre y otras zonas especiales. ---

•Principio de Moratoria: Mi actividad, Soda Bucanero, califica como una actividad lícita existente en el momento de la entrada en vigencia de la moratoria. Por lo tanto, cualquier acción administrativa tendiente a su cierre o suspensión debe paralizarse mientras la Ley 10489 esté vigente. ---

•Protección de ocupantes: La ley busca proteger a los ocupantes de buena fe y las actividades lícitas existentes, evitando perjuicios económicos y sociales inmediatos mientras se define una solución integral para estas zonas. ---

PETITORIA

Con base en los hechos y fundamentos de derecho expuestos, respetuosamente solicito a la Alcaldía Municipal:



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°79-2024-2028

Página 6 de 74

1 1.Revertir o suspender la ejecución de la decisión que deniega la renovación de la patente en
2 lo que respecta a cualquier orden de cierre o suspensión de la actividad de la "Soda Bucanero".
3 2.Aplicar la moratoria establecida en la Ley N° 10489, permitiéndome continuar con mi actividad
4 comercial de manera lícita hasta que se resuelva la situación legal de la zona o expire la
5 moratoria. -----
6 3.Confirmar por escrito que no se ejecutarán acciones administrativas de cierre o suspensión
7 contra mi negocio mientras la moratoria esté vigente. -----
8 4.Otorgar el derecho de audiencia para presentar pruebas adicionales si fuera necesario. -----
9 **PRUEBAS QUE SE ADJUNTAN:** -----
10 Copia de mi cédula de identidad. -----
11 Adjunto patente sin renovar y permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud. -----
12 Copia de correo del Departamento de Patentes negándose a renovar mi patente. -----
13 Fotografías de la Soda Bucanero operando en fecha 15/05/20/24. -----
14 Recibos de servicios públicos. -----
15 Firmo en Bahía Drake, Osa, a los 03 días del mes de Noviembre del año 2025. -----
16 **Una vez vista y analizada la nota el Concejo Municipal se da por enterado, según lo**
17 **conversado con el señor alcalde, ya se respondió. Esto por medio de los votos de los**
18 **regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras,**
19 **Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la**
20 **documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ---**
21 **Punto 2. Se recibe nota, de fecha 03 de octubre del 2025, recibida 05 de noviembre de**
22 **2025, en la Secretaría del Concejo Municipal de Osa, suscrita por MSc. Edgar Fonseca**
23 **Garro, Director, Colegio Nocturno de Osa, dirigida al Concejo Municipal, que a la letra**
24 **dice:** -----
25 Asunto: Solicitud de donación de instrumentos musicales. -----
26 Reciban un cordial saludo en nombre de la comunidad educativa del Colegio Nocturno de Osa.
27 Me dirijo a ustedes en mi calidad de Director de esta institución con el fin de solicitar
28 formalmente la donación de instrumentos musicales para fortalecer las actividades artísticas y
29 culturales de nuestros estudiantes y conformar una banda estudiantil. -----
30 Nuestro colegio atiende a jóvenes y adultos que, a pesar de sus múltiples responsabilidades
31 laborales y familiares, buscan superarse y continuar sus estudios. Consideramos que la música
32 es una herramienta poderosa para fomentar la creatividad, la disciplina y la integración social,
33 por lo que contar con instrumentos musicales sería de gran ayuda para implementar talleres y
34 presentaciones culturales dentro de nuestra institución. -----
35 Agradeceríamos enormemente la posibilidad de recibir instrumentos tales como los que se
36 especifican en las proformas adjuntas que puedan ser utilizados por nuestros alumnos. -----
37 Estamos convencidos de que con el apoyo de la Municipalidad podremos continuar brindando
38 oportunidades educativas integrales y promover el arte y la cultura en nuestra comunidad. ----
39 Agradecemos de antemano su atención y quedamos atentos a una respuesta favorable. -----
40 **Una vez vista y analizada la nota el Concejo Municipal traslada la solicitud a la señora**
41 **vicealcaldesa municipal, para su valoración, ya que es la que se encarga de los asuntos**
42 **de donaciones. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li**
43 **Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos**
44 **Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el**
45 **expediente del acta para cualquier consulta. -----**
46 **Punto 3. Se recibe nota, de fecha 29 de octubre del 2025, recibida el 04 de noviembre de**
47 **2025, en la Secretaría del Concejo Municipal de Osa, suscrita por vecinos de la localidad**
48 **de San Josecito, dirigida al Concejo Municipal, que a la letra dice:** -----
49 Distinguidos señores (as): -----
50 Sirva la presente para saludarle y así mismo indicar y solicitar lo siguiente: -----
51 Nosotros todos los abajo firmantes, vecinos de la localidad de San Josecito, preocupados con
52 la alta delincuencia que se ha dado en nuestro país y apegados al decreto REGULACIÓN DE
53 MECANISMOS DE VIGILANCIA DEL ACCESO A BARRIOS RESIDENCIALES CON EL FIN
54 DE GARANTIZAR EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA LIBERTAD DE TRÁNSITO, en lo que
55 respecta al artículo 1 y 2 se indica que el residencial que se ubica en la imagen adjunta # 1 es

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°79-2024-2028

Página 7 de 74

un barrio con un solo acceso y con calle sin salida, lo cual faculta de primera fase la presente solicitud, así mismo, es de indicar que todos los vecinos del lugar han formado para efectos de la presente solicitud un comité de vecinos con más del 70% de los residentes, de la cual se adjunta bitácora de la reunión y conformación, como también se adjunta documentos de las dos personas nombradas como representantes formales de los vecinos ante el municipio. -----

Es importante indicar que la misiva tiene como fin primordial resguardar la seguridad tanto de los residentes como de las personas que ingresen al residencial. -----

De la misma manera, radica de vital importancia que habrá un agente de seguridad las 24 horas y 7 días de la semana, a fin de mantener la seguridad como el libre acceso a las personas independientemente vivan o no en dicha residencial, de la misma manera indicar que este comité tiene presente la importancia de cumplir con dicho decreto, tanto como en el tema de seguridad como del libre acceso. -----

El hampa hoy en día se ha apoderado de nuestras calles y de la violencia patrimonial, a lo que lleva a este comité a buscar soluciones apegadas a la normativa vigente con el fin de reducir la estadística de la delincuencia, como puede verse en la página web Estadísticas Policiales (poder-judicial.go.cr) según consulta desde el mes de enero 2023 a la fecha se contabilizado los siguientes delitos en el cantón de Osa: -----

(Se presentan Imagen y gráficos) -----

Como puede verse, la delincuencia en nuestro cantón es alta, el robo y hurto se apodera de las estadísticas, al menos del año 2023 a la fecha, lo que hace necesario para este comité buscar soluciones legales para evitar que estas estadísticas al menos se reduzcan dentro de nuestro residencial, lo cual nos lleva a aplicar una prevención secundaria, debidamente sectorial, que colabore con contabilizar más víctimas en esta gran oleada criminal que día a día va en aumento. -----

Como se muestra en la imagen, se puede evidenciar el acceso y fin de calle, lo cual además de la alta delincuencia y tipo de calle faculta a este comité a realizar la presente solicitud. -----

(Se presentan Imagen) -----

Dentro de los residentes se aporta firma de más del 70% de los residentes del lugar, que se apegaran a las recomendaciones que emita el órgano colegiado, es de indicar que la presente solicitud guardará todos los principios constitucionales de...-----

Dentro de los residentes se aporta firma de más del 70% de los residentes del lugar, que se apegaran a las recomendaciones que emita el órgano colegiado, es de indicar que la presente solicitud guardará todos los principios constitucionales de derecho al libre acceso, y se enfocara en el acceso de vehículos, así mismo, aplicará lo indicado en el numeral 9 del presente decreto en cuanto a la vigilancia. -----

Una vez vista y analizada la nota el Concejo Municipal traslada a la UTGV de Osa, para que se realice inspección y mediante informe técnico se den recomendaciones y se copia al señor alcalde. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 4. Se recibe oficio AI-178-2025, de fecha 04 de noviembre del 2025, recibido el 05 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico suscrito, por el Lic. Ronny Ugalde Morales, Auditor Operativo y Licda. Idriabel Madriz Mora, Auditora Interna, dirigido a los miembros del Concejo Municipal, Lic. Mainor Anchía Angulo, Alcalde Municipal y Lic. Diego Arias Morales, Coordinador Zona Marítimo Terrestre, que a la letra dice: -----

Estimados Señores: -----

Asunto: Remisión del Informe final de Auditoría de Carácter Especial ACE-003-2025. -----

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, se remite el informe No.ACE-003-2025, en el cual, se consignan los resultados del informe final del Estudio de Auditoría de Carácter Especial sobre la gestión administrativa, de ocupación, ordenamiento territorial y recaudación del canon de la Zona Marítimo Terrestre 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. ----- El encargado de dar seguimiento al cumplimiento de las recomendaciones es el Lic. Ronny Ugalde Morales Auditor Operativo. -----

RESUMEN EJECUTIVO

El propósito del presente estudio consistió en evaluar de manera integral los principales procesos relacionados con la gestión de la zona marítimo terrestre (solicitudes de concesión, el ordenamiento territorial mediante planes reguladores, el cobro del canon y la gestión administrativa), con el fin, de identificar posibles debilidades en los mecanismos de control interno, así como, realizar las recomendaciones pertinentes para asegurar el cumplimiento normativo y que garanticen la transparencia de estos procesos. -----

La importancia de este estudio es porque la zona marítimo terrestre constituye un activo de valor incalculable para este municipio, sin embargo, apenas genera aproximadamente un 6% anual de los ingresos no tributarios presupuestados, con el agravante de que apenas se recauda aproximadamente un 61% de esos ingresos presupuestados, que de acuerdo a la ley, debe invertir en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas y en obras de mejoramiento del cantón, lo cual reviste especial importancia desde la perspectiva social y económica, por cuanto tales actividades generan fuentes de empleo para la subsistencia de buena parte de la población de este cantón. -----

El estudio realizado permitió determinar que la gestión de la zona marítima terrestre enfrenta debilidades estructurales, procedimentales, técnicas y de control interno que afectan de manera significativa la legalidad, eficiencia y transparencia en la administración de estos bienes de dominio público. Entre los hallazgos más relevantes, se identifica la ausencia de una delimitación oficial, técnica y georreferenciada de la zona marítimo terrestre, lo que genera inseguridad jurídica en las concesiones y usos de suelo, limita la protección de ecosistemas y dificulta la planificación territorial. -----

La revisión de los procedimientos internos evidencia que el trámite de otorgamiento de permisos de uso y concesiones presenta deficiencias de eficacia jurídica, derivadas de la falta de procedimientos claros, completos y actualizados. Esto vulnera principios constitucionales como legalidad, publicidad y participación ciudadana, y expone a la municipalidad a riesgos de nulidad relativa de actos administrativos. Asimismo, la inexistencia de normativa interna vigente, formularios actualizados y reglamentos de tarifas genera inequidad en los cobros, inseguridad jurídica para los administrados y limita la eficiencia recaudatoria, afectando la capacidad de la institución para cumplir con su mandato de control, conservación y desarrollo de la zona marítimo terrestre. -----

A nivel organizativo, se identifican limitaciones significativas derivadas de una estructura insuficiente, alta rotación de personal, plazas sin contenido presupuestario y carencia de perfiles técnicos especializados. La falta de capacitación sistemática y de procesos claros de supervisión afecta la capacidad del personal para realizar inspecciones, fiscalizar construcciones y actividades, y dar seguimiento a las infracciones, lo que facilita la ocupación irregular de terrenos, construcciones permanentes sin permisos y manejo inadecuado de áreas de dominio público. Estas deficiencias impactan directamente en la integridad de los expedientes, la trazabilidad de la información y la transparencia en la toma de decisiones. ----

En el ámbito financiero y de recaudación, se observan debilidades en la actualización de avalúos para concesiones, la gestión de morosidad y la alimentación del sistema centralizado DECSIS. La ausencia de registros confiables y coordinados entre departamentos limita la capacidad de la municipalidad para cobrar cánones y tarifas de manera oportuna, equitativa y eficiente, generando riesgos de pérdida de ingresos y cuestionamientos legales por cobros arbitrarios o desactualizados. Asimismo, la custodia y validez de garantías financieras, como





letras de cambio, presentan deficiencias que comprometen la seguridad patrimonial y la correcta ejecución de proyectos turísticos. -----
Estas debilidades de control fueron ratificadas en las visitas de inspección realizadas, donde se evidenciaron deficiencias sistemáticas en la supervisión de construcciones y uso de suelo, ocupaciones irregulares, falta de control de infracciones y coordinación interinstitucional limitada, lo que afecta la planificación territorial, la conservación ambiental y la confianza en la gestión municipal. -----
En virtud de lo determinado en el presente estudio, se emitieron las respectivas recomendaciones al Concejo y la Alcaldía Municipal, con el fin de que se adopten las medidas correctivas que procuren fortalecer los controles para la recepción, aprobación e inscripción de solicitudes de concesiones y usos de suelo en la zona marítimo terrestre. -----

**INFORME DE RESULTADOS DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA
GESTIÓN ADMINISTRATIVA, OCUPACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
RECAUDACIÓN DEL CANON DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DE LA
MUNICIPALIDAD DE OSA**

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Origen del estudio -----
El presente informe es parte del plan de trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2025. -----

1.2 Objetivo general de la auditoría -----
Evaluar de manera integral los principales procesos relacionados con la gestión de la zona marítimo terrestre (solicitudes de concesión y permisos de uso en precario, el ordenamiento territorial mediante planes reguladores, el cobro del canon y la gestión administrativa), con el fin de identificar posibles debilidades en los mecanismos de control interno, así como, realizar las recomendaciones pertinentes para asegurar el cumplimiento normativo y que garanticen la transparencia de estos procesos. -----

- 1.3 Objetivos específicos:** -----
- a. Evaluar los procedimientos actuales para identificar posibles demoras, cuellos de botella o debilidades en los controles asociados con el trámite de solicitudes de concesiones, con el objetivo de proponer mejoras en la gestión y procurar la transparencia. -----
 - b. Examinar la aplicación de los planes reguladores en la gestión del uso del suelo y la zonificación territorial, identificando áreas de mejora para asegurar la alineación de la gestión de la Municipalidad con las normativas vigentes con el proceso de ordenamiento territorial. -----
 - c. Analizar el proceso de cobro del canon para detectar posibles debilidades de control interno, verificar el cumplimiento de la normativa vigente y proponer recomendaciones que mejoren la recaudación y control de estos recursos financieros. -----
 - d. Evaluar la gestión administrativa de la Unidad de Zona Marítimo Terrestre en la administración de expedientes relacionados con concesiones, permisos y trámites en la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), verificando su cumplimiento normativo, oportuno registro, conservación, acceso a la información y transparencia, con el fin de identificar debilidades y proponer acciones de mejora. -----
 - e. Evaluar los mecanismos de control relacionados con la verificación del bloque de legalidad aplicable a las remuneraciones del personal de la unidad de ZMT. -----

1.4 Naturaleza y alcance de la auditoría -----
La evaluación se enfocó a la gestión realizada por la Municipalidad de Osa, referida a la planificación, administración, vigilancia y protección de los terrenos ubicados dentro de la zona marítimo terrestre del cantón. Se verificó además el cumplimiento de la normativa vigente referida al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de este bien de dominio público, y se efectuó un análisis del sistema de control interno existente en lo que a la administración y control de la zona marítimo terrestre se refiere. La auditoría se llevó a cabo para el período comprendido entre el 01 de enero 2021 al 30 de junio del 2025 y se extendió en aquellos casos en los que se consideró pertinente. -----

1.5 Metodología aplicada -----
Para el análisis y comprensión de los procesos y unidades auditadas, se utilizaron técnicas y



los procedimientos de auditoría estipulados en la normativa vigente, entre otros, la Ley General de Control Interno No 8292, la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No 6043 (LZMT) y su reglamento, normativa conexas, así como pronunciamientos de la Procuraduría General de la República. -----

Además, se efectuaron visitas de campo a diferentes sectores de dicha zona y se consideró el criterio profesional del auditor; en especial, se observaron las disposiciones contenidas en las “Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (NGASP) y las Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el sector público (R-DC-119-2009)”, ambas emitidas por la Contraloría General de la República. -----

Se analizó la información y actuaciones ejercidas por la Administración sobre los procesos de recepción y aprobación de concesiones y permisos de uso de zona marítimo terrestre. En aquellos aspectos que se consideró necesario, se solicitó al Coordinador del Departamento de Zona Marítimo Terrestre y a la Dirección Financiera de esta Municipalidad la información complementaria al respecto. -----

En consecuencia, e los resultados y las conclusiones expuestos en el presente informe tienen como fundamento la información financiera y documentación aportada por la Administración Municipal. -----

1.6 Aspectos positivos que favorecieron la ejecución del estudio -----

Se deja constancia de la colaboración brindada por los funcionarios de la Municipalidad de Osa para la ejecución del presente estudio. -----

1.7 Comunicación preliminar de los resultados del estudio -----

La comunicación preliminar de los principales resultados, conclusiones y recomendaciones producto del estudio a que alude el presente informe, fueron presentados en reunión realizada el 23 de octubre 2025, al ser las 13 horas, en el salón de sesiones del Concejo Municipal, contando con la presencia del señor Jorge Lee Wong Presidente del Concejo Municipal, la Licda. Aura Luz Forester Delgado Vicealcalde Municipal, Licda. Yendry Méndez Campos Asesora del Alcalde; el Lic. Diego Arias Morales Coordinador del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, Bach. Jeffry Ruíz Gonzalez Gestor de Zona Marítimo Terrestre; Licda. Enid Benavides Leal Directora Hacienda Municipal; Arq. Héctor Luis Sáenz Castro Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios, Bach. Karla Paola Barrantes Álvarez Control Interno. -----

El borrador del presente informe se entregó en esa misma fecha a la Vicealcaldesa Municipal, Coordinador de Zona Marítimo Terrestre y Presidente del Concejo Municipal, por medio del oficio No. AI-162-2025 del 23 de octubre 2025, con el propósito de que en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, formulara y remitiera a la Auditoría Interna, las observaciones que considerara pertinentes sobre su contenido. -----

En relación con lo anterior, el jueves 30 de octubre 2025 al ser 07:41 P. M. se recibió el oficio AM-1342-2025-2028 en el que el alcalde municipal hace una serie de observaciones que fueron analizadas por esta Auditoría Interna y sobre las cuales se deja constancia en el anexo único de este informe. -----

1.8 Generalidades acerca del estudio -----

En relación con las zonas costeras se ha reconocido la vocación del Estado costarricense de otorgarles un régimen especial (bien demanial, imprescriptibilidad e inalienabilidad), en ese sentido se ha establecido que *...sin demérito del antecedente de la época colonial señalado, que desde el nacimiento de Costa Rica como Estado independiente, la reserva de terreno a los largo de ambos litorales no ha sido parte de los baldíos –las tierras realengas de la Colonia– sino que siempre ha estado sometido a un régimen jurídico distinto, el propio de los bienes de dominio público y, por lo tanto, no reducibles a propiedad privada. En la legislación sobre la materia promulgada a lo largo del siglo XX –hasta culminar con la actual Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No.6043 de 2 de marzo de 1977– se mantuvo, obviamente, el calificativo de bienes de dominio público de los terrenos comprendidos en dicha zona. Como resultado de la evolución legislativa del siglo XIX, la zona marítimo terrestre comprendía la parte de las costas de ambas mares bañadas por el flujo y reflujo, extendiéndose hasta la distancia de una milla tierra adentro. Comprendía, además, las márgenes de los ríos hasta el sitio en que fueran navegables o fueran afectados por las mareas. La legislación de este siglo fue precisando la*





extensión de la zona, así como los elementos que formaban parte de ella, pero en ningún momento negó su carácter de bien demanial y, en consecuencia, su imprescriptibilidad e inalienabilidad; [...] -----

La zona marítimo terrestre comprende la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja (islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República). -----

Además, estos terrenos constituyen parte del patrimonio nacional, pertenecen al Estado y son inalienables e imprescriptibles, por lo que su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y, en general, de todos los habitantes del país. -----

En relación con la protección de la zona pública (*faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja*), la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No 6043 señala que, salvo las excepciones establecidas en esa misma Ley, no puede ser objeto de ocupación bajo ningún título, ni en ningún caso, y que nadie puede alegar derecho sobre esa porción de terreno, la cual se debe dedicar al uso público (artículo 20). -----

En cuanto a la “zona restringida” (*constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas*, art. 10 LZMT), puede ser usufructuada mediante el empleo de la figura de la concesión (art. 39 LZMT), salvo las excepciones legales, previa preparación, aprobación e implementación de los planes reguladores costeros que resulten necesarios, para propiciar el desarrollo ordenado y planificado de los territorios ubicados dentro de dicha zona (art. 38, LZMT). -----

Por su parte, la LZMT establece que sin perjuicio de las atribuciones del ICT ... *le compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales. El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva* (art. 3). -----

Asimismo, según el Manual para la elaboración de planes reguladores costeros en la Zona Marítimo Terrestre, basado en los artículos 17 y 18 del Reglamento a la Ley 6043, un Plan Regulador Costero es el instrumento legal y técnico destinado a ordenar el uso del suelo y promover un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) y áreas adyacentes. Es obligatorio para otorgar concesiones o permisos de uso, asegurando que obras, edificaciones e intervenciones se ajusten a criterios de zonificación, conservación, infraestructura, ambiente, estética, vialidad y servicios públicos. ---

Este instrumento de planificación combina un cuerpo gráfico (mapas, planos y diagramas) que delimitan zonas y usos del suelo, con un cuerpo normativo que establece reglamentos, restricciones, estándares técnicos, condiciones de edificaciones, densidades, canon de concesión, obligaciones municipales y procedimientos de permisos. Además, debe observar los lineamientos del Plan General del Uso de la Tierra para la ZMT, contar con la aprobación del ICT, del INVU y de la municipalidad correspondiente, y publicarse en “La Gaceta”. -----

2. RESULTADOS -----

El actual sistema de gestión municipal en lo referente a la zona marítimo terrestre comprende una serie de instrumentos como el plan nacional de desarrollo turístico, los planes reguladores y los reglamentos, directrices y acuerdos de los entes competentes (municipalidades, Instituto Costarricense de Turismo “ICT”, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo “INVU”, entre otros), que regulan las concesiones y construcción de obras en esa franja de terreno de manera ordenada y equilibrada. -----

No obstante, lo indicado, los resultados del estudio realizado por esta Auditoría Interna dan cuenta de serios problemas en la planificación, administración, control del uso y aprovechamiento de este bien demanial, que, de no corregirse, pueden producir importantes alteraciones en su aprovechamiento transparente y participativo acorde con su naturaleza de





bien público. -----

2.1 Falta de certeza sobre las dimensiones del área de la zona marítimo terrestre -----

El Plan Regulador Costero es una herramienta de planificación destinada a gestionar de manera ordenada el espacio turístico, asegurando un uso óptimo del patrimonio y un equilibrio entre infraestructura, atractivos, planta y súper estructura, así como coherencia en el desarrollo privado de productos turísticos conforme a las características de la zona. -----

Según la Ley N.º 6043, no se pueden otorgar concesiones sin que los planes de desarrollo costero hayan sido aprobados por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) o el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) -ART. 31-. -----

Al respecto, se solicitó información al Departamento de Zona Marítimo Terrestre (en adelante DZMT) sobre: -----

- i) el área total de la zona marítimo terrestre (ZMT en adelante) administrada, -----
- ii) la extensión regulada y no regulada, y -----
- iii) la porción correspondiente al Patrimonio Natural del Estado (PNE), incluyendo bosques, manglares y humedales. -----

La información remitida con el oficio PZM-236-2025 revela que los cálculos de la extensión de esas áreas se basan en recuentos manuales y estimaciones de personal no especializado y genera resultados contradictorios frente a estudios e información oficial existente, lo cual socava su valor como insumo confiable para la toma de decisiones. Así, por ejemplo, se citan diferentes valores del área de la ZMT, por un lado, se informa de un área de 32 km² dato que se obtiene de un estudio que realizó la Contraloría General de la República, mientras que un recuento interno reporta 44 km² considerando costa y rías. -----

Por lo tanto, no se obtuvo evidencia que la Municipalidad disponga de documentos formales que informen sobre la delimitación oficial, técnica y georreferenciada de la ZMT administrada por ella (Municipalidad), lo que constituye una debilidad crítica para la planificación territorial, la fiscalización, la gestión de concesiones y permisos de uso, así como la protección del interés público. -----

En cuanto a las extensiones reguladas y no reguladas de la ZMT se informa que solo 5,44 km² (27,2 km lineales, 12% de la ZMT) cuentan con Plan Regulador sin incluir certificaciones de PNE, y la mayoría de estos planes datan de antes de 2005, por lo que, cerca del 88% de esa zona del cantón permanece sin cobertura de un plan regulador, complicando la identificación de un dato razonable sobre áreas reguladas y no reguladas. -----

No obstante, lo anterior, por otro lado, se informa acerca del registro de 13 planes aprobados, con cobertura de 1,95 km² (0,55 km² de áreas protegidas, 0,96 km² de distintos usos y 0,44 km² de zona pública), tal como se aprecia en el siguiente cuadro: -----

Municipalidad de Osa
Estimación de áreas de zona marítimo terrestre (m2)

SECTOR	TOTAL ZMT M2	AREA PROTEGID A	AREA DIFERENTE S USOS	ZONA PUBLIC A	SESION APROBACION ICT
01 CALETAS DRAKE 7-OSA	63 877	32 957	30 920	0	ICT 4796
02 COLORADA 4-OSA	167 543	50 258	71 674	45 611	ICT 5347
03 CORONADO OSA-A-1	140 900	19 200	87 800	33 900	ICT 4642
04 DOMINICAL AMPLIACION NORTE 5-OSA	74 885	16 238	37 542	21 105	ICT 5191
05 DOMINICAL SUR OSA-6	28 950	5 195	15 605	8 150	ICT 5036
06 LAS CALETAS DRAKE parcial	160 326	73 360	86 966	0	INVU (no hay datos aprobación del ICT)
07 LAS CALETAS Y COCALITO	274 501	65 457	142 894	66 150	ICT
08 P ACHITOTE N TUR B-12 OSA	199 433	63 114	94 389	41 930	ICT 4690
09 P SAN JOSE-CAMP B-16 OSA	262 430	114 623	27 717	120 090	ICT 4968



10 PIÑU AMPLI 10-OSA	111 640	14 935	62 955	33 750	ICT 4674
11 PIÑUELA 9-OSA	213 750	84 155	129 595	0	ICT 4566
12 PLAYA DOMINICAL CENTRO 5-OSA	249 300	12 300	168 000	69 000	ICT
13 BALLENA B-2 OSA*1	0	0	0	0	ICT ORD. 269
TOTAL M2	1 947 535	551 792	956 057	439 686	
TOTAL KM2	1,95	0,55	0,96	0,44	
TOTAL KM LINEALES	1947,5 4	551,79	956,06	439,69	
FUENTE: Elaboración propia con base en los Planes reguladores suministrados por el Depto. de ZMT.					
*1. El documento no indica el ara regulada					

En cuanto a las áreas protegidas hay que señalar que no se suministró información que permita determinar su precisión debido a errores de proyección, traslapes y otras falencias técnicas.

Además, los planes reguladores (que datan del año 2005 hacia atrás) no consideran delimitaciones oficiales del PNE posteriores a ese año, lo que limita su utilidad para la gestión ambiental y la protección de áreas sensibles. La ausencia de información geoespacial oficial impide diferenciar entre zonas concesionables y áreas protegidas, y la mayoría de las certificaciones emitidas por el Área de Conservación de Osa, por zona marítimo terrestre son provisionales, no inscritas formalmente, aumentando el riesgo de traslapes entre la zona marítimo terrestre y la zona protegida como patrimonio natural del Estado (PNE).

La inexistencia de un dato oficial y técnicamente validado genera múltiples riesgos, tales como:

- **Jurídicos:** dificulta la aplicación de la normativa vigente, compromete la legalidad de concesiones y permisos y pone en riesgo ecosistemas estratégicos. También se vulnera el principio de eficiencia institucional y gestión basada en riesgo, según la Ley General de Control Interno N.º 8292, ya que la inexistencia de información confiable limita la planificación, priorización de acciones, ejecución de presupuestos y toma de decisiones estratégicas.
- **Financieros:** limita la correcta determinación y aplicación del canon, con riesgo de subvaloración y la correspondiente disminución en su recaudación.
- **Ambientales y de planificación:** impide identificar áreas de PNE, afectando la protección ambiental y la gestión del suelo ya que, por ejemplo, las leyes relacionadas con esa materia, como la Ley Forestal N.º 7575, la Ley de Biodiversidad N.º 7788, la Ley Orgánica del Ambiente N.º 7554 y la Ley de protección de ocupantes N.º 9577, y sus reformas, establecen el carácter inalienable, imprescriptible y no concesionable de ecosistemas como manglares, bosques y humedales, lo cual obliga a las autoridades locales a delimitar y conservar estos espacios con rigor técnico y jurídico.

En síntesis, la falta de información oficial y técnicamente validada sobre la ZMT a cargo de la Municipalidad de Osa constituye un problema estructural que afecta la seguridad jurídica, la transparencia y la eficiencia de la gestión institucional que demanda la realización de un estudio técnico integral, con profesionales acreditados y el uso de cartografía, catastro y SIG, para delimitar oficialmente la ZMT, máxime considerando que la Ley N° 10735 (de julio 2025) establece que las municipalidades que aún no cuenta con planes reguladores costeros vigentes disponen de ocho años para formularlos y aprobarlos, y con la particularidad de que todas las construcciones en zona restringida deberán ajustarse a este plan.

2.2 Debilidades en proceso de emisión de la normativa interna relacionada con el otorgamiento de permisos de uso

El examen de la normativa municipal sobre el otorgamiento de permisos de uso en la ZMT evidencia deficiencias en su trámite de aprobación y publicación, lo cual impacta la eficacia jurídica del procedimiento/reglamento que utiliza la Municipalidad de Osa.

El artículo 13 del Código Municipal faculta al Concejo Municipal para dictar reglamentos y organizar los servicios locales, mientras que el artículo 43 establece un procedimiento específico de publicación para la aprobación definitiva de los reglamentos de alcance externo.



Este mandato busca garantizar la participación ciudadana y la publicidad normativa, principios de jerarquía constitucional que refuerzan la legitimidad democrática de los actos municipales.

En el caso de la Municipalidad de Osa se publicó en el año 2010 (La Gaceta N° 64 del 05 de abril del 2010) el “Procedimiento para otorgar uso de suelo en la zona marítimo terrestre del cantón de Osa” y, posteriormente, en los años 2011 y 2016, introdujo modificaciones en cuanto a las actividades autorizadas y a la forma de otorgamiento de los permisos.

Sin embargo, se constata una confusión terminológica y de naturaleza jurídica: en algunos de esos documentos se denomina “procedimiento” y en otros “reglamento”. Esta diferencia no es meramente semántica, pues mientras el reglamento constituye una norma jurídica de alcance externo y obligatoria para los administrados, el procedimiento es solo la descripción operativa para aplicar la normativa a lo interno de la entidad.

Al respecto, la normativa publicada en el 2010, y las modificaciones de los años 2011 y 2016, no fueron sometidas al trámite completo previsto en el artículo 43 del Código Municipal y la Ley General de la Administración Pública No 6227 (LGAP).

Es decir, la Administración municipal no aportó evidencia de que las reformas hayan sido sometidas a la publicación de la consulta previa y de la normativa definitiva), respecto de lo cual la jurisprudencia constitucional (v. gr. Sentencia 2001-509) y los dictámenes de la Procuraduría General (C-060-2014) han reiterado que la publicación previa y definitiva es un requisito esencial de eficacia del acto y de validez en su aplicación, de manera que de haberse dado omisiones sobre el particular se genera el riesgo de cuestionamientos sobre la seguridad jurídica del proceso de otorgamiento de permisos de uso en precario.

2.3 Ausencia de normativa interna actualizada y procedimientos específicos que regulen las funciones del DZMT.

En relación con la normativa interna vigente que respalda el ejercicio de las funciones del DZMT, mediante el oficio PZM-236-2025 del DZMT remitió un documento en el que se detallaban diversas leyes aplicables, tales como la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º 6043 y su reglamento, la Ley Forestal No 7575, la Ley de Biodiversidad No 7788, entre otras. Asimismo, se incluyeron enlaces a formularios y herramientas técnicas utilizadas en la gestión de dicha dependencia.

Sin embargo, no se presentó información acerca de la normativa interna que delimite el funcionamiento del Departamento ni procedimientos administrativos detallados para la tramitación y resolución de solicitudes de concesión.

Tampoco se aportaron lineamientos operativos para el control y fiscalización del permiso de uso del suelo en zonas no reguladas, ni mecanismos de control que minimicen el riesgo de la participación de funcionarios con vínculos familiares, comerciales y de otra índole en el trámite de aprobación de solicitudes de concesiones o de permisos de usos de suelo, esto último para prevenir un posible conflicto de intereses.

Además, no se evidenciaron disposiciones internas vigentes que regulen el cálculo, cobro y fiscalización del canon por concesiones o por el permiso de uso del suelo en la franja marítimo terrestre.

Adicionalmente, los formularios y requisitos disponibles en la página web institucional, dirigidos a la ciudadanía, se encuentran desactualizados. Esta situación se agrava al constatare que el cálculo del canon por los permisos de uso de suelo continúa realizándose conforme a un procedimiento para otorgar uso de suelo en la zona marítimo terrestre, que carece de eficacia jurídica, lo cual podría derivar en errores en la determinación de montos a cobrar, con el riesgo de afectar la equidad entre contribuyentes, la legalidad de los cobros y la eficiencia recaudatoria del gobierno local.

Las omisiones indicadas revelan una dependencia exclusiva de las leyes nacionales, sin un desarrollo normativo municipal complementario que responda a las condiciones geográficas, socioeconómicas y administrativas del cantón, lo cual constituye una debilidad estructural en el modelo de gestión del régimen de zona marítimo terrestre, limitando la capacidad institucional para garantizar la objetividad, uniformidad y transparencia en la toma de decisiones administrativas.

Esta condición no se ajusta a lo dispuesto en las normas 4.1 y 4.4.2 de las Normas de control interno para el Sector Público (NCISP), en cuanto a que el jerarca y los titulares subordinados





deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales, así como disponer lo pertinente para la emisión, la administración, el uso y la custodia, por los medios atinentes, de formularios uniformes para la documentación, el procesamiento y el registro de las transacciones que se efectúen en la institución. -----

La ausencia de procedimientos documentados y reglamentos específicos compromete, en medida importante, la objetividad y la seguridad jurídica en el accionar institucional, pudiendo generar decisiones arbitrarias o inconsistentes. -----

Adicionalmente, según lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley General de Control Interno N.º 8292, es deber del jerarca y de los titulares subordinados documentar, mantener actualizados y divulgar internamente las políticas, normas y procedimientos de control que aseguren el cumplimiento del sistema de control interno y prevengan desviaciones de los objetivos institucionales. Esta normativa también exige el diseño y uso de documentos y registros que permitan la adecuada anotación de las transacciones y hechos relevantes, lo cual no se cumple en el proceso analizado. -----

Desde una perspectiva más amplia, la carencia de regulaciones claras y actualizadas para el seguimiento de las concesiones y usos del suelo en la ZMT debilita la planificación y el ordenamiento territorial, dificulta la fiscalización y genera el riesgo de construcciones informales, el uso indebido del suelo y la afectación del PNE. La falta de un mecanismo de revisión periódica y actualización de los formularios y documentos normativos contribuye además a perpetuar la utilización de herramientas desactualizadas e ineficientes. -----

Asimismo, estas situaciones limitan la posibilidad de aplicar medidas correctivas o sancionatorias en casos de incumplimientos, y debilita la capacidad del municipio para garantizar la protección, sostenibilidad y uso legal del espacio demanial. -----

Entre las principales causas que explican esta situación se encuentra la falta de priorización institucional para el desarrollo de una normativa interna específica en el ámbito del régimen de ZMT. También se evidencia una escasa coordinación entre los departamentos técnicos y jurídicos municipales para diseñar y validar instrumentos regulatorios adecuados. --

Por lo expuesto, la inexistencia de normativa interna vigente y procedimientos específicos para regular la operativa del DZMT constituye una omisión significativa que expone a la Municipalidad a riesgos jurídicos, administrativos, financieros y ambientales. Esta situación no solo vulnera principios legales fundamentales, sino que también afecta la eficacia institucional, la transparencia de la gestión pública y la confianza de los administrados. -----

2.4 Estructura organizativa y gestión del recurso humano y del Departamento de Zona Marítimo Terrestre -----

La administración de la ZMT constituye una función esencial de los gobiernos locales en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N.º 6043 y su reglamento. En el caso particular de la Municipalidad de Osa, dicha responsabilidad se vuelve especialmente crítica debido al crecimiento acelerado del turismo en el cantón y a la presión sobre los recursos costeros. No obstante, se identificaron deficiencias sustantivas en la capacidad institucional para ejercer una gestión eficiente, legal y sostenible de la zona marítimo terrestre. -----

a) Debilidades en la estructura organizacional relacionada con la administración y vigilancia de la zona marítimo terrestre -----

El cantón de Osa experimenta un crecimiento turístico acelerado que demanda respuestas eficientes por parte de las instituciones públicas, especialmente del gobierno local. No obstante, este desarrollo ha sido en gran medida desordenado, particularmente en la ZMT, debido en parte a la ausencia de una estructura organizacional idónea para su gestión y vigilancia. -----

El Manual para la elaboración de Planes Reguladores Costeros, establece la necesidad de contar con una estructura organizacional y funcional que permita la ejecución de los planes reguladores y como mínimo se incluirán procesos y procedimientos para la atracción de inversiones, el análisis de proyectos, gestión de cobro, el otorgamiento de concesiones, inspecciones y resolución de irregularidades en ZMT, y la revisión y revaloración de cánones e impuestos sobre concesiones. -----

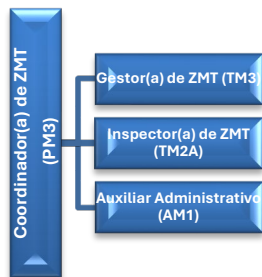




En el caso de la Municipalidad de Osa, según su organigrama institucional, el DZMT forma parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios, que a su vez depende directamente de la Alcaldía, lo conforman cuatro funcionarios: un Coordinador(a) (PM3), un Gestor(a) (TM3), un Auxiliar Administrativo (AM1) y un Inspector(a) (TM2A); sin embargo, según el directorio institucional actualizado, en el período auditado se evidenció la presencia de cinco funcionarios, aunque con una alta rotación, pues entre enero de 2024 y junio 2025, se registró el nombramiento de **al menos 14 personas distintas en estos puestos**, lo cual representa un alto nivel de inestabilidad en la dotación de personal.

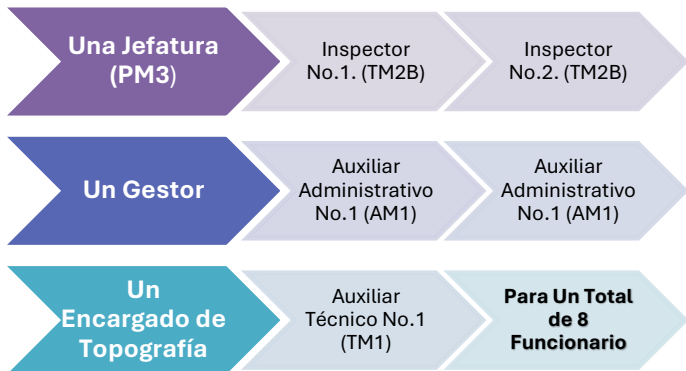
La condición antes referida es confirmada en el oficio PZM-261-2025, mediante el cual el coordinador del DZMT señaló que **“Otro aspecto importante por considerar es que, durante este periodo ha habido una serie de movimientos del personal del departamento, marcada por las incapacidades, incorporación de nuevos funcionarios y la jubilación también de funcionarios, inclusive. Aún a la fecha, hay funcionarios en calidad de interinos en el departamento; ... De igual manera, este constante movimiento de funcionarios...”** (la negrita no es original)

- Respecto al perfil y funciones del personal asignado al DZMT, y conforme con el Manual Descriptivo de Puestos, se identificaron las siguientes características:
- Coordinador(a) de ZMT (PM3):** Profesional en Derecho o carrera afín. Tiene a su cargo la planificación, supervisión, fiscalización del ordenamiento territorial, tramitación de concesiones, coordinación interinstitucional y elaboración del POA.
 - Gestor(a) de ZMT (TM3):** Encargado de tareas técnicas vinculadas a la planificación y gestión del uso de la franja costera, elaboración de inventarios, inspecciones y participación en procesos de contratación administrativa.
 - Inspector(a) de ZMT (TM2A):** Realiza inspecciones, verifica el cumplimiento normativo, participa en operativos, atiende denuncias y emite informes técnicos.
 - Auxiliar Administrativo (AM1):** Brinda soporte administrativo, canaliza denuncias, gestiona documentación, atiende consultas y coordina con otras unidades municipales.



Al respecto, se determinó que durante parte del periodo auditado solo se contó con un inspector activo, y su plaza carecía de contenido presupuestario y se informó que, aunque se aprobó la asignación de una segunda plaza de Inspector, esta no contó con contenido presupuestario hasta enero de 2025. También señaló que el ICT recomendó -con carácter no vinculante- una estructura más robusta, incluyendo una jefatura, asesoría legal, unidad de inspección, encargados de archivo, atención al público y topografía.

Además, de acuerdo con el criterio del Coordinador del DZMT y lo cual debe ser sustentado con el estudio respectivo de la Unidad de Recursos Humanos, la estructura mínima necesaria para garantizar la gestión eficiente y eficaz de la zona marítimo terrestre debería incluir:





Por su parte, en los oficios PZM-225-2025 y SZM-360-2024, el Coordinador expuso al Concejo Municipal la situación del departamento. Entre los aspectos señalados destaca la sobrecarga laboral, la falta de personal profesionalizado en áreas técnicas clave como fotointerpretación, georreferenciación y montajes cartográficos, así como la carencia de personal con formación equivalente al que cuentan las entidades fiscalizadoras como el ICT, INVU, MINAE y SETENA.

Mediante el oficio PZM-236-2025, el Coordinador reiteró que los recursos humanos, materiales y financieros actuales son insuficientes para cumplir con los objetivos establecidos en la Ley N.°6043 y su reglamento. Señaló que el financiamiento disponible depende en gran medida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), y que, aunque se cuenta con herramientas tecnológicas como GPS, drones y GNSS, el recurso humano técnico sigue siendo insuficiente para atender la carga operativa del departamento.

Según información brindada por el DZMT, esta unidad administra actualmente más de 3.000 expedientes activos, atiende más del 57% de la correspondencia institucional y gestiona aproximadamente 221 kilómetros lineales de costa adicionalmente sus tareas incluyen la tramitación de concesiones, fiscalización del uso del suelo, atención de denuncias, control ambiental, inspecciones y resguardo del dominio público.

La ausencia de una estructura organizacional funcional y la insuficiencia de recursos humanos, técnicos y presupuestarios en el DZMT son algunos de los factores que limitan la capacidad de la Municipalidad de Osa para ejercer una administración eficaz y eficiente de dicha zona, incrementándose el riesgo de ocupaciones ilegales, otorgamiento de concesiones sin cumplir todos los requisitos, deterioro ambiental y pérdida del control institucional sobre el uso del dominio público marítimo-terrestre, lo cual no resulta acorde con los principios de eficiencia, continuidad del servicio público y responsabilidad establecidos en la Ley General de la Administración Pública (Ley N.°6227) y demás normativa aplicable incluido el Código Municipal.

Asimismo, la condición descrita no resulta acorde con lo dispuesto por las NCISP, que exigen una estructura formal ajustada a la dinámica institucional, a los riesgos operativos y a los objetivos estratégicos, en el tanto la falta de una organización funcional limita la distribución de responsabilidades, la asignación de autoridad y el cumplimiento de las metas institucionales.

La Ley N.° 6043 y su reglamento, en los artículos 34 y 21, respectivamente, establecen expresamente que las administraciones municipales deberán nombrar los inspectores necesarios para garantizar la custodia y conservación de la zona marítimo terrestre, ya que estos funcionarios son los que cuentan con plena autoridad para ingresar a cualquier terreno dentro de la zona (excepto domicilios particulares) con el fin de cumplir su función legal.

b) Ausencia de capacitación especializada al personal del Departamento de Zona Marítimo Terrestre

En el periodo comprendido entre el 1.º de enero de 2023 y el 30 de junio de 2025 no se ha brindado capacitación especializada al personal del DZMT, específicamente en relación con la gestión y administración de la ZMT, tal como se desprende del oficio PZM-261-2025 y de la inexistencia de registros de participación en actividades de formación técnica ofrecidas por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) ni por otras entidades capacitadoras relacionadas con la materia.

El artículo 4 inciso b) de la Ley N.° 7794, Código Municipal, establece que los gobiernos locales tienen como una de sus competencias fundamentales la prestación eficiente de servicios públicos, lo cual requiere personal capacitado y con conocimientos actualizados. En ese cuerpo normativo también se indica que *...La capacitación municipal es uno de los principales procesos que contribuyen al desarrollo organizacional de las municipalidades* (art. 151).

A lo anterior debe agregarse que la capacitación constituye un mecanismo de prevención de la corrupción, conforme lo señala la Ley Marco de Empleo Público No 10159: *...La formación está destinada a garantizar los aprendizajes individuales y colectivos necesarios para el logro de los objetivos institucionales de las entidades y los órganos incluidos, desarrollando las competencias de las personas servidoras públicas, estimulando su progresión profesional y la instrucción sobre el desempeño apropiado de sus deberes, responsabilidades y funciones,*





para concientizar sobre los riesgos de corrupción inherentes a su desempeño. (inciso a, artículo 23).

Las NCISP establecen, 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.... (norma 2.4).

La falta de capacitación se atribuye, según lo manifestado por el Coordinador del Departamento, a tres factores principales:

1. La especificidad del tema, que ha limitado la oferta de capacitaciones por parte de instituciones externas.
2. La alta rotación de personal, con un total de 14 funcionarios diferentes ocupando 4 plazas entre 2023 y 2025, lo cual dificulta la planificación de procesos formativos.
3. La condición de interinos de varios funcionarios, que ha llevado a priorizar la atención operativa sobre la formación técnica, dadas las restricciones del presupuesto específico asignado por la Ley No 6043.

La ausencia de capacitación técnica especializada puede generar:

- Gestión deficiente de expedientes y trámites relacionados con la zona marítimo terrestre.
- Riesgos legales y administrativos por desconocimiento de la normativa vigente.
- Limitaciones en la toma de decisiones técnicas en temas complejos como uso de suelo, concesiones, inspecciones, y control ambiental.
- Debilitamiento institucional y pérdida de capacidad técnica del departamento.
- Aumento en la dependencia de prácticas heredadas o empíricas que pueden no ajustarse a la legalidad vigente.

c) Deficiencias en el control y trazabilidad de la correspondencia en el DZMT

Se identificó un elevado volumen de correspondencia relacionada con la gestión de la ZMT que ingresa directamente mediante los correos electrónicos institucionales del personal del DZMT, cuyos contactos se encuentran publicados en el sitio web oficial de la Municipalidad. Asimismo, dicho Departamento recibe correspondencia física (en papel) directamente de usuarios externos, lo cual contraviene el procedimiento establecido que dispone que toda documentación física debe ser canalizada exclusivamente mediante la Plataforma de Servicios institucional, con el fin de garantizar su adecuada trazabilidad, registro y control.

Adicionalmente, el procedimiento vigente no contempla de manera específica el tratamiento de la correspondencia recibida por medios electrónicos, lo que genera vacíos normativos y operativos en el manejo de dicha documentación.

En la práctica, los funcionarios del Departamento de ZMT imprimen la correspondencia electrónica recibida y la remiten junto con la documentación física que reciben, a la Plataforma de Servicios, para que esta sea registrada oficialmente y reenviada de vuelta al Departamento, conforme al canal formal de comunicaciones.

Esta dinámica no solo genera una pérdida de tiempo, sino también un uso ineficiente de los recursos institucionales, al implicar duplicidad de funciones, dilaciones en la gestión de trámites, dispersión de la información y gasto innecesario en impresión de documentos.

Adicional, esta práctica afecta el seguimiento oportuno de los expedientes, compromete la integridad documental y limita la transparencia y rendición de cuentas, especialmente en un contexto donde no existe un sistema formal para la priorización ni clasificación de las gestiones recibidas.

Cabe señalar que las NCISP disponen que deben establecerse las medidas pertinentes para que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, se registren y documenten en el lapso adecuado y conveniente, y se garanticen razonablemente la confidencialidad y el acceso a la información pública, según corresponda.

2.5 Planificación relacionada con la zona marítimo terrestre, ejecución de recursos y saldos de la liquidación presupuestaria.

La Ley N° 6043 de 1977 establece que las municipalidades son responsables directas de la administración y control de la ZMT, tanto en el área pública como en la restringida y en coordinación con el ICT y otras autoridades. Además, la LZMT regula la distribución de los ingresos por concesiones: un 20 % para el pago de mejoras previstas en la normativa, un 40





1 % para obras de mejoramiento en zonas turísticas —incluyendo administración, asesoramiento
2 y guardavidas— y el 40 % restante para obras de mejoramiento del cantón. -----
3 Por su parte, el Reglamento de la Ley N.º 6043 establece que el 20% de los ingresos por
4 concesiones debe priorizarse para el pago de aquellas mejoras que se encuentren dentro de
5 la zona pública y a las que se requiera eliminar para construir vías de acceso a esa zona (art.
6 77). -----
7 En relación con las obras de mejoramiento de las zonas turísticas (inciso b) del artículo
8 59 de la LZMT) incluyen la compra o expropiación de terrenos de propiedad privada ubicados
9 en la ZMT, además de las obras de infraestructura y cualquiera otra que determinen el ICT y
10 el INVU, con prioridad a la compra o expropiación de terrenos sometidos a dominio privado
11 ubicados en la zona pública bajo su jurisdicción (art. 78). -----
12 El Código Municipal dispone que la planificación y el presupuesto son funciones
13 esenciales de las municipalidades, pues vinculan la programación de acciones con la
14 asignación de recursos. El presupuesto debe responder al Plan Anual Operativo con
15 objetividad, eficiencia y distribución equitativa de los recursos (art. 101). -----
16 En esa línea, el Subsistema de Presupuesto, según estas normas, persigue varios
17 objetivos: -----
18 a) Presupuestar los recursos según el contexto macroeconómico y las prioridades
19 estratégicas establecidas en los planes institucionales y de desarrollo nacional,
20 sectorial, regional o municipal; -----
21 b) Cumplir oportunamente con cada fase del proceso presupuestario; -----
22 c) Ejecutar el presupuesto de manera coordinada, asignando los recursos conforme a las
23 posibilidades financieras, la naturaleza de los gastos y los avances en las metas; -----
24 d) Dar seguimiento a los resultados financieros, aplicando ajustes y medidas correctivas
25 para garantizar el cumplimiento de los objetivos y el uso racional de los recursos
26 públicos. -----
27 En ese sentido, la participación en el proceso plan–presupuesto requiere comprender su
28 utilidad como herramienta de apoyo a la toma de decisiones, orientada a garantizar eficacia,
29 eficiencia y economía en la prestación de servicios, en este caso, la gestión de la ZMT (servicio
30 15: Zona Marítimo Terrestre). -----
31 Dicho proceso debe contribuir a -entre otros aspectos- reducir el pendiente de cobro,
32 ajustar los avalúos que determinan el canon y permisos de uso, y generar oportunamente los
33 planes reguladores que ordenen el desarrollo de la zona, en cumplimiento del artículo 3 de la
34 Ley No 6043. -----
35 Asimismo, el proceso plan-presupuesto tal y como ha quedado señalado, no se limita a
36 la formulación y aprobación del presupuesto, sino que exige el respaldo del Concejo y la
37 Alcaldía en todas sus etapas, así como la integración con otros subsistemas de la
38 administración financiera —tesorería, contabilidad, proveeduría y administración de personal—
39 para garantizar una gestión eficiente de los recursos. -----
40 En consecuencia, la Municipalidad debe reflejar en sus planes anuales los objetivos,
41 actividades y metas vinculadas con la zona marítimo terrestre, así como incorporar en sus
42 presupuestos los recursos necesarios para su cumplimiento. -----
43 La revisión efectuada de los planes y presupuestos del periodo 2022-2025 se presenta
44 en las tablas siguientes, diferenciando entre la información de planificación y la correspondiente
45 a ingresos y gastos. -----

MUNICIPALIDAD DE OSA							
OBJETIVOS Y METAS RELACIONADAS CON LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE							
Periodo 2022 -2025							
POA 2022		POA 2023		POA 2024		POA 2025	
OBJETIVO	METAS	OBJETIVOS	METAS	OBJETIVOS	METAS	OBJETIVOS	METAS





OBJETIVO 1: Atender directamente al cuidado y conservación de la ZMT y de sus recursos naturales bajo el poder de usufructo y administración que otorga la Ley 6043.	META 1: Recaudar en el año 2022 la suma aproximada de 151.000.000,00 por concepto de ingresos de canon, inspección y usos de suelo, pertenecientes a, para financiamiento de proyectos en ZMT, en mejoras en el cantón y ...(?)	OBJETIVO 1: Atender directamente al cuidado y conservación de la ZMT y de sus recursos naturales bajo el poder de usufructo y administración que otorga la Ley 6043.	META 1: Recaudar en el año 2023 la suma aproximada de 151.000.000,00 por concepto de ingresos de canon, inspección y usos de suelo, pertenecientes a, para financiamiento de proyectos en ZMT, en mejoras en el cantón y ...(?)	OBJETIVO 1: Atender directamente al cuidado y conservación de la ZMT y de sus recursos naturales bajo el poder de usufructo y administración que otorga la Ley 6043.	META 1: Recaudar en el año 2024 la suma aproximada de 151.000.000,00 por concepto de ingresos de canon, inspección y usos de suelo, pertenecientes a, para financiamiento de proyectos en ZMT, en mejoras en el cantón y ...(?)	OBJETIVO 1: Atender directamente al cuidado y conservación de la ZMT y de sus recursos naturales bajo el poder de usufructo y administración que otorga la Ley 6043.	META 1: Recaudar en el año 2025 la suma aproximada de 151.000.000,00 por concepto de ingresos de canon, inspección y usos de suelo, pertenecientes a Zona Marítimo Terrestre, para la financiación de proyectos en ZMT, en mejoras en el cantón y en la administración del servicio, así como el desempeño de las funciones asignadas de acuerdo al bloque ...(?)
OBJETIVO 2: Dar mayor seguridad en la zona turística del cantón mediante la contratación de salvavidas	META 2: Procurar una mayor seguridad al turista nacional y extranjero que visita la zona mediante la contratación de salvavidas	OBJETIVO 2: Elaborar estrategias para mantener el proyecto de guardavidas en Playa Dominical y Playa Hermosa	META 2: Realizar estudios para nueva contratación de guardavidas en procura de mantener el servicio	OBJETIVO 2: Elaborar estrategias para mantener el proyecto de guardavidas en Playa Dominical y Playa Hermosa	META 2: Realizar estudios para nueva contratación de guardavidas en procura de mantener el servicio	OBJETIVO 2: Plan regulador sector costero Dominical	META 2: Plan regulador sector costero Dominical
OBJETIVO 3: concluir el proyecto Paseo Peatonal Boulevard Turístico Playa Dominical para beneficio de los habitantes y visitantes	META 3: Durante el II semestre de 2019 concluir el proyecto Paseo Peatonal Boulevard Turístico Playa Dominical para	OBJETIVO 3: Contratar los servicios profesionales para la actualización y reformas Plan Regulador Sector Costero	META 3: En el 2° semestre de 2022 concluir la contratación de los servicios profesionales para la actualización y reformas Plan				



del cantón de Osa	beneficio de habitantes y vecinos y cancelar el último tracto ...(?)		Regulador Sector Costero				
OBJETIVO 4: Contratar los servicios profesionales para la actualización y reformas Plan Regulador Sector Costero	META 4: en el 2° semestre de 2020 concluir la contratación de los servicios profesionales para la actualización y reformas Plan Regulador Sector Costero						

Fuente: Elaboración propia con base en los planes operativos contenidos en las actas del Concejo Municipal disponibles en el Sistema de información sobre planes y presupuestos (SIPP) de la Contraloría General de la República.

La participación en el proceso plan-presupuesto requiere conciencia de su utilidad para favorecer la toma de decisiones y lograr eficacia, eficiencia y economía en la prestación de servicios. Sin embargo, de la información analizada se tiene que esta conciencia no se cumple, y la planificación no se toma como una herramienta para evaluar la gestión y adoptar acciones correctivas oportunas. En el caso de la ZMT, esta situación afecta directamente el cumplimiento del artículo 3 de la Ley No 6043, como puede observarse en diversos aspectos que se señalan a continuación.

Meta 1: la recaudación de ingresos no debe ser considerada una meta para dar cumplimiento al objetivo estratégico planteado, es un medio para lograr cumplir objetivos específicos u operativos, que permitan la consecución de aquel. Véase también la repetición del texto en los diferentes periodos, en el que lo único que varía es el año. Además, el monto señalado no coincide con lo incluido en los diferentes presupuestos iniciales (véase el siguiente cuadro).

MUNICIPALIDAD DE OSA META 1 PLANES OPERATIVOS vs PRESUPUESTOS INICIALES 2022-2025 MILES DE COLONES				
DETALLE	2022	2023	2024	2025
PLAN OPERATIVO ¹	151 000,00	151 000,00	151 000,00	151 000,00
CANON ²	123 000,00	120 000,00	120 000,00	93 318,74
PERMISO USO/INSPECCIONES	41 500,00	52 000,00	76 000,00	86 502,61
TOTAL CANON/USO e INSPECCIONES	164 500,00	172 000,00	196 000,00	179 821,35
FUENTE: Elaboración propia.				
1: Monto=canon + permiso de uso + inspecciones				
2: A partir de esta fila los datos son los incorporados en los presupuestos iniciales.				
3: En ZMT.				

La meta 2 de los años 2022, 2023 y 2024 no cumple con las características de una meta, siendo más bien un objetivo, y en el presupuesto inicial del periodo 2025 no se consideró, aunque posteriormente se asignaron ₡50,0 millones para el proyecto 03-06-08, mediante recursos del Superávit para proyectos de seguridad costera. Además, se determinaron errores





de contenido, referencias a años anteriores y repetición de metas, lo que sugiere que la planificación se realiza como una obligación formal y no como herramienta de gestión. -----

Esta situación afecta la ejecución de recursos y limita la capacidad de la Municipalidad de implementar acciones correctivas para cumplir con su mandato legal de velar por los intereses cantonales. -----

A continuación, se muestra la información obtenida sobre ingresos y gastos asociados a la zona marítimo terrestre, la cual se comentará inmediatamente después de cada una de las tablas. -----

AÑO 2022: -----

Municipalidad de Osa Servicio 15: Zona Marítimo Terrestre Ingresos y Gastos Presupuesto definitivo y real Miles de colones Año 2022					
INGRESO	PRESUPUESTO DEFINITIVO	PRESUPUESTO REAL	APLICACION DE RECURSOS	PO DEFINITIVO	EJECUCION
				EGRESOS	EGRESOS
Impuesto sobre los bienes inmuebles (IBI)	21 685.0	21 685,0	Servicios	100	0
			Materiales y suministros	833.63	0
			Bienes duraderos	1.050,0	852,91
			Transferencias corrientes	19 701,35	1 296,37
Canon (art 59 Ley No 6043)	123 000,00 ^{1, 2}	87 492,15 ³	Remuneraciones	49 094,94	45 475,32
			Cuentas especiales	105,06	0
			Seguridad zonas costeras (salvavidas)	40 000,0	29 942,28
			40% obras en el cantón (cuentas especiales)	9 200	0
			20% (cuentas especiales)	24 600,0	0
Permiso de uso e inspecciones	41 500,0	74 252,53 ⁴	Remuneraciones	35 201,6	35 201,6
			Servicios	4 191,65	2 708,05
			Materiales y suministros	2 106,75	2 222,33
Superávit sin ejecutar	-	189 500,1	40% obras en el cantón	189 601,73	0
	-	38 900,1	Boulevard playa Dominical	38 900,1	0
	-	21 600,0	Plan regulador costero Dominical y Pu...	21 600,0	0
	-	129 000,0	Plan regulador urbano y costero de Osa	129 000,0	0
	-	16 450,52	40% mejoras ZMT	16 450,52	0
	-	-	20%	-	





Fuente: Elaboración propia, con información obtenida de las liquidaciones presupuestarias ajustadas y disponibles en el SIPP y complementada con el contenido del acta de la sesión del Concejo Municipal en que se aprobó el Presupuesto inicial.
IBI: impuesto sobre bienes inmuebles.
20%: inciso a) art.59, ley No 6043.
1: Se registró un déficit de ingresos de ¢35.507,85 miles.
2: Los montos definitivos de conformidad con el monto definitivo presupuestado para dar cumplimiento al artículo 59 de la Ley No 6043 son (en miles de colones): 20%= ¢24.600,00; 40% inc b) =¢49.200,00; 40% inc c)=¢49.200,00.
3: Las sumas reales a aplicar según el ingreso real para dar cumplimiento al artículo 59 de la Ley No 6043 son: 20%=¢17.498,43; 40% inc b)=¢34.996,86 ; 40% inc c)=¢34.996,86.
4: Se registró un superávit de ingresos por ¢32.752,53 miles.

Según el artículo 59, ya citado, los recursos percibidos por concepto de canon se deben distribuir de la siguiente manera: -----

- ✓ Inciso a), 20%: para crear un fondo, que se destinará a pago de mejoras, -----
- ✓ Inciso b), 40%: obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas, incluyendo en aquellas todas las inversiones necesarias en servicios de asesoramiento y gastos de administración requeridos para los fines de la presente ley. Asimismo, se podrá utilizar para cubrir costos de implementación y operación de las unidades de guardavidas. -----
- ✓ Inciso c), 40%: será invertido en obras de mejoramiento del cantón. -----

Al respecto, en el periodo 2022 la aplicación definitiva del 20% indicado no se ajusta a lo que establece el citado artículo 59. Las remuneraciones y el proyecto de guardavidas -como ya se citó- se pueden financiar con el 40% para obras de mejoramiento en la zona turística (inc b), por lo que debió asignarse un monto máximo de ¢49.200,00 miles. Sin embargo, se asignó un 72,43 %, esto equivale a ¢89.094,94 miles. Quiere esto decir que a obras de mejoramiento en el cantón se le asignó el 7,56% (¢9.305,06 miles). -----

Con respecto a las aplicaciones reales, de conformidad con el artículo 59, debieron alcanzar en el mismo orden los siguientes montos: ¢17.498,43 miles (20%); ¢34.996,86 miles (40% inc b) y ¢34.996,86 miles (40% inci c). No obstante, para los gastos que pueden cubrirse con los recursos del inc b) se ejecutaron ¢75.417,60 miles (86,19%). -----

El Superávit (correspondiente al ejercicio 2022) para los incisos a) y c), se separó en la liquidación (ver resultado de liquidación ajustada al 30 de junio de 2023) por los montos siguientes:

- 40% Obras mejoramiento en el cantón Ley N° 6043 articulo 59 5,054,571.33 -----
- 20% Mejoras zona marítima terrestre Ley N° 6043 articulo 59 17,498,429.45 -----

Se establece que el ingreso real por concepto de canon no soporta el financiamiento de los egresos más relevantes del servicio 15: remuneraciones y el proyecto de guardavidas, que suman ¢110.619,20 miles. Una gran proporción de las remuneraciones es cubierta por el ingreso “*uso de suelo e inspecciones en ZMT*”, el cual muestra todos los años un superávit por un monto significativo. -----

Así, por ejemplo, en relación con los ingresos reales, las remuneraciones consumen un 47,40%, de dicho ingreso; y un 51,97% del ingreso por canon. -----

Las remuneraciones captan el 49,87% (¢80.676,92 miles) del total de ingresos (¢161.744,68 miles) generados por el usufructo de la municipalidad al administrar la zona marítimo terrestre. -----

AÑO 2023: -----

Municipalidad de Osa Servicio 15: Zona Marítimo Terrestre Ingresos y Gastos Presupuesto definitivo y real Miles de colones Año 2023					
INGRESO	PO DEFINITIVO	PO REAL	APLICACION EGRESOS	PO DEFINITIVO EGRESOS	EJECUCION
IBI1	ND	ND	Servicios	4.199,05	2.520,31
			Materiales y suministros	5.392,92	3.819,44





			Bienes duraderos	1.292,07	649,4
			Transferencias corrientes	10.867,81	0
Canon (art 59 Ley 6043)	120.000,00 ²	93.318,74 ³	Remuneraciones	38.122,14	31.960,96
			Transferencias corrientes	9.877,86	644,76
			Servicios ⁴	40.000,0	-
			40% obras en el cantón	8.000,0	-
			20%	24.000,0	-
Permiso de uso e inspecciones	52.000,0	77.362,25	Remuneraciones	52.000,0	52.000,0
				-	-
Superávit 40% obras en el cantón	140.000,0	ND ⁵	Bienes duraderos	140.000,0	-
Superávit usos de suelo e inspecciones	34.120,55	12.828,0	Servicios	20.120,55	-
			Bienes duraderos	14.000,0	12.828,0
			Servicios	10.000,0	-
Superávit 40% obras en zona turística	38.050,5	4.319,18	Bienes duraderos	6.450,52	4.139,18
			Bienes duraderos ⁶	21.600,0	-

Fuente: creación propia, con información obtenida del SIPP.

1: IBI: impuesto sobre bienes inmuebles.

2: Los montos a presupuestar para dar cumplimiento al artículo 59, de la ley 6043 son (en miles): 20%= ¢24.000,00; 40% inc b)=¢48.000,00; 40% inc c)=¢48.000,00.

3: Las sumas a aplicar según ingreso real, para dar cumplimiento al artículo 59, de la ley 6043 serían: 20%=¢18.663,75; 40% inc b)=¢37.327,50 ; 40% inc c)=¢37.327,50.

4: Proyecto 03-06-04: seguridad en zonas costeras (salvavidas)

5: Al tratarse de superávit, en teoría el monto real debería ser 140.000,00, siempre y cuando no hayan dado ajustes en la liquidación ajustada al 30 de junio 2023.

6: Proyecto 03-07-04 Plan Regulador sector costero Dominical Puerto Nuevo

Atendiendo lo que dice el artículo 59 de la ley 6043, para el año 2023, se comprueba que la asignación definitiva de recursos para el 20%, es la correcta: ¢24.000,00 miles.

Caso contrario ocurre con las otras asignaciones. De acuerdo a los números mostrados, su aplicación definitiva no es la correcta. Las remuneraciones y el proyecto de guardavidas se pueden financiar -ya señalado- con el 40% para mejoras en la zona turística (inc b). Esto quiere decir que la asignación máxima sería ¢48.000,00 miles.

De conformidad con los números y aplicación mostrados, se asignó un 65,10 %, o sea ¢78.122,14 miles. Entonces al 40% para obras de mejoramiento en el cantón (inciso c) se le asignó tan solo un 14,89% (¢17.877,86 miles).

Para las aplicaciones reales que debieron darse, la situación es la misma. De conformidad con lo que dice el muchas veces citado artículo 59, debieron alcanzar en el mismo orden los siguientes montos: ¢18.663,75 miles (20%); ¢37.327,50 miles (40% inc b) y ¢37.327,50 miles (40% inci c). Pero para los gastos que pueden cubrirse con los recursos del inc b), se ejecutaron ¢75.417,60 miles (86,19%). El sobrante para los incisos a), b) y c), se separó en la liquidación (ver resultado de la liquidación ajustada al 30 de junio de 2024):

- ✓ 40% Obras mejoramiento en el cantón Ley N° 6043 articulo 59 4,721,774.77
- ✓ 40% Mejoramiento Zonas Turísticas Ley N° 6043 articulo 59 37,327,495.38
- ✓ 20% Mejoras zona marítima terrestre Ley N° 6043 articulo 59 18,663,747.69

AÑO 2024:

Municipalidad de Osa
Servicio 15: Zona Marítimo Terrestre
Ingresos y Gastos
Presupuesto definitivo y real
Miles de colones



Año 2024					
INGRESO	PO DEFINITIVO	PO REAL	APLICACION	PO DEFINITIVO	EJECUCION
IBI ¹			Servicios	3.488,32	-
Canon (art 59 Ley 6043)	120.000,00 ²	107.657,86 ³	Remuneraciones (servicio 15)	13.584,20	41.723,91
			Servicios (servicio 15)	3.475,55	-
			Materiales y suministros (servicio 15)	5.976,46	-
			Bienes duraderos (servicio 15)	3.352,00	-
			Transferencias corrientes (servicio 15)	21.611,78	-
			Seguridad zonas costeras (03-06-03)	40.000,00	-
			40% obras en el cantón (03-07-01) ¹	8.000,00	-
			20% (03-07-01)	24.000,00	-
Permiso de uso e inspecciones	76.000,00	90.653,01	Remuneraciones (servicio 15)	76.000,00	58.672,33
Superávit 40% obras en el cantón	155.000,00	-	Bienes duraderos (03-03-01)	140.000,00	-
			Servicios (03-07-05)	15.000,00	-
Superávit uso de suelo e inspecciones 2022	39.120,54	-	Servicios (servicio 15)	30.620,55	-
		5.081,93	Bienes duraderos (servicio 15)	8.500,00	5.081,93
Superávit 40% mejoras ZMT	31.6000,00		Servicios (servicio 15)	10.000,00	-
			Bienes duraderos (servicio 15)	-	
			Bienes duraderos (03-07-04)	21.600,00	-
FUENTE: creación propia con información obtenida del SIPP.					
1: Impuesto bienes inmuebles					
2: Los montos definitivos a presupuestar para dar cumplimiento al artículo 59, de la ley 6043 son (en miles): 20%= ¢24.000,00; 40% inc b)=¢48.000,00; 40% inc c)=¢48.000,00.					
3: Las sumas a aplicar según ingreso real, para dar cumplimiento al artículo 59, de la ley 6043 serían: 20%=¢21.531,57; 40% inc b)=¢ 43.063,14; 40% inc c)=¢43.063,14.					

De conformidad con lo que señala el artículo 59 de la ley No.6043, para el año 2024, se establece que la asignación definitiva de recursos para el 20%, es la correcta: ¢24.000,00 miles, mismo monto que deberá separarse en liquidación.

Con las otras asignaciones no se cumple el mandato del artículo de repetida cita. De acuerdo con los números mostrados, su aplicación definitiva no es la correcta. Los egresos de índole administrativo y lo de guardavidas estaría financiado -ya señalado- con el 40% para mejoras en la zona turística (inc b). Esto quiere decir que la asignación máxima sería ¢48.000,00 miles. De conformidad con las cifras y aplicación mostradas, se asignó un 73,33 %, o sea ¢ 87.999,99 miles. Al 40% para obras de mejoramiento en el cantón (inciso c) solamente le asignaron un 6,66% (¢8.000,00 miles).

Para las aplicaciones reales que debieron darse, la situación es confusa. De conformidad con lo que dice el muchas veces citado artículo 59, debieron alcanzar en el mismo orden los siguientes montos: ¢21.531,57 miles (20%); ¢43.063,14 miles (40% inc b) y ¢43.063,14 miles (40% inci c). Para los gastos que pueden cubrirse con los recursos del inc b), se ejecutaron ¢41.723,91 miles (38,75%). Nótese el aparente sobregiro de los gastos en remuneraciones, financiados con recursos del 40% inc b), si se compara con la asignación definitiva. Revisados otros documentos (presupuestos extraordinarios y modificaciones) no se encontró evidencia de que se hayan inyectado más recursos a dicho renglón de gasto. El sobrante para los incisos a), b) y c), se separó en la liquidación (ver resultado de la liquidación ajustada al 30 de junio de 2024) según se muestra:

- ✓ 40% Obras mejoramiento en el cantón Ley N° 6043 articulo 59 26,373,578.72 -----
- ✓ 40% Mejoramiento Zonas Turísticas Ley N° 6043 articulo 59 26,373,578.72. -----
- ✓ 20% Mejoras zona marítima terrestre Ley N° 6043 articulo 59 13,186,789.36. -----



En conclusión y de conformidad con las cantidades que informa el resultado de liquidación ajustada (que son los mismos de la liquidación sin ajustar), se establece la necesidad de su revisión.

AÑO 2025:

Municipalidad de Osa Servicio 15: Zona Marítimo Terrestre Ingresos y Gastos Presupuesto definitivo y real Miles de colones Año 2025					
INGRESO	PO DEFINITIVO	PO REAL ¹	APLICACION	PO DEFINITIVO	EJECUCION
Canon (art 59 Ley 6043)	93.318,74 ²	56.433,91 ³	Remuneraciones	-	-
			Servicios ⁴	18.067,74	ND
			Materiales y suministros ⁴	7.350,00	ND
			Bienes duraderos ⁴	3.300,16	ND
			Transferencias corrientes ⁴	8.609,59	ND
			40% obras en el cantón, inc c)	37.327,49	ND
			20% inc a)	18.663,75	ND
Permiso de uso e inspecciones	86.502,61	52.433,91 ⁵	Remuneraciones	86.466,09	34.722,31
			Servicios	3,65	ND
Superávit inc b)	21.600,00	21.600,00	Plan regulador costero Dominical	21.600,00	-
Inc c) ⁶	78.000,00	78.000,00	Construcción de alcantarilla	78.000,00	-
Inc b) ⁶	50.000,00	50.000,00	Seguridad en zonas costeras	50.000,00	-
FUENTE: creación propia con información obtenida del SIPP y otra aportada por la administración.					
1: al 30/6/25					
2: Los montos a presupuestar para dar cumplimiento al artículo 59, de la ley 6043 son (en miles): 20%= ¢18.663,75; 40% inc b)=¢37.327,50; 40% inc c)=¢37.327,50.					
3: Las sumas a aplicar (al 30 de junio) según ingreso real, para dar cumplimiento al artículo 59, de la ley 6043 serían: 20%=¢11.286,78; 40% inc b)=¢22.573,56 ; 40% inc c)=¢22.573,56.					
4: Estos 4 renglones suman ¢37.327,50 miles, lo cual correspondería al 40% del inciso b)					
5: ¢ 52.374,61 permiso de uso y ¢4.265,80 inspecciones.					
6: Presupuesto extraordinario 1-25.					

De acuerdo a lo señalado en las notas al pie de la tabla anterior, en el presupuesto ordinario 2025, asignaron para dar cumplimiento al reiteradamente citado artículo 59, los siguientes montos:

- Inciso a) =¢18.663,75, que es correcto.
- inciso b) =¢37.327,49, que es la sumatoria de los egresos señalados con el número 4, monto que es correcto.
- inciso c) =¢37.327,49, monto correcto.

Un aspecto que no debe obviarse es la no ejecución o ejecución parcial de los recursos presupuestados, lo cual puede ser revisado por la Administración Municipal.

2.6 Sistema de información para la gestión de concesiones y permisos de uso de suelo.

En lo que respecta al sistema de información utilizado por el Ayuntamiento para gestionar los procesos automatizados, conocido como DECSIS, este cuenta con un módulo específico para la administración de la zona marítimo terrestre. Según los manuales de usuario disponibles, dicho módulo incluye un submódulo de concesiones y otro destinado a la gestión de permisos de uso de suelo.

De acuerdo con esos manuales, el procedimiento para tramitar concesiones o permisos de uso de suelo consiste en: registrar al solicitante en el sistema municipal, crear la concesión o el permiso correspondiente en el sistema, vincularlo con el contrato de cobro del canon en el ICT en el caso de concesiones y, en el caso de permisos de uso de suelo, verificar la información en el área de propiedades, considerando que estos permisos son precarios, anuales y revocables.





Cuando el sistema no genera automáticamente los montos de canon o de inspección, es necesario efectuar los cobros de manera manual mediante la anulación de transacciones y la creación de cargos especiales.

Si bien el sistema DECSIS se encuentra en operación, el DZMT mantiene, además de los expedientes físicos de cada concesión o permiso de uso de suelo, registros paralelos en hojas electrónicas (formato Excel). Estas plantillas se utilizan como herramientas auxiliares para facilitar la consulta rápida sobre el estado de los distintos expedientes.

La verificación realizada comprendió la integridad y exactitud de la información utilizada para la toma de decisiones, a partir del detalle actualizado de las concesiones aprobadas (ubicación, extensión, fecha y monto del avalúo, monto del canon, identificación del concesionario, uso de suelo otorgado y el acuerdo de aprobación del Concejo Municipal). Asimismo, se consideraron las solicitudes de concesión en trámite (fecha de ingreso, nombre del solicitante, estado actual del procedimiento y, la justificación de los atrasos), así como el registro de los permisos de uso de suelo aprobados en zonas no reguladas.

La información suministrada por la Administración se encuentra contenida en hojas electrónicas de Excel, y de su revisión se presentan los siguientes resultados:

a) Inconsistencias en los registros auxiliares del DZMT

De conformidad con los datos aportados por el encargado del DZMT, a la fecha del presente informe, para la ZMT del cantón se tienen registros de 204 concesiones aprobadas y 1.639 solicitudes en trámite, mientras que se contabilizan 70 permisos de uso de suelo aprobados y 586 solicitudes en trámite, tal como se observa en los siguientes cuadros:

Municipalidad de Osa Concesiones aprobadas por zona		Municipalidad de Osa Solicitudes de concesión en tramite		Municipalidad de Osa Permisos de usos de suelo aprobados por zona		Municipalidad de Osa Solicitudes de permisos de uso de suelo en trámite de aprobación			
NOMBRE	CANTIDA D	NOMBRE	CANTIDA D	NOMBRE	CANTIDA D	NOMBR E	CANTIDA D		
AGUJITAS	2	BALLENA	106	DOMICALIT O	1	UVITA	159		
BALLENA	36	DOMINICALI TO	288	UVITA	38	BALLEN A	47		
CAMBUTAL	1	DOMINICAL	127	BALLENA	15	CORTE S	110		
CORONADO	1	DRAKE	495	CORTES	3	DRAKE	257		
DOMINICALI TO	20	PUERTO NUEVO	1	DRAKE	13	PUERT O NUEVO	13		
DOMINICAL	68	PUNTA MALA	187	Total	70	Total	586		
DRAKE	8	UVITA	435	FUENTE: Hoja de Excel permisos de uso de suelo DZMT.		FUENTE: Hoja de excel de permisos de uso de suelo DZMT.			
DRAKE - AGUJITAS	9	TOTAL	1639						
DRAKE - CALETAS	9	FUENTE: Hoja de excel de concesiones DZMT.							
DRAKE - SAN JOSECITO	3								
DRAKE - SAN PEDRILLO	1								
PINUELAS	3								
PUERTO NUEVO	9								
PUNTA MALA	3								
PUNTA ACHIOTE	2								
PUNTA MERCEDEZ	2								
PUNTA PINUELA	3								
ROCAS AMANCIO	3								
SAN JOSECITO	2								
SAN MARTIN	13								
TORTUGA	6								
TOTAL	204								
FUENTE: Hoja de excel de concesiones DZMT.									



Al respecto, se identifican inconsistencias importantes entre los registros generales y los desglosados por zonas. Por ejemplo, el archivo general de solicitudes de concesión en trámite indica 2.113 registros, lo que supera en 474 la suma de los datos por zonas. -----

De manera similar, los permisos de uso de suelo aprobados presentan 160 registros generales frente a 70 al desglosarlos por zonas, y las solicitudes en trámite muestran 794 registros generales frente a 586 segregados, tal como se observa en los cuadros anteriores, generando diferencias de 90 y 208 registros, respectivamente. -----

Estas discrepancias evidencian la falta de consistencia en la información que se administra en el sistema DECSIS y los registros que se llevan en el DZMT, lo que puede afectar la integridad y confiabilidad de los datos utilizados para la gestión y la toma de decisiones en la zona marítimo terrestre. Además, esta disparidad de datos evidencia debilidades en el control interno y en la confiabilidad de la información documental, lo cual compromete la transparencia y consistencia de la gestión. -----

En el oficio PZM-236-2025 del DZMT indican que las inconsistencias detectadas en los registros obedecen a diversos factores históricos y técnicos entre ellos la desactualización de los planes reguladores, muchos de los cuales fueron elaborados con metodologías obsoletas, en formatos físicos posteriormente digitalizados, lo que dificulta su precisión al ser georreferenciados. -----

Señalan problemas asociados al PNE, dado que varios contratos se firmaron antes de su clasificación, generando expedientes que aún no pueden inscribirse en el Registro Nacional por errores o reclasificaciones pendientes y en consecuencia, algunos expedientes se han tratado como concesiones únicamente por contar con un contrato firmado, aunque lo correcto es que se reconozcan como tales hasta su aprobación por el ICT e inscripción registral. Se indicó que actualmente se está depurando la base de datos para corregir estas situaciones.

También se señaló que existen más de 1.600 solicitudes de concesión (o permisos de uso) en trámite, incluyendo sectores sin plan regulador, y que los atrasos responden a causas, tales como la no exclusión de solicitudes en sectores sin regulación, los conflictos con el PNE, el alto volumen de trabajo y la falta de personal, ya que este Departamento recibe alrededor del 70% de la correspondencia municipal. -----

b) Registros auxiliares con información incompleta sobre concesiones y permisos de uso de suelo -----

La Administración municipal cuenta con algunas hojas electrónicas con datos básicos orientados a la localización física de los expedientes, no obstante, estas presentan limitaciones importantes: no siguen un formato normalizado o uniforme, no están respaldadas por un procedimiento oficial, y su contenido resulta insuficiente para garantizar una gestión eficiente, transparente y trazable. -----

En la revisión de los registros existentes se determinó que no existe un control estandarizado que permita conocer, de forma sistemática y actualizada, aspectos esenciales como: número de expediente, fecha de ingreso, ubicación y delimitación de la parcela mediante mojones catastrales, fase procedimental, estado actual del trámite o vencimientos asociados.

Esta situación impide contar con información en tiempo real sobre el estatus legal y administrativo de cada gestión, y limita la capacidad institucional para verificar su cumplimiento conforme a la normativa vigente. -----

Asimismo, se identificaron 454 expedientes clasificados como “pasivos”, sin que conste documentación que fundamente las razones jurídicas o administrativas para mantenerlos en dicha condición. Esta carencia de justificación genera riesgos en cuanto a la continuidad de la gestión, la protección del interés público y la seguridad jurídica de los administrados y terceros relacionados con las gestiones. -----

c) Inconsistencias entre registros municipales, ICT y Registro Nacional sobre concesiones -----

Se identificó una falta de trazabilidad institucional al comparar los registros de la Municipalidad sobre concesiones de la ZMT aprobadas, con la información reportada por el ICT y el Registro Nacional (RN). -----

Mientras que la Municipalidad consigna 204 concesiones aprobadas en la ZMT, el ICT reporta 61, y el RN registra 110 concesiones inscritas dentro de dicha zona. Esta discrepancia





no puede atribuirse únicamente a errores de digitación o actualización, sino que evidencia una ruptura sistémica en los mecanismos de coordinación interinstitucional, así como una pérdida de control administrativo sobre la ocupación y legalidad de parcelas concesionadas en dominio público inscritas. -----

Según oficio PZM-236-2025 del 02 de julio 2025 del DZMT la gestión de los expedientes se ha desarrollado históricamente sobre la base de prácticas heredadas, en las cuales se consideraba concluido el trámite de concesión con la sola firma del contrato entre la Municipalidad y el interesado. Este proceder ha generado una distorsión en la interpretación legal y administrativa del concepto de “concesión”, pues, conforme a lo establecido en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º 6043, la validez plena y los efectos jurídicos frente a terceros requieren cumplir con otros requisitos indispensables, tales como la aprobación del ICT y la inscripción posterior en el RN. -----

En el referido oficio PZM-236-2025 se concuerda en que los registros existentes —tanto en formato físico como digital— carecen de una estructura uniforme que permita dar seguimiento completo al proceso, desde la solicitud inicial hasta la inscripción registral o archivo de la gestión. -----

Esta situación se ve agravada por la ausencia de una base de datos centralizada, depurada y actualizada, que consolide los elementos mínimos necesarios para un control efectivo: ubicación geográfica, extensión, avalúo, canon cobrado, uso de suelo aprobado, metodología de cálculo, tarifa aplicada y acuerdos del Concejo Municipal. -----

Entre las principales causas de esta fragmentación administrativa, según se indica en el oficio de reiterada cita del DZMT se señala la obsolescencia de los planes reguladores cantonales, elaborados en muchos casos con metodologías técnicas y herramientas cartográficas desactualizadas. Estos documentos, que en su mayoría consisten en láminas físicas dibujadas a mano, fueron posteriormente escaneados o fotografiados, lo que generó distorsiones en su georreferenciación. Tal deficiencia ha afectado de manera significativa la calidad de los análisis técnicos que sustentan las aprobaciones, produciendo criterios subjetivos o contradictorios en la evaluación de la viabilidad territorial de las concesiones. -----

Adicionalmente, se identifican inconsistencias relacionadas con el PNE. Existen numerosos expedientes de concesión tramitados y finalizados con contrato municipal antes de que concluyera la clasificación oficial del PNE, lo que ha impedido su debida inscripción en el RN. Si bien las certificaciones emitidas por el MINAE han mejorado gradualmente en precisión y diseño, aún presentan errores topológicos, geográficos y de proyección que obstaculizan el proceso registral. -----

A la fecha, ninguna de estas certificaciones ha sido inscrita formalmente y un número considerable de trámites continúa en condición de reclasificación pendiente ante el SINAC–ACOSA. -----

d) Contratos suscritos sin aprobación del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y sin inscribir en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional. -----

En el oficio PZM-236-2025 del DZMT se precisa que existen contratos de concesiones suscritos por las partes (concesionario y Municipalidad), que se encuentran pendientes de aprobación por parte del ICT, ya que la gestión de los expedientes se ha desarrollado históricamente sobre la base de prácticas heredadas, en las cuales se consideraba concluido el trámite de concesión con la sola firma del contrato entre la Municipalidad y el interesado. ---

Este proceder no se ajusta a lo establecido en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º 6043 y su reglamento, en tanto considera que la validez plena y los efectos jurídicos frente a terceros de las concesiones requieren cumplir con requisitos indispensables, tales como la aprobación del ICT y la inscripción posterior en el RN (artículos 42 y 46), respectivamente. ----

En las condiciones señaladas en el párrafo precedente la Municipalidad ha estado percibiendo ingresos anuales de canon sobre contratos que no han sido aprobados por el ICT, con lo cual está asumiendo el riesgo de que, una vez aprobada la concesión, el interesado realice gestiones de devolución de los dineros pagados en los periodos en que el contrato se mantuvo sin la aprobación del ICT. -----

Por otra parte, el artículo 46 del Reglamento de la Ley No 6043 dispone, entre otras cosas, que los contratos surtirán efectos legales hasta tanto cuenten con la inscripción en el





Registro General de Concesiones del Registro Nacional, existe del riesgo de que mientras se cumple con ese requisito los concesionarios soliciten a la Municipalidad cambios como, por ejemplo, en los socios, en el capital accionario o de cuotas a manos de un tercero (eje: fideicomiso), nombre de la sociedad, o ponerlas en garantía para posibles créditos financieros, sin tener que reportar estos cambios al Registro de Concesiones o con el objetivo de ampliar el plazo de la concesión y alegar derechos subjetivos a partir de su inscripción posterior. -----

Cabe agregar, que el artículo 45 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre No 6043 señala que *“es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición.”* -----

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

Estas condiciones revelan debilidades de control en el DZMT, específicamente en el proceso de gestión de las concesiones aprobadas por la Municipalidad para garantizar razonablemente que el trámite sea concluido con la aprobación del ICT y la inscripción en el RN. -----

Al respecto, la Administración municipal omite incluir cláusulas en los contratos que obliguen a los interesados a cumplir con ese requerimiento legal de inscripción Registro General de Concesiones en un tiempo razonable, bajo la advertencia de que, si se incumple con esa directriz, el Ayuntamiento ejercerá las acciones legales correspondientes. -----

e) Trámite de solicitudes de concesión y usos de suelo en la Zona Marítimo Terrestre a nombre de sociedades disueltas o morosas en el impuesto a personas jurídicas. -----

La Ley No 9428 establece un impuesto a las personas jurídicas el cual se genera el 1 de enero de cada año y se devenga en la misma fecha para las sociedades ya inscritas, mientras que para las nuevas inscripciones se devenga en el momento de la presentación al Registro. ---

Las sanciones por el no pago incluyen la imposibilidad de obtener certificaciones del Registro Nacional y la prohibición de contratar con el Estado o instituciones públicas. Se establece una base de datos electrónica para verificar el estado del pago del impuesto y se prevé la disolución de las empresas que no lo paguen durante tres períodos consecutivos. -----

Con el propósito de verificar la aplicación de esta norma, en la revisión de una muestra de expedientes tramitados por el DZMT de la Municipalidad de Osa, se identificaron solicitudes de concesión y permisos de uso de suelo presentadas a nombre de sociedades mercantiles que, al momento de la verificación en el portal digital del Registro Nacional de la Propiedad y del Ministerio de Hacienda, se encontraban en condición de morosidad en el pago del impuesto a personas jurídicas por tres o más períodos fiscales consecutivos, o bien habían sido formalmente disueltas conforme a lo establecido en la Ley N° 9428, de las cuales no se encontró evidencia de que dichas sociedades hubieran procedido a su reinscripción en los términos que establece el artículo 7 bis de la misma ley.

Municipalidad de Osa
Personas jurídicas solicitantes de concesiones y permisos de uso de suelo que se encuentran disueltas por estar morosas en el pago del impuesto establecido en la Ley No 9428

CÉDULA JURIDICA	OBSERVACIONES
3-101-5112xx	Disuelta
3-101-1390xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-4004xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-1707xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-1323xx	Disuelta debe 1,602,462.62 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-5173xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-1286xx	Disuelta debe 1,654,318.25 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)



3-101-1323xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-1323xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-102-6019xx	Disuelta debe 1,469,473.07 periodos 2013 a 2015 (3 periodos)
3-101-1450xx	Disuelta debe 484,411.05 periodos 214 a 2015 (2 periodos)
3-101-1416xx	Disuelta debe 236,700.84 periodos 2015 (1 periodos)
3-101-1425xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-102-0823xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-1000xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-6162xx	Disuelta debe 919,581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos)
3-101-4136xx	Disuelta debe 1,403,992.73 periodos 2012 a 2015 (4 periodos) (*)
3-101-2530xx	Disuelta debe 1,839.163.45 periodos 2012 a 2015 (4 periodos) (*)
3-101-1964xx	Disuelta debe 919.581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos) (*)
3-101-4080xx	Disuelta debe 919.581.69 periodos 2012 a 2015 (4 periodos) (*)
Nota: (*) Se les concedieron Permisos de uso de suelo.	
FUENTE: Elaboración propia a partir de hojas de Excel sobre solicitudes de concesión y de permisos de uso de suelo suministrados por el DZMT y según consulta realizada en el Registro Nacional el 29/7/2025.	

La Ley N.º 9428, en su artículo 7, dispone que el incumplimiento del pago del impuesto por tres periodos consecutivos constituye causal de disolución de la sociedad, y que una vez cancelada su inscripción registral, esta pierde su condición de sujeto jurídico. Asimismo, el artículo 5 de dicha ley prohíbe al Registro Nacional emitir certificaciones de personería jurídica o inscribir documentos a favor de sociedades morosas, y obliga a los notarios a consignar esta condición en las certificaciones correspondientes. El artículo 7 bis establece que la reinscripción solo procede si se cancelan las obligaciones pendientes dentro de un plazo máximo de tres años.

Por otra parte, el artículo 4 de la Ley para la reinscripción de sociedades disueltas - Efectos jurídicos de la disolución y reinscripción N° 10255 establece que los efectos jurídicos que se generaron como consecuencia de la disolución de la persona jurídica se mantendrán vigentes y que los efectos generados por la reinscripción de las sociedades disueltas nacen a la vida jurídica a partir de dicha reinscripción.

Sobre el particular, mediante el oficio PZM-327-2025 el DZMT señaló que las solicitudes de concesión en la ZMT constituyen únicamente una expectativa de derecho, y que en caso de disolución de la sociedad antes de que la solicitud sea resuelta, esta quedaría sin efecto, al no existir un sujeto jurídico válido para otorgarle derechos.

Pese a lo indicado en el referido oficio PZM-327-2025, esta situación representa un riesgo jurídico-administrativo para la Municipalidad, dado que podría derivar en el otorgamiento de concesiones o usos de suelo a entidades que están morosas con el pago del impuesto de la ley 9428 o disueltas, generando posibles conflictos posteriores, e interfiriendo con una gestión ordenada y transparente de los bienes demaniales en la zona costera, ya que no existe evidencia de que las mismas hayan procedido a su reinscripción tal como lo exige el artículo 7 bis, siempre que se cancelen las obligaciones pendientes dentro de un plazo máximo de tres años, durante el cual se protege la razón social.

La situación detectada obedece a la ausencia de un procedimiento interno que establezca, en el proceso de la tramitación de solicitudes de concesión o uso de suelo, la verificación formal y documentada del estatus jurídico y fiscal de las sociedades solicitantes ante el Registro Nacional y el Ministerio de Hacienda, con base en lo dispuesto en la Ley N.º9428 y sus reformas.

f) Concesiones aprobadas o traspasadas entre diferentes personas jurídicas. -----

Se han aprobado concesiones o dado traspasos entre diferentes personas jurídicas, las cuales tienen en común la participación accionaria a nombre de una persona física en particular, práctica que limita la distribución de la ZMT entre los potenciales interesados.

La Ley No 6043, que regula el otorgamiento de las concesiones, no contiene una prohibición expresa con respecto a la cantidad de concesiones que pueden asignarse a las personas jurídicas, como si existe para las personas físicas. Es importante que; en el trámite de las solicitudes de concesión de personas jurídicas que ya disponen de otra concesión, la Administración ejerza su potestad discrecional, mediante un análisis bien fundamentado que permita determinar que en estos casos se está cumpliendo el principio de distribución equitativa y utilización racional de la tierra que deben procurar los planes de desarrollo o planes reguladores en la ZMT; logrando así un mayor acceso al disfrute y aprovechamiento de ese tipo de terrenos.





La Procuraduría General de la Republica ha señalado lo siguiente en cuanto a las personas jurídicas que tramitan más de una solicitud de concesión en zona marítimo terrestre: “... *valga tener presente que la prohibición prevista en el artículo 57 inciso e) de la Ley 6043 está referida a las personas físicas (dictamen C-157-2001 del 29 de mayo del 2001), la cual debe observarse igualmente a través de la cesión total o parcial de las concesiones (Ley 6043, artículo 45). /No obstante, la Administración en el otorgamiento, cesión o prórroga de concesiones, cuenta con potestades discrecionales para salvaguardar el interés público, la conveniencia general y principios fundamentales (Ley 6043, artículo 51; pronunciamientos C-026-2001 del 7 de febrero de 2001, OJ-061-2001 del 29 de mayo de 2001 y OJ-123-2002 del 27 de agosto de 2002). /Con base en lo anterior, las municipalidades pueden denegar, debidamente fundamentadas, una solicitud de concesión a una persona jurídica que ya dispone de otra concesión, tomando en cuenta lo indicado en el dictamen C-157-2001 del 29 de mayo del 2001, para procurar así un mayor acceso al disfrute aprovechamiento de ese tipo de terrenos*”.

Debido a la importancia que reviste para este Cantón el desarrollo de la ZMT desde el punto de vista económico, social y ambiental y en acatamiento de la jurisprudencia emitida por la Procuraduría General de la República, se extraña que la Municipalidad de Osa no haya emitido políticas institucionales con criterios que permitan hacer el análisis de las diferentes solicitudes de concesión en zona marítimo terrestre, con el propósito de minimizar entre otros riesgos, los que podrían configurarse como fraude de ley.

2.7 Limitaciones en el resguardo de la información contenida en los expedientes de solicitudes de concesión y permisos de uso de suelo.

Durante el proceso de auditoría realizado al DZMT, se evidenciaron importantes debilidades en los mecanismos de resguardo, organización y conservación de los expedientes administrativos vinculados con los trámites de solicitudes de permisos de uso de suelo y concesiones. Estas deficiencias constituyen una vulnerabilidad del sistema de control interno institucional, afectando la legalidad, trazabilidad y eficiencia de la gestión documental.

En la revisión documental y física de los archivos, se identificaron expedientes con foliaturas incompletas o desordenadas; inconsistencias en la numeración de los folios ya que tienen numeración superpuestas y con tachaduras; no se incluye un índice de la documentación contenida en el expediente, las diferentes gestiones (solicitud, aprobación, cesión, prorrogas, otros) no son separadas por secciones para facilitar el archivo de documentos y su consulta; hay expedientes con documentos sueltos, manchados e ilegibles, así como deterioro físico de algunos materiales como por ejemplo las caratulas de los expedientes, atribuible tanto al almacenamiento inadecuado como al uso frecuente en condiciones inapropiadas; hay expedientes sin documentación actualizada, ya que contienen, por ejemplo, documentos archivados con fechas del 2018 y 2019, como los documentos más recientes.

Además, se observa la ausencia de documentos relevantes dentro del expediente como, por ejemplo, en el caso de concesiones aprobadas las solicitudes de prórroga y su resolución (artículos 50 de la Ley No 6043 y 53 de su reglamento), avalúos periódicos, etc.; de igual forma, se constató la práctica reiterada de incorporar al archivo físico fotocopias sueltas o duplicadas de documentos ya existentes en los expedientes originales y en la mayoría de los casos no hay evidencia del cumplimiento del pago del canon anual.

Además, se identificaron casos en los que se incluyen fotocopias de documentos sin ninguna constancia formal de haber sido confrontadas con sus originales, lo cual genera inseguridad jurídica con respecto a la autenticidad de los documentos y, en consecuencia, la validez de los actos administrativos sustentados en ellos.

Esta situación responde, por una parte, al hecho de que algunos usuarios entregan copias adicionales al momento de presentar sus trámites, y por otra, a la necesidad de los funcionarios de generar copias para gestiones internas o por requerimiento de los interesados, quienes posteriormente no recuperan dichos documentos. Si bien estas acciones podrían parecer operativamente justificables, lo cierto es que generan desorden, redundancia y confusión dentro del expediente, al no existir un control documental riguroso sobre estos documentos duplicados.

Tampoco consta en los expedientes la verificación detallada del cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la concesión o permiso, entre ellos que no existan las relaciones de parentesco con funcionarios municipales que indica la normativa (art. 46 de la Ley





No 6043 y 3 de la Ley No 8422 -deber de probidad-). -----
Por otra parte, aunque consta el esfuerzo institucional por digitalizar los expedientes relativos a las gestiones en la ZMT el alto volumen de trámites pendientes ha provocado una ejecución lenta y desigual de este proceso, lo que impide contar con una versión digital actualizada y completa de todos los casos. -----

Entre las causas que explican esta situación, se identificó la inexistencia de un procedimiento formalmente aprobado y estandarizado para el manejo, incorporación, organización y foliado de documentos, así como para el tratamiento y control de copias adicionales. Pese a que el archivo físico mantiene cierto orden general, la atención descentralizada de los trámites por parte de distintos funcionarios —sin una guía operativa unificada— ha dado lugar a una ejecución documental heterogénea, con criterios dispares y prácticas no uniformes. -----

Las consecuencias derivadas de esta condición, desde el punto de vista jurídico, pueden llegar a ser la falta o pérdida de documentos relevantes, la imposibilidad de sustentar documentalmente la posición institucional ante eventuales litigios, entre otras. En el nivel administrativo, esta situación compromete la transparencia, debilita los mecanismos de fiscalización de los órganos de control interno y externo, incrementa la posibilidad de errores y contradicciones en la toma de decisiones, y propicia el uso ineficiente de recursos humanos y materiales. -----

Lo anterior se aparta de los requerimientos de diferentes disposiciones normativas vigentes. En primer lugar, la Ley General de Control Interno N.º 8292 exige a todas las entidades del sector público mantener una gestión basada en criterios de eficiencia, eficacia y control adecuado de la documentación. -----

Asimismo, el Código Municipal (Ley N.º 7794) obliga al gobierno local a actuar conforme a los principios de legalidad, eficiencia, rendición de cuentas y transparencia. También la Ley del Sistema Nacional de Archivos N.º 7202 establece el deber de resguardar, conservar y garantizar la disponibilidad de los documentos públicos. Finalmente, se incumple lo estipulado en las NCISP, particularmente la norma 4.4.1, que obliga a la alta jerarquía institucional y sus subalternos a implementar mecanismos que aseguren la documentación y registro de la gestión institucional. -----

2.8 Ausencia de controles para verificar la conformidad de construcciones y usos de suelo -----

La revisión de una muestra de expedientes de solicitudes de concesión y usos de suelo en ZMT aprobados, permitió ejecutar verificaciones en el sitio de las parcelas, su estado y la infraestructura existente, así como su concordancia con la normativa vigente y los planos catastrales disponibles en los expedientes municipales. -----

Para ello, se realizaron visitas de inspección en el mes de agosto de 2025 a los distritos de Bahía Drake, Playa Dominical y Playa Dominicalito, en compañía de un Inspector del DZMT.

a) Resultados de la verificación en sitio de parcelas y construcciones en la zona marítimo terrestre – Distritos Bahía Drake, Dominical y Dominicalito- -----

En Bahía Drake, se identificaron dificultades significativas para ubicar las parcelas incluidas en la muestra, debido a croquis desactualizados o con referencias imprecisas respecto a los mojones del Instituto Geográfico Nacional, lo que imposibilitó determinar con certeza los linderos y ubicar si las construcciones existentes se encontraban en zona pública o restringida. -----

1. En la zona pública Sector Playa Pirata se identificó una obra fija en proceso. La construcción fue detenida por decisión del concesionario, quien no ha recibido notificación oficial sobre suspensión o demolición de las obras. Esta situación evidencia una falta de claridad y trazabilidad en la gestión de permisos de construcción en la ZMT, lo que puede generar conflictos con los administrados y dificultar el cumplimiento de la normativa. -----





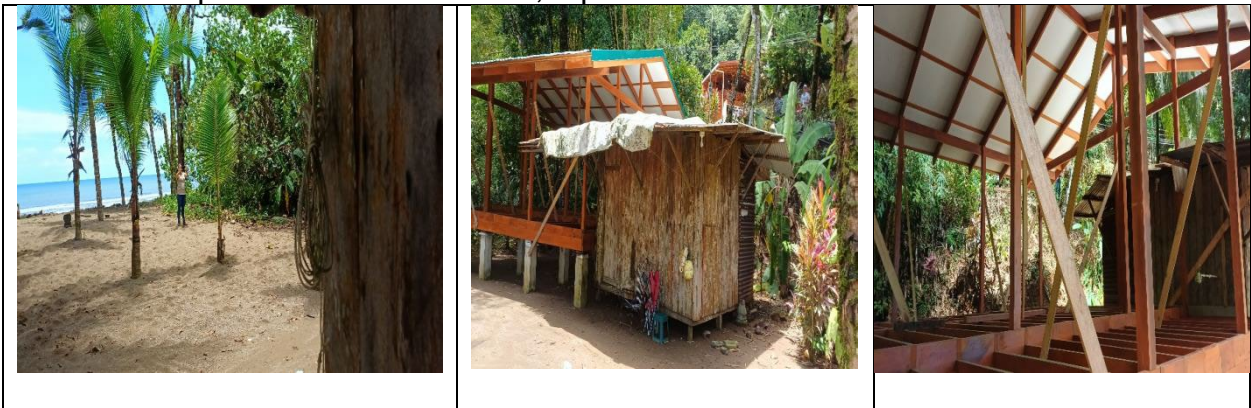
2. **Expediente E... Q... G... – Drake (permiso de uso de suelo).** En la parcela se observa una construcción de dos plantas presuntamente habitacional y otra edificación reciente, cuya ubicación exacta dentro de los linderos no pudo confirmarse. La inspección (acta y mediciones) no se realizó debido a la falta de un plano actualizado que permita ubicar con precisión los límites del predio. Esta situación evidencia debilidades en la gestión administrativa, falta de documentación formal y ausencia de procedimientos para asegurar la trazabilidad y verificación efectiva de los permisos de uso de suelo en la zona, lo que incrementa el riesgo de ocupación irregular o uso no autorizado de la parcela.
3. **Sector Drake Centro (Playa Agujitas).** En la zona pública se observan actividades lucrativas mediante un puesto de ventas y circulación de vehículos en la playa con el consecuente riesgo real o potencial de no se respete el ancho de las vías públicas ni los retiros de construcciones, y que las inspecciones por parte de las unidades competentes de la Municipalidad son limitadas. Esta situación refleja debilidades en la supervisión y control de la zona, lo que puede derivar en ocupación irregular, riesgos para la seguridad de los usuarios y uso inadecuado de la zona pública.
4. **Sector Drake (prórroga de permiso de uso a E... G... C...).** En el sitio se identificó una construcción permanente de aproximadamente 200 m² con rótulos de actividades lucrativas, así como otras edificaciones fijas: tres cabañas terminadas y en uso, y una en construcción. La presencia de construcciones permanentes y actividades lucrativas sin identificación del concesionario evidencia deficiencias en el control y supervisión de la zona, incrementando el riesgo de uso irregular y ocupación no autorizada de la zona marítimo terrestre.



5. En el sitio no fue posible identificar con exactitud la parcela con uso de suelo a nombre de **A... y O... J... F... en Drake**, a pesar de contar con referencias de ubicación mediante los mojones 06, 07, 08 y 09, georreferenciados con el dispositivo GPS. Según indicó el Inspector municipal, es indispensable que el solicitante actualice el plano catastrado para facilitar su correcta localización. En el expediente consta que el



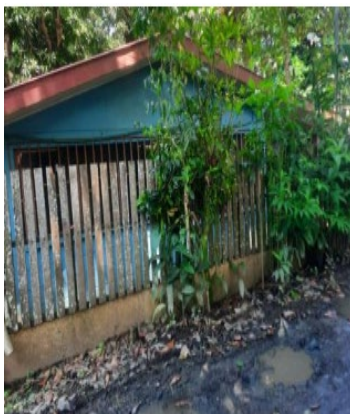
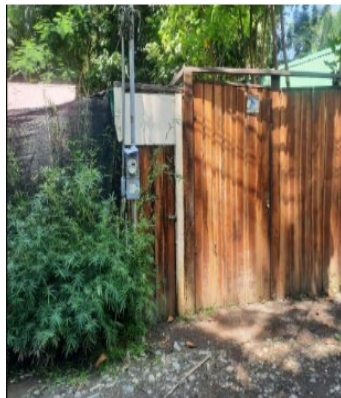
- 1 área otorgada inicialmente fue de 10.252,35 m²; sin embargo, se registran varias
2 cesiones parciales e incluso una cesión total, sin que la revisión de la documentación
3 permitiera establecer la superficie final resultante. -----
4 Asimismo, se evidenció que algunas gestiones fueron realizadas únicamente por uno
5 de los titulares de la concesión, así como la existencia de una cesión parcial respecto
6 de la cual subsiste la duda sobre su autorización por parte de la Municipalidad. Esto
7 ha generado trámites adicionales para determinar el área residual en metros
8 cuadrados. -----
9 Este caso pone de manifiesto la necesidad de que en el expediente conste un plano
10 catastrado actualizado y verificable, que permita ubicar con precisión la parcela en el
11 terreno. -----
- 12 6. **Expediente de M... P... S.A. – Playa Rincón de San Josecito (Drake).** El permiso
13 de uso inicial (recreo y camping) fue prorrogado en el año 2023 para incluir cabinas,
14 restaurante y ecoturismo en un área de 2 ha 9674 m². El expediente evidencia
15 fotográfica de construcciones permanentes (garaje y vivienda). No se encontró
16 respaldo documental para autorizar múltiples usos ni verificación de uso potencial,
17 suministro de agua potable o disposición de desechos, como exige el artículo 6 del
18 “Reglamento para otorgar uso de suelo en zona marítimo terrestre”, ni de la valoración
19 de las construcciones permanentes con respecto a la naturaleza de las instalaciones
20 permitidas en los permisos de uso (no fijas, de fácil remoción). -----
- 21 7. En cuanto al expediente de **C... J... (Permiso de uso en Drake)**, la inspección no
22 pudo realizarse debido a que el croquis carece de amarres a mojones, distancias y
23 ángulos, no está en coordenadas CRTM05 (se presenta en azimuth) y no cuenta con
24 la firma de un profesional en Topografía. En estos casos, el Inspector solicita al
25 interesado un plano que cumpla con los requisitos para ubicar la parcela; sin embargo,
26 este requerimiento no está regulado en el Reglamento para otorgar uso de suelo en
27 zona marítimo terrestre y se comunica únicamente por correo electrónico. -----
- 28 8. La parcela otorgada en uso de suelo a los **Sres. J... F....** no pudo ser ubicada debido
29 a problemas con las referencias de los mojones del IGN. No obstante, junto al camino
30 colindante con la playa Rincón de Osa se observó una construcción en proceso a
31 unos 20 m de la playa, desconocida por el Inspector y sin evidencia de clausura por
32 la Municipalidad. La obra no es temporal: tiene columnas de concreto de 0,30 x 0,30
33 m y 1 m de altura, con estructura de madera, techo y cielo raso ya instalados. Esto
34 corresponde al caso número 1, repetido



- 35 9. La parcela P-91400-93, de 1.032,57 m², concesionada desde 1993 se ubica en una
36 zona con plan regulador. Sin embargo, no se encontró el contrato respectivo en el
37 expediente y se constató la existencia de una deuda de ¢5.000.787,41 comunicada
38 al concesionario mediante oficio SZM-993-18. Además, el Inspector no logró ubicar la
39 parcela con GPS. -----
- 40 10. **Expediente L... G... B... S... – Concesión Dominical.** El plano indica un área de
41 204 m² con una casa de habitación, aunque el Inspector del DZMT señala que existe
42 un Plan Regulador en el sector, no se precisa si corresponde al PR Norte o al PR Sur.
43 La parcela se encuentra frente a una vía cantonal, la cual indica no ha sido
44 inventariada por la UTV. No fue posible ubicar la parcela en el sitio debido a la falta



de referencias precisas en el plano y a la imposibilidad de contactar a los ocupantes de parcelas cercanas. -----
El respaldo fotográfico evidencia vertido de aguas pluviales a la vía pública y omisión de retiros de construcciones y del derecho de vía. Esta situación refleja deficiencias en la documentación y supervisión, aumentando el riesgo de ocupación irregular y violaciones a la normativa de ordenamiento territorial. -----



11. **El expediente de F... SA (Bahía Ballena, Playa Dominical)**, tramite iniciado en el año 1994, el expediente no está ordenado, duplicaciones e inconsistencias en el área de la concesión (9694 m², 1919,18 m² y 1999,68 m²). No se localizó la autorización municipal de la cesión ni evidencia de la notificación del contrato firmado en el año 2017. Además, se enviaron gestiones al ICT sin incluir el avalúo requerido. No fue posible ubicar físicamente la parcela para la inspección. -----
12. **Sector Dominical Sur.** En la ZMT se observan puestos de venta de souvenirs y otras actividades entre los mojones 12 y 36. Según el Inspector de la ZMT, estos puestos se instalan por la mañana y se retiran por la tarde, aunque no se obtuvo evidencia de si cuentan con patente ni registro. La ausencia de control y registro de estas actividades evidencia debilidades en la supervisión y recaudación municipal, así como riesgos de ocupación y uso no autorizado de la zona pública. -----



ZMT sin construcciones ni ventas



ZMT sin construcciones ni ventas



ZMT sin construcciones ni ventas



Ventas en ZMT



Parqueo público en ZMT



Caseta de guardavidas en ZMT

13. **Parcela agrupación gremial – Dominical.** En Playa Dominical se ubica una parcela asignada a una agrupación gremial, referida en su página web como un centro de

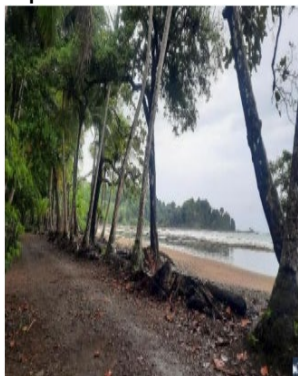




- recreo que ofrece actividades de alquiler de cabinas. Si bien la Ley N.º 6043 (art. 57) permite otorgar concesiones a organizaciones sociales para fines de esparcimiento y recreo, establece que las instalaciones no pueden destinarse a actividades lucrativas. La actividad de alquiler de cabinas podría implicar un uso con fines lucrativos, lo que podría contravenir la normativa vigente y evidencia la necesidad de supervisión y control sobre el uso de la parcela. -----
14. **Parcela Los O... de la P... S.A. – Dominical.** No fue posible ubicar la parcela durante la visita, debido a que el plano disponible es antiguo y carece de referencias precisas. Una posible ubicación se aprecia en las fotografías. Esta situación refleja deficiencias en la actualización de planos y en la trazabilidad de las parcelas, lo que dificulta la supervisión y control efectivo de la zona marítimo terrestre. -----



15. La parcela “**Los O...de la P... S.A.**” tiene un plano catastral de más de 20 años y su ubicación generó dudas al Inspector. Cuenta con una cabina junto a la Carretera Costanera Sur, donde no había personas durante la visita. Se observó que algunas obras fijas podrían haberse construido antes de la publicación del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre. -----
16. **Sector Dominicalito.** En la ZMT se identifican áreas libres de edificaciones, así como zonas con construcciones o instalaciones. En Punta Dominicalito se ubica un área declarada PNE, donde operan un restaurante y cabinas. El inspector del DZMT indica que existe una orden judicial de desalojo y demolición emitida al MINAE, mientras que a la Municipalidad solo se le asignó la función de vigilancia. Esta situación evidencia deficiencias en la coordinación interinstitucional y control sobre ocupaciones en áreas protegidas, aumentando el riesgo de uso no autorizado y daño al patrimonio natural.



17. **Se visitó la parcela “H...T...del Sol S.A.”**, ubicada en zona restringida junto a la carretera Costanera Sur, en una zona donde no hay plan regulador, con un área de





1 8457 m2. El Inspector del DZMT señala que en el sector no existe Plan Regulador.
2 Existe alguna evidencia (rótulos) de actividad comercial anterior -inclusive uno en que
3 se lee For Sale (en venta), ya que las obras existentes muestran señales de
4 abandono, asimismo, no respeta el alineamiento con respecto a la vía nacional que
5 existe al frente de la propiedad, según las mediciones realizadas a partir de la
6 escalinata. -----
7 En el lindero Sur la línea de construcción se encuentra fuera del plano, además, un
8 portón está fuera de los polígonos de la parcela. También en el lindero sur corre una
9 quebrada respecto de la cual se observa un retiro de varios metros. No se realiza el
10 acceso a la propiedad debido a que no hay ninguna persona en el lugar que lo
11 autorice. -----
12 En el oficio AIZ-0055-2025 del 20 de agosto de 2025, se informó al Encargado del
13 DZMT, y a los representantes de H... T... del Sol S.A., sobre la solicitud de uso de
14 suelo en un predio ubicado en la Zona Marítimo Terrestre (ZMT). El informe señala
15 que el terreno se encuentra en zona restringida y que la construcción existente podría
16 invadir parcialmente el derecho de vía de la Carretera Costanera Sur (Ruta 34),
17 ocupando aproximadamente cinco metros del espacio público. -----
18 En el citado informe también se señala que se identificaron rótulos de “Dueño vende”,
19 lo cual contraviene la Ley N.º 6043 y normativa complementaria, dado que los predios
20 en la ZMT son bienes demaniales y no pueden ser vendidos. El informe destaca que
21 cualquier obra en esta zona requiere aprobación previa de la Municipalidad de Osa,
22 trámite que no se ha realizado; la sociedad solicitante aún no es permisionaria y, por
23 tanto, no está autorizada para construir, por lo que se indica que esta situación
24 constituye un incumplimiento de los numerales 12 y 62 de la Ley No 6043.
25 Asimismo, en el mencionado documento se recuerda que, en caso de que se
26 implemente un plan regulador, todas las construcciones existentes o futuras deberán
27 ajustarse a sus disposiciones sobre alineamientos, retiros, alturas y coberturas. Sobre
28 la invasión del derecho de vía, se recomienda gestionar el alineamiento oficial ante el
29 Ministerio de Obras Públicas y Transportes, autoridad competente según el artículo
30 32 de la Ley N.º 5060. -----



31 18. **Expediente E... A... C... – Solicitud de Concesión, Playa Dominicalito.** La
32 solicitud abarca un área de 8.446,72 m² y se acompaña de un plano del año 2003. El
33 sector cuenta con Plan Regulador. El Inspector del DZMT indica que la solicitante ha
34 realizado múltiples solicitudes de concesión, las cuales fueron denegadas porque
35 gran parte del área corresponde a PNE, por la presencia de manglares, y el plano no
36 incluye un camino público. -----
37 En el sitio se observan varias construcciones tipo rancho con techado de zinc, tanto
38 en la zona de PNE como en la ZMT. Según el Inspector no se cuenta con el equipo



adecuado para ejecutar los desalojos, aunque se tiene referencia de que se encuentra en proceso una contratación. En otros casos, los desalojos no son posibles debido a limitaciones de acceso por playas y restricciones de la normativa ambiental. La situación evidencia deficiencias en control, supervisión y capacidad de ejecución administrativa, así como riesgo de ocupación irregular de áreas protegidas y de la ZMT. -----



Posible área de manglar



Construcciones en PNE



Construcciones en PNE



Construcciones en PNE



Construcciones en ZMT



Construcciones en ZMT

19. **Sector Bahía.** El Inspector del DZMT señala que no hay Plan regulador, y que en caso de la existencia de manglar la distancia de la zona pública (50 metros) se mide desde él. Existe un área de conservación (Parque Nacional Marino Ballena). Se observa el uso de contenedores para habitación y actividades comerciales. El Inspector señala que uno de los caminos no ha sido inventariado. -----
20. **A... A... de Osa (Cédula 310133...).** No cuentan con una Concesión, fueron notificados dado que, en la parte de atrás de la casa, la construcción fue realizada dentro de lo correspondiente a zona pública. Aparentemente hay dos solicitudes de permiso de uso. Disposición de aguas servidas de la casa y el bar al ambiente (suelo). Lote al norte con señales de quema y corta de vegetación, en dicho lote existe un rancho con techo de lámina metálica. Al sur del terreno inspeccionado se localizan varias construcciones (dos casas, algo que aparenta ser un baño, un Bar "Mico Lindo", cuatro ranchos), todo aparentemente en zona pública. Además, un cajón furgón. -----
21. **J... L... P... H... (Cédula 60093...).** Indican que no cuentan con permisos de funcionamiento. Dificultad para la localización de los Mojones. Mediante el oficio AIZ-0059-2025 del 1 de setiembre de 2025, el funcionario del DZMT informó al encargado del DZMT, y a los representantes de la solicitud del uso de suelo, sobre anomalías encontradas en el predio ubicado en la zona marítimo terrestre sobre el cual se está tramitando la solicitud. -----
- Se menciona en el informe, que en el lote inspeccionado se localizaron tres estructuras —una bodega metálica, un contenedor y una soda al aire libre— todas sin contar con permisos de construcción ni autorización municipal vigente. A pesar de que el predio dispone de servicios de agua y electricidad y presenta mantenimiento reciente, se constató la existencia de un expediente por infracción a la Ley 6043 por construcción sin permisos. Asimismo, el convenio de uso de suelo venció en 2021 y la Municipalidad denegó su prórroga en 2023, por lo que la ocupación actual carece de fundamento legal. -----





1 Se evidenció además invasión del derecho de vía y una proximidad de tan solo 15
2 metros al límite del Parque, lo que incrementa el riesgo de impactos ambientales y la
3 vulneración de la normativa de ordenamiento territorial. La situación revela un
4 incumplimiento directo de los artículos 12 y 62 de la Ley 6043, que prohíben
5 expresamente levantar edificaciones en la zona marítimo-terrestre sin la debida
6 autorización y sancionan penalmente las construcciones ilegales. -----
7 El informe enfatiza la necesidad de que la Municipalidad actúe con mayor rigor en la
8 administración de este bien de dominio público, concluya el expediente de infracción
9 y adopte las medidas correctivas que correspondan, garantizando así el respeto a la
10 legalidad, la planificación territorial y la protección ambiental de la zona.

Estructura 1-Tipo bodega



Nota: se observa estructura
construida en tubo metálico y
Zinc.

Estructura 2-tipo contenedor



Nota: estructura de 3.90 mts de
frente, 3.80 mts de fondo y una
altura de 2.10 mts
aproximadamente

Estructura 3-tipo soda



Nota: Se observan las bancas
tanto dentro de la construcción
como la que está en el derecho
de vía.

11 En conjunto, las visitas evidencian deficiencias en la ubicación de parcelas,
12 construcciones fijas sin permisos municipales visibles, incumplimiento de derechos de vía y
13 manejo inadecuado de servicios sanitarios, así como presencia de obras en zonas públicas y
14 Patrimonio Natural del Estado, lo que resalta la necesidad de fortalecer la vigilancia y el control
15 administrativo sobre estas áreas. -----

16 La Ley No 6043 en sus artículos 39 y 42, señala el proceso de aprobación de concesiones.
17 El capítulo II del Reglamento a la Ley No. 6043, dispone el procedimiento que debe seguirse
18 para el trámite de las solicitudes de concesión. En el artículo 15 del Reglamento mencionado,
19 se establece que las municipalidades no pueden aprobar obras de construcción, si entre otros
20 requisitos, no cuentan con un contrato de concesión debidamente inscrito en el Registro
21 General de Concesiones del Registro Nacional. -----

22 Resulta evidente que el Ayuntamiento, al permitir la ocupación y aprovechamiento de
23 terrenos en la ZMT que no han sido objeto de concesión o permiso de uso de suelo, no ha sido
24 diligente ni rigurosa con los ocupantes de estos terrenos que no han cumplido con los
25 procedimientos y la normativa enunciada, con lo cual no se permite hacer el mejor uso y
26 aprovechamiento de este bien de dominio público mediante un proceso debidamente ordenado
27 y planificado. Con su actuar, también se evidencia una deficiente administración de la zona
28 marítimo terrestre y propicia el desinterés por parte de los interesados en una concesión para
29 culminar sus trámites y obtener legalmente su concesión. -----

30 **b) Deficiencias en la gestión y seguimiento de infracciones.** -----

31 La Administración municipal debe contar con informes de inspección por infracciones a la
32 ZMT, así como con evidencia documental de las acciones adoptadas para que las personas
33 infractoras se ajustaran al marco legal vigente. -----

34 Al respecto, el DZMT remitió una hoja de cálculo que detalla 209 casos de inspecciones
35 realizadas entre enero de 2009 y marzo de 2025, en las que se identificaron infracciones como
36 construcciones ilegales, usurpación de terrenos, ventas sin licencia municipal y edificaciones
37 dentro de zonas protegidas o clasificadas como Patrimonio Natural del Estado. -----

38 No obstante, lo anterior en el 98% de los casos no se incluyeron copias de los informes
39 ni constancias documentadas de las acciones correctivas adoptadas por la Administración
40 frente a las infracciones identificadas, lo que debilita la capacidad institucional para ejercer
41 control sobre el uso del territorio demanial. -----

42 En algunos casos, los infractores fueron notificados más de una vez, pero las obras
43 continuaron y se concluyeron sin la debida autorización, incumpléndose las regulaciones





vigentes que se refieren a la vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción y a la potestad de imponer sanciones por las infracciones. Asimismo, las construcciones irregulares están en uso sin que el responsable de la obra cuente con la debida concesión del terreno, lo que plantea el riesgo de que se llegue a lucrar con esos terrenos en perjuicio de los intereses municipales y en contravención de la Ley No 6043 y su reglamento, así como de otra normativa aplicable. -----

La existencia de obras ilegales ha permitido que se mantenga la ocupación irregular de terrenos en la ZMT, lo que se aparta de lo establecido en la Ley No 6043, en especial de lo referente a que la zona marítimo-terrestre es inalienable e imprescriptible, y de que su protección es responsabilidad del Estado y sus instituciones (artículo 1º). -----

Asimismo, la Ley No 6043, en su artículo 13, exige a las autoridades locales proceder al desalojo de los infractores y a la demolición de las construcciones ilegales, sin generar responsabilidades para la municipalidad, siempre que se levante una información al respecto, donde se otorgue el pleno respeto a los derechos y garantías que componen el debido proceso y se verifique que las obras fueron construidas en oposición al régimen dispuesto en la referida Ley– Sala Constitucional, resolución N° 09740 – 2004-. El costo de la demolición debe ser asumido por el propietario, sin perjuicio de sanciones penales. -----

Desde el punto de vista legal, el principio de legalidad previsto en el artículo 11 de la Constitución Política y de la Ley General de la Administración Pública N.º 6227, establece la obligación de actuar con apego a derecho y de documentar adecuadamente los actos administrativos. Asimismo, la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º 6043, además de regular el régimen de uso y concesión de los terrenos costeros, establece la obligación de fiscalizar y sancionar las ocupaciones ilegales o usos no autorizados, incluyendo la posibilidad de orden de desalojo y demolición de obras ilegales. -----

Desde una perspectiva de control interno, conforme a la Ley General de Control Interno N.º 8292, se establece la responsabilidad de las instituciones de establecer sistemas eficaces para la supervisión, evaluación y corrección de sus operaciones, incluyendo procedimientos de control frente a incumplimientos normativos. La ausencia de un sistema formal y sistemático de seguimiento de infracciones se aparta de este principio y expone a la institución a riesgos de ineficiencia operativa, reincidencia de infracciones, pérdida de control territorial, inseguridad jurídica y daño ambiental. -----

Desde el punto de vista técnico-operativo, el propio Departamento reconoció limitaciones como falta de personal especializado, carencia de maquinaria municipal y fallos en contrataciones anteriores (ej. vandalización de maquinaria en Drake), lo que ha obstaculizado la ejecución efectiva de desalojos. Estas carencias, lejos de ser coyunturales, han permitido la reincidencia de infractores y la necesidad de reiniciar procesos, lo cual deteriora la eficacia de la acción pública y mina la autoridad institucional ante ocupaciones ilegales. -----

Las NCISP, en su apartado 4.4, que establecen que el jerarca y los titulares subordinados deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes para asegurar razonablemente que se recopile, procese, mantenga y custodie información de calidad sobre el funcionamiento del Sistema de Control Interno (SCI) y sobre el desempeño institucional. Esta información debe comunicarse con la prontitud requerida a las instancias internas y externas correspondientes, considerando principalmente el bloque de legalidad, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos relevantes a los cuales puedan estar expuestas. -

2.9 Deficiencias en la actualización de avalúos para el cobro del canon. -----

La actualización de los avalúos de las concesiones vigentes se encuentra prevista en el artículo 48 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º 6043, y en el artículo 50 de su reglamento, los cuales establecen que el canon por concesión debe basarse en el valor de uso del inmueble, determinado mediante avalúo técnico actualizado al menos cada cinco años en caso de que el Órgano de Normalización Técnica no haya actualizado las zonas homogéneas comprendidas en la ZMT. -----

Sobre el particular, mediante el oficio PZM-236-2025 del Departamento de ZMT, señaló que la mayoría de los avalúos se encuentran vencidos, siendo pocos los casos que han sido actualizados de manera parcial. Entre las razones señaladas para esta situación se encuentran limitaciones estructurales, como la falta de personal técnico especializado, afectaciones





territoriales en zonas clasificadas como PNE, errores en los planos de la concesión, ausencia o desactualización de los planes reguladores, y problemas de georreferenciación o accesibilidad a los terrenos concesionados. -----

En cuanto al respaldo documental, únicamente se presentó una lista con nueve avalúos realizados entre 2020 y 2023, sin acompañar un inventario completo de las concesiones vigentes ni una relación clara de los avalúos vencidos o pendientes. Esta falta de trazabilidad y control documental impide verificar el grado real de cumplimiento de la normativa y limita la capacidad de control de la Auditoría Interna, además, la omisión de avalúos actualizados impide garantizar razonablemente la eficiencia recaudatoria, debilita la rendición de cuentas, y aumenta el riesgo de pérdidas económicas por subvaloración, cobros erróneos o falta de cobro del canon. -----

Desde el punto de vista técnico y financiero, esta situación también genera: -----

- ✓ Distorsión en la base imponible del canon, afectando el cálculo justo del pago por la concesión. -----
- ✓ Pérdidas en la recaudación municipal, al aplicarse valores desactualizados o inexistentes. -----
- ✓ Trato diferenciado entre concesionarios, violando el principio de igualdad y proporcionalidad. -----
- ✓ Falta de recursos para la protección, administración y vigilancia de la zona marítimo terrestre, ya que la Ley N.º 6043 establece que los ingresos por canon deben destinarse a estos fines. -----
- ✓ Exposición a cuestionamientos legales o contenciosos administrativos, por cobros arbitrarios o desactualizados. -----

Los ingresos por canon deben reflejar el valor real de uso del bien demanial, lo cual requiere necesariamente un avalúo técnico actualizado. El Reglamento a la Ley, en su artículo 50, refuerza esta obligación al establecer la actualización periódica del avalúo como requisito esencial para la determinación del canon a pagar. -----

Desde el enfoque de control interno la Ley General de Control Interno N.º 8292 señala la responsabilidad del jerarca y titulares subordinados de las instituciones públicas de implementar controles para asegurar el uso racional y transparente de los recursos. -----

2.10 Debilidades en la gestión y coordinación interdepartamental para el registro de datos en el sistema DECSIS y la gestión de cobro del canon. -----

El análisis realizado evidenció importantes debilidades en la gestión y coordinación interdepartamental, particularmente en lo que respecta al registro de datos en el sistema DECSIS y al cobro del canon vinculado a la ZMT. -----

Se constató que el DZMT no realiza de manera sistemática ni continua la carga de información en el sistema DECSIS sobre el canon por concesiones y por permisos de uso de suelo. Esta falta de datos actualizados limita la capacidad operativa del Departamento de Cobros para ejecutar acciones de cobro efectivas y oportunas, generando rezagos en la recuperación de ingresos. -----

Se identificó que no existe una definición sobre la unidad administrativa responsable de incorporar los datos en el sistema, ni procedimientos definidos para actualizar los registros. En la práctica, el Departamento de Cobros se limita a gestionar lo que se refleja en DECSIS, mientras que el DZMT lleva un seguimiento paralelo de los pagos de la ZMT sin coordinar con el departamento de Cobros ni con la Administración Tributaria. -----

Esta falta de coordinación ha generado duplicidad de funciones, vacíos de responsabilidad y registros desactualizados. Incluso se detectaron periodos de cobro muy antiguos pendientes de depuración, a pesar de que existía un acuerdo previo entre el DZMT y la Administración Tributaria para solventar esta situación. Además, el Departamento de Cobros desconoce con exactitud el desglose de los rubros que integran la morosidad de la ZMT, lo que evidencia la falta de información consolidada y de trazabilidad en el proceso. -----

La problemática adquiere mayor relevancia si se consideran las obligaciones establecidas en los artículos 60 y 61 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º 6043, que confieren a las municipalidades la responsabilidad de recaudar el canon. El artículo 4 inciso e) del Código Municipal le da la facultad para percibir y administrar, en su carácter de administración tributaria, los tributos y demás ingresos municipales, y las NCISP establece requerimientos concretos en





lo referente a la definición de responsabilidades (norma 2.5.1), la confiabilidad de los sistemas de información (norma 5.6), el seguimiento de procesos de control (norma 6.1). -----

El efecto de estas debilidades es múltiple: se limita el control y fiscalización de los cánones de la ZMT, se incrementa el riesgo de prescripción de obligaciones y la consecuente pérdida de ingresos municipales, se reduce la confiabilidad del sistema DECSIS como herramienta de gestión y se afecta el principio de eficiencia administrativa. -----

La magnitud de la situación se refleja en los datos de morosidad, dado que, al 31 de diciembre de 2024, el saldo pendiente de cobro por concepto de “alquiler milla marítima terrestre” ascendía a ₡147.041.854,75, aumentando a ₡185.646.982,31 al 30 de junio de 2025. -----

Al respecto, el Departamento de ZMT señaló que se han mantenido históricamente gestiones activas de cobro, mediante llamadas telefónicas, correos electrónicos y reuniones con los administrados, para dar seguimiento a los montos pendientes. Según indicó, actualmente se están implementando mejoras en el proceso, como la actualización de la base de datos de usuarios, el establecimiento de contactos directos con los concesionarios morosos para conocer las razones de su incumplimiento y la implementación de controles cruzados con el sistema DECSIS para verificar pagos. -----

Sin embargo, estas acciones —aunque relevantes— se realizan de manera aislada, en el tanto no se aportó un plan para su ejecución, no se refieren al registro oportuno y confiable de información en el sistema DECSIS ni a la ausencia de coordinación formal con el Departamento de Cobros. -----

Esta situación genera percepciones distintas sobre el nivel de avance en la gestión de morosidad: mientras el DZMT afirma estar tomando acciones correctivas y preventivas, el Departamento de Cobros sostiene que no cuenta con datos suficientes para ejecutar sus funciones de manera eficiente.

En cuanto a la morosidad relacionada con inspecciones, se conoció que las inspecciones se cargan manualmente en el sistema DECSIS únicamente cuando corresponde, ya sea por la atención de solicitudes nuevas de concesión o de permisos de uso a título precario, o bien, por la renovación anual de permisos siempre que el administrado lo haya solicitado. -----

Sin embargo, se han detectado casos en los que la inspección se encontraba registrada en el sistema, pero el pago se realizó en la plataforma como un recibo aislado, provocando que la inspección quedara pendiente de cobro dentro del sistema. Este tipo de situaciones requiere depuración de datos y un análisis detallado para verificar si existen más casos similares y proceder con su regularización. -----

2.11 Debilidades en la verificación de la de los requisitos de las garantías de proyectos turísticos. -----

Se practicó un arqueo en la Tesorería Municipal, donde se constató la existencia de letras de cambio en custodia de la institución. A partir de esta revisión, se emitió la advertencia ADV-AI-008-2024, dirigida al Alcalde Municipal, al Tesorero y a la Jefatura del Área Financiero-Administrativa, alertando sobre la necesidad de revisar la validez legal de dichos documentos.

También se evidenció que algunas letras de cambio, entre ellas una emitida el 11 de diciembre de 2019 por un monto de ₡121.500.358,40, no consignan la fecha de vencimiento, lo cual incumple lo establecido en el artículo 727 del Código de Comercio, que exige dicho dato como requisito esencial del título. Esta omisión compromete su validez y, por ende, la posibilidad de hacer efectiva eventualmente la garantía mediante los mecanismos legales correspondientes. -----

Asimismo, se identificó que la Tesorería custodia otras letras de cambio que no cuentan con aprobación del ICT, otorgadas por concesionarios para garantizar la ejecución de proyectos turísticos en la Zona Marítimo Terrestre, tal como se observa en el siguiente cuadro, las cuales. -----

FECHA EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO DOLARES	MONTO COLONES	VIGENCIA
15/11/2023	27/12/2030	\$0,00	₡22 247 930,00	7 años
19/03/2024	31/03/2026	\$0,00	₡42 500 000,00	2 años
31/01/2020	04/05/2024	\$13 970,00	₡7 538 072,30	4 años
21/02/2022	11/02/2025	\$195 000,00	₡105 220 050,00	3 años
02/02/2023	07/11/2027	\$431 950,00	₡233 075 900,50	4 años



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



Table with 5 columns: Date, Date, Amount (\$), Amount (C), and Term. Rows include specific dates (02/02/2023, 07/11/2027), amounts (\$103 983,00, \$6 490,00, \$751 393,00), amounts in C (C56 108 186,97, C3 501 939,10, C470 192 078,87), and terms (4 años). A source note follows: FUENTE: Oficio ADV-AI-008-2024, del 4 de junio 2024

Al respecto, el artículo 33 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No 6043 y 56 de su Reglamento, establecen toda persona física o jurídica que pretenda llevar a cabo explotaciones turísticas dentro de la ZMT deberá, además de obtener la aprobación de los planos respectivos conforme al artículo 31 de la Ley, rendir una garantía de ejecución del proyecto a favor de la municipalidad correspondiente, la cual debe contar con la aprobación previa del ICT en cuanto al tipo y al monto.

También se dispone que la garantía podrá constituirse mediante hipoteca, bonos de garantía, bonos del Estado o de sus instituciones, o cualquier otra forma de caución que resulte satisfactoria, y que el monto se fijará entre un uno por ciento (1%) y un cinco por ciento (5%) del valor total del proyecto, y su plazo de vigencia deberá exceder en un tercio el tiempo previsto por el interesado para la ejecución del mismo.

Las deficiencias determinadas generan riesgos importantes para la Administración municipal. Por un lado, la carencia de requisitos formales como la fecha de vencimiento puede acarrear la nulidad o inejecutabilidad de las letras de cambio. Por otro, si los plazos legales para ejercer acción judicial han vencido, se incurre en prescripción, perdiéndose así la fuerza ejecutiva de los documentos. Esta situación compromete la capacidad institucional de acceder eventualmente a los fondos garantizados, afectando directamente el patrimonio público.

Desde el punto de vista legal y de control interno, la Ley General de Control Interno N.º 8292 establece en su artículo 14 la obligación del jerarca y sus subordinados de identificar y gestionar los riesgos institucionales, estableciendo mecanismos que minimicen la posibilidad de pérdida, despilfarro o uso indebido de los bienes públicos. Asimismo, el sistema de control interno debe asegurar la protección del patrimonio institucional y promover la prevención de actos irregulares.

3.CONCLUSION.

La Municipalidad de Osa enfrenta debilidades estructurales, procedimentales y de control interno que afectan significativamente la gestión de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT). Esas debilidades abarcan la ausencia de elementos claves como una delimitación oficial y georreferenciada de la ZMT, normativa interna actualizada, procedimientos claros y perfiles técnicos especializados, así como la insuficiente capacitación del personal del DZMT, por lo cual se comprometen la legalidad, transparencia y eficiencia en la administración de concesiones, permisos de uso de suelo y protección del patrimonio natural del Estado.

Se evidencian deficiencias en la planificación y ejecución presupuestaria de los recursos del canon, en el registro y actualización de avalúos, en la trazabilidad de expedientes y documentación, la coordinación interdepartamental para la recaudación del canon, lo que incrementa la morosidad y genera riesgos legales y financieros.

Por su parte, las inspecciones realizadas muestran ocupaciones irregulares, construcciones sin permisos y deficiencias en el control de infracciones, reflejando una limitada capacidad de supervisión y ejecución de acciones correctivas.

Finalmente, se identifican vulnerabilidades en la custodia y validez de garantías financieras, como letras de cambio, que afectan la seguridad patrimonial y la correcta ejecución de proyectos turísticos.

En conjunto, estas situaciones evidencian la necesidad de fortalecer los mecanismos de control, actualización normativa, planificación, supervisión técnica y coordinación institucional para garantizar la legalidad, la eficiencia administrativa y la protección del dominio público costero.

4. RECOMENDACIONES.

4.1Al Concejo Municipal.

Brindar, en la forma y condiciones que le corresponden conforme a sus competencias, el apoyo necesario y oportuno a las acciones que proponga la Alcaldía para el cumplimiento de las recomendaciones giradas por esta Auditoría Interna en el punto 4.2 de este informe. Lo anterior, con el fin de potenciar las oportunidades de



- mejora en la gestión municipal, a efecto de contar con información de mayor calidad para la toma de decisiones de los Jerarcas y Titulares subordinados, y la transparencia de la gestión. -----
- Ese órgano colegiado detenta una responsabilidad “in vigilando” de la efectiva implementación de las alternativas de mejora que adopte la Alcaldía.
- Se solicita remitir a esta Auditoría Interna, a más tardar el **11 de diciembre de 2025** copia del acuerdo en que se instruyó al titular de la Alcaldía para que implementara las recomendaciones emitidas en el informe. -----
- 4.2A la Alcaldía Municipal.** -----
- a) Ordenar al Encargado del DZMT la elaboración de un estudio técnico integral que permita la delimitación oficial y georreferenciada de la zona marítimo terrestre del cantón. -----
- Este estudio debe actualizar y homologar los planes reguladores costeros, incorporando la certificación de áreas de Patrimonio Natural del Estado y la evaluación ambiental exigida por el Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Ejecutivo N.º 43898-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC). -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de tres meses a partir del recibo de este informe cumpliéndose al **06 de marzo de 2026**, para que remita a esta Auditoría Interna, un informe de la estrategia con las acciones a ejecutar, responsables de su ejecución y plazos para el cumplimiento de cada una de las acciones que se determinen. -----
- Además, un plazo adicional de doce meses, cumpliéndose al **30 de noviembre de 2026** para que se suministre un informe de los resultados obtenidos con la estrategia implementada. **Véase punto 2.1 de este informe.** -----
- b) Ordenar al Encargado del DZMT y al Área Legal de la Institución, el trámite de actualización para su posterior aprobación en el Concejo Municipal, del Procedimiento para otorgar uso de suelo en zona marítimo terrestre. Dicho procedimiento debe ser modificado a por medio de un reglamento por afectar a terceros y ser sometido al proceso de publicación establecido en el artículo 43 del Código Municipal para consulta ciudadana, recepción y atención de observaciones, y publicación definitiva en el Diario oficial del texto aprobado. Asimismo, establecer lineamientos internos que diferencien con claridad los actos normativos (reglamentos) de los actos instrumentales (procedimientos), para que toda normativa con efectos externos cumpla los principios de legalidad y publicidad antes de su aplicación. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de seis meses a partir del recibo de este informe, cumpliéndose al **15 de junio de 2026**, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del reglamento debidamente aprobado por el Concejo Municipal con referencia de su publicación definitiva en La Gaceta y la divulgación a lo interno de la Municipalidad. **Véase punto 2.2 de este informe.** -----
- c) Integrar una comisión con funcionarios del DZMT y del área legal, para que en el plazo de tres meses una vez recibido este informe, cumpliéndose al **06 de marzo de 2026**, se elabore en conjunto un plan de acción, con actividades, mecanismos de control necesarios y responsables de ejecutarlo, que contenga al menos:
- i. Las políticas y los procedimientos de control y gestión que contribuyan a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos del DZMT, introduciendo las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad, contemplando, de acuerdo con los niveles de complejidad y riesgo involucrados, las actividades de control de naturaleza previa, concomitante, posterior o una conjunción de ellas. -----
- ii. Procedimientos detallados para la tramitación de concesiones y permisos de uso de suelo. -----
- iii. Lineamientos para la fiscalización, control y gestión de riesgos. -----





- iv. Lineamientos para la revisión y actualización periódica de los formularios. -----
 - v. Un Manual de Procedimientos para la gestión documental de la ZMT, que incluya: Recepción, foliado y clasificación de documentos; incorporación de índices e inventarios documentales; manejo y control de copias adicionales; digitalización y archivo electrónico. -----
 - vi. Revisión física integral de todos los expedientes para completar foliatura de forma secuencial y sin tachaduras; separar documentos por secciones (solicitudes, resoluciones, prórrogas, avalúos, pagos); retirar duplicados o fotocopias innecesarias, dejando constancia de su exclusión; sustituir carátulas dañadas y prensar adecuadamente los documentos; índices de contenido de cada expediente, que detallen documentos incluidos y su orden. -----
 - vii. Un procedimiento de confrontación de copias con originales, dejando constancia formal (sello o firma de “confrontado”). -----
 - viii. Una lista de verificación de requisitos para cada solicitud y anexarlo al expediente como constancia de verificación (incluyendo parentescos, avalúos, pagos de canon). -----
 - ix. Bitácoras para entrega y recepción de expedientes, cuando por razones legales deban salir de la custodia del DZMT. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, en el plazo de los tres meses **(06 de marzo de 2026)** la Alcaldía debe remitir a esta Auditoría Interna copia del plan de acción debidamente aprobado. **Véase puntos 2.3 y 2.7 de este informe.** -
- d) Impulsar de forma prioritaria, un estudio respecto de la estructura organizativa del DZMT, a partir de un estudio de cargas de trabajo y la incorporación de tecnologías de información, acorde con las responsabilidades establecidas por la Ley N.º6043 y su reglamento. -----
- Este estudio debe considerar, al menos, el fortalecimiento de la inspección, apoyo administrativo, asesoría legal y asesoría en georreferenciación y ordenamiento territorial. Asimismo, se debe implementar un plan anual de capacitación continua en normativa de zona marítimo terrestre, control ambiental y gestión de concesiones y permisos de uso de suelo. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de doce meses a partir del recibo de este informe cumpliéndose al **30 de noviembre de 2026**, para que remita a esta Auditoría Interna copia de la estrategia para el desarrollo del rediseño de la estructura organizativa del DZMT. **Véase apartes a) y b) del punto 2.4 de este informe.** -----
- e) Girar instrucciones al personal de la institución y de manera particular a quienes trabajan en el DZMT, para que en lo sucesivo los procesos de recepción y gestión de correspondencia, se lleve a cabo exclusivamente mediante la plataforma de servicios utilizando el sistema digital institucional que se tiene en operación para ese fin, con el propósito de lograr la trazabilidad desde el punto de origen hasta su destino y viceversa tanto de la correspondencia externa como interna que se tramita. Lo anterior, con el propósito de eliminar duplicidad de tareas, agilizar los trámites y asegurar la integridad documental. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo un mes a partir del recibo de este informe cumpliéndose al **19 de diciembre de 2025**, para que remita a esta Auditoría Interna, copia de la directriz comunicada al personal. **Véase aparte c) del punto 2.4 de este informe.** -----
- f) Girar instrucciones a la Dirección Financiera y al Departamento de Planificación Institucional, para que en lo sucesivo se fortalezca el proceso de planificación y presupuestación relacionado con la zona marítimo terrestre, asegurando que los objetivos y metas propuestos en los presupuestos sean claros, medibles y alineados con el mandato legal de la Ley No 6043, de forma que el presupuesto refleje de manera coherente los recursos necesarios para cumplir estos objetivos y que la ejecución se realice conforme a los destinos específicos establecidos por ley. -----





- 1 Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación se otorga el plazo un mes a
2 partir del recibo de este informe cumpliéndose al **19 de diciembre de 2025**, para
3 que remita a esta Auditoría Interna copia de la directriz comunicada al personal de
4 la Dirección Financiera y del Departamento de Planificación. **Véase el punto 2.5 de**
5 **este informe.** -----
- 6 g) Conformar una comisión para el diseño e implementación de un plan de acción, con
7 actividades, mecanismos de control necesarios y responsables de ejecutarlo, que
8 permitan: -----
- 9 i. **Depurar y conciliar la información existente en los registros auxiliares de**
10 **solicitudes de concesión en trámite de aprobación, concesiones**
11 **aprobadas, solicitudes de permisos de uso en trámite de aprobación,**
12 **permisos de uso aprobados,** verificando que los registros generales
13 coincidan con los desglosados por zonas y resolviendo las discrepancias
14 históricas derivadas de digitalizaciones, reclasificaciones del Patrimonio
15 Natural del Estado y expedientes pendientes de inscripción. -----
- 16 ii. **Estandarizar los formatos de los registros auxiliares de solicitudes de**
17 **concesión en trámite de aprobación, concesiones aprobadas, solicitudes**
18 **de permisos de uso en trámite de aprobación, permisos de uso**
19 **aprobados,** definiendo campos obligatorios como número de expediente,
20 fecha de ingreso, delimitación geográfica mediante mojones catastrales, fase
21 del trámite, estado actual y vencimientos asociados, de manera que toda la
22 información sea homogénea y fácilmente consultable. -----
- 23 iii. **Implementar controles de calidad de la información,** con conciliaciones
24 entre el sistema DECSIS y los registros auxiliares del DZMT, asegurando la
25 integridad de los datos utilizados para la toma de decisiones, planificación
26 territorial y recaudación de cánones. -----
- 27 iv. **Establecer procedimientos estandarizados de registro y seguimiento,** que
28 incluyan criterios para considerar un expediente como concesión solo cuando
29 esté aprobado por el ICT e inscrito en el Registro Nacional, evitando
30 inconsistencias en la clasificación de documentos. -----
- 31 v. **Digitalizar y consolidar la información en una base centralizada,** con
32 respaldo seguro y trazabilidad, que permita consultas confiables, generación
33 de reportes consistentes y transparencia frente a administrados y autoridades.
- 34 vi. **Conciliación y depuración de registros interinstitucionales,** mediante
35 mesas de trabajo entre la Municipalidad, ICT, RN y SINAC-ACOSA, para
36 cotejar y unificar los datos de concesiones aprobadas, fincas inscritas y
37 expedientes en trámite, eliminando duplicidades y corrigiendo inconsistencias.
- 38 vii. **Revisión jurídica de las concesiones existentes,** verificando que cumplan
39 con los requisitos de la Ley N.º 6043 (aprobación ICT e inscripción en RN) y
40 documentando su estatus legal. Para aquellas que no estén debidamente
41 inscritas, se debe definir un plan de regularización o, en su defecto, iniciar los
42 procedimientos administrativos correspondientes para su nulidad o
43 reubicación. -----
- 44 viii. **Fortalecimiento de la coordinación con el MINAE y SINAC-ACOSA,** para
45 agilizar la emisión y actualización de certificaciones del Patrimonio Natural del
46 Estado, corrigiendo errores topológicos o de proyección, y avanzando en la
47 inscripción registral de las áreas reclasificadas. -----
- 48 ix. **Revisión exhaustiva de contratos vigentes,** elaborando un inventario
49 actualizado que clasifique cada concesión según su estado: aprobada por ICT,
50 inscrita en el RN, pendiente de aprobación o en condición irregular. -----
- 51 x. **Revisión exhaustiva de contratos vigentes de usos de suelo** elaborando
52 un inventario actualizado que clasifique cada contrato según su estado:
53 aprobada por la Alcaldía Municipal, pendiente de aprobación o en condición
54 irregular. -----
- 55 xi. **Cláusulas contractuales de cumplimiento obligatorio,** incorporando en



- 1 todos los contratos nuevos y renovaciones una disposición expresa que
2 establezca un plazo perentorio para obtener la aprobación del ICT e inscripción
3 en el RN, bajo advertencia de cancelación en caso de incumplimiento. -----
4 **xii. Gestión preventiva de riesgos financieros**, estableciendo un mecanismo de
5 provisión presupuestaria que permita atender eventuales devoluciones de
6 canon en caso de que se determine la nulidad de un contrato, evitando
7 comprometer la estabilidad financiera de la Municipalidad. -----
8 **xiii. Coordinación con el ICT y el Registro Nacional**, para agilizar la validación
9 de trámites y evitar rezagos en la actualización de la información, fortaleciendo
10 la trazabilidad y seguridad jurídica de las concesiones. -----
11 **xiv. Creación de un protocolo formal de verificación previa**, que establezca
12 como requisito indispensable la consulta documentada en el Registro Nacional
13 y el Ministerio de Hacienda para confirmar que la sociedad está vigente y no
14 presenta morosidad superior a tres períodos en el impuesto a las personas
15 jurídicas. -----
16 **xv. Integración de esta verificación en los flujos de trabajo del DZMT**, de forma
17 que ningún expediente pueda ser admitido o continuar su trámite sin contar
18 con la constancia actualizada de personería y el estado tributario. -----
19 **xvi. Establecimiento de plazos y advertencias en las resoluciones**
20 **municipales**, indicando expresamente que el incumplimiento de la obligación
21 de reinscripción o pago de tributos dejará sin efecto la solicitud o el acto
22 concesional. -----
23 **xvii. Diseño de una política institucional formal**, aprobada por el Concejo
24 Municipal, que establezca criterios objetivos para evaluar la participación
25 accionaria de los solicitantes y su relación con concesiones previamente
26 otorgadas, de modo que se favorezca la equidad y el acceso de nuevos
27 interesados. -----
28 **xviii. Incorporar una etapa de verificación accionaria obligatoria**, que incluya la
29 revisión en el Registro Nacional de la composición societaria y sus
30 modificaciones, para identificar vínculos entre personas jurídicas y posibles
31 concentraciones de concesiones en un mismo grupo económico. -----
32 **xix. Documentar de manera exhaustiva el análisis realizado en cada**
33 **expediente**, incluyendo justificación técnica y legal, para garantizar
34 trazabilidad y evitar impugnaciones futuras. -----
35 **xx. Exigir plano catastrado actualizado, contrato de concesión inscrito y aval**
36 **de alineamiento del MOPT** antes de emitir permisos. -----
37 **xxi. Ejecución de un programa de inspecciones periódicas en la ZMT, que**
38 **incluya** visitas semestrales por distrito con levantamiento de actas y
39 generación de informes para la Alcaldía y el Concejo Municipal. -----
40 **xxii. Regularización de ocupaciones irregulares, notificando** a los ocupantes
41 sin permiso o concesión, otorgando plazo para regularizar o proceder al
42 desalojo administrativo/judicial conforme Ley 6043. -----
43 **xxiii. Implementación de mecanismos de denuncia ciudadana**, a través de línea
44 telefónica y formulario digital para reportar construcciones o actividades
45 irregulares en la zona marítimo terrestre. -----
46 **xxiv. Protocolos para notificación, desalojo y demolición de construcciones**
47 **ilegales**, asegurando el respeto al debido proceso y la documentación formal
48 de cada acción. -----
49 Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de tres
50 meses una vez recibido el informe cumpliéndose al **06 de marzo de 2026**, al final
51 del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del plan de acciones propuesto
52 **Ver aparte 2.6 y 2.8 de este informe.** -----
53 h) Establecer un mecanismo sistemático y permanente para la actualización periódica
54 de los avalúos de las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, conforme a lo
55 dispuesto en la Ley N.º 6043 y su reglamento. Dicho mecanismo debe garantizar





- que los avalúos reflejen el valor de los inmuebles, se realicen al menos cada cinco años y cuenten con respaldo técnico documentado y verificable. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de dos meses una vez recibido el informe cumpliéndose al **03 de febrero de 2026**, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna copia del documento que contenga las acciones tomadas. **Ver aparte 2.9 de este informe.** -----
- i) Establecer un mecanismo formal de coordinación entre el Departamento de Zona Marítimo Terrestre (DZMT), el Departamento de Cobros y la Administración Tributaria, con el fin de garantizar el registro oportuno, sistemático y completo en el sistema DECSIS de los datos relacionados con el canon en la zona marítimo terrestre. Este mecanismo debe incluir la definición de responsabilidades, procedimientos estandarizados para la actualización de registros y la depuración periódica de datos, asegurando la confiabilidad, trazabilidad y utilidad de la información para la toma de decisiones y la gestión efectiva de la recaudación. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación se otorga el plazo de dos meses una vez recibido el informe cumpliéndose al **03 de febrero de 2026**, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna copia del documento que contenga las acciones tomadas. **Ver aparte 2.10 de este informe.** -----
- j) Ordenar a la Administración Tributaria y al encargado del DZMT desarrollar un inventario consolidado de todos los pagos pendientes, morosidades y contratos vigentes, con controles cruzados entre DECSIS y las bases de datos internas del DZMT, de manera que se reduzcan vacíos de responsabilidad, duplicidad de funciones y errores en la gestión de cobros. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, se otorga el plazo de dos meses una vez recibido el informe cumpliéndose al **03 de febrero de 2026**, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que contenga las acciones tomadas. **Ver aparte 2.10 de este informe.** -----
- k) Ordenar al Encargado del Departamento de ZMT coordine y solicite al ICT, revisar y regularizar todas las letras de cambio en custodia como garantías vinculadas a proyectos turísticos, asegurando razonablemente que cumplan con los requisitos legales del Código de Comercio y la Ley No 6043, incluyendo la aprobación previa del ICT. Asimismo, considerar la posibilidad de utilizar títulos electrónicos conforme a la Ley N.º 10069. -----
- Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación se otorga el plazo de dos meses una vez recibido el informe cumpliéndose al **03 de febrero de 2026**, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna copia del documento que contenga las acciones tomadas. **Ver aparte 2.11 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 reitera 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. -----
- Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal ACUERDA solicitar al señor Alcalde Municipal, que se implementen las recomendaciones del INFORME No.ACE-003-2025, según los plazos establecidos. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite y sus respectivos Anexos consta en el expediente del acta para cualquier consulta.** -----
- Punto 5. Se recibe oficio DE-E-305-11-2025, de fecha 5 de noviembre del 2025, recibido el 5 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por Karen Porras Arguedas, Directora Ejecutiva, Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL), dirigido al Concejo Municipal de Osa que a la letra dice:** -----



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



Reciban un cordial saludo en nombre de la Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL). ----

Nos complace invitarles cordialmente a participar en el II Congreso de Tributación Ambiental y Economía Circular (TAEC), que se llevará a cabo los días 27 y 28 de noviembre de 2025, en el Auditorio del Colegio de Contadores Privados de Costa Rica, en Desamparados, San José. Analizaremos, desde la perspectiva tributaria y financiera, los retos y oportunidades para impulsar la protección ambiental y la conservación de la biodiversidad sin frenar el desarrollo económico, mediante modelos productivos circulares. Este es un evento académico de alto nivel, liderado por la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM) y organizado en Costa Rica por el Instituto Costarricense de Estudios Fiscales (ICEF); en su primera edición, celebrada en España, el Congreso reunió a destacados expertos internacionales, académicos y autoridades fiscales. -----

La UNGL, como entidad promotora y participante en las ponencias del Congreso, compartirá la visión y experiencias del régimen municipal costarricense en materia de gestión tributaria local y economía circular, reafirmando el compromiso de los gobiernos locales con la transición hacia modelos de desarrollo más sostenibles. -----

El Congreso se desarrollará en modalidad presencial (con cupo limitado) y virtual, con inscripciones abiertas del 28 de octubre al 24 de noviembre, mediante el formulario disponible en el código QR del afiche o a través del siguiente vínculo: <https://forms.gle/3m9v1t3bkcFLLqtu8>. Para el congreso se ha definido dos espacios para cada Concejo Municipal. -----

Les animamos a ser parte de este encuentro internacional de alto nivel, que fortalecerá las capacidades municipales para impulsar políticas fiscales y ambientales innovadoras al servicio de nuestras comunidades. -----

Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda darse por enterados. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 6. Se recibe oficio AM-1371-2025-2028, de fecha 05 de noviembre de 2025, recibido el 05 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Mainor Anchía Angulo, Alcalde, Municipalidad de Osa, dirigido al sr. Albino Vargas Barrantes, Asociación Nacional de Empleados Públicos y Privados, ANEP, que a la letra dice: -----

Excelentísimo señor; -----

En primer orden, reciba un respetuoso saludo de la Alcaldía Municipal. -----

1- En virtud del documento presentado por su Seccional en la Municipalidad de Osa, en el cual solicitan una oficina o espacio de trabajo independiente dentro del edificio municipal. Es preciso hacer notar que, la actual administración recibió las instalaciones municipales con un alto índice de hacinamiento, así como una serie de deficiencias en cuanto al cumplimiento de la legislación laboral, entre ellas, contar con un comedor institucional y una sala de lactancia; precisamente, se viene trabajando en solventar estas dos últimas necesidades. Por lo pronto, la Seccional puede hacer uso con toda libertad del espacio de trabajo de alguno de los integrantes de la Directiva o en su efecto sesionar fuera de la Municipalidad. -----

2- En cuanto a que la administración deba facilitarles equipo de cómputo y papelería, mediante la Circular AM-037-2025-2028 se indica: “La Municipalidad brindará el apoyo logístico necesario (acceso a computadora, conexión a internet).” En dicho sentido, no se existe inconveniente para que, durante la reunión mensual de Junta Directiva puedan hacer uso de una de las computadoras asignadas para el desempeño de sus labores. En lo que respecta a papelería, esta necesidad debe ser cubierta por ANEP. -----

3- También, su Seccional peticona que se brinde un espacio **fuera de los sistemas de monitoreo o vigilancia permanente, “preservando así la confidencialidad y seguridad de las personas afiliadas que acuden en búsqueda de asesoría, especialmente es situaciones donde pueden percibir afectación a sus derechos laborales.”** -----

Se debe hacer notar que los sistemas de monitoreo tienen como objetivo primordial brindar seguridad, por otro lado, las personas afiliadas que requieran asesoría deben acudir al



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°79-2024-2028

Página 51 de 74

departamento jurídico de ANEP o en su efecto al Asesor Sindical, Sr. Roy Chaverri Chacón, Directivo Nacional al cual su organización designo para dicha tarea. -----

No se omite reiterar nuestra disposición en brindar las facilidades que dentro de la razonabilidad y proporcionalidad sean factibles, tal como se informó en la Circular AM-037-2025-2028, que se adjunta. -----

Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda darse por enterados. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 7. Se reciben oficios DREGT-SCE09-JE-CES-0-07-2025, de fecha 5 de noviembre de 2025 y DREGT-SCE09-JE-CES-0-08-2025, de fecha 5 de noviembre de 2025, ambos suscritos por Lic. José Nander Morales Morales, en calidad de presidente de la Junta de Educación del Centro educativo Salama, dirigidos al Concejo Municipal y al Lic. Mainor Anchía Angulo, Alcalde Municipal de Osa. Una vez vistos los oficios el Concejo Municipal devuelve los trámites, ya que la Junta no se ha juramentado totalmente, falta un miembro. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 8. Se recibe formulario F-PJ-04, de fecha 7 noviembre de 2025, recibido el 7 de noviembre de 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por la MSc. Zeidy Virginia Pérez Herrera, directora de la Escuela Once de Abril, con el visto bueno del supervisor de circuito educativo 7, MSc. Olman Alban Salazar Ureña, dirigido al Concejo Municipal de Osa, donde se remite ternas para nombramiento de la Junta de Educación. 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 Juan Rafael Segura Matamoros cédula 602560404, Franciny Pérez Cabrera cédula 114420183, Gretchel Fernanda Quiros Arroyo cédula 115610204, Johnny Alexander López Ramírez cédula 603360426 y Elio Joice Campos Romero cédula 603110053. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. Por tanto, se deben de presentar a sesión municipal que se celebran los miércoles a las dieciséis horas y treinta minutos de la tarde 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 AM-1378-2025-2028, de fecha 07 de noviembre de 2025, recibido el 7 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Mainor Anchía Angulo, Alcalde, Municipalidad de Osa, dirigido al sr. Albino Vargas Barrantes, Asociación Nacional de Empleados Públicos y Privados, ANEP, que a la letra dice: -----

Estimado señor; -----

En primer orden, reciba su persona un cordial saludo de la Alcaldía Municipal. En atención del documento remitido mediante oficio S.G. 25-29-0256-25, y de la manera más atenta y respetuosa también, le informamos lo siguiente: -----

1.- En cuanto al tema de solicitud de información: -----

Con independencia del puesto o la representación que ostente el señor Jesús Mora Villalobos, las solicitudes de información deben manejarse y tratarse como lo disponen tanto la Constitución Política de 1949, como la Ley 9097 sobre derecho de petición y pronta respuesta. Artículo 27 de nuestra Carta Magna: Se garantiza la libertad de petición, en forma Individual o colectiva, ante cualquier funcionario público o entidad oficial, y el derecho a obtener pronta resolución. -----

Artículo 1.- Titulares de! derecho de petición: Todo ciudadano, independientemente de su nacionalidad, puede ejercer el derecho de petición, individual o colectivamente, en los términos y con los efectos establecidos por la presente ley y sin que de su ejercicio pueda derivarse



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ningún perjuicio o sanción para el peticionario. Todo lo anterior se ajustará al precepto establecido en el artículo 27 de la Constitución Política de la República de Costa Rica. -----

Artículo 3.- Objeto de las peticiones: Las peticiones podrán versar sobre cualquier asunto, materia o información de naturaleza pública. -----

No son objeto de este derecho aquellas solicitudes, quejas o sugerencias para cuya satisfacción el ordenamiento jurídico establezca un procedimiento administrativo específico y plazos distintos de los regulados en la presente ley. -----

Es claro que para el cumplimiento de la trazabilidad la información pública, esta administración debe aplicar el bloque de legalidad que corresponda según sea el caso. -----

Sobre el particular, es oportuno recordar que fue emitida la Circular AM-037-2025-2028, en la cual se brindaron facilidades sindicales para los dos sindicatos presentes en la Municipalidad de Osa, a la luz de lo que señalan los Convenios Internacionales suscritos por nuestro país con la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código de Trabajo, el Código Municipal y el Reglamento Autónomo, de Organización y Servicio de la Municipalidad de Osa. -----

2.- En cuanto al revestimiento de poder del puesto de Secretario General: -----

En primer orden de ideas es de importancia observar lo que indica el puesto dicho según el artículo 37 del Estatuto de la ANEP: -----

ARTÍCULO 37. -----

Son deberes y atribuciones de la persona que ejerce la Secretaría General: -----

a.Asistir puntualmente a las asambleas y a las sesiones de la Junta Directiva Nacional. -----

b.Representar judicial y extrajudicialmente al sindicato en todos los actos, en sus relaciones internas como externas, pudiendo suscribir todo tipo de actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los objetivos del sindicato, el desarrollo de proyectos productivos de economía social aprobados por la Asamblea General y para la ejecución del presupuesto y los acuerdos tomados por la Junta Directiva Nacional o la Asamblea General. Cuando la naturaleza del acto o contrato así lo requiera, deberá obtener un poder especial otorgado al efecto por la Junta Directiva Nacional. -----

c.Presidir las sesiones de la Junta Directiva Nacional, de las asambleas generales nacionales y las del Congreso Nacional. -----

d.Firmar con el Secretario General Adjunto o el Secretario de Finanzas todos los cheques que gire el sindicato. -----

e.Abrir, dirigir y mantener el orden de las sesiones, así como suspender y levantar las mismas según corresponda. -----

f.Velar por la buena marcha y administración del sindicato observando y haciendo observar el Estatuto, los reglamentos y las resoluciones de los organismos del sindicato. -----

g.Firmarlos libros de actas de las asambleas generales nacionales, de las sesiones. -----

de la Junta Directiva Nacional y del Consejo Consultivo Nacional. -----

h.Convocar a sesiones extraordinarias de la Junta Directiva Nacional cuando las circunstancias lo ameriten. -----

i.Desempeñar las otras comisiones y tareas que le encomiende los organismos del sindicato. -

De la revisión de las funciones asignadas al puesto en cuestión, se observa que únicamente el inciso b) podría, con cierta claridad, justificar una posible actuación directa en el ámbito municipal, el resto de las funciones no guardan relación con las competencias del municipio. No obstante, cualquier actuación que se pretenda enmarcar dentro del alcance del inciso b), en caso de vincularse con el quehacer municipal, está sujeta a un poder jurídico específico y, por tanto, a acciones concretas, es decir, si lo que plantea su estimable persona es otorgar un poder para que el presidente de la Seccional actúe en su representación, solamente deberá cumplir con lo previsto en nuestra legislación, a saber, aportar un Poder Especial Administrativo debidamente autenticado por un abogado, estableciendo con claridad los alcances de dicho permiso. -----

3.- En referencia al recordatorio que realizo de la seccional como "personas defensoras de los derechos humanos" -----

Esta administración tiene plena claridad y respeto por dicho concepto. En consecuencia, ha regulado y garantizado su ejercicio dentro de esta entidad, conforme a nuestras competencias y en cumplimiento de lo establecido por la normativa vigente. -----





No obstante, bajo esa misma línea de pensamiento es importante también recordar el equilibrio que debe mantenerse entre la defensa de los derechos y sus obligaciones labores, es decir, se le recuerda que el hecho de fungir como miembro o representante de una seccional sindical no implica, en ningún caso, la autorización para abandonar el puesto de trabajo o suspender sus labores ordinarias fuera de los parámetros previamente establecidos por la empresa o institución. -----

En el dictamen C-017-2018 del 25 de enero de 2018, se ha indicado la siguiente: -----

En consecuencia, de lo señalado, corresponde a la Municipalidad, en su condición de patrono, establecer de forma clara y precisa las reglas internas para el otorgamiento de licencias sindicales, observando el marco legal vigente, los convenios internacionales y los criterios de razonabilidad y proporcionalidad señalados por la Procuraduría General de la República. -----

Donde, en particular, resulta de Importancia para la consulta planteada, lo Indicado en el supra citado texto resaltado, donde se aclara que, salvo disposiciones expresa que así lo digan, las licencias sindicales no deben ser decididas unilateralmente por la parte sindicales, sino que deben ser analizadas en cada caso particular por la parte patronal que las concede." -----

De conformidad con lo anterior, los representantes sindicales cuentan con el derecho de ejercer sus funciones gremiales, siempre y cuando dichas actividades se desarrollen sin afectar la continuidad del servicio ni el cumplimiento de sus deberes laborales. En ese sentido, las actividades sindicales deben realizarse dentro de los horarios, espacios y condiciones previamente acordadas y autorizadas por el patrono, según lo establece la normativa laboral vigente y los acuerdos internos de la organización. -----

Es importante recalcar que, la administración en consciente del libre ejercicio sindical y no pretende limitar el legítimo derecho a la participación o la defensa de los intereses de los trabajadores. Sin embargo, el ejercicio de esos derechos debe realizarse dentro del marco legal previsto y delimitado en la Circular AM-037-2025-2028, evitando incurrir en abuso del derecho o abandono de las obligaciones laborales, conforme a lo establecido tanto en el Código de Trabajo, como en el Código Municipal y Reglamento Autónomo de Organización y Servicio de la Municipalidad de Osa. -----

Agradecemos su comprensión y colaboración para mantener una relación laboral respetuosa y en apego a la ley. -----

Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda darse por enterados. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 10. Se recibe oficio PZM-403-2025, de fecha 30 de setiembre de 2025, recibido el 7 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Diego Arias Morales, Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido a los Señores Bosque Pulmón Verde SRL (#1), cédula jurídica 3-102-319214, que a la letra dice: -----

Asunto: Análisis de Expediente Bosque Pulmón Verde SRL (#1) para solicitud de prórroga de concesión. -----

Estimados Señores: -----

Aspectos Preliminares. -----

Antes de entrar a analizar el fondo del expediente y con la finalidad de garantizar el debido proceso es importante estar claros sobre los alcances del principio de legalidad, el cual está consagrado en el numeral 11 de la Constitución Política y en el artículo 11 de la Ley General de Administración Pública Ley N°6227, los cuales citan textualmente. -----

"Artículo 11, Constitución Política. -----

(...) 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 (...]" -----

"Artículo 11, Ley General de la Administración Pública. -----

(...)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 (...)'] -----

Estableciéndose normativa clara sobre la obligatoriedad de los funcionarios ante el actuar de la administración, donde este debe ser encomendado y en cumplimiento de la ley y no por actuaciones antojadizas, siendo que los funcionarios solo podrán realizar los actos que estén autorizados en el ordenamiento jurídico. -----

Por su parte la jurisprudencia judicial ha señalado, por medio del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección I, mediante resolución N°274-2005 del 06 de julio del año 2005, que: -

"El principio de legalidad, es efecto y manifestación directa del sometimiento del Poder Público al Derecho. En este sentido, todo el comportamiento de la Administración Pública está afecto y condicionado a una norma habilitadora, ya sea escrita o no escrita. De esta forma, el instituto se proyecta en su doble vertiente positiva y negativa. En su primera dimensión, se constituye como fuente permisiva de la conducta administrativa específica, en tanto se traduce en concretas potestades administrativas, que por ser tales, adquieren el carácter de funcionales, es decir, dispuestas al servicio de la colectividad y para el cumplimiento de los fines públicos. Son pues, apoderamientos que se confieren a la Administración, no para su ejercicio facultativo, sino por el contrario, para su obligada aplicación, ejecutando no sólo el mandato del legislador, sino, además, complementándolo mediante los diversos poderes que el Ordenamiento Jurídico le atribuye. Por ende, la función administrativa no puede verse como la ciega y cerrada ejecución del precepto legal, sino como complementaria y ejecutiva de lo dispuesto por las normas superiores. Por otro lado, en su fase negativa, el principio se proyecta como límite y restricción del comportamiento público, pues cualquier actuación suya, deberá ajustarse a la norma de grado superior, so pena de invalidez. (...)". -----

Repitiéndose esta línea de pensamiento por parte de la Sala Constitucional, en el voto N°440-98, que ha mantenido la tesis de que, en el Estado de Derecho, el principio de legalidad expresa un vínculo especial entre las autoridades o instituciones públicas y el ordenamiento jurídico, ya que: -----

"...toda autoridad o institución pública lo es y solamente puede actuar en la medida en que se encuentre apoderada para hacerlo por el mismo ordenamiento, y normalmente a texto expreso -para las autoridades e instituciones públicas sólo está permitido lo que este constitucional y legalmente autorizado en forma expresa, y todo i o que no esté autorizado les está vedado-; así como sus dos corolarios más importantes, todavía dentro de un orden general; el principio de regulación mínima, que tiene especiales exigencias en materia procesal, y el de reserva de ley, que en este campo es casi absoluto." -----

Sobre dicha afirmación, la Procuraduría General de la República (PGR), mediante dictamen C-130-2014, ha sostenido que la actuación de la administración se encuentra sujeta a la existencia de una norma jurídica previa que le autorice su accionar, determinando que: -----

" (...) deviene imperioso, establecer que ja conducta a desplegar por el gobierno local, únicamente, será válida y eficaz, si se encuentra sometida al principio de legalidad'. -----

Con base en lo indicado en la Constitución Política y en la Ley General de Administración Pública, así como lo dicho tanto por el Tribunal Contencioso Administrativo, la Sala Constitucional y 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. -----

Observaciones y consideraciones del expediente. -----

De esta forma y con base en lo anteriormente indicado, se realiza el análisis al expediente de Concesión a nombre de Bosque Pulmón Verde SRL (#1), inscrita bajo finca 1695-Z-000, al respecto del cual se detecta lo siguiente: -----

Primero. Resulta menester en este caso de entrada aclarar que en el presente análisis cuando se hace referencia a la sociedad Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#1), se habla de la misma sociedad que la mencionada en el oficio PZM-404-2025, en el cual se alude a Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2), siendo que la numeración, sea #1 o bien #2, es para poder llevar una distinción a nivel interno del departamento de ZMT, pero se trata de la misma sociedad en ambos informes, sin embargo, no del mismo predio o área dada en concesión, por ello que se recurra a la numeración para distinguirlas. -----



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



Segundo. Es importante recordar que la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), es un terreno del estado y por sus características de inalienabilidad e imprescriptibilidad ninguna persona física o jurídica puede alegar derechos sobre ella (art. 1, ley de Zona Marítimo Terrestre (LZMR), Ley N°6043) -----

Tercero. Las Municipalidades fungen como administradoras y usufructuarias de esta franja, debiendo velar directamente por el cumplimiento de las normas referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la ZMT, siempre y cuando dichas áreas no formen parte del Patrimonio Natural del Estado (PNE) y demás excepciones establecidas en los artículos 6 y 73 de la ley 6043. -----

Cuarto. De conformidad con el artículo 12 de la ley 6043, en el cual se establece que "en la ZMT es prohibido sin la debida autorización legal, explotarla flora y fauna, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación" , explotación y ocupación que no puede generarse hasta contar con la existencia de un Plan Regulador en aplicación a lo indicado en el artículo 19 de la LZMT donde establece que "hasta tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones, de ninguna dase, en la zona marítimo terrestre" en concordancia con el articulo 35 y 38 del mismo cuerpo normativo que en lo pertinente indica que las municipalidades "... deberán conservar la situación existente en la zona hasta tanto no se produzca la declaratoria de aptitud turística por el Instituto Costarricense de Turismo" , "las Municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas, sin que ICT y el INVU hayan aprobado o elaborado los planos de desarrollo de esas zonas' y el artículo 15 del Reglamento que dice "las municipalidades no podrán aprobar obras de construcción, reconstrucción o remodelación hasta tanto no se produzca la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del ICT, se haya aprobado y publicado el Plan Regulador costero, y se cuente con el respectivo contrato de concesión debidamente inscrito en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre en el Registro Nacional (los resultados no son del original). Quedando claro de este modo que, para el desarrollo de edificaciones, no solo se necesita la existencia de una declaratoria de aptitud turística, sino que poder edificar o desarrollar la zona, también se requiere que las construcciones deban contar con el respectivo permiso municipal pues como indica en lo que interesa la normativa antes expuesta, en la ZMT es prohibido sin la debida autorización legal...levantar edificaciones o instalaciones. -----

Quinto. Que el artículo 73 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No. 6043 establece que dicha ley no se aplica a las zonas marítimas terrestres, incluidas en los parques nacionales y reservas equivalentes, las cuales se regirán por la legislación respectiva. -----

Sexto. Que los artículos 13, 14 y 15 de la Ley Forestal No. 7575 establecen lo siguiente: -----

"ARTÍCULO 13.- Constitución y administración. El Patrimonio Natural del Estado estará constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública, excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio. -----

El Ministerio del Ambiente y Energía administrará el patrimonio. (...)" -----

"ARTÍCULO 14.- Condición inembargable e inalienable del patrimonio natural. Los terrenos forestales y bosques que constituyen el patrimonio natural del Estado, detallados en el artículo anterior, serán inembargables e inalienables; su posesión por los particulares no causará derecho alguno a su favor y la acción reivindicatoria del Estado por estos terrenos es imprescriptible. En consecuencia, no pueden inscribirse en el Registro Público mediante información posesoria y tanto la invasión como la ocupación de ellos serán sancionadas conforme a lo dispuesto en esta ley." -----

"ARTÍCULO 15.- Impedimentos. Los organismos de la Administración Pública no podrán permutar, ceder, enajenar, de ninguna manera, entregar ni dar en arrendamiento, terrenos rurales de su propiedad o bajo su administración, sin que antes hayan sido clasificados por el Ministerio del Ambiente y Energía. Si están cubiertos de bosque, automáticamente quedarán





incorporados al patrimonio natural del Estado y se constituirá una limitación que deberá inscribirse en el Registro Público." -----

Séptimo. Que la sociedad Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#1), contaba con concesión debidamente aprobada mediante acuerdo del Concejo Municipal de Osa tomando en la sesión extraordinaria número 18 celebrada el día 30 de julio de 2004, Capítulo 4, Punto 3, cuyo contrato de concesión fue debidamente firmado el día 3 de septiembre de 2004, por un plazo de veinte años, según constan en el propio contrato, siendo que tal plazo iniciaba el día de la firma del contrato y terminaba el día 3 septiembre de 2024. El predio en concesión tiene un área de 32044.26 m2, graficado en el plano catastro P-0846540-2003, y con numero de matrícula 1695-Z—000, según constan en el Registro Nacional. -----

Octavo. Notificación de vencimiento de concesión. Que no media notificación por parte de la Municipalidad de Osa al interesado, sobre el vencimiento de la concesión otorgada a Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#1), sin embargo, el numeral 53, inciso A del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, estipula que tal notificación debe ser hecha con una anticipación no menos de seis meses ni mayor a un año. -----

Noveno. Solicitud de prórroga de concesión. Mediante escrito presentado en la Municipalidad de Osa el día 18 de julio 2024, fue solicitada la prórroga a la concesión otorgada a Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#1), cumpliendo el interesado con ello lo estipulado en el artículo 53, inciso B del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, en el cual se indica que dicha solicitud la debe realizar dentro de los tres meses siguientes a la notificación, aun cuando ésta no se hubiere practicado, el interesado podrá solicitar la prórroga dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del plazo de la concesión. -----

Décimo. Que el sector en el cual se encuentra la concesión es regido mediante el Plan Regulador Sector Costero Turístico Playa Las Caletas y Playa Cocalito (Lamina y reglamento publicados en la gaceta N°105 del 3 de junio de 2002), que en conjunto con su reglamento establecen la distribución de Usos del Suelo, estipulando para el área de influencia del plan regulador los usos de: Zona Pública (ZPU), la Zona de Alojamiento Ecoturístico de Baja Densidad (ZAEbd), la Zona de Alojamiento Ecoturístico de Media Densidad (ZAEmd), la Zona de Servicios Básicos (ZSB), la Zona Residencial Turística (ZRT), la Zona de Protección (ZP) y la Zona de Vialidad (ZV). -----

Undécimo. En el presente caso el predio en concesión a prorrogar abarca un área de Zona de Alojamiento Ecoturístico de Baja Densidad (ZAEbd), siendo que para tal área el reglamento de zonificación respectivo establece lo siguiente: -----

Artículo 5. Zona Alojamiento Ecoturístico de Baja Densidad (ZHEbd)

a.Propósitos: Dar servido de hospedaje; alimentación y esparcimiento a los turistas nacionales y extranjeros. -----

b.Localización: De acuerdo con el Mapa N°18, corresponde a /as zonas identificadas por las siglas ZAEbd, la primera se extiende desde M-55 -08 m hasta el M 97 (detrás de la Zona de Protección), donde limita con una Zona de Protección por pendientes fuertes; la otra se encuentra localizada entre los mojones M 5 al M1 (detrás de la Zona de Protección). -----

c.Usos Permitidos: Hotel, albergue, campamento, cabinas, restaurante, cafetería, bar, deportes al aire libre y piscina. Cabe indicar que las piscinas se construirán en una proporción de 2 m2 por persona. -----

d.Usos Condicionales: Áreas recreativas bajo techo, vivienda unifamiliar. -----

e.Usos Conflictivos: Cualquiera que no sea de carácter turístico. -----

f. Requisitos: El diseño del sitio deberá ajustarse al máximo a las siguientes normas de carácter legal ya la vez con los requisitos anotados en las "Observaciones Generales " del presente reglamento: -----

1. Densidad máxima: (pendiente < 30%)06 habitaciones/ Ha. Ocupación doble. -----

2. Cobertura máxima:15%. -----

3. Retiro lateral:5 m. -----

4. Retiro frontal:5 m. -----

5. Retiro posterior:5 m. -----

6. Área recreativa:10% -----





7. Área verde:74% -----
8. Área de equipamiento comercial:1% -----
9. Ancho mínimo caminos internos:7 m. -----
10. Altura máxima número de plantas:2 pisos. -----
11. Altura máxima de techo:8 m. -----
12. Pendiente máxima utilizable:Menos de 30%. -----
g. Concesiones: En conformidad con lo establecido por la Ley N°6043. -----
Duodécimo. Afectación de Patrimonio Natural del Estado (en adelante PNE). Según los
montajes realizados por parte del departamento de Zona marítimo Terrestre, del plano catastro
P-0846540- 2003 (polígono en color amarillo) y la certificación de Patrimonio Natural del Estado
SINAC-ACOSA- PNE-036-2017, el predio concesionado presenta afectación por parte de PNE,
área de bosque. Véase el siguiente montaje: (la imagen consta en el oficio original) -----
El polígono delineado en color amarillo representa el plano P-0846540-2003, siendo que las
áreas coloreadas en verde representan las áreas de bosque según la certificación SINAC-
ACOSA-PNE-036-2017 de PNE. Siendo que la afectación de PNE abarca un aproximado del
78% del predio concesionario. Cabe mencionar que las áreas declaradas PNE que se
encuentran en ZMT no son de administración municipal en virtud de los numerales 13,14 y 15
de la Ley Forestal N°7575. -----
Por tanto. -----
Una vez analizado el expediente y en vista de las circunstancias encontradas, con el fin de
realizar el procedimiento para la prórroga de concesión, se debe cumplir con el numeral artículo
53, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, siendo que en este caso la
sociedad Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#1) cumplió con las disposiciones
establecidas en tal numeral. -----
Sin embargo, del montaje del plano P-0846540-2003 y la certificación SINAC-ACOSA-PNE-
036-2017, se desprende que el predio sobre el cual se otorgó la concepción en 2004, y sobre
la cual actualmente se solicita la respectiva prórroga, presenta una pronunciada afectación por
parte de PNE, tal afectación aproximadamente abarca un 78% del área concesionaria, siendo
que el restante aproximado de 22% representa aproximadamente unos 7.102.24 m2, es decir,
un alto porcentaje del área concesionaria, actualmente ya no es parte de la Zona Marítimo
Terrestre bajo administración municipal, sino que al haber sido declaradas PNE, dichas áreas
son administradas por el Ministerio del Ambiente y Energía según los numerales 13,14 y 15 de
la Ley Forestal N°7575. -----
Por tanto, en base a todo lo antes dicho es que se recomienda al interesado a que, respecto
del área afectada por PNE, proceda a tramitar lo correspondiente ante Ministerio del Ambiente
y Energía. Por otra parte, con relación al área sin afectación y por ende competencia de la
Municipalidad de Osa, se recomienda que se proceda con la rectificación del plano excluyendo
por completo las áreas afectadas por PNE. -----
**Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda darse por enterados y
se transcribe a los señores Bosque Pulmón Verde SRL. Esto por medio de los votos de
los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras,
Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la
documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----**
**Punto 11. Se recibe oficio PZM-404-2025, de fecha 1 de octubre de 2025, recibido el 7 de
noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el
Lic. Diego Arias Morales, Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido a los
Señores Bosque Pulmón Verde SRL (#1), cédula jurídica 3-102-319214, que a la letra dice:**
**Asunto: Análisis de Expediente Bosque Pulmón Verde SRL (#2) para solicitud de prórroga de
concesión. -----**
Estimados Señores: -----
Aspectos Preliminares. -----
Antes de entrar a analizar el fondo del expediente y con la finalidad de garantizar el debido
proceso es importante estar claros sobre los alcances del principio de legalidad, el cual está
consagrado en el numeral 11 de la Constitución Política y en el artículo 11 de la Ley General
de Administración Pública Ley N°6227, los cuales citan textualmente. -----





"Artículo 11, Constitución Política. -----
(...) 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 (..)' -----
"Artículo 11, Ley General de la Administración Pública. -----
(...)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 (...)'" -----
Estableciéndose normativa clara sobre la obligatoriedad de los funcionarios ante el actuar de la administración, donde este debe ser encomendado y en cumplimiento de la ley y no por actuaciones antojadizas, siendo que los funcionarios solo podrán realizar los actos que estén autorizados en el ordenamiento jurídico. -----
Por su parte la jurisprudencia judicial ha señalado, por medio del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección I, mediante resolución N°274-2005 del 06 de julio del año 2005, que: -
"El principio de legalidad, es efecto y manifestación directa del sometimiento del Poder Público al Derecho. En este sentido, todo el comportamiento de la Administración Pública está afecto y condicionado a una norma habilitadora, ya sea escrita o no escrita. De esta forma, el instituto se proyecta en su doble vertiente positiva y negativa. En su primera dimensión, se constituye como fuente permisiva de la conducta administrativa específica, en tanto se traduce en concretas potestades administrativas, que por ser tales, adquieren el carácter de funcionales, es decir, dispuestas al servicio de la colectividad y para el cumplimiento de los fines públicos. Son pues, apoderamientos que se confieren a la Administración, no para su ejercicio, facultativo, sino por el contrario, para su obligada aplicación, ejecutando no sólo el mandato del legislador, sino, además, complementándolo mediante los diversos poderes que el Ordenamiento Jurídico le atribuye. Por ende, la función administrativa no puede verse como la ciega y cerrada ejecución del precepto legal, sino como complementaria y ejecutiva de i o dispuesto por las normas superiores. Por otro lado, en su fase negativa, el principio se proyecta como límite y restricción del comportamiento público, pues cualquier actuación suya, deberá ajustarse a i a norma de grado superior, so pena de invalidez. -----
Repitiéndose esta línea de pensamiento por parte de la Sala Constitucional, en el voto N°440-98, que ha mantenido la tesis de que, en el Estado de Derecho, el principio de legalidad expresa un vínculo especial entre las autoridades o instituciones públicas y el ordenamiento jurídico, ya que: -----
"...toda autoridad o institución pública lo es y solamente puede actuar en la medida en que se encuentre apoderada para hacerlo por el mismo ordenamiento, y normalmente a texto expreso -para las autoridades e instituciones públicas sólo está permitido lo que este constitucional y legalmente autorizado en forma expresa, y todo lo que no esté autorizado les está vedado-; así como sus dos corolarios más importantes, todavía dentro de un orden general; el principio de regulación mínima, que tiene especiales exigencias en materia procesal, y el de reserva de ley, que en este campo es casi absoluto." -----
Sobre dicha afirmación, la Procuraduría General de la República (PGR), mediante dictamen C-130-2014, ha sostenido que la actuación de la administración se encuentra sujeta a la existencia de una norma jurídica previa que le autorice su accionar, determinando que: -----
" (...) deviene imperioso, establecer que la conducta a desplegar por el gobierno local, únicamente, será válida y eficaz, si se encuentra sometida al principio de legalidad". -----
Con base en lo indicado en la Constitución Política y en la Ley General de Administración Pública, así como lo dicho tanto por el Tribunal Contencioso Administrativo, la Sala Constitucional y 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. -----
Observaciones y consideraciones del expediente. -----
De esta forma y con base en lo anteriormente indicado, se realiza el análisis al expediente de Concesión a nombre de Bosque Pulmón Verde SRL (#2), inscrita bajo finca 1696-Z-000, al respecto del cual se detecta lo siguiente: -----





1 Primero. Resulta menester en este caso de entrada aclarar que en el presente análisis cuando
2 se hace referencia a la sociedad Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2),
3 se habla de la misma sociedad que la mencionada en el oficio PZM-403-2025, en el cual se
4 alude a Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#1), siendo que la
5 numeración, sea #1 o bien #2, es para poder llevar una distinción a nivel interno del
6 departamento de ZMT, pero se trata de la misma sociedad en ambos informes, sin embargo,
7 no del mismo predio o área dada en concesión, por ello que se recurra a la numeración para
8 distinguirlas. -----
9 Segundo. Es importante recordar que la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), es un terreno del
10 estado y por sus características de inalienabilidad e imprescriptibilidad ninguna persona física
11 o jurídica puede alegar derechos sobre ella (art. 1, ley de Zona Marítimo Terrestre (LZMR), Ley
12 N°6043) -----
13 Tercero. Las Municipalidades fungen como administradoras y usufructuarias de esta franja,
14 debiendo velar directamente por el cumplimiento de las normas referentes al dominio,
15 desarrollo, aprovechamiento y uso de la ZMT, siempre y cuando dichas áreas no formen parte
16 del Patrimonio Natural del Estado (PNE) y demás excepciones establecidas en los artículos 6
17 y 73 de la ley 6043. -----
18 Cuarto. De conformidad con el artículo 12 de la ley 6043, en el cual se establece que "en la
19 ZMT es prohibido sin i a debida autorización legal, explotar la flora y fauna, deslindar con
20 cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles,
21 extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación" ,
22 explotación y ocupación que no puede generarse hasta contar con la existencia de un Plan
23 Regulador en aplicación a lo indicado en el artículo 19 de la LZMT donde establece que "hasta
24 tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras
25 ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones, de ninguna dase, en la zona marítimo
26 terrestre" en concordancia con el articulo lo 35 y 38 del mismo cuerpo normativo que en lo
27 pertinente indica que las municipalidades "... deberán conservar la situación existente en la
28 zona hasta tanto no se produzca la declaratoria de aptitud turística por el Instituto Costarricense
29 de Turismo" , "las Municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas, sin
30 que ICT y el INVU hayan aprobado o elaborado los planos de desarrollo de esas zonas y el
31 artículo 15 del Reglamento que dice "las municipalidades no podrán aprobar obras de
32 construcción, reconstrucción o remodelación hasta tanto no se produzca la declaratoria de zona
33 de aptitud turística o no turística por parte del ICT, se haya aprobado y publicado el Plan
34 Regulador costero, y se cuente con el respectivo contrato de concesión debidamente inscrito
35 en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre en el Registro Nacional'
36 (los resultados no son del original). Quedando claro de este modo que, para el desarrollo de
37 edificaciones, no solo se necesita la existencia de una declaratoria de aptitud turística, sino que
38 poder edificar o desarrollar la zona, también se requiere que las construcciones deban contar
39 con el respectivo permiso municipal, pues como indica en lo que interesa la normativa antes
40 expuesta, en la ZMT es prohibido sin la debida autorización legal...levantar edificaciones o
41 instalaciones. -----
42 Quinto. Que el artículo 73 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No. 6043 establece que
43 dicha ley no se aplica a las zonas marítimas terrestres, incluidas en los parques nacionales y
44 reservas equivalentes, las cuales se regirán por la legislación respectiva. -----
45 Sexto. Que los artículos 13,14 y 15 de la Ley Forestal No. 7575 establecen lo siguiente: -----
46 "ARTÍCULO 13.- Constitución y administración. El Patrimonio Natural del Estado estará
47 constituido por los bosques y terrenos forestales de /as reservas nacionales, de las áreas
48 declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a
49 municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública,
50 excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e
51 ingresen a formar parte de su patrimonio. -----
52 El Ministerio del Ambiente y Energía administrará el patrimonio. (...)" -----
53 "ARTÍCULO 14.- Condición inembargable e inalienable del patrimonio natural. Los terrenos
54 forestales y bosques que constituyen el patrimonio natural del Estado, detallados en el artículo
55 anterior, serán inembargables e inalienables; su posesión por los particulares no causará





derecho alguno a su favor y la acción reivindicatoria del Estado por estos terrenos es imprescriptible. En consecuencia, no pueden inscribirse en el Registro Público mediante información posesoria y tanto la invasión como la ocupación de ellos serán sancionadas conforme a lo dispuesto en esta ley." -----

"ARTÍCULO 15.- Impedimentos. Los organismos de la Administración Pública no podrán permutar, ceder, enajenar, de ninguna manera, entregar ni dar en arrendamiento, terrenos rurales de su propiedad o bajo su administración, sin que antes hayan sido clasificados por el Ministerio del Ambiente y Energía. Si están cubiertos de bosque, automáticamente quedarán incorporados al patrimonio natural del Estado y se constituirá una limitación que deberá inscribirse en el Registro Público." -----

Séptimo. Que la sociedad Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2), contaba con concesión debidamente aprobada mediante acuerdo del Concejo Municipal de Osa tomando en la sesión extraordinaria número 18 celebrada el día 30 de julio de 2004, Capítulo 4, Punto 3, cuyo contrato de concesión fue debidamente firmado el día 10 de agosto de 2004, por un plazo de veinte años, según constan en el propio contrato, siendo que tal plazo iniciaba el día de la firma del contrato y terminaba el día 10 agosto de 2024. El predio en concesión tiene un área de 2.217.41 m2, graficado en el plano catastro P-872604-2003, y con numero de matrícula 1696-Z—000, según constan en el Registro Nacional. -----

Octavo. Notificación de vencimiento de concesión. Que no media notificación por parte de la Municipalidad de Osa al interesado, sobre el vencimiento de la concesión otorgada a Bosque Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2), sin embargo, el numeral 53, inciso A del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, estipula que tal notificación debe ser hecha con una anticipación no menos de seis meses ni mayor a un año. -----

Noveno. Solicitud de prórroga de concesión. Mediante escrito presentado en la Municipalidad de Osa el día 14 de marzo de 2024, fue solicitada la prórroga a la concesión otorgada a Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2), cumpliendo el interesado con ello lo estipulado en el artículo 53, inciso B del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, en el cual se indica que dicha solicitud la debe realizar dentro de los tres meses siguientes a la notificación, aun cuando ésta no se hubiere practicado, el interesado podrá solicitar la prórroga dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del plazo de la concesión. -----

Décimo. Que mediante documentación presentada a en la corporación municipal el día 18 de julio de 2024, se comunicó al departamento de ZMT de la Municipalidad de Osa la cesión de la concesión otorgada a Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2), hacia la sociedad KDRK WINDMILLS LIMITADA con cédula jurídica 3-102903484, mediante contrato de cesión firmado entre las partes el día 11 de julio de 2024. Aunado a lo anterior, en esa misma documentación se solicita también la prórroga de la concesión. -----

Undécimo. Que en sesión extraordinaria N°16-2024-2028 celebrada el 17 de octubre de 2024, artículo IV, Punto 4, el Concejo Municipal de Osa conoció nota recibida vía correo electrónico el 10 de octubre de 2024 en la secretaria del concejo, y suscrita por Priscila Picado Murillo gerente de la sociedad KDRK WINDMILLS LIMITADA, en la cual solicita se resuelva y de tramite a la gestión presentada el 18 de julio de 2024 en el departamento ZMT. Siendo que el Concejo remite tal tramite a ZTM para que se dé respuesta. -----

Duodécimo. Que el sector en el cual se encuentra la concesión es regido mediante el Plan Regulador Sector Costero Turístico Playa Las Caletas y Playa Cocalito (Lamina y reglamento publicados en la gaceta N°105 del 3 de junio de 2002), que en conjunto con su reglamento establecen la distribución de Usos del Suelo, estipulando para el área de influencia del plan regulador los usos de: Zona Pública (ZPU), la Zona de Alojamiento Ecoturístico de Baja Densidad (ZAEbd), la Zona de Alojamiento Ecoturístico de Media Densidad (ZAEmd), la Zona de Servicios Básicos (ZSB), la Zona Residencial Turística (ZRT), la Zona de Protección (ZP) y la Zona de Vialidad (ZV). -----

Decimotercero. En el presente caso el predio en concesión a prorrogar abarca un área de Zona de Alojamiento Ecoturístico de Baja Densidad (ZAEbd), siendo que para tal área el reglamento de zonificación respectivo establece lo siguiente: -----

Artículo 5. Zona Alojamiento Ecoturístico de Baja Densidad (ZHEbd) -----





a.Propósitos: Dar servicio de hospedaje, alimentación y esparcimiento a los turistas nacionales y extranjeros. -----

b.Localización: De acuerdo con el Mapa N°18, corresponde a las zonas identificadas por y las siglas ZAEbd, la primera se extiende desde M-55 -08 m hasta el M 97(detrás de la Zona de Protección), donde limita con una Zona de Protección por pendientes fuertes; la otra se encuentra localizada entre los mojones M 5 al M1 (detrás de la Zona de Protección). -----

c.Usos Permitidos: Hotel, albergue, campamento, cabinas, restaurante, cafetería, bar, deportes al aire libre y piscina. Cabe indicar que las piscinas se construirán en una proporción de 2 m2 por persona. -----

d.Usos Condicionales: Áreas recreativas bajo techo, vivienda unifamiliar. -----

e.Usos Conflictivos: Cualquiera que no sea de carácter turístico. -----

f. Requisitos: El diseño del sitio deberá ajustarse al máximo a las siguientes normas de carácter legal ya la vez con los requisitos anotados en las "Observaciones Generales " del presente reglamento: -----

1.Densidad máxima: (pendiente < 30%)06 habitaciones / Ha. Ocupación doble. -----

2.Cobertura máxima:15%. -----

3.Retiro lateral:5 m. -----

4.Retiro frontal:5 m. -----

5.Retiro posterior:5 m. -----

6.Área recreativa:10% -----

7.Área verde:74% -----

8.Área de equipamiento comercial:1 % -----

9.Ancho mínimo caminos internos:7 m. -----

10.Altura máxima número de plantas:2 pisos. -----

11.Altura máxima de techo:8 m. -----

12.Pendiente máxima utilizable:Menos de 30%. -----

g. Concesiones: En conformidad con lo establecido por la Ley N°6043. -----

Con relación a la zonificación indicada, el área abarcada por el predio en concesión, según los montajes realizados por parte del departamento de Zona marítimo Terrestre, del plano catastro P-872604-2003 (polígono en color amarillo) y la lámina del plan regulador respectivo seria: (la imagen consta en el oficio original) -----

Decimocuarto. Afectación de Patrimonio Natural del Estado (en adelante PNE). Según los montajes realizados por parte del departamento de Zona marítimo Terrestre, del plano catastro P-872604- 2003 (polígono en color amarillo) y la certificación de Patrimonio Natural del Estado SINAC-ACOSA- PNE-036-2017, el predio concesionado presenta afectación por parte de PNE, área de bosque. Véase el siguiente montaje (la imagen consta en el oficio original) -----

El polígono delineado en color amarillo representa el plano P-872604-2003, siendo que las áreas coloreadas en verde representan las áreas de bosque según la certificación SINAC-ACOSA-PNE-036-2017 de PNE, en este caso la afectación de PNE abarca un aproximado del 26% del predio concesionado. Cabe mencionar que las áreas declaradas PNE que se encuentran en ZMT no son de administración municipal en virtud de los numerales 13,14 y 15 de la Ley Forestal N°7575. -----

Por tanto. -----

Una vez analizado el expediente y en vista de las circunstancias encontradas, con el fin de realizar el procedimiento para la prórroga de concesión, se debe cumplir con el numeral artículo 53, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, siendo que en este caso la sociedad Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2) cumplió con las disposiciones establecidas en tal numeral al presentar la solicitud de prórroga según lo establecido en el numeral supra mencionado. -----

En lo que respecta a la cesión de la concesión de Pulmón Verde con cédula jurídica 3-102-319214 (#2) hacia la sociedad KDRK WINDMILLS LIMITADA con cédula jurídica 3-102903484, es preciso que se cumpla lo estipulado en el numeral 45 de la Ley ZMT N°6043, en el cual se indica que "" -----

Artículo 45.- Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización -----

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición, (lo subrayado y en negrita no es del original) -----

Concordante con el ordinal 59 del Reglamento a Ley de ZMT Decreto Ejecutivo: 7841 del 16/12/1977, donde se dispone: -----

Artículo 59.- Para que una concesión o los derechos derivados de ella puedan cederse, comprometerse, traspasarse, o gravarse, total o parcialmente deberá contarse con la autorización escrita de la municipalidad respectiva y el ICT o el ITCO, según corresponda. ----

En caso de traspaso seguirán vigentes todas las estipulaciones del contrato, incluyendo el canon o la proporción que correspondiere de este si la cesión fuere parcial, (lo subrayado y en negrita no es del original) -----

Debido a lo anterior es que el departamento de ZMT debe extender su criterio al respecto de la cesión de la concesión, poner en conocimiento al Concejo Municipal de Osa, y que tal ente en virtud de su competencia delibere al respecto y determine si otorga o deniega la respectiva autorización. -----

Por otra parte, del montaje del plano P-872604-2003 y la certificación SINAC-ACOSA-PNE-036-2017, se desprende que el predio sobre el cual se otorgó la concepción en 2004, y sobre la cual actualmente se solicita la respectiva prorroga, presenta afectación por parte de PNE, tal afectación aproximadamente abarca un 26% del área concesionada, siendo que el restante aproximado de 74% representa aproximadamente unos 1.646.88 m2, es decir, un porcentaje del área concesionada, actualmente ya no es parte de la Zona Marítimo Terrestre bajo administración municipal, sino que al haber sido declaradas PNE, dichas áreas son administradas por el Ministerio del Ambiente y Energía según los numerales 13,14 y 15 de la Ley Forestal N°7575, por lo cual es que se recomienda al interesado a que, respecto del área afectada por PNE, proceda a tramitar lo correspondiente ante Ministerio del Ambiente y Energía. Mientras que, con relación al área sin afectación y por ende competencia de la Municipalidad de Osa, se recomienda que se proceda con la rectificación del plano excluyendo por completo las áreas afectadas por PNE. -----

Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda darse por enterados y se transcribe a los señores Bosque pulmón Verde SRL. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----

Punto 12. Se recibe nota, de fecha 10 de noviembre de 2025, recibida el 9 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrita por Carlos Luis Quiros Cruz, dirigida al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----

SOLICITUD DE REVISIÓN Y ACLARACIÓN. -----

Asunto: Revisión de la respuesta del señor Alcalde Mainor Anchía Referencia: Transcripción PCM.N.1020-2024-2028 -----

Yo, CARLOS LUIS QUIRÓS CRUZ, portador de la cédula de identidad número 5-0288-0671, vecino de Centro de Agujitas de Drake, cantón de Osa, actuando en mí condición de vecino y empresario de la comunidad, respetuosamente me presento ante este Honorable Consejo Municipal para exponer lo siguiente: -----

En relación con la respuesta brindada por el señor Alcalde Municipal, Mainor Anchía, en el oficio AM- 390-2025-2028 con fecha 03 041 2025 Y en referencia a la Transcripción PCM.N.1020-2024-2028, mediante la cual se da contestación a la situación planteada por mí sobre la no renovación de las resoluciones administrativas para actividades comerciales ubicadas en la Zona Marítimo Terrestre del distrito de Bahía Drake, me permito solicitar la revisión y análisis de fondo de dicha respuesta. -----

El señor Alcalde indica que estas situaciones "se fundamentan únicamente en criterios de legalidad y que la administración debe velar por el cumplimiento de los requisitos conforme a la normativa y ley vigente requerida por la unidad correspondiente". -----

No obstante, es necesario aclarar que en este caso la administración municipal no está aplicando correctamente la Ley N.°10489, conocida como Ley de Moratoria para la protección de ocupantes en zonas especiales del Estado, la cual fue publicada en el Diario Oficial La



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°79-2024-2028

Página 63 de 74

Gaceta N.°107 del 13 de junio de 2024, entrando en vigencia a partir de esa misma fecha y estableciendo una moratoria de treinta y seis (36) meses, es decir, hasta el 13 de junio de 2027. Dicha ley establece la protección temporal de los ocupantes y desarrollos preexistentes dentro de zonas especiales, incluyendo la Zona Marítimo-Terrestre. ----- por lo tanto, suspende la ejecución de actos administrativos que impliquen desalojos, cierres o cancelaciones de permisos y patentes, mientras se regule la situación jurídica de dichas áreas. Por tanto, al no renovar las resoluciones administrativas que amparaban la actividad de muchos vecinos y ocupantes de la Zona Marítimo-Terrestre en Bahía Drake, la administración municipal estaría incurriendo en un acto contrario al espíritu y aplicación de dicha ley, vulnerando derechos adquiridos y los principios de seguridad jurídica, equidad y continuidad administrativa. Solicito respetuosamente a este Honorable Concejo Municipal: ----- Tener por presentada esta solicitud de revisión y aclaración respecto a la respuesta del señor Alcalde Municipal. ----- Solicitar a la Alcaldía Municipal de Osa una revisión integral de los casos en los que administrados que han sido afectados y han solicitado el amparo de la Ley N.* 10489, y además brindar una explicación formal a este Concejo. ----- sobre el comportamiento administrativo contrario a dicha ley, y que se emita una copia de esa explicación para mi conocimiento y seguimiento. ----- Recomendar al Departamento de Patentes, al Departamento de Zona Marítimo-Terrestre y a las demás unidades técnicas municipales la observancia obligatoria de la normativa de moratoria y protección de ocupantes en zonas especiales, especialmente en el distrito de Bahía Drake. ----- Que, en caso de demostrarse que alguno de los departamentos mencionados o funcionarios municipales, incluido el señor Alcalde, han incurrido en actos u omisiones contrarios a la Ley N.°10489 o a la normativa vigente, se proceda a remitir los antecedentes a las autoridades competentes para la aplicación de las sanciones administrativas o penales que correspondan por el incumplimiento de sus deberes y responsabilidades públicas. ----- Sin más que agregar, reitero lo expuesto por mi parte respecto a la situación de los vecinos y ocupantes de Bahía Drake, quienes se han visto afectados por el incumplimiento de la Ley 10489 y la falta de aplicación de la moratoria establecida en relación con las actividades desarrolladas dentro de la Zona Marítimo-Terrestre. ----- **Una vez vista y analizada la nota el Concejo Municipal Acuerda darse por enterados y se transcribe al señor Alcalde para lo que corresponda. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----** **Punto 13. Se recibe nota, de fecha 10 de noviembre de 2025, recibida el 10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrita por el señor Jesús Mora Villalobos, presidente de la Seccional ANEP, Municipalidad de Osa, dirigida al Honorable Concejo Municipal, que a la letra dice: -----** Reciban un cordial y respetuoso saludo. ----- En atención a la audiencia concedida a la Seccional ANEP Municipalidad de Osa ante ese Honorable Concejo, y considerando las manifestaciones del señor Alcalde Municipal, quien propuso que en dicha gestión se integre la participación del señor Albino Vargas Barrantes, Secretario General de la ANEP, procedo respetuosamente a solicitar la reprogramación de la audiencia para el día Miércoles 3 de Diciembre del presente año. ----- Esta solicitud se formula en razón de la relevancia institucional y sindical que reviste la presencia del señor Vargas Barrantes, cuya participación permitirá fortalecer la exposición técnica, jurídica y gremial que esta Seccional presentará ante el Concejo. ----- Asimismo, se hace referencia al Oficio S.G. 25-29-0256-25, de fecha 5 de noviembre de 2025, emitido por la Secretaría General de la ANEP, en la que se faculta al infra escrito para actuar en representación de la organización y realizar las gestiones correspondientes ante las diferentes instancias de la Municipalidad de Osa, respaldo que otorga plena validez a la presente gestión. -----



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



Aunado a lo anterior, informamos que en la audiencia reprogramada estará presente también nuestro asesor sindical, Lic. Roy Chaverri Chacón, quien acompañará la exposición de la Seccional junto con el señor Albino Vargas Barrantes y este servidor, en representación formal de la ANEP Municipalidad de Osa. -----

Por lo anterior, solicito respetuosamente al Honorable Concejo Municipal disponer la reprogramación de la audiencia originalmente acordada, a efecto de permitir la adecuada integración y participación de las autoridades sindicales mencionadas. -----

Agradezco de antemano la atención y buena disposición hacia esta gestión sindical. -----

Una vez vista y analizada la Nota el Concejo Municipal Acuerda reprogramar la audiencia para el miércoles 3 de diciembre en sesión ordinaria que inicia a las 4:30pm. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 14. Se recibe nota, de fecha 4 de noviembre de 2025, recibida el 10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, suscrita por José Alfredo Rojas Solano, dirigida Concejo Municipal de Osa, que a la letra dice: -----

YO, JOSE ALFREDO ROJAS SOLANO, mayor, Soltero, Ingeniero Forestal, vecino de Palmar Norte, Osa, Puntarenas, contiguo a las Cabinas Hong Kong, cédula de identidad número dos - quinientos - novecientos cincuenta; ante ustedes con respeto atento expongo: -----

PRIMERO: Que desde hace más de treinta y un años tomando en cuenta mis actos posesorios con los demás transmitentes, he sido poseedor de un Lote parte de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, a nombre de la Municipalidad de Osa, matricula número CINCO MIL QUINIENTOS CUATRO - CERO CERO CERO, la cual es de propiedad que se ubica en el Partido de Puntarenas, en el Distrito Primero Puerto Cortés, cantón quinto Osa, de NATURALEZA: Terreno de Potrero, MIDE: Diez mil metros con tres decímetros cuadrados; COLINDANCIAS: NORTE: Calle Pública con frente de ochenta y seis metros con noventa y ocho centímetros; al SUR: Rufino Diaz Diaz y Ángel Robles Zeledón; al ESTE: Gerardo Diaz Vélchez; y al OESTE: José Martin Oporta Oporta; PLANO CATASTRADO: P - Novecientos veinticinco mil trescientos cincuenta y cuatro - mil novecientos noventa; CON UN NUEVO NÚMERO DE PLANO, ya que el plano existente se encontraba caduco, y ahora cuenta con un nuevo número de plano catastrado el cual es: P - 51986 - 2025, que es naturaleza terreno de uso agrícola, sita en el distrito Puerto Cortés, cantón quinto Osa, de la provincia de Puntarenas, que colinda al NORTE: Calle Pública con gente de ochenta y seis metros con noventa y ocho centímetros; al SUR: Víctor Mauricio Ibarra Solís, Soledad Cristina Álvarez Sánchez, al ESTE: David Joanny Baldi Valverde, y al OESTE: Luis Alberto Aguilar Picado, mide diez mil veintinueve metros con un centímetro; -----

SEGUNDO: Dicho Lote que adquirido por medio de compraventa al señor CARLOS LUIS FAJARDO FERNANDEZ, cédula de identidad número uno - seiscientos tres - novecientos cuarenta y cinco; esto con vista en el escritura pública firmado en la ciudad de Palmar Norte de Osa, Puntarenas, al ser las dieciséis horas del día veintiuno de abril del dos mil veinticinco, vista en la escritura número CIENTO DOCE, visible al folio SESENTA V CINCO VUELTO del tomo número DIECISEIS del protocolo del Notario Público Billy Latouche Ortiz; -----

TERCERO: Que mi posesión con la de los anteriores transmitentes ha sido quieta, pública, pacífica, de buena fe, sin interrupción y a título de dueño, por más de treinta y un años, lo que en buena lid me permite optar por el respectivo título de propiedad a mi nombre. -----

CUARTO: Que en este acto y en mi nombre manifiesto que este inmueble no ha sido inscrito en el Registro Público anteriormente, y que carece de título inscribible de dominio, y que es mi interés que el Concejo Municipal de Osa, reconozca mi derecho y tome el acuerdo necesario para poder Autorizar al Alcalde a firmar la escritura de segregación correspondiente a mi favor.

PRETENSIÓN: -----

1- Que se realice la inspección de mi propiedad que se ubica Ciudad Cortés, Osa, Puntarenas, 650 mts al Oeste del Minisuper el Pozo. -----

2- Que se tome el acuerdo por parte del Concejo de reconocer mi derecho posesorio y se autorice al Alcalde Municipal a comparecer ante el notario Público Billy Latouche Ortiz, a



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



otorgar y firmar la escritura para segregar y traspasar el lote que se describe en el plano número P - 51986 - 2025; a mi nombre. -----
PRUEBAS: -----
Aporto Plano número P - 51986 - 2025; -----
Certificación literal de Propiedad a nombre de la Municipalidad de Osa. -----
Escritura pública de compraventa de dicha propiedad. -----
Avalúo de Propiedad; -----
Copia de mi cédula de identidad; -----
Declaración Jurada de los testigos que demuestran la posesión; -----
Copia de la cédula de identidad de los testigos; (pruebas constan en el documento original)
Una vez vista y analizada la nota el Concejo Municipal Acuerda trasladar a la señor vicealcaldesa para que se conforme el expediente, verificando los requisitos legales, ya que es ella la que trámite estos procedimientos. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. ----
Punto 15. Se recibe oficio PZM-473-2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, recibido el 10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Diego Arias Morales, Encargado Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----
Asunto: Remisión de informe de inspección para reclasificación por afectación de PNE. -----
Estimados Señores: -----
Después de saludarlos muy respetuosamente, me permito remitir a ustedes expediente administrativo bajo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-002-2025 de un área que se ubica en Sector Costero Las Caletas, específicamente en el Distrito de Drake, entre los mojones M5–M34, en solicitud de concesión en Zona Marítimo Terrestre a nombre de Campamento Corcovado Aventuras S.A número de cedula 3-101-121635 y posee plano catastrado P-1056098-2006. --
Lo anterior para que se proceda a tomar el acuerdo de remisión de expediente administrativo y se solicite al MINAET-ACOSA: -----
•Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. -----
•Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario. -----
•Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE) -----
NOTA: se adjunta copia del croquis, copia de informe de departamento, montaje de afectación, copia del plano, copia de consulta de inscripción en el registro. -----
Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda: remitir el expediente administrativo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-002-2025 y se solicite al MINAET-ACOSA: •
Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. •Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario y •Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE). Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----
Punto 16. Se recibe oficio PZM-479-2025, de fecha 07 de noviembre de 2025, recibido el 10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Diego Arias Morales, Encargado Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----
Asunto: Remisión de informe de inspección para reclasificación por afectación de PNE. -----
Estimados Señores: -----
Después de saludarlos muy respetuosamente, me permito remitir a ustedes expediente administrativo bajo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-001-2025 de un área que se ubica en Sector Costero Punta Ganadito, específicamente en el Distrito de Drake, entre los mojones M220 –

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



M223, con solicitud de concesión en Zona Marítimo Terrestre a nombre de Nautilos del Sur S.A número de cedula 3-101-135015 y posee plano catastrado P-1076812-2006. -----
Lo anterior para que se proceda a tomar el acuerdo de remisión de expediente administrativo y se solicite al MINAET-ACOSA: -----
•Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. -----
•Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario. -----
•Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE) -----
NOTA: se adjunta copia del croquis, copia de informe de departamento, montaje de afectación, copia del plano, copia de consulta de inscripción en el registro. -----
Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda: remitir el expediente administrativo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-001-2025 y se solicite al MINAET-ACOSA: • Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. •Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario y •Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE). Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----
Punto 17. Se recibe oficio PZM-475-2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, recibido el 10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Diego Arias Morales, Encargado Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----
Asunto: Remisión de informe de inspección para reclasificación por afectación de PNE. -----
Estimados Señores: -----
Después de saludarlos muy respetuosamente, me permito remitir a ustedes expediente administrativo bajo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-004-2025 de un área que se ubica en Sector Costero Dominical, específicamente en el Distrito de Ballena, frene al mojón M110 – M111, Con solicitud de concesión en Zona Marítimo Terrestre a nombre de Debbie D. Zec Jiménez número de cedula 1 1431 0908 y posee plano catastrado P-92037-1993. -----
Lo anterior para que se proceda a tomar el acuerdo de remisión de expediente administrativo y se solicite al MINAET-ACOSA: -----
•Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. -----
•Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario. -----
•Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE) -----
NOTA: se adjunta copia del croquis, copia de informe de departamento, montaje de afectación, copia del plano, copia de consulta de inscripción en el registro. -----
Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda: remitir el expediente administrativo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-004-2025 y se solicite al MINAET-ACOSA: • Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. •Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario y •Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE). Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----
Punto 18. Se recibe oficio PZM-472-2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, recibido el 10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Diego Arias Morales, Encargado Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



Asunto: Remisión de informe de inspección para reclasificación por afectación de PNE. -----

Estimados Señores: -----

Después de saludarlos muy respetuosamente, me permito remitir a ustedes expediente administrativo bajo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-003-2025 de un área que se ubica en Sector Costero Agujitas, específicamente en el Distrito de Drake, entre a los mojones M12 – M13A, en solicitud de uso de suelo en Zona Marítimo Terrestre a nombre de Cast Away SRL número de cedula 3-102-191280. -----

Lo anterior para que se proceda a tomar el acuerdo de remisión de expediente administrativo y se solicite al MINAET-ACOSA: -----

- Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. -----
- Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario. -----
- Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE) -----

NOTA: se adjunta copia del croquis, copia de informe de departamento, montaje de afectación, copia del plano, copia de consulta de inscripción en el registro. -----

Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda: remitir el expediente administrativo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-003-2025 y se solicite al MINAET-ACOSA: •

Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. •Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario y •Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE). Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

Punto 19. Se recibe oficio PZM-477-2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, recibido el 10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por el Lic. Diego Arias Morales, Encargado Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----

Asunto: Remisión de informe de inspección para reclasificación por afectación de PNE. -----

Estimados Señores: -----

Después de saludarlos muy respetuosamente, me permito remitir a ustedes expediente administrativo bajo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-005-2024 de un área que se ubica en Sector Costero Dominical, específicamente en el Distrito de Ballena, frene al mojón M103 – M104, Con solicitud de concesión en Zona Marítimo Terrestre a nombre de Punta Gabriela S.A número de cedula 3-101-191671 y posee plano catastrado P-338457-1996. -----

Lo anterior para que se proceda a tomar el acuerdo de remisión de expediente administrativo y se solicite al MINAET-ACOSA: -----

- Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. -----
- Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario. -----
- Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE) -----

NOTA: se adjunta copia del croquis, copia de informe de departamento, montaje de afectación, copia del plano, copia de consulta de inscripción en el registro. -----

Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda: remitir el expediente administrativo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-005-2024 y se solicite al MINAET-ACOSA: •

Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. •Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de que se consideren necesario y •Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE). Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



ACTA ORDINARIA N°79-2024-2028

Página 68 de 74

1 **Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del**
2 **trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----**
3 **Punto 20. Se recibe oficio PZM-457-2025, de fecha 04 de noviembre de 2025, recibido el**
4 **10 de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito**
5 **por el Lic. Diego Arias Morales, Encargado Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de**
6 **Osa, dirigido al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----**
7 **Asunto: Remisión de informe de inspección para reclasificación por afectación de PNE. -----**
8 **Estimados Señores: -----**
9 Después de saludarlos muy respetuosamente, me permito remitir a ustedes expediente
10 administrativo bajo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-005-2025 de un área que se ubica en Sector
11 Costero Punta San Josecito, específicamente en el Distrito de Drake, frente a línea digital
12 Gaceta N°147 de 07/08/2019, con coordenadas N-530284.72 Y-955610.13, en solicitud de
13 concesión en Zona Marítimo Terrestre a nombre de Campanario S.A número de cédula 3-101-
14 023846. -----
15 Lo anterior para que se proceda a tomar el acuerdo de remisión de expediente administrativo
16 y se solicite al MINAET-ACOSA: -----
17 •Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos indiquen
18 cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión afectadas. -----
19 •Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en caso de
20 que se consideren necesario. -----
21 •Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE) -----
22 NOTA: se adjunta copia del croquis, copia de informe de departamento, montaje de afectación,
23 copia del plano, copia de consulta de inscripción en el registro. -----
24 **Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda: remitir el expediente**
25 **administrativo N°PNE-ACOSA-MUNOSA-005-2025 y se solicite al MINAET-ACOSA: •**
26 **Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos**
27 **indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión**
28 **afectadas. •Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación**
29 **de PNE en caso de que se consideren necesario y •Reconsiderar las áreas afectadas**
30 **por Patrimonio Nacional del Estado (PNE). Esto por medio de los votos de los regidores**
31 **propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis**
32 **Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del**
33 **trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----**
34 **Punto 21. Se recibe oficio SZM-407-2020, de fecha 05 de octubre de 2020, recibido el 10**
35 **de noviembre del 2025, en la secretaría del concejo, vía correo electrónico, suscrito por**
36 **el Licda. Isabel Chaves Bonilla, Zona Marítimo Terrestre, Municipalidad de Osa, dirigido**
37 **al Concejo Municipal, que a la letra dice: -----**
38 **Asunto: Remisión de informe de inspección requerida para análisis de afectación. -----**
39 **Estimados Señores: -----**
40 Después de saludarlos muy respetuosamente, me permito remitir a ustedes expediente
41 administrativo bajo N° **PNE-ACOSA-MUNOSA-001-2020** de un área que se ubica en Sector
42 Costero Dominical, específicamente en el Distrito de Ballena, frene al mojón M# A6 – M # A7,
43 Con concesión en Zona Marítimo a nombre de **The Punchbowl Limitada** número de cedula
44 **3-102-351067** y posee plano catastrado P-5912-1992. -----
45 Lo anterior para que se proceda a tomar el acuerdo de remisión de expediente administrativo
46 y se solicite al MINAET-ACOSA: -----
47 • Reconsiderar esta área en base al procedimiento establecido, o caso contrario nos
48 indiquen cual sería el proceso para seguir con estas áreas en solicitud de concesión
49 afectadas. -----
50 • Se solicite inspección en conjunto para verificar en el campo la afectación de PNE en
51 caso de que se consideren necesario. -----
52 • Reconsiderar las áreas afectadas por Patrimonio Nacional del Estado (PNE) -----
53 **NOTA: se adjunta copia del croquis, copia de informe de departamento, montaje de afectación,**
54 **copia del plano, copia de consulta de inscripción en el registro. -----**
55 **Constancia del secretario, Allan Herrera Jiménez: -----**

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



El señor presidente municipal, Jorge Li Wong: -----
Tiene la palabra la compañera, Fabiola Solís. -----
La regidora propietaria, Fabiola Solís Pérez: -----
Muy buenas tardes a todos los que están presentes, y los que nos acompañan en las redes, yo quiero hacer una aclaración o más bien quiero hacer un aporte, con respecto al expediente que se está devolviendo, veo que tiene demasiado tiempo en el que se emitió, desde el cinco de octubre del 2020, o sea, cinco años ya, entonces yo sé que al devolverlo, quizás el administrado pueda indicar que se le está haciendo más atrasos en su solicitud, pero yo quiero aclararle y en nombre de este Concejo, que nosotros somos un concejo que se cuida, que ve las cosas de la manera más correcta posible y la devolución de este expediente, es para que el departamento nos indique, en la forma más breve posible por qué se está enviando hasta ahora, para nosotros poder tomar una mejor decisión, del por qué cinco años después, nos lo envían para aprobar, si cuando lo emitieron, ni siquiera estábamos nombrados como regidores. Es muy importante también, solicitarles a los compañeros del departamento de Zona Marítimo Terrestre que verifiquen los documentos aportados en este expediente, para ver si alguno cuanta con vigencia o si alguno más bien esta caduco, porque eso es muy importante, porque se va a trasladar a SINAC-ACOSA, entonces en ese sentido mi observación para este expediente que se está enviando. -----
Una vez visto y analizado el oficio el Concejo Municipal Acuerda devolver al departamento de Zona Marítimo Terrestre, para que aclare sobre la fecha en que fue expedido el documento, de fecha 5 de octubre del 2020 y firmado por la licenciada Isabel Chaves Bonilla, nos indique, en la forma más breve posible por qué se está enviando hasta ahora, para nosotros poder tomar una mejor decisión, del por qué cinco años después, nos lo envían para aprobar, si cuando lo emitieron, ni siquiera estábamos nombrados como regidores. Además, solicitarles a los compañeros del departamento de Zona Marítimo Terrestre que verifiquen los documentos aportados en este expediente, para ver si alguno cuanta con vigencia o si alguno más bien esta caduco, porque eso es muy importante, porque se va a trasladar a SINAC-ACOSA. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----
ARTÍCULO VI. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE. -----
No hay -----
ARTÍCULO VII. INFORMES DE COMISIÓN. -----
Punto 1. Informe Comisión de Asuntos Jurídicos: -----
Acta #43: Al ser las 16:15 horas del día lunes 10 de noviembre del 2025 en la sala de sesiones de la Municipalidad de Osa con los siguientes integrantes: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Juan Carlos Anchía Angulo, Vanessa Masís Arias y Donald Cortés Porras, Mayron Marchena Vargas en representación de la oficina de patentes de esta Municipalidad, para tratar el siguiente tema: Exposición por el representante de la oficina de patentes sobre el reglamento de comercio sobre ruedas, comercio al aire libre y ventas ambulantes y estacionarias. Luego de escuchar al señor Marchena Vargas y posterior realizarle una serie de consultas referentes a sus exposición se toman los siguientes acuerdos: Acuerdo #uno: Se recomienda al Concejo Municipal para que por medio de acuerdo se cite a la señora Yadira Arroyo y Mayron Marchena del departamento de patentes, al administrador Tributario Juan de Dios Salas, a la dirección financiera Enid Benavides, a la coordinadora de jurídicos Leidy Martínez y a la licenciada Wendy Mora de la Dirección Desarrollo Humano, esta última solicitar y coordinar su presencia con su jefe inmediato, para el día 20 de noviembre de 2025 a las 16:00 horas en la oficina de Servicios Comunales, sobre el lugar se le solicite al secretario del Concejo la previa coordinación con la encargada de esta oficina, todo lo anterior con la finalidad de analizar de fondo dichos reglamentos con los entes intervinientes y evacuar las dudas existentes; así mismo que se cite a la vicealcade Aura Fórester. Acuerdo #dos: Se recomienda que el Concejo Municipal apruebe únicamente el reglamento referente a Comercio al aire libre. Acuerdo #tres: Referente al reglamento de ventas ambulantes, el día 20 de noviembre se recomienda que se



Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



revise el capítulo cinco, propiamente el punto G, así como el tema socioeconómico y el de pobreza. Acuerdo #cuattro: Se declaran firmes los anteriores acuerdos y se finaliza la sesión a las 17:31 horas del mismo mes y año. -----

Una vez visto y analizado el Informe de Comisión de Asuntos Jurídicos Concejo Municipal Acuerda Aprobar el Informe presentado por la Comisión de Jurídicos. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. -----

Punto 2. Informe Comisión de Asuntos Jurídicos: -----

Acta #44: Al ser las 16:15 horas del día martes 11 de noviembre de 2025 se encuentran presentes: Sinder Cubillo, Juan Guillermo Nájera, Héctor Sáenz y Fabián Lizano Ramos funcionarios de Servicios generales y Urbanismo y Jorge Li Wong, Fabiola Solís, Juan Carlos Anchía, Vanessa Masís y Donald Cortés en la sala de sesiones de la Municipalidad de Osa para tratar los siguientes temas: Actualización de tasas del servicio 01 y servicio 02 mediante exposición por los funcionarios municipales. Una vez expuesto el tema y analizado cada tema referente al analizado y se toman los siguientes acuerdos: Acuerdo #uno: Dejar en comisión el asunto discutido el día de hoy, para seguir con el análisis, y todo esto acordando que se realice una nueva convocatoria a mesa de trabajo, todo esto debido a que no se cuenta con la información completa necesaria para tomar una decisión razonada. Se dará una nueva fecha de acuerdo a la disponibilidad de todos los presentes, previo acuerdo de partes. Y será solicitada toda la información requerida para mejor resolver. Acuerdo Firme. Se cierra la sesión al ser las 17:55 horas del mes de noviembre y años presente. Ciudad Cortés, Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Osa. -----

Una vez visto y analizado el Informe de Comisión de Asuntos Jurídicos Concejo Municipal Acuerda Aprobar el Informe presentado por la Comisión de Jurídicos. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. -----

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

Moción N° 1. De los regidores Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Juan Carlos Anchía Angulo, Vanessa Masis Arias y Donald Cortés Porras, que a la letra dice: -----

Los suscritos Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Juan Carlos Anchía Angulo, Vanessa Masis Arias y Donald Cortés Porras, mocionamos lo siguiente. -----

Que de acuerdo a las recomendaciones hechas por la Comisión de jurídicos en relación a los acuerdos tomados en el acta # 43 del lunes 10 de noviembre acordamos: -----

1- Citar a comisión que se realizará el día 20 de noviembre del 2025 a las 16:00 horas que se realizará en la oficina de Servicios Comunales de esta Municipalidad a las siguientes personas: Yadira Arroyo Paniagua, Mayron Marchena del departamento de patentes, Juan de Dios Salas, Administrador Tributario, Enid Benavides Directora Financiera, Licda. Leidy Martínez del departamento de Servicios Jurídicos, a la vicealcade Aura Luz Fórester, y a la Licda. Wendy Mora de la Dirección de Desarrollo Humano, para esta última se solicita al secretario del Concejo coordinar con la jefe inmediato tatiana Acuña, dicha comisión será con el fin de analizar en conjunto con los entes intervinientes, el fondo y finalidad así como las dudas existentes en relación al reglamento de Comercio sobre Ruedas y el reglamento de Ventas Ambulantes y Estacionarias. -----

2- Solicitar al secretario de este concejo que realice la coordinación para el uso y aprovechamiento del espacio en la oficina de servicios comunales para el día y hora acordado en el punto anterior; Así mismo que se notifiquen a los funcionarios requeridos de la manera más pronta posible para garantizar su participación y asistencia. -----

3- Que se declare acuerdo definitivo y se dispense de trámite de comisión. -----

Dado en Ciudad Cortés a las 17:15 horas del 12 de noviembre del 2025. -----

Una vez vista y analizada la Moción Concejo Municipal Acuerda dispensar de trámite de comisión. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. -----

Una vez vista y analizada la Moción el Concejo Municipal Acuerda Aprobar de manera DEFINITIVA. Por tanto, el Concejo Municipal de Osa ACUERDA: 1- Citar a comisión que



Municipalidad de Osa
Secretaría Concejo Municipal



se realizará el día 20 de noviembre del 2025 a las 16:00 horas que se realizará en la oficina de Servicios Comunes de esta Municipalidad a las siguientes personas: Yaira Arroyo Paniagua, Mayron Marchena del departamento de patentes, Juan de Dios Salas, Administrador Tributario, Enid Benavides Directora Financiera, Licda. Leidy Martínez del departamento de Servicios Jurídicos, a la vicealcade Aura Luz Fórester, y a la Licda. Wendy Mora de la Dirección de Desarrollo Humano, para esta última se solicita al secretario del Concejo coordinar con la jefe inmediato Tatiana Acuña, dicha comisión será con el fin de analizar en conjunto con los entes intervinientes, el fondo y finalidad así como las dudas existentes en relación al reglamento de Comercio sobre Ruedas y el reglamento de Ventas Ambulantes y Estacionarias. -----

2- Solicitar al secretario de este concejo que realice la coordinación para el uso y aprovechamiento del espacio en la oficina de servicios comunales para el día y hora acordado en el punto anterior; Así mismo que se notifiquen a los funcionarios requeridos de la manera más pronta posible para garantizar su participación y asistencia. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masís Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -----

ARTÍCULO IX. MOCIONES DEL SEÑOR ALCALDE. -----

Moción N° 1. Del señor alcalde municipal, Lic. Mainor Anchía Angulo, que a la letra dice:

Ciudad Puerto Cortés, Osa, Puntarenas, 12 de noviembre de 2025

MOCIÓN-AM-032-2025-2028

Honorable Concejo Municipal -----

Municipalidad de Osa. -----

Asunto: solicitud de acuerdo de ratificar la “Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre el Movimiento de Municipios, Ciudades y Comunidades Saludables de la Región de las Américas”. -----

Estimados Miembros del Concejo Municipal: -----

Reciban un cordial saludo de parte de esta Alcaldía Municipal. El suscrito Lic. Mainor Fernando Anchía Angulo, en mi condición de Alcalde Municipal de Osa y de conformidad con lo establecido en el Artículo 44 del Código Municipal, me dirijo respetuosamente ante este Honorable Concejo Municipal para someter a consideración la presente moción en virtud de la importancia legal y social que representa para los y las habitantes de nuestro cantón, que se ratifique la “Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre el Movimiento de Municipios, Ciudades y Comunidades Saludables de la Región de las Américas”, de manera que sea una herramienta que pueda vincularse con actividades, programas y políticas públicas que puedan generarse desde este mismo ente o desde las diferentes áreas de gestión de esta administración activa. -----

CONSIDERANDO.

- La ratificación de esta declaración por parte de este honorable Concejo Municipal permitirá a esta Administración Activa fortalecer acciones que promuevan comunidades más saludables. Comprometidos con la salud como derecho humano para todas las personas, el fortalecimiento de la equidad, el trabajo intersectorial y la participación comunitaria, especialmente en estos tiempos de grandes desafíos, y con el propósito de construir sociedades más justas, inclusivas y saludables.

POR TANTO, SE PROPONE

Solicito respetuosamente el respaldo de los señores y señoras miembros del Concejo Municipal, para que se acoja en todos sus extremos la presente moción, como muestra de nuestro compromiso con el desarrollo social del cantón específicamente en el campo de la salud y el desarrollo integral de los pobladores del cantón. Lo anterior con el fin de apoyar acciones a mediano y a largo plazo en consuno con la institucionalidad presente en el cantón. Por el motivo antes expuesto, se propone el siguiente acuerdo: -----

ACUERDO: Que el Concejo Municipal en pleno, acuerde ratificar la “Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre el Movimiento de Municipios, Ciudades y Comunidades Saludables de la Región de las Américas”, de manera que sea una herramienta que pueda





vincularse con actividades, programas y políticas públicas que puedan generarse desde este mismo ente o desde las diferentes áreas de gestión de esta administración activa. Y que dicho acuerdo se dispense de trámite de comisión y sea acuerdo definitivamente aprobado. -----
Se adjunta: Declaración denominada “**Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre el Movimiento de Municipios, Ciudades y Comunidades Saludables de la Región de las Américas**” -----
Una vez vista y analizada la Moción Concejo Municipal Acuerda dispensar de trámite de comisión. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. -----
Una vez vista y analizada la Moción y con base a las recomendaciones el Concejo Municipal Acuerda Aprobar de manera DEFINITIVA. Por tanto, el Concejo Municipal de Osa acuerda ratificar la “Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia sobre el Movimiento de Municipios, Ciudades y Comunidades Saludables de la Región de las Américas”, de manera que sea una herramienta que pueda vincularse con actividades, programas y políticas públicas que puedan generarse desde este mismo ente o desde las diferentes áreas de gestión de esta administración activa. Esto por medio de los votos de los regidores propietarios: Jorge Li Wong, Fabiola Solís Pérez, Donald Cortés Porras, Vanessa Masis Arias y Juan Carlos Anchía Angulo. No se omite manifestar que la documentación del trámite consta en el expediente del acta para cualquier consulta. -
Moción N° 2. Del señor alcalde municipal, Lic. Mainor Anchía Angulo, que a la letra dice:

Ciudad Puerto Cortés, Osa, Puntarenas, 12 de noviembre de 2025
MOCIÓN-AM-033-2025-2028

Honorable Concejo Municipal -----
Municipalidad de Osa. -----
Asunto: Solicitud de acuerdo de autorización préstamo temporal de lote municipal en Barrio Alemania para dejar material y trasladarlo a lote donde se construirá bono de vivienda para persona con discapacidad. -----
Estimados Miembros del Concejo Municipal: -----
El suscrito Mainor Fernando Anchía Angulo, en condición de Alcalde Municipal de Osa y de conformidad con lo establecido en el artículo 44 del Código Municipal, me dirijo respetuosamente ante este Honorable Concejo Municipal para someter a consideración la siguiente moción: -----

CONSIDERANDO.

1. Que la señora Maruja Zúñiga Estrada ha presentado una solicitud formal ante esta administración, en la que solicita el préstamo temporal de un lote municipal ubicado en Barrio Alemania, con el fin de depositar materiales de construcción mientras se edifica su vivienda. -----
2. Que dicha vivienda será construida mediante un bono de vivienda otorgado por el Estado, el cual fue aprobado en virtud de que la señora Zúñiga es madre de una hija con discapacidad, por lo que el bono contempla condiciones especiales para personas con discapacidad. -----
3. Que el préstamo solicitado tiene carácter temporal, con una duración de un mes, y tiene como único propósito facilitar el almacenamiento de materiales que serán posteriormente trasladados al lote donde se construirá la vivienda. -----
4. Que mediante oficio CR-PSJ-113-2025, se brinda criterio de la Unidad de Servicios Jurídicos. -----

POR TANTO, SE PROPONE

Autorizar el préstamo temporal por un plazo de un mes del lote municipal ubicado en Barrio Alemania, diagonal a su propiedad con número 6-194153-000 a favor de la señora Maruja Zúñiga Estrada, exclusivamente para el depósito de materiales de construcción relacionados con el bono de vivienda otorgado. Esta autorización se concede en atención a la situación de vulnerabilidad de la beneficiaria y al carácter humanitario de la solicitud. -----
Para lo anterior, se suscribirá un contrato de préstamo de carácter social, no lucrativo tal como se recomienda en el criterio CR-PSJ-113-2025 de la unidad de Servicios Jurídicos. -----

Página 73 de 74

Siendo las dieciocho horas y treinta y siete minutos de la tarde, el señor presidente Municipal Jorge Li Wong, da por concluida la Sesión.” -----

MSc. Allan herrera Jiménez
Secretario del Concejo Municipal

Municipalidad de Osa

Secretaría Concejo Municipal



1	
2	
3	
4	
5	
6	

